

Lene Schmidt

Virkemidler for bedre uterom i byboligprosjekter

Innspill til Miljøverndepartementet

Tittel: Virkemidler for bedre uterom i byboligprosjekter.
Innspill til Miljøverndepartementet

Forfatter: Lene Schmidt

NIBR-notat: 2008:111

ISSN: 0801-1702
ISBN: 978-82-7071-733-0
Prosjektnummer: O-2614
Prosjektnavn: Arbeid med kvalitet i utearealene i den tette byen.

Oppdragsgiver: Miljøverndepartementet

Prosjektleder: Lene Schmidt

Referat: Formålet med prosjektet er å systematisere og trekke ut erfaringer fra det materialet som er fremkommet i arbeidsgruppen: "Kvalitet i utearealene" i regi av Miljøverndepartementet. Formålet er dernest på bakgrunn av denne gjennomgangen å presentere forslag til kvalitetskrav i lovverket. Notatet er en bearbeiding av et diskusjonsgrunnlag som ble lagt frem og diskutert på et møte i arbeidsgruppen høsten 2007. Forslagene tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven slik den foreligger pr. i dag, vel vitende at det foreligger forslag til revisjon av både plandelen og byggesaksdelen av plan- og bygningsloven.

Sammendrag: Norsk

Dato: Juni 2008

Antall sider: 41

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21, Postboks 44 Blindern
0313 OSLO

Vår hjemmeside: Telefon: 22 95 88 00
Telefaks: 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no
<http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2008

Forord

Notatet presenterer innspill til kvalitetskrav til uterom i byboligprosjekter i den tette byen. Oppdragsgiver er Miljøverndepartementet, som har finansiert prosjektet med 100.000 kroner. Notatet og innspillene er å betrakte som et grunnlag for departementets videre arbeid med å sikre kvaliteten i uterommene i nye byboligprosjekter. Arbeidet springer ut av ”Nettverk for byomforming”, der Miljøverndepartementet har etablert en arbeidsgruppe ”Kvalitet i utearealer i den tette byen” med spesielt fokus på uterom i nye byboligprosjekter. Formålet med notatet har vært å systematisere erfaringer og kunnskap fra flere undersøkelser, blant annet i regi av arbeidsgruppen, og komme med innspill til kvalitetskrav i lovverket.

Oslo, juni 2008

Berit Nordahl
Forskningsjef

Innhold

| | |
|--|----|
| Forord..... | 1 |
| Figuroversikt..... | 3 |
| Sammendrag..... | 4 |
| 1 Formål og bakgrunn..... | 6 |
| 2 Hvorfor nye krav?..... | 10 |
| 2.1 Normer og krav til kvalitet – hva er problemet? | 10 |
| 2.2 Planprosessen – hva er problemet? | 13 |
| 2.3 Det bygde resultat - hva er problemet? | 14 |
| 3 Hva bør det stilles krav til? | 16 |
| 3.1 Krav til planer og planprosess | 16 |
| 3.2 Forslag til kvalitetskrav | 18 |
| 3.3 Tilknytning til den overordnede grønnstrukturen og tilgang til større friområder..... | 19 |
| 3.4 Uterom – arealkrav og rommelighet..... | 20 |
| 3.5 Brukbarhet..... | 22 |
| 3.6 Sol- og dagslysforhold | 23 |
| 3.7 Biologisk mangfold – krav til vegetasjon | 24 |
| 3.8 Universell utforming..... | 25 |
| 4 Hvor kan kravene forankres?..... | 26 |
| 4.1 Statlige virkemidler..... | 26 |
| 4.2 Kvalitetskrav til uterom i plan- og bygningslov og forskrifter..... | 27 |
| 4.2.1 Kommunedelplaner og planprogram | 29 |
| 4.2.2 §26 Reguleringsformål | 30 |
| 4.2.3 §28.2 Bebyggelsesplan..... | 31 |
| 4.2.4 PBL Kap. XII byggetomta, § 69, den ubebygde del av tomta..... | 31 |
| 4.2.5 Byggeforskriftene §7- 42 Utearealer, barn og lek og §10-2 Utearealer | 32 |
| 4.2.6 Byggeforskriftene og krav til dagslys | 33 |
| 4.2.7 PBL, Kap. XI –A Utbyggingsavtaler | 35 |
| 4.2.8 Oppsummering om bestemmelser i PBL og forskriftene | 35 |
| 4.3 Styrke RPR for barn og unge – mer presist definerte krav?..... | 36 |
| 4.4 RPR for universell utforming med krav om tilgjengelighet for barn? | 38 |
| 4.5 RPR eller nye forskrifter for uterom i den tette byen | 38 |
| 5 Oppsummering og konklusjon | 39 |
| Litteratur..... | 40 |

Figuroversikt

| | | |
|-----------|---|----|
| Figur 4.1 | Illustrasjon fra ren teknisk veiledning. Avskjerming fra terreng, andre bygninger og lignende i horisonten må ikke utgjøre mer enn 20° målt fra horisontalplanet midt på vinduet..... | 34 |
|-----------|---|----|

Sammendrag

Lene Schmidt

Virkemidler for bedre uterom i byboligprosjekter

Innspill til Miljøverndepartementet

NIBR notat 2008:111

Formålet med notatet er å komme med innspill til kvalitetskrav til uterom i nye byboligprosjekter. Miljøverndepartementet som oppdragsgiver ønsker å vurdere tiltak som kan styrke lovverket, dvs plan- og bygningsloven, forskriftene og evt. andre statlige bestemmelser og retningslinjer med det formål å bedre kvaliteten på uterommene.

Prosjektet springer ut av arbeidsgruppen: ”Kvalitet i uterom i by” som ble etablert av Miljøverndepartementet som del av ”Nettverk for byomforming”. Arbeidsgruppen har bestått av representanter for Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken og representanter fra de fire storbyene: Trondheim, Bergen, Stavanger, og Oslo. Notatet er en bearbeidning av et diskusjonsgrunnlag som ble presentert på et møte i arbeidsgruppen 26. oktober 2007.

Arbeidsgruppen har i utgangspunktet ønsket tydeligere føringer fra sentralt hold med krav til kvalitet i uterom fordi man er bekymret at uterommene er under press. Flere studier har dokumentert problemene, og en kartlegging av uterom i storbyene viser at problemene kan kategoriseres til tre typer:

- Manglende tilknytning til byen
- Arealknapphet og høy tetthet
- Dårlig utforming av uterom

Det er kommunene som har det overordnede ansvaret for prosjektenes tilknytning til byen og for å sikre overordnet grønnstruktur, gang- sykkelveier, tilgang til skoler, barnehager osv. Alle aktører, prosjekterende, utbyggerne, kommunenes planetat og lokalpolitikere har et ansvar for å sikre store nok og gode nok uterom. De prosjekterende og utbyggerne har et særlig ansvar for å sikre god planlegging og opparbeiding av gode og brukbare uterom.

Studier av uterom i den tette byen tyder på at selv om kommunene har egne vedtekter med lekeplassnormer og lignende har man ikke vært i stand til å ivareta kvaliteten i uterommene godt nok. Arbeidsgruppen har derfor etterlyst innspill til kvalitetskrav og forslag til forankring av krav i lovverket. Notatet skisserer innspill til krav til kvalitet som kan danne grunnlag for det videre arbeidet i departementet.

Forslagene tar utgangspunkt i den nåværende plan- og bygningsloven, vel vitende at både plandelen og byggesaksdelen av plan- og bygningsloven er under revisjon.

1 Formål og bakgrunn

Formål

Formålet med dette notatet er å komme med innspill til hvordan statlige myndigheter kan styrke lovverket for å sikre gode uterom i den tette byen. Formålet med å sikre gode uterom er å ivareta hensynet til beboerne, barn og voksne, og deres behov for tilgang til uterom for lek og opphold. Det er videre et mål å sikre beboerne tilgang til større friområder, parker og plasser for rekreasjon og lek og å sikre trafikktrygg atkomst til disse.

Bakgrunn

Miljøverndepartementet har etablert en arbeidsgruppe: ”Kvalitet i utearealer” som ledd i pilotarbeid for byomforming. Det har vært arrangert en rekke samlinger i arbeidsgruppen, med deltakere fra Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Direktorat for naturforvaltning, Norsk Form, UMB (Universitet for biovitenskap), NIBR, og representanter fra storbykommunene Oslo, Stavanger og Trondheim. Storbyene har gitt uttrykk for et behov for sterkere styring av byutviklingen på dette området og ønsket tydeligere føringer fra statens side med krav til kvalitet i uterom i den tette byen.

Felles uterom under press

Bakgrunnen for kommunenes ønsker om sterkere styring er deres erfaringer fra bolig- og byutviklingen i senere år, og at man ikke får til gode nok uterom i den tette byen. Dette bekreftes i flere studier som har dokumentert at kvaliteten på de felles uterom i nye byboligprosjekter er under press (Guttu et al 1998, Isdahl, 2007, Schmidt 2007). Arbeidsgruppen ”Kvalitet i utearealer” har tatt initiativ til to undersøkelser gjennomført av Trondheim kommune om erfaringer og praksis i kommunene (Trondheim kommune 2004 og Trondheim kommune 2006). Studiene viste at selv om kommunene hadde formulert krav i lekeplassnormer og lignende ble det gitt mange dispensasjoner. En pågående undersøkelse av nye byboligprosjekter i Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand bekrefter at kvaliteten på ute-rommene er under press. Prosjektene har for høy tetthet som resulterer i for små uterom med for dårlige sol- og lysforhold og uten tilstrekkelig areal for lek og opphold (Guttu og Schmidt 2008). Forslagene i dette notatet er basert på en systematisering av de erfaringer og den kunnskap ovennevnte undersøkelser har brakt frem.

Praksis i kommunene

Arbeidsgruppen ”Kvalitet i utearealer” tok initiativ til en undersøkelse av praksis i en rekke storbyer (Trondheim kommune 2006). Det ble gjennomført en sammen-

lignende undersøkelse av praksis med hensyn til krav til utearealer og parkering i de syv byene Bergen, Drammen, Skien, Stavanger, Trondheim og Tromsø konkluderer med at byene benytter normverket i stor grad, men at regelverket i mange tilfeller er uhensiktsmessig i fortettingen. Det er derfor relativt utbredt med dispensasjoner i denne typen saker for å tilpasse kravene i områder med stor arealknapphet. Byene understreker at det er viktig med et regelverk som er juridisk forankret. Alle kommuner benytter boenhet som dimensjonerende enhet for beregning av krav til uteområder og parkering. Ingen av kommunene skiller mellom ulike boligtyper eller størrelser i normene, til tross for at enkelte gjør det i praksis.

Studien viste at seks av de syv kommunene har vedtekter til §69 vedrørende uteareal og to av kommunene har relativt nylig vedtatt disse. Samtlige sier at de har retningslinjer/bestemmelser til utearealer i kommuneplanens arealdel, men for enkelte av disse er retningslinjene begrenset til å referere vedtekten, eller kun å omfatte lekeareal eller andre enkelttema. Tre av byene har standard reguleringsbestemmelser som gjør nærmere rede for omfang/utforming av uteareal, mens ytterligere en kommune har retningslinjer for vedtekten (Trondheim kommune 2006). Undersøkelsen viser en omfattende dispensasjonspraksis, fire av syv sier de gir dispensasjoner iblant, tre sier at de ofte gir dispensasjoner.

Denne studien viste altså at storbykommunene stort sett har vedtekter og retningslinjer med krav til utearealer. En undersøkelse til alle landets kommuner viser imidlertid at bare 36% av kommunene har egne retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet på arealer og anlegg for barn og unge. 64% har ikke slike krav. De som svarte nei ga ulike forklaringer på hvordan barn og unges interesser ivaretas: ”Representant for planutvalget snakker deira sak”, ”Vurdering i hver enkelt sak”, ”Plan- og regleverk”, ”Lokalt skjønn fra sak til sak”, ”lokal kjennskap” osv. Noen viste til Miljøverndepartementet, Byggforsk eller DN sine veiledere (Hanssen 2006).

Tilgang til friområder redusert

I en situasjon der de felles uterommene i boligprosjektene reduseres vil det være desto viktigere å sikre beboerne tilgang til andre friområder. Riksrevisjonen har i sin undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge påvist at andelen av skoler, barnehager, boliger og bosatte som har trygg tilgang til større friområder har gått ned i perioden 1995- 2005¹. Nedgangen i tilgang til leke- og rekreasjonsarealer er størst i de større byene, men varierer betydelig mellom byene (Riksrevisjonen 2007:72).

Det er også dokumentert at friområder og grønne arealer i byer og tettsteder er redusert (Nyhus og Thorén, 1996, Stokke et al. 2006). Store naturarealer blir mindre, korridorer gjennomskjæres og arealene får en mer langstrakt, smal form. Grønnarealene ”spises” i kantene eller oppsplittes i mindre enheter. Især de mindre grønnarealene er utsatt for å bli inndratt til byggeformål. Grønne korridorer som skal forbinde boligområdene med større friområder er under et sterkt særlig press for utbygging.

¹ Det er tatt utgangspunkt i tilgang til et areal på min. 5 daa som ikke skal være lenger fra barnehage, skole eller bolig enn maksimum 200 meter

Verdigrunnlag

Vi har tatt utgangspunkt i anbefalinger om bærekraftig byutvikling og hensyn til boliger, bokvalitet og beboernes behov slik de fremkommer i en rekke stortingsmeldinger og andre offentlige dokumenter: Miljøverndepartementet: "Fortetting med kvalitet for en bærekraftig utvikling" (Miljøverndepartementet 1996), KR D "Miljøhandlingsplan for bolig- og byggsektoren 2005-2008", St.meld. nr 23 (2003-2004), Boligmeldingen og krav til miljøvennlige boliger og universell utforming og anbefalinger og veiledningsmateriell om god boligplanlegging utgitt av Husbanken (2000), Direktorat for naturforvaltning (2003), mfl.

Vi har lagt særlig vekt på hensyn til barn og unges interesser i planleggingen og deres behov for arealer for lek og opphold. Det betyr at all boligbygging skal tilrettelegges slik at barn og unge kan bo der. Vi har lagt til grunn følgende krav til bokvalitet i uterommene:

- Grunnleggende boligkvaliteter – nok areal, tilstrekkelig tilgang på sol og lys
- Hensyn til barn og unges interesser
- Hensyn til miljøvennlig boligbygging
- Universell utforming

For å sikre grunnleggende bokvaliteter har vi tatt utgangspunkt i innarbeidede krav til utearealer som premiss også i fortettingen, for eksempel anbefalinger fra Husbanken, Direktorat for naturforvaltning (DN) mfl. I sentrale byområder vil en stå overfor situasjoner der disse krav ikke alltid kan oppfylles innen prosjektets rammer. Det skal i slike tilfeller kompenseres for dette ved at tiltakshaver, evt i samarbeid med kommunen, pålegges å bidra til å sikre at kravene oppfylles ved å sikre beboerne tilgang til andre grønn- og friområder. Tiltakshaver kan pålegges å bidra både til opparbeidingen av slike områder. Det vil være særlig viktig å sørge for trafikkikker atkomst til friområdene, og at de ligger innen rimelig gangavstand fra boligen. Det vil også være nødvendig å sikre et varig opplegg for drift og vedlikehold av friområdene.

Å skape gode uterom er en forutsetning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår er understreket i flere stortingsdokumenter, blant annet St.meld. nr. 39 (2001-2002) "Oppvekst- og levekår for barn og ungdom i Norge, St.meld. nr. 16 (2002-2003) "Resept for et sunnere Norge. Folkehelsepolitikken", Departementene: "Handlingsplan for fysisk aktivitet 2005-2009 med vekt på hensyn til barn og unges behov for fysisk aktivitet.

Å sikre gode uterom for lek og opphold forutsetter at felles utearealer i boligprosjektene har tilstrekkelig størrelse og kvalitet, og at atkomst til byens grønne områder er trygg. Å sikre gode gang- sykkelveiforbindelser mellom bolig, skole, og grøntområder vil ivareta hensyn både til miljø og klima, barns oppvekstvilkår og generelle krav til folkehelse. I "Resept for et sunnere Norge" er det blant annet påpekt viktigheten av daglig fysisk aktivitet for både barn og voksne. Det påpekes blant annet at bare 6 prosent av alle arbeidsreiser på landsbasis skjer med sykkel. Samtidig påpekes at en tredjedel av alle bilreiser er kortere enn 3 kilometer (St.meld.nr. 16 (2002-2003:32). Til sammenligning foregår 1/3 av alle reiser internt i Odense kommune med sykkel (Plan 6/2007). I Oslo har andelen som sykler gått ned

fra 6 til 4 % i perioden 1998 til 2005 (Tassel 2007). Hensyn til barn og miljø er temaer som ofte løftes frem offentlige dokumenter, men som i praksis har lett for å tape i kampen mot andre interesser. Hanssen (2006) har påpekt at krav i RPR for barn og unge som skal ivareta barns behov i planleggingen lett taper i forhold til næringsinteresser i kommunene.

Fortetting har vært et mål for å sikre areal- og transporteffektiv byutvikling. Hensyn til folkehelse og bærekraftig byutvikling innebærer de mest miljøvennlige trafikantene, fotgjengere og syklistene, prinsipielt bør få førsteprioritet i planleggingen. Dernest prioriteres kollektivreisende og deretter igjen de som kjører bil.

Boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004) vektlegger hensyn til miljøvennlige boliger og universell utforming i boligplanleggingen. KRD miljøhandlingsplan (2005) påpeker behov for effektiv arealutnyttelse og hensyn til biologisk mangfold. Fortetting kan stå i konflikt med hensyn til arts mangfoldet ettersom grønnstrukturen er truet. Fortetting med kvalitet innebærer å sikre grønne verdier også i uterommene i den tette byen, og gjøre byen tilgjengelig for alle. Fortetting med kvalitet skal bidra til å ivareta helse, miljø og sikkerhet som grunnleggende krav i lovverket.

Det har blitt påpekt at hensyn til miljø kan komme i konflikt med hensyn til barn og unge. Hanssen (2007) har påpekt at hensyn til RPR for areal- og transport og RPR for barn og unge kan komme i konflikt med hverandre i fortettingen. Miljøverndepartementet har på den andre siden argumentert for "Fortetting med kvalitet" (Miljøverndepartementet 1997). Fortetting som ikke tar hensyn til barn og unges behov kan neppe beskrives som bærekraftig byutvikling.

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler (Arbeids- og sosialdepartementet, Miljøverndepartementet 2004).

2 Hvorfor nye krav?

2.1 Normer og krav til kvalitet – hva er problemet?

Hva er en norm?

En norm defineres som ”Regel, prinsipp som påbyr, forbyr eller tillater en handling eller handlemåte” (Aschehoug 1998). Normer brukes av offentlige myndigheter for å oppnå bestemte mål eller kan brukes for å påpeke hva som er normalt. Noen normer er absolutte, andre kan være veiledende. Men det ligger noe bydende i begrepet norm.

Hansen (2005) påpeker at myndighetenes grunnlag for inngrep i boligpolitikken på vegne av fellesskapet hovedsakelig kan knyttes til tre forhold:

- a. For å forebygge helse- og sosiale skader og fremme bærekraftig utvikling
- b. For å minimalisere behovet for tjenester og for effektiv tjenesteyting
- c. For å få en jevnere fordeling av boforhold enn det markedet alene skaper

Formålet med dette notatet er å komme med forslag til krav i lovverket til uterom i by. Det kan likevel være nyttig innledningsvis å problematisere troen på krav som virkemiddel for å oppnå bedre kvalitet, og hva slags krav en evt. bør satse på.

Hvorfor gis det så mange dispensasjoner?

Det er et tankekors at mange storbykommuner har bestemmelser og krav til uterom, men at resultatene i det bygde miljø er dårlige. Uterom og grunnleggende bokvaliteter er under press. Hvordan skal man forklare diskrepansen mellom gode intensjoner og dårlig resultat?

- Feil med normene? De er for lite treffsikre, for svake, for lite realistiske, for lite presise, lite relevante?
- Normene praktiseres ikke?
- Mangel på ressurser og/ eller kompetanse?

Feil med normene?

Det har vært påpekt at normer for utearealer i boliger var basert på utbygging i jomfruelig terreng og ikke er egnet for tett by. Det beste kan bli det godes fiende. Et eksempel på en slik norm som ikke praktiseres i fortettingen er veiledningen til TEK (Teknisk forskrift) som anbefaler 80m² uteareal pr bolig, herav 25m² for lek.

Dersom problemet er at normer er lite treffsikre kan man utvikle andre typer normer. Thorén et al (2000) argumenterer for kontekstavhengige krav. Det innebærer at krav bør varieres avhengig av konteksten, for eksempel avhengig av bebyggelsestype og strøk. Krav kan varieres avhengig av om prosjektet ligger i sentrale strøk eller i ytre by/tettsted. Forslag til nye krav i Trondheim kommune (2007) opererer med ulike krav til parkering og uterom i tre ulike soner: indre sone, midtre sone og ytre sone.

Normer praktiseres ikke?

Studier har som nevnt vist at det gis mange dispensasjoner, slik at normer ikke praktiseres slik de var tenkt (Trondheim kommune 2006). Planlovutvalget (2003) har vist at erfaringer fra bruken av RPR også er ”blandete”. Dilemmaet med omfattende dispensasjoner understreker det problematiske i normer og krav. For mange dispensasjoner undergraver offentlige myndigheters legitimitet. En årsak til at det gis så mange dispensasjoner kan være at det er et gap mellom formal politikk og realpolitikk. Kleven (1998) påpeker forskjellen mellom realpolitikk og formalpolitikk for å forklare diskrepansen mellom formelle krav og praksis. Det er det man til enhver tid har politisk flertall for som blir vedtatt uansett hva normene sier eller hva fagfolk måtte anbefale. Planlegging og politikk er styrt av ulike logikker, som kan være medvirkende forklaring på hvorfor det blir så stort gap mellom planer og intensjoner på den ene siden og hva som blir realitetene på den andre siden.

Diskrepansen mellom intensjoner og realiteter kan også forklares ut fra resultatene av forhandlings situasjonen. I en markedsbasert byutvikling fremmes prosjekter på initiativ av private utbyggere som enkelt prosjekter. I en forhandlings situasjon kan det ses som naturlig å legge inn et visst prutningsmonn. Når utbygger møter fagfolk og folkevalgte i kommunen har de lagt inn et prutningsmonn, mens offentlige planbestemmelser opererer med minimums og maksimumskrav det ikke skal forhandles om. Resultatet blir omfattende dispensasjoner som undergraver det offentliges legitimitet (Saglie et al. 2007, Schmidt 2007).

Mangel på ressurser og/ eller kompetanse?

En årsak til at krav og normer ikke praktiseres kan være mangel på ressurser og/eller mangel på kompetanse. Det kan bety at man ikke forstår betydningen av kravene, at man ikke forstår hvordan de skal praktiseres, eller ikke tillegger dem tilstrekkelig tyngde eller betydning til å ville praktisere dem. Det kan også forklares med ulikt skjønn ved anvendelsen av normene.

Planlovutvalget har foreslått å styrke den faglige kompetansen i kommuner og fylkeskommuner. En studie av kompetansen i kommunene viste at mange små kommuner mangler viktig kompetanse. I 2005 var det hele 345 kommuner som ikke hadde arkitekter ansatt i sin stab (Agenda Utredning og Utvikling, her gjengitt fra Arkitektnytt nr. 9/2007:36).

Studier av uterom kan tyde på at det også er behov for å styrke kompetansen blant prosjekterende arkitekter og landskapsarkitekter (Guttu og Schmidt 2008). Det kan også tenkes at det kan finnes andre årsaker til at krav til kvalitet i uterom ikke blir ivaretatt kan skyldes tilfeldigheter, at ingen sentrale aktører forsvarer dem eller at deres posisjon er svekket. Hanssen (2006) har for eksempel vist at barnerepresentantenes stilling i kommunene er svak og at de har for få ressurser. Det skyldes for liten stillingsbrøk til at de kan utføre jobben på en god måte.

Krav til kvalitet – en problematisering

Troen på krav som utgangspunkt for planlegging og forutsetning for et godt resultat kan problematiseres. Hansen et al (2007) har drøftet normenes betydning i boligpolitikken, og problematiserer troen på normer og krav, blant annet objektive faglige mål versus subjektive oppfatninger. Hvem sine normer forfekter planleggerne? Hvilke kvaliteter verdsettes ved nye byboliger, og hvilke krav er det rimelig å stille til byboliger? Med henvisning til et pågående prosjekt om bokkvalitet i by argumenteres for at det er grunnlag for å revurdere kriterier og retningslinjer for bokkvalitet i by sammenlignet med de krav man vanligvis har stilt til boligens utearealer (ibid: 49). Flyvbjerg (1991) har beskrevet planleggere som ”blåøyde idealister” med mål om å gavne samfunnet, men uten forståelse for maktforhold som styrer arealpolitikken. Flyvbjerg argumenterer for at man bør studere maktforhold og maktrelasjoner blant aktørene for å forstå resultatet av planleggingen. Det har fra planleggerens side blitt hevdet at normer er uttrykk for en byråkratisk innblanding som er et hinder for en kreativ utvikling av nye byboligprosjekter. Sjaastad (2001 a og b) har hevdet at Husbankens krav til utearealer er uforenlige med bybygging.

Forskrifter ingen garanti for godt resultat

Krav til kvalitet fastsatt i sentrale lover og forskrifter kan i beste fall bidra til å sikre et minimum av arealer osv, men er ikke noen garanti for et vellykket resultat. Thorén et al (2000) har påpekt at et godt resultat avhenger av en rekke ulike faktorer, blant annet av kompetansen til planleggerne, og hva slags plankonsept man arbeidet ut fra. Et godt resultat vil også avhenge av kompetansen og ambisjonsnivået til utbygger, kompetansen til den offentlige saksbehandlingen osv. Studien av uterom i fire byer viste at et høyt ambisjonsnivå hos utbygger kombinert med flinke planleggere var viktig for et godt resultat (Guttu og Schmidt 2008).

Minimumskrav blir norm

Det kan ses som et problem at evt. minimumskrav til kvalitet blir normerende. Det som blir ansett å være et minimum blir normal standard. Dessuten blir fastsatte krav til kvalitet utfordret i en forhandlings situasjon som omtalt ovenfor. Det indikerer at kravnivået ideelt sett bør legges noe over hva som anses som minimums norm.

Hvilke krav får gjennomslag? - Funksjonskrav eller kvantifiserte krav?

Det har vært en generell tendens til omlegging av innholdet i normene fra kvantifiserte krav til såkalte funksjonskrav i lov og forskrifter. Funksjonskrav definerer hvilke funksjoner som skal være oppfylt, men ikke hvordan. Eksempler på slike krav er ”tilfredsstillende areal for oppholdssted i det fri” eller at en trapp ”skal være god å gå i”. Andre krav fastsettes derimot som kvantifiserte krav, som for eksempel krav til brannsikring eller krav til parkeringsplasser vanligvis som definert antall plasser pr bolig. Thorén et al (2000) konkluderer med at tekniske krav får gjennomslag. Det dreier seg om krav til støy, antall parkeringsplasser, veistandard, brannkrav og kvantifiserte krav til tilgjengelighet.

Drøftinger av krav til kvalitet versus veiledning og andre tiltak

Det har vært en generell omlegging av lovverket med færre krav og større vektlegging av veiledning. Husbankens krav til boliger og utearealer har blitt frafalt og krav i PBL og byggeforskrifter har blitt endret til funksjonskrav, se nedenfor. Det reiser

spørsmålet om hvilke kvaliteter som skal sikres i form av lov og forskrifter, hvilke kvaliteter som kan ivaretas ved hjelp av veiledning og evt. andre tiltak. Vi vil her argumentere for at grunnleggende krav til uterom, arealer osv bør fastsettes i som kvantifiserte normer, mens anbefalinger for utforming og opparbeiding kan ivaretas i veiledningsmateriell, se også kap. 2.3.

Normer versus miljømerking for frie forbrukervalg?

Det kan diskuteres i hvilken grad man skal utarbeide normer, og i hvilken grad spørsmålet om kvalitet skal avgjøres av markedet i form av tilbud og etterspørsel. Boligmeldingen, St. meld. Nr. 23 (2003-2004), har som et viktig boligpolitisk prinsipp å legge til rette for at markedet skal fungere. Det innebærer at forbrukerne skal etterspørre kvalitet, og at denne etterspørselen skal sikre kvaliteten på det som bygges. Det kan stilles spørsmålstegn ved forbrukernes muligheter for å foreta reelle valg. Det avhenger blant annet av deres økonomi. Det er også forskjell på etterspørsel og behov. Det kan også stilles spørsmålstegn ved hvilke muligheter forbrukerne har for å påvirke kvaliteten og vurdere kvaliteten på boligprosjekter med hensyn til uterom, sol og lysforhold. Skal forbrukerne ha anledning til å vurdere slike forhold, bør boliger i langt større grad styres med en varefakta eller miljømerking der kvaliteten er dokumentert. Wågø et al (2005) påpeker at spørsmålet om boligkvalitet uansett har en samfunnsmessig dimensjon, og at kvalitetsnivået på nye boliger rekker ut over den enkelte forbrukers valg i en kjøpsituasjon.

Oppsummering

Vi ser det som viktig og nødvendig å problematisere troen på normenes gjennomslagskraft. Normer er ingen garanti for et godt resultat. Likevel vil vi hevde at det er grunnlag for å fremme forslag til normer som kan bidra til å sikre kvaliteten på uterom i den tette byen. Forslag til normer og kvalitetskrav bør omhandle krav til både planprosess og innhold i planene.

2.2 Planprosessen – hva er problemet?

Det kan diskuteres hva som er det største hinderet for å få til gode uterom. Er det mangel på statlige og/eller kommunale krav til kvalitet, eller skyldes det at gjeldende krav og bestemmelser ikke praktiseres. Skal det stilles krav til nye/flere normer eller skal man stramme inn praksis? Vi har i dette notatet tatt utgangspunkt i ønsket fra kommunene i ”Nettverk for byomforming” om tydeligere føringer fra statens side, dvs normer med krav til kvalitet. Planlovutvalget har pekt på betydningen av tiltak når det gjelder planprosess og praksis i kommunene, som det også vil være naturlig å drøfte.

Undersøkelsen gjennomført av Trondheim kommune (2006) viste som nevnt at dispensasjoner er vanlig. Beskrivelsen av praksis i kommunene reiser spørsmålet: hvorfor har vi problemer med å få til gode uterom selv om kommunene har egne vedtekter til PBL §69.3 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel? For eksempel ble Kristiansand kommune beskrevet som en kommune med strenge krav til utearealer, i tråd med teknisk veiledning (Trondheim kommune 2006). I en studie av kvaliteter i uterom i by fant man ingen eksempler på gode uterom nye byboligprosjekter i Kristiansand (Guttu og Schmidt 2008.). Hva som kan være forklaringen

vil trolig være sammensatt av flere faktorer, blant annet planprosessen. Det er et tankekors at man på tross av gode intensjoner om å sikre kvaliteten og konkrete bestemmelser i vedtektene ikke får til gode uterom. Hvordan og på hvilken måte kan evt. en ny statlig forskrift eller andre lovbestemmelser fastsatt sentralt sikre en bedre planprosess og et bedre resultat?

Vi vil i dette notatet legge hovedvekten på forslag til kvalitetskrav, men vi vil også kort drøfte enkelte forslag til planprosessen.

2.3 Det bygde resultat - hva er problemet?

Studier har som nevnt vist at felles uterom i nye byboliger er under press. Problemene kan grupperes i tre ulike problemområder (Guttu og Schmidt 2008):

- a. For dårlig sammenheng mellom prosjektet og byen
- b. Arealknapphet og for høy tetthet i prosjektet
- c. Dårlig utforming av uterom

1. Den manglende sammenheng mellom prosjektet og byen dreier seg om:

- For dårlige forbindelser til den overordnede grønnstrukturen, parker, gangsykkelveier osv
- Prosjektene bidrar til økt press på eksisterende grønnstruktur, men bidrar i liten grad med nye grønne uterom
- Prosjektene gir økt trafikkbelastning
- Prosjektene nyter nærheten til byens kulturtilbud osv, men bidrar ikke med nye tilbud på gateplan. Å nyte uten å yte er å være gratispassasjer
- Større barns behov for arealkrevende aktiviteter er ikke ivaretatt
- Utsiktlinjer og bysilhuett kan bli endret og forkludret

2. Arealknapphet og høy tetthet resulterer i:

- For lite areal - uterommene er for små og for trange
- Dårlige sol- og lysforhold i felles uterom, på private balkonger og i boligen
- Manglende plass til nødvendige funksjoner – lek, opphold, økonomifunksjoner, lagring osv.
- Større barns behov for arealkrevende lek er ikke ivaretatt i boligprosjektet
- Innkikk og manglende privatliv i bolig/balkong

3. Dårlig utforming av uterommet dreier seg om:

- For dårlige skjerming mellom private og felles utearealer
- Manglende forståelse for hensiktsmessig bruk av uterom og for dårlig kvalitet i utforming og opparbeiding av uterom

-
- Utstyr og møblering som er lite egnet for bruk
 - Uterom på tak stiller særlige krav til jordsmonn, opparbeiding, drift og vedlikehold

Hovedansvaret for å sikre kvaliteten på de tre problemområdene kan grovt sett deles på tre nivåer:

- Tilknytningen til byen: Kommunen
- Arealknapphet og tetthet: Alle aktørene
- Utformingen av uterommene: Utbygger og de prosjekterende

Kommunen har det overordnede ansvaret for å sikre at prosjektene blir en integrert og naturlig del av en helhetlig byutvikling. Alle aktørene i plan- og byggesaker har et ansvar for å sørge for tilstrekkelig store og gode uterom i prosjektene. Utbygger og de prosjekterende har hovedansvaret for at uterommene får en god og hensiktsmessig utforming og opparbeiding.

Noen av disse problemområder kan det knyttes bestemmelser til i lovverket, andre forhold kan det vanskelig knyttes bestemmelser til. Å sikre et minimum av areal og å sikre bruksfunksjoner, grunnleggende bokvaliteter og gode sol- og dagslysforhold bør forankres i lovverket. Punkt 3: "Utforming av uterom" dreier seg i større grad om kompetanse blant planleggerne, ambisjonsnivå hos utbygger osv. Her kan det være behov for veiledningsmateriell. Det kan også være aktuelt å stille krav til planprosessen og kompetansen til aktørene, både planleggerne, saksbehandlerne i det offentlige, krav til dokumentasjon osv.

3 Hva bør det stilles krav til?

Problemene knyttet til uterom i by kan dreie seg dels om forhold ved planprosessen og for dårlig kvalitet i det bygde resultat. Forslag til å bedre kvaliteten på uterom bør derfor vurdere tiltak i forhold til planprosessen og tiltak for å sikre kvaliteten i det bygde miljøet.

3.1 Krav til planer og planprosess

Tydelige føringer fra nasjonalt nivå

Forslag til krav til uterom har blitt utarbeidet som et svar på behov blant annet i de kommuner som har deltatt i ”Nettverk for byomforming”. Kommunene opplever et press på arealer og kvalitet i uterommene, og ønsker et tydeligere regelverk. Sterkere føringer fra KRD og MD kan bidra til å styrke kommunal praksis på feltet.

Behov for å innskjerpe kommunenes dispensasjonspraksis?

Trondheim kommune (2006) viser at det i tre av syv kommuner ofte gis dispensasjoner, og de øvrige gis det dispensasjoner iblant. Dispensasjonspraksis i denne typen plansaker er relativt utbredt. Det reiser spørsmålet om det kan være behov for et eget rundskriv fra MD/ KRD om å innskjerpe kommunens dispensasjonspraksis.

Krav til plangrunnlag – områdeplaner, grønnstruktur

I fortettingsprosjekter bør det stilles krav til plangrunnlaget for å sikre beboerne tilgang til den overordnede grønnstrukturen. Dette plangrunnlaget skal vurdere omfanget av tilgjengelige parker/friarealer i området og deres reguleringsmessige status sett i forhold til den planlagte utbyggingen. Eksisterende parker og friområder bør sikres mot fremtidig nedbygging. Kartleggingen skal redegjøre for evt. behov for opparbeiding og/eller etablering av nye friområder for å dekke fremtidige behov etter utbyggingen. I plangrunnlaget skal det redegjøres for hvordan krav til trafikkikker atkomst til parker og friområder er ivaretatt.

Sikring av den overordnede grønnstrukturen

Spørsmål knyttet til den overordnede grønnstruktur faller utenfor temaet for dette notatet, men er i praksis en viktig forutsetning for å sikre beboerne i nye byboliger tilgang til områder for lek og opphold. Ansvar for forvaltningen av den overordnede grønnstrukturen og for å sikre beboernes tilgang til større friområder er lagt til kommunene. Vi vil her vise til pågående forskning vedrørende forvaltningen av grønnstrukturen og de bynære friområdene, se blant annet Stokke et al (2006). Her diskuteres blant annet virkemidler, herunder plan- og bygningsloven og aktører i

friluftsförvaltningen. Det påpekes at det er dokumentert at grønnstrukturen minker i utbredelse i flere byer og tettsteder, slik omtalt tidligere. Især kystsonen er under press. Viktige grønne korridorer som skal sikre atkomst til bynære friområder er også under press for utbygging.

Et viktig spørsmål er på hvilken måte hensynet til overordnede grønnstrukturen best kan ivareta. Stokke et al viser til rundskriv fra Miljøverndepartementet som ser det som ønskelig at områder for friluftsliv i størst mulig grad sikres på grunnlag av reguleringsplan (Rundskriv T-6/97). I reguleringsplaner kan kommunene ivareta friluftinteressene gjennom arealkategoriene "friområde" eller "friluftsområder". Ifølge DN er hovedregelen at regulering til "friområde" innebærer innløsningsplikt, mens grunneier ikke kan kreve innløsning ved regulering til spesialområde "friluftsområde". Det påpekes også at planlovutvalget har foreslått å utarbeide fylkesdelplaner for arealbruk med særlig rettsvirkning, og at nøkkelområder, blant annet nærfriluftsområder, kan sikres lengre bindingstid i kommuneplanens arealdel enn fire år.

Tilsyn og kontroll

Befaringer til nye byboligprosjekter kan tyde på at etablering og opparbeiding av uterommene ikke alltid gjennomføres på tross av bestemmelser i reguleringsplan og på tross av tegninger som viser slik opparbeiding (Guttu og Schmidt 2008). Manglende etablering og opparbeiding av uterom kan tyde på et behov for å innskjerpe kommunens ansvar for tilsyn og kontroll med at planer faktisk realiseres.

Rekkefølgebestemmelser

Kommunen kan kreve at utbygging ikke skjer før teknisk og sosial infrastruktur er sikret. Rekkefølgebestemmelser bør kunne tas i bruk også for å stille tilsvarende krav om at grønnstrukturen er på plass, dvs. at beboerne i de nye byboligene har tilgang til parker og friområder innen rimelig avstand og med trafiksikker atkomst.

Krav til dokumentasjon

Det bør stilles krav til hva slags dokumentasjon som leveres i forbindelse med reguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Reguleringsplaner gjelder ofte enkeltprosjekter innen egen tomtegrense. Spørsmål knyttet til uterommets størrelse, sol- og dagslysforhold bør avklares på reguleringsplannivå. Her bestemmes blant annet bygningshøyder og avstander. Det bør leveres utomhusplan med tilstrekkelig detaljeringsnivå for å sikre grunnleggende funksjonskrav. Det bør stilles krav om sol- og skyggediagrammer, med beregninger av antall soltimer på felles utearealer til gitte tidspunkt, og beregninger av sol- og lysforhold på boligens private uteplass. Dokumentasjonen skal redegjøre for hvordan hensyn til tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.

Dokumentasjon må inneholde beskrivelse av tiltakets konsekvenser med hensyn til sol- og lysforhold, utsikt, siktlinjer, innsyn osv. for både ny og eksisterende bebyggelse.

Manglende kompetanse - krav til ansvarlig søker?

En studie av uterom i nye byboligprosjekter tyder på manglende kompetanse og forståelse for bruk av uterom (Guttu og Schmidt 2008). Det reiser spørsmålet om det

bør stilles krav til kompetansen til de som fremmer utomhusplaner? Det stilles krav til arkitekters kompetanse for å kunne søke rammetillatelse for bygg i ulike tiltaksklasser, jvf ”Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett”. Det bør stilles tilsvarende krav til de prosjekterende som har ansvar for utomhusområdene og deres kompetanse, avhengig av vanskelighetsnivå.

Det kan også være aktuelt med tiltak på utdanningssiden på arkitektskolene og der det utdannes landskapsarkitekter. Befaring til nye byboligprosjekter med landskapsarkitekt tyder på manglende forståelse for bruk at uterom, og at brukskrav neglisjeres eller ikke prioriteres (Schmidt og Guttu 2008).

Manglende kompetanse i kommuner/fylkeskommuner?

Planlovutvalget har foreslått å styrke kompetansen i kommuner og fylkeskommuner. Det er behov for å styrke kompetanse både på bygg og uterom, dvs arkitekter og landskapsarkitekter. KRD har fått utarbeidet en rapport om kompetanseutfordringer i kommunene. Undersøkelsen viste at 345 kommuner ikke har arkitektkompetanse i sin administrasjon i 2005. Arkitekter var den yrkesgruppen det var størst mangel på i kommunene (her gjengitt fra Arkitektnytt nr. 9/2007:36).

Behov for bedre kommunikasjon mellom plan og byggesak?

Det er uklart hvordan og i hvilken grad bestemmelser knyttet til reguleringsplan blir fulgt opp ved søknad om rammetillatelse. Det er også uklart i hvilken grad bestemmelser i for eksempel RPR for barn og unge er kjent blant byggesaksbehandlere. Blir krav sjekket/fulgt opp? Det kan stilles spørsmål ved hvorvidt det kan være behov for bedre kommunikasjon mellom plan- og byggesak, for eksempel ved at plan- og byggesaksbehandlingen organiseres som team, for å sikre at krav som er stilt i forbindelse med reguleringen følges opp i søknad om rammetillatelse.

Styrke og tydeliggjøre kommunens ansvar for å ivareta barns interesser i planleggingen

Kommunene har et ansvar for å ivareta hensynet til barn og unges interesser i planleggingen. Kommunene er i henhold til RPR for barn og unge og PBL §9-1 pålagt å ha en egen barnerepresentant som skal ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Hanssen (2006) har påpekt at barnerepresentantene har svært lav stillingsbrøk eller ingen stillingsbrøk i det hele tatt. Likevel svarer 72 % av kommunene at barnerepresentanten trekkes inn aktivt. Det skaper et stort ressursproblem for barnerepresentantene. Det kan tyde på at det er behov for å styrke barnerepresentantenes stilling i kommunene.

3.2 Forslag til kvalitetskrav

Vi vil her ta opp konkrete forslag til temaer som man evt. kan knytte krav til. I påfølgende kapittel har vi gått igjennom PBL og forskriftene og vurdert muligheter for forankring av kravene. Basert på tidligere omtalte studier av byboligprosjekter har vi i vårt forslag til tilføyelser til lovverket vektlagt følgende grunnleggende forhold det bør stilles krav til:

- a. Tilknytning til den overordnede grønnstrukturen og tilgang til parker og andre friområder
- b. Minimums arealstørrelser/ rommelighet på uterommene
- c. Funksjonalitet og brukbarhet med særlig hensyntagen til større barns behov
- d. Sol- og dagslys
- e. Biologisk mangfold/ vegetasjon
- f. Tilgjengelighet og universell utforming

Kommunen har det overordnede ansvaret for å sikre tilknytningen til den overordnede grønnstrukturen, eksisterende bebyggelse og byen for øvrig. Utbygger og deres konsulenter har sammen med kommunen et felles ansvar for å sikre arealstørrelser, brukbarhet og at hensyn til biologisk mangfold, vegetasjon og universell utforming er i varetatt. I veiledninger kan gis informasjon om god utforming av uterom som sikrer brukbarheten for ulike aldersgrupper, gode løsninger for å skille mellom private og felles utearealer, opparbeiding av uterom på lokk, materialkvalitet osv.

Krav basert på etablerte normer fra DN mfl.

Vi vil i utgangspunktet basere forslag til krav på etablerte normer og anbefalinger for arealstørrelser og krav til bruksfunksjoner osv i for eksempel DN (2003), Husbanken (2000) mfl. Det er begrunnet med at barns behov for areal for lek og opphold neppe har endret seg vesentlig og vil være de samme uansett man bor i sentrum eller i byens utkant. Det faller dessuten utenfor rammene for dette prosjektet å utvikle nye sett med kravspesifikasjoner dersom det skulle være ønskelig.

Det har blitt hevdet at krav slik de har vært utviklet for etterkrigstidens boligbygging ikke er egnet for den tette byen. Vi har likevel valgt å ta utgangspunktet i normer og anbefalinger slik de foreligger, og at man i stedet vurderer alternative måter å oppfylle kravene. Der krav ikke kan oppfylles i det enkelte prosjekt må det åpnes for kompensierende tiltak enten i prosjektet eller i nærområdet. Noen krav, for eksempel grendelekeplass, kan evt. sikres ved at beboerne har tilgang til slike områder i nærliggende parker og friområder.

3.3 Tilknytning til den overordnede grønnstrukturen og tilgang til større friområder

Beboerne i nye byboliger skal sikres tilgang til parker og større friområder. Tilknytningen til grønnstruktur bør prinsipielt være sikret på samme måte som det stilles krav til tilknytning til teknisk infrastruktur i lovverket.

Ansvaret for forvaltningen av grønnstrukturen ligger til kommunen, og reiser en rekke problemstillinger knyttet til planlegging og forvaltning som faller utenfor rammene for dette prosjektet. Fra boligområdet skal det være tilgang til større områder for rekreasjon og lek i henhold til anbefalinger fra DN:

Tilgang til parker og større rekreasjonsarealer: tilgang til et grøntområde hvor man kan gå en tur på minimum 2 kilometer maksimum 500 meter fra boligen.

Grønne korridorer: DN har et krav om grønne korridorer på 30 – 50 meters bredde maksimalt 500 meter fra boligen. Et alternativ kan evt. være å stille krav om tilgang til turvei som leder til større friområder, men at krav til turvei er lempeligere enn krav til grønne korridorer.

Forskning har som nevnt vist at både friområdene og grønne korridorer er utsatt for utbyggingspress. Isdahl (2007) fant at det ikke nødvendigvis er mangel på friområder, men at atkomsten er problematisk, ikke minst for barn, på grunn av trafikken. Det bør være en forutsetning for fortetting med nye byboligprosjekter at områdets grønnstruktur er kartlagt, og at det er sikret tilstrekkelig store og brukbare arealer som kan dekke de nye beboernes behov. Arealene bør være sikret mot fremtidig utbygging, for eksempel ved regulering til friområde. En slik områdeanalyse bør også redegjøre for hvordan atkomst til friområdene er sikret. Forslag til reguleringsplan bør redegjøre for hvordan beboerne er sikret tilgang til friområdene.

Tilgang til grendelekeplass

I sentralt beliggende byområder kan det være vanskelig å oppfylle krav til grendelekeplass og større arealer for ballspill og lignende i det enkelte prosjekt. Kommunen fastsetter i hvilke prosjekter det evt. kan godtas kompensierende tiltak. Dersom krav til arealer og bruksfunksjoner ikke kan tilfredsstilles innen det enkelte prosjekt kan krav oppfylles ved å sikre tilgang til parker og friområder der det opparbeides grendeleke, eller at det etableres nye grendelekeplasser i området. Det innebærer at det stilles krav til trafikktrygg gang- og sykkelatkomst og forbindelsesveier, og krav til maksimums avstand.

Krav til kompensasjon kan gå begge veier. Dersom det bygges nye boligprosjekter i et område med for få parker og friområder kan det stilles strengere krav til boligprosjektets felles uterom og/eller at tiltakshaver bidrar til etablering av nye parker og felles friområder i strøket.

I kap.4 er drøftet forslag til krav til atkomst til parker og grøntområder og forslag til forankring i lovverket.

3.4 Uterom – arealkrav og rommelighet

Krav til arealer og rommelighet i de prosjektinterne uterommene kan formuleres på ulike måter som areal i kvadratmeter pr bolig, som mål på rommelighet eller på andre måter. Arealkravene skal sikre et minimum av bruksmuligheter for lek og opphold og sikre et minimum av sol, lys og luft i bebyggelsen. Vi vil her kort redegjøre for de ulike måtene å beregne arealkrav på.

Vi vil i utgangspunktet fastholde en norm om 25 m² uteareal pr bolig slik anbefalt av DN og slik Husbanken hadde som krav for lånetillegg. Det faller utenfor rammene av dette prosjektet å evt. teste ut andre forslag til normer. Det felles uteareal bør prinsipielt ligge på bakken. Private balkonger bør ikke regnes som del av det felles uteareal. Felles takterrasser kan ikke erstatte felles uteareal på bakken, men kan evt. kompensere noe for dårlige sol- og lysforhold på bakken. Konsekvenser av evt. reduserte krav til felles uterom bør utredes før iverksetting.

Areal i kvadratmeter

Det finnes ulike måter å angi krav til arealstørrelser i utearealer. Vanligvis har man anvendt m² uteareal pr bolig. Direktorat for naturforvaltning anbefaling og Husbankens tidligere krav for lånetillegg er på hhv. 50 m² pr bolig ved bygging i jomfruelig terreng og 25 m² pr bolig i byboligprosjekter i den tette byen.

Byggeforskriftene opererer med m² uteareal pr bolig i Ren teknisk veiledning kap. 10 om brukbarhet (80 m² pr bolig, herav 25 m² for lek)

I kommunene har det også vært mest vanlig å anvende arealkrav til et bestemt antall kvadratmeter uteareal pr bolig. Krav kan være fastsatt i vedtekter til PBL § 69.3 eller i bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller i reguleringsbestemmelser, se Trondheim kommune (2006) for oversikt over praksis i syv byer.

Krav til kvadratmeter er et enkelt mål, men kan få ulike utslag avhengig av hvordan boligmassen er sammensatt. Et mål om et antall kvadratmeter pr bolig kan bli vanskelig å anvende i en bebyggelse med blandet bolig og næring.

Rommelighetsmål

Et alternativ til kvadratmeterkravet er mål på rommelighet. Svennar (1970) anga rommelighetstallet, r , som ubebygd grunnareal i prosent av brutto golvareal. De danske byggeforskriftene hadde tidligere en slik norm for rommelighet. Oslo kommune har hatt en praksis som tilsier at arealer for opphold og lek skal utgjøre minimum 25% av brutto golvareal, hvorav 16 % skal ligge på bakkeplan (Schmidt 2001). Kommunen har i en foreløpig evaluering av krav til uterom i den tette byen konkludert med at

Utearealkrav satt til 25% boligareal fanger ofte ikke opp vitale utearealbehov i fortettingsprosjekter der tomteutnyttelse (TU) overstiger 200-250%. Krav må knyttes til utforming og volumplassering (Hoftun et al 2007).

Det påpekes videre at en stadig større andel av de 25% er blitt lagt til private balkonger og takterrasser med det resultat at det i flere boligprosjekter bare har blitt igjen 4- 5 m² felles uteareal på bakkenivå, og at dette er en uheldig utvikling.

Trondheim kommune (2007) har nylig innført nye krav til uterom og parkering som en egen bestemmelse til kommunplanens arealdel. Krav til uterom er basert på et rommelighetsmål. Kravene er gradert på tre ulike nivå: indre sone, midtre sone og ytre sone. Et boligareal på 100 m² utløser krav til et uteareal på 30 m² i indre sone og 50m² i midtre sone, altså en rommelighetsnorm på hhv 30% og 50%. Det stilles krav til andel av samlet uterom som skal avsettes til felles bruk med lekeplass og en rekke andre krav til lekearealer og uterom.

Antall barn og arealbehov

Isdahl (2007) har argumentert for å beregne krav til uterom ut fra en beregning av forventet antall barn i boligprosjektet. Denne beregningsmetoden bør utprøves før den evt. kan tas i bruk.

Oppsummering og konklusjon: krav til arealer/rommelighet

Arealkravet skal sikre plass til nødvendige funksjoner og sikre et minimum av sol, lys og luft i bebyggelsen. Arealkrav er ikke tilstrekkelig for å sikre gode uterom, men må knyttes til kvalitet i opparbeidingen, uterommes beliggenhet og utforming osv. Beregning av arealkrav kan være basert på ulike typer mål. Vi vil i utgangspunktet opprettholde krav til utearealer slik anbefalt av DN og Husbankens tidligere krav for lånetillegg (25 m² uteareal pr bolig i tett by). Andre beregningsmodeller bør testes ut før iverksetting. Takterrasse kan ikke erstatte areal på bakken, men være et supplement.

I nye boligprosjekter i den tette byen kan det evt. være aktuelt å foreta en fordeling av arealkravet slik at det knyttes et krav til det boliginterne uterommet og et krav til tilgang til utearealer i andre nærliggende parker og friområder, for eksempel grendelekeplass som omtalt ovenfor. Dersom slike modeller skal kunne anvendes forutsetter det en analyse av tilgjengelige friområder, antall boliger som sokner til disse og evt. forventet fremtidig utbygging. Det vil også være en forutsetning at disse friområder er sikret ved regulering til friområde, og at det er sikret trafiksikker atkomst og krav til nærhet.

3.5 Brukbarhet

Det finnes et omfattende veiledningsmaterieell som viser gode eksempler på hvordan ulike bruksfunksjoner kan løses, se blant annet Husbanken (2000), RPR for barn og unge, Miljøverndepartementet (1991) Direktorat for naturforvaltning DN (2003)mfl. Vi tar utgangspunkt i krav slik de er formulert her.

Krav til brukbarhet

Følgende bruksfunksjoner må være sikret internt i boligområdet:

Arealer for lek og opphold. Det skal opparbeides felles utearealer egnet for voksnes opphold, lek og ulike aktiviteter for barn og voksne som for eksempel badminton, boccia, kubbe, osv. Områder for opphold bør skilles fra områder for støyende lek.

Sandlekeplass. Tilstrekkelig areal for barns lek. Krav til sandleplass og mindre barns behov for nærlek min. 50 meter fra boligen. Arealkrav min. 50 m².² Det stilles krav til sol – se nedenfor. Terreng brattere enn 1:3 godtas ikke. Arealene skal være store nok og egne seg for ulike typer lek til alle årstider. Arealene skal være skjermet for støy og forurensning og ligge på den gunstigste delen av utearealet med hensyn til sol og le.

Grendelekeplass og større barns behov for arealkrevende lek, Krav til grendelekeplass i henhold til Direktorat for naturvern, og RPR for barn og unge: arealkrav på minimum 5 daa eller 2x 2,5 daa maksimum 200 meter fra boligen. (RPR for barn og unge har også et krav om til nærområde på 1,5 daa 150 m fra boligen).

² I ”10 sjekkpunkter står krav om min. 50m² – men ikke noe om arealstørrelse i relasjon til antall boliger. Bør det ikke være en sammenheng?

Dersom krav til grendelekeplass ikke kan oppfylles i det enkelte prosjekt i sentrale byområder skal utbygger i samarbeid med kommunen bidra til opparbeiding av felles parker/ uteområder for lek og opphold. Kommunen fastsetter i hvilke prosjekter slik kompensatoriske tiltak kan være et alternativ. Kommunen kan fastsette krav til dekningsbidrag fra utbygger og stille krav om samtidighet i ferdigstillingen av boligprosjekt og parker/uteområder i henhold til rekkefølgebestemmelser. Områdene skal fylle kravene fastsatt i DN. Atkomst til områdene skal oppfylle krav fastsatt nedenfor med hensyn til avstander og trafikkikkerhet. Det skal utarbeides opplegg for drift og vedlikehold, og status som park skal være sikret gjennom regulering til park/friområde.

Tilgang til parker og større rekreasjonsarealer er omtalt i kap. 3.3.

Økonomifunksjoner. Det skal være tilstrekkelig plass for kildesortering, lagring osv. I Nord-Norge bør sikres plass til snølagring. Det skal være tilstrekkelig plass til frasetting og oppbevaring sykler og barnevogner.

3.6 Sol- og dagslysforhold

Bygningsloven fra 1924 hadde et krav om at ”beboelsesleiligheter sikres tilstrekkelig sol” (Bygningsloven kap. III, §26 punkt f). Den nåværende plan- og bygningsloven og byggeforskriftene har ingen krav til sol på felles utearealer, på private utearealer/ balkong eller sol i boligen. Husbankens minstestandard hadde krav om at ensidig nord eller nordøstvendte boliger ikke skulle tillates. Studier har vist at spørsmål om solforhold er et sentralt tema i planprosessen. Det er også vanlig å utarbeide sol- og skyggediagrammer, men det kan se ut som det er usikkerhet knyttet til hvordan de tolkes og dermed uklart hvilken verdi de har. Dersom kommunen ikke har definerte krav til solforholdene kan det åpne for synsing. Det kan også se ut som kompetansen har gått i glemmeboken (Schmidt 2007).

Vi vil anbefale at det stilles krav til et minimum av solinnfall på felles utearealer og på den private balkong/uteplass. Vi vil basere oss på Westerberg (1993) som har vist at folk stort sett er fornøyde når de har ca. fem timer sol på balkongen eller ca 4 timer etter kl. 12.00. Dersom solkravene ikke kan oppfylles, kan man til en viss grad kompensere for det med tilgang til takterrasse.

Sol på felles utearealer

Arealer for lek og opphold skal plasseres på den mest gunstige delen av tomta med hensyn til sol og le. Minimum 50 prosent av det felles utearealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 1500³. Dersom kravet ikke kan oppfylles i de mest sentrale byområdene, skal det være sol på minimum 30 % av utearealet ved vårjevndøgn, og beboerne skal ha tilgang til felles takterrasse. Det skal være 5 timer sol på lekeplassen ved vår- og høstjevndøgn.

Alternativt solkrav: Minst ¼ av uterommet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jøvndøgn (Guttu in prep.)

³ Ved vårjevndøgn har vi vintertid, ved høstjevndøgn har vi sommertid. Det betyr at solkrav ved vårjevndøgn er strengere enn et tilsvarende solkrav ved høstjevndøgn.

Sol i bolig og på privat balkong

Private balkonger/uteplasser skal ha solinnfall i minimum 5 timer ved vårjevndøgn. Der dette ikke er mulig i de mest sentrale byområdene skal den private balkongen ha minimum 3 timer sol ved vårjevndøgn, og beboerne skal ha tilgang til takterrasse.

Sol- og dagslysforhold bestemmes av forholdet mellom høyder og avstander i bebyggelsen og/eller omkringliggende terreng/bebyggelse. I Oslo- området kan sol- og dagslysforhold anses som akseptable dersom forholdet mellom høyder og avstander i bebyggelsen er

- Frittliggende lameller, høyde: avstand: 1: 2,5 (Svennar 1970)

I lukkede gårdsrom anbefales et minste tverrsnitt forhold høyde: avstand på 1:3 (Linn).

I Nord-Norge bør forholdet mellom høyder og avstander beregnes ut fra den aktuelle solvinkelen.

Beregninger av forholdet mellom høyder og avstander kan vanskeligjøres av for eksempel tilbaketrunkne etasjer, varierende etasjetall, eller at bygningene er plassert i vifteform. Som hovedregel skal forholdene for de dårligst plasserte leilighetene oppfylle kravene.

Kommentar:

Det er behov for å gjennomføre beregninger av hvordan krav til sol på felles utearealer og balkong vil slå ut i konkrete prosjekter. Det er også behov for å teste ut hvordan anbefalinger om forholdet mellom høyder og bredder i bebyggelsen vil slå ut.

Krav til dagslys

Byggeforskriftene har et krav til dagslys i rom for varig opphold. Bestemmelsen bør styrkes, se kap. 4.

3.7 Biologisk mangfold – krav til vegetasjon

Boligmeldingen, St.meld.nr. 23 (2003-2004) har hensyn til miljø som sentralt mål for boligbyggingen. Vi vil her avgrense oss til hvordan krav til vegetasjon kan i varetas for å sikre hensyn til biologisk mangfold.

Sentralt beliggende uterom bør sikres en kvalitativ god utforming og sikres et minimum av vegetasjon. Vi vil foreslå at minimum 1/3 av uterommet skal ligge på bakkeplan som sikrer tilstrekkelig buskvegetasjon og større trær og naturlig fordroyning av overflatevann. Der det ikke er mulig å få til uterom på bakkeplan skal minimum 1/3 av garasjelokket ha tilstrekkelig jordsmonn til planting av busker og større trær. Krav til vegetasjon er begrunnet både med hensyn biologisk mangfold og hensyn til klima, helse og trivsel. Vegetasjon og et minimum av jordsmonn kan bidra til fordroyning av overflatevann. Klimaendringer stiller særlige krav til håndtering av store og plutselige nedbørmengder. Et varmere klima kan føre til overopphetete byrom, der innslag av vann og skygge fra trær kan gi nødvendig avkjøling. Klatreplanter på tak og fasader kan bidra til frodigere uterom, se planløsningsblad fra Byggforsk.

3.8 Universell utforming

Boligmeldingen, St.meld.nr. 23 (2003-2004), og regjeringens handlingsplan for universell utforming forutsetter at tilgjengelighet for alle skal sikres i all planlegging og utbygging. Uterom skal planlegges ut fra hensyn til universell utforming. Vi vil her vise til handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, aktuelt veiledningsmateriell m.v.

Vi vil her avgrense oss til en drøfting av hensyn til barns behov og tilgjengelighet for barn som del av prinsippene for universell utforming.

4 Hvor kan kravene forankres?

Vi skal i dette kapittel drøft innspill til hvor krav til kvalitet i uterom i den tette byen kan forankres i lovverket. Vi har her tatt utgangspunkt i lovverket slik det foreligger vel vitende at plandelen og byggesaksdelen av plan- og bygningsloven er under revisjon. Forslagene refererer til den nåværende plan- og bygningsloven, og dreier seg om innspill til plandelen så vel som byggesaksdelen.

Staten har det prinsipielle ansvaret for utformingen av plan- og bygningsloven, byggeforskrifter, statlige retningslinjer og lignende. Kommunene har ansvaret for den kommunale planleggingen i henhold til loven.

4.1 Statlige virkemidler

Planlovutvalget har gitt en oversikt over statlige virkemidler og kommet med forslag til tydeliggjøring av funksjonskrav. Det var et mål for planlovutvalgets arbeid å forbedre kvaliteten på planleggingen både med hensyn til planers innhold og løsninger, saksbehandling og det tekniske innholdet.

Staten har etter dagens lov følgende formelle virkemidler i plan- og bygningsloven (Planlovutvalget 2003:123):

- Rikspolitiske retningslinjer, RPR
- Rikspolitiske bestemmelser, RPB
- Innsigelse og mekling
- Innkalling/endring av vedtatt plan
- Klage på planvedtak
- Statlig arealplan
- Godkjenning av fylkesplan/fylkesdelplan
- Pålegg om interkommunalt samarbeid

Kommunale planvedtak i strid med myndigheters uttalte interesser kan alltid omgjøres av staten gjennom behandling sentralt.

Planlovutvalget påpeker at det er behov for ”en viss forsterkning og tydeliggjøring” av statlige virkemidlene (Ibid:124). Erfaringene med RPR er ”noe blandete” fordi ”de ikke alltid gir så klare anvisninger”. (:125).

Hvor kan kravene forankres?

Dersom man ønsker å styrke de statlige kravene til uterom i den tette byen, kan krav på statlig nivå prinsipielt forankres på ulike nivå:

- Knytte bestemmelser til enkelte paragrafer i PBL – plandelen og/eller byggesaksdelen
- Egen RPR/forskrift for uterom i by
- Knytte krav til RPR for UU og/eller RPR for Barn og unge
- Knytte bestemmelser til forskrifter i TEK og evt. andre forskrifter

Planlovutvalget anbefaler at RPR for barn og unge styrkes og gjøres mer forpliktende mht deres behov for tilgang til naturområder (2003:170). Dersom den skal revideres, kan punkter tas inn her med krav til fysisk miljø. RPR gir fylkesmannen og fylkeskommunen rett til å bruke innsigelsesinstrumentet i kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Vi vil her avgrense oss til forslag til tilføyelser i PBL og byggeforskrifter og i RPR for barn og unge. Vi vil også drøfte innspill til RPR for universell utforming som er under utarbeiding for tiden. Det har ifølge MD foreløpig ikke vært aktuelt å utvikle en egen RPR for uterom i by.

4.2 Kvalitetskrav til uterom i plan- og bygningslov og forskrifter

Vi skal her gi en oversikt over bestemmelser i den nåværende plan- og bygningsloven (PBL) der det omtales krav til utearealer. Vi har også tatt med punkter som vedrører tilgang til uterom/ grønnstruktur. Dette er begrunnet med behovet for å sikre beboerne i sentrale byboliger tilgang til byens overordnede grønnstruktur. Kan vi finne punkter i PBL som kan styrkes for å sikre bedre uterom enten ved å styrke bestemmelsene, tilføye nye bestemmelser eller ved en egen forskrift med kvalitetskrav?

Vi har tatt inn forslag til tilføyelser i lovverket og drøftet en del problemstillinger i tilknytning til bestemmelser i lover og regler. *Forslag til tilføyelser i lovteksten er skrevet med kursiv.*

Ny plan- og bygningslov er under utarbeidelse, og vi må ta forbehold om at plantyper, bestemmelser og strukturen i den nye loven vil være annerledes. Kommuneplanen

§ 20-4 arealdelen av kommuneplanen

Kommunene er pålagt å utføre løpende kommuneplanlegging, jf. §20-1 i PBL. Arealbruk og overordnet grønnstruktur fastsettes her.

Til arealdelen av kommuneplan kan det gis bestemmelser om bygningers og anleggs størrelse og utforming. Her kan stilles krav til både utforming og rekkefølge på tiltak:

6.b For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingene... ikke kan finne sted før tekniske anlegg... herunder gang- og sykkelvegnett.. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområdet og i landbruks- natur –og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnytting og ande former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form mv.

Uteområder er ikke nevnt eksplisitt her, men kan tolkes inn under anlegg på linje med gang- og sykkelveinett? Større grøntområder sikres gjennom arealdelen.

Til arealdelen kan det fastsettes rekkefølgekrav og gis utfyllende bestemmelser vedrørende blant annet gang- sykkelveier.

§20-6 d gir mulighet for å stille areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsplasser, herunder om samtidig ferdigstilling av bolig og uteområde.

Planlovutvalget anbefaler (2003) å knytte funksjonskrav til kommuneplanens arealdel eller områdeplan. Funksjonskrav vil kunne omfatte:

- Hjemmel til å fastsette hvilke funksjoner et avgrenset byggeområde kan omfatte uten at deres fysiske plassering eller omfang avklares innbyrdes (bolig, næring med mer)
- Krav til etablering av grønne strukturer innenfor et avgrenset område...
- Krav til etablering av veg og gangvegssystem

Kommentar/forslag

Undersøkelsen av praksis i syv norske kommuner viste at seks av de syv hadde retningslinjer/bestemmelser til kommuneplanens arealdel, men for enkelte av disse er retningslinjene begrenset til å referere vedtekten, eller kun å berøre lekeareal eller andre enkelttema (Trondheim kommune 2006:6). Alle kommunene legger vekt på at normene bør ha en juridisk hjemmel. Likevel viser denne undersøkelsen av dispensasjonspraksis er relativt utbredt (Ibid: 10). Det reiser spørsmålet om behov for å innskjerpe dispensasjonspraksis i kommunene når det gjelder krav til uterom i by? Miljøverndepartementet kan mane til strengere praksis i rundskriv og lignende.

Er det behov for å styrke bestemmelsen om samtidig ferdigstilling av gang- og sykkelveinett, og stille krav til standarder på gang- sykkelveitilknytning til nye boligprosjekter? Isdahl (2007) har som nevnt påpekt at det ikke alltid er mangel på friområder i Oslo, men at det ikke er trafiksikker atkomst. Bør det stilles krav til etablering av gang- sykkelveier ved bygging av større boligprosjekter, og i transformasjonsområder som kan sikre atkomst til større friområder? Evt. med bidrag fra utbyggerne?

Planlovutvalget har foreslått å utarbeide fylkesdelplaner for arealbruk med særlig rettsvirkning og at nøkkelområder for friluftsliv, blant annet nærfriluftsområder, skal sikres lenger bindingstid i kommuneplanens arealdel enn fire år (her gjengitt fra Stokke et al. 2006:30).

4.2.1 Kommunedelplaner og planprogram

PBL gir adgang til å utarbeide kommunedelplaner og handlingsprogram for bestemte virksomheter. Miljøverndepartementet (1991:18) anbefaler at det utarbeides kommunedelplaner for friluftssinteresser og grøntplan.

En evaluering av grønnstrukturplanleggingen i norske kommuner indikerte at ca 10% av kommunene hadde utarbeidet en eller annen form for grønn plan. Flertallet av disse var analyser, ikke juridisk bindende planer (Thoren og Opedal, 1997, her gjengitt fra Stokke et al. 2006: 46). Grøntplanleggingen synes å ha ført til større bevissthet blant politikerne, men kommunene opplever press fra utbyggere i forbindelse med fortettingen. Det er vist at grønnstrukturen minker i utbredelse i flere byer og tettsteder (Nyhus og Thoren 1996, her gjengitt fra Stokke et al 2006).

Om lag 60% av norske kommuner har en kommunedelplan for friluftsliv (SSB 2005, her gjengitt fra Stokke et al 2006:28).

Forslag: Egen kommunedelplan for grønnstruktur og gang-sykkelveier?

Presset på grønnstrukturen reiser spørsmålet om det bør stilles krav til at kommunene har *plikt* til å utarbeide en egen kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv?

Vi vil anta at kommunedelplaner for friluftsliv inkluderer turveier, men det er usikkert i hvilken grad tur/sykkelveier i bysentrum er kartlagt her. Det kan stilles spørsmål om det er behov for en egen kommunedelplan for gang- og sykkelveier, og der man ser tur/gang- sykkelveinettet i sammenheng med grønnstrukturen og som en del av turveinettet? Er det behov for bedre og mer systematisk kartlegging av fotgjengernes bevegelsesmønstre, hvor er fellene, hvor mangler det gang-sykkelveiforbindelser?

Det er utarbeidet et nytt dataverktøy for registrering av barnetråkk i regi av Norsk Form og Statens kartverk. Dette verktøyet bør tas i bruk av alle kommuner for registrering av hvor barn går og hvor de leker. Slike planer bør prinsipielt løftes opp og få tydeligere status og oppmerksomhet dersom hensyn til klima, miljø og folkehelse skal vektlegges sterkere, og er vel så viktige som transportplaner, som tradisjonelt har hatt størst fokus på hensyn til bil- og kollektivtrafikk.

Forslag: Hensyn til myke trafikanter gis første prioritet?

Vi vil foreslå at man innfører som prinsipp at hensyn til myke trafikanter skal ha første prioritet i bolig- og byplanleggingen for en bærekraftig byutvikling. Gående og syklende er de mest miljøvennlige trafikantene. Hensyn til folkehelsen vektlegger betydning av daglig fysisk aktivitet. Voksne bør være fysisk aktive minimum 30 minutter hver dag, barn og unge minimum 60 minutter hver dag. Fysisk tilrettelegging er en viktig og nødvendig forutsetning for å stimulerer flere til å gå eller sykle.

For å sikre fotgjengere og syklister bedre fremkommelighet bør det innføres en bestemmelse om at dersom det er knapt med areal i veier og gater skal hensyn til gående og syklende ivaretas først. Et slikt prinsipp finnes i den svenske plan- og bygglagen, se kap. 4.2.4. når det gjelder byggetomta. Her fastsettes et prinsipp om at

hensyn til behov for områder for lek og opphold skal prioriteres fremfor behov for parkering. Et slikt prinsipp bør gjelde for boliginterne uterom og for byens uterom generelt ettersom det er knapphet på areal og kamp om knappe ressurser. Det kan for eksempel innebære at dersom det er trangt om plassen i en gate bør hensyn til fremkommelighet for fotgjengere og syklister prioriteres fremfor behov for parkeringsplasser langs fortau.

Forslag: Registrering av barnetråkk og egen kommunedelplan for barn og unges interesser?

Det bør vurderes hvorvidt det kan være aktuelt å utarbeide en egen kommunedelplan for barn og unges interesser i planlegging? Her kan sikres behov for arealer for lek/opphold, ikke minst arealkrevende lek. Studier kan tyde på at større barns behov for arealkrevende lek er sterkt forsømt i fortettingen, og at kommunene har et særlig ansvar for å ivareta dette (Guttu og Schmidt 2008).

Bruk av dataverktøyet Barnetråkk kan nå tas i bruk som et viktig redskap for å kartlegge myke trafikanter og deres bevegelsesmønstre og hvor barn leker.

En evaluering av RPR for barn og unge viser behov for klart formulerte krav til barns behov for arealer for lek (Hanssen 2006).

Barnerepresentantene i kommunene bør inndras i arbeidet med kommunedelplan for barn og unge, grønnstruktur og tilrettelegging for myke trafikanter.

Forslag: Barn har rett til trygg skolevei

Som del av en kommunedelplan for barn/barnetråkk vil det være særlig viktig å sikre trygge skoleveier. Det har i mange år vært arbeidet for å sikre barns skolevei. Tilgang til gang- og sykkelveier kan stimulerer flere til å gå og sykle (Tassel 2007). For å stimulere til at barn skal ha muligheter til å gå/sykle til skolen bør spørsmålet om trygg skolevei vektlegges sterkere. Vi vil foreslå et prinsipp om at barn skal ha rett til en trygg skolevei. Et slikt prinsipp bør tas inn i RPR for barn og unge.

4.2.2 §26 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelser kan fastsette krav til uterom, både arealstørrelser og utforming:

Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger

Bestemmelser etter første ledd bør angi *minste lekeareal pr boenhet* og nærmere regler for innhold og utforming av slike arealer.

Miljøverndepartementet anbefaler at sikring av områder til friluftsliv i størst mulig grad skjer gjennom reguleringsplan etter PBL (Miljøverndepartementet Rundskriv T-6/97).

Kommentar/forslag

Utfordringene med hensyn til bestemmelser i reguleringsplaner er dispensasjonspraksis i kommunene. Er det et problem at det er for lett å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelser? Bør dispensasjonspraksis innskjerpes?

Hvordan følges slike bestemmelser opp i byggesaksbehandlingen? I hvilken grad praktiseres rekkefølgebestemmelser som sikrer at uterom opparbeides samtidig med boligene? Bør Miljøverndepartementet spesifisere nærmere hvilke kvalitetskrav som evt. bør sikres ved hjelp av bestemmelser til reguleringsplan?

4.2.3 §28.2 Bebyggelsesplan

Bestemmelsene knyttet til bebyggelsesplan kan stille krav til utforming av utearealer:

Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av bygningrådet som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer.

Kommentar/forslag

Utfordringene med hensyn til krav i bestemmelser til bebyggelsesplan vil være som for bestemmelser i reguleringsplan: hvordan praktiseres bestemmelsene, hvordan er dispensasjonspraksis osv?

4.2.4 PBL Kap. XII byggetomta, § 69, den ubebygde del av tomta

- a. §69, den ubebygde del av tomta har følgende bestemmelser:
- b. I bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygde at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjøring og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. Hvor det finnes nødvendig for disse formål, kan kommunen kreve at trær og beplantning på tomta blir fjernet eller beskåret.
- c. For å tilfredsstillende formål som nevnt under nr. 1, kan kommunen godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer
- d. Ved vedtekt kan gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygde del av tomt og fellesareal.
- e. Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting, kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.
- f. Bestemmelsene i nr. 1-4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.

Kommentar / forslag til tilføyelser:

Vi vil foreslå tilføyelser til bestemmelsene i §69 (Forslag til tilføyelse er skrevet med kursiv):

1. I bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygde at bebyggelsen får tilfredsstillende *sol- og* dagslysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne,

herunder lekeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. *Det skal ansettes tilstrekkelig plass for kildesortering.* Hvor det finnes nødvendig for disse formål, kan kommunen kreve at trær og beplantning på tomte blir fjernet eller beskåret. *Hvor det finnes nødvendig kan kommunen kreve at eksisterende vegetasjon tas vare på.*

Der det er for lite uteareal til å oppfylle både krav i punkt 1 til oppholdssted i det fri og krav til parkering, skal hensyn til barns behov og behov for arealer til opphold gå foran krav til parkering.

4,b Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i tillegg til opparbeiding av arealer for lek og opphold i det fri på egen tomt kan kreves innbetalt et beløp for manglende areal på egen tomt for anlegg av felles uteoppholdsareal i tilgrensende områder. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.

Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomtene er sikret tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold på egen tomt. Det bør sikres trafiksikker atkomst til grendelekeplass på 5 daa eller 2 x 2,5 daa bør sikres innen en avstand på maks. 200 meter fra boligen (Direktorat for naturforvaltning 2003).

I områder for fortetting skal det utarbeides en områdeplan som viser eksisterende grønnstruktur og foretas kartlegging av grønnstrukturkapasitet som konsekvens av fortettingen.

Det bør angis bestemmelser for hva som regnes for tilfredsstillende solforhold i felles utearealer. Forslag er drøftet i kap. 3.6.

Tilføyelsen som skal sikre tilfredsstillende solforhold er begrunnet med studier som har dokumentert dårlige solforhold i uterom, på private balkonger og i boligen.

Forslaget om at hensyn til barns behov for lek er inspirert av en tilsvarende bestemmelse i svensk byggnorm (plan- og bygglag (1987:10, kap.3, §15 punkt 6) der det stilles krav om at hensyn til barns behov for lek skal gå foran hensyn til behov for parkering:

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering og friyta, skall i första hand friyta anordnas.

4.2.5 Byggeforskriftene §7- 42 Utearealer, barn og lek og §10-2 Utearealer

Byggeforskriftenes kap 7 Sikkerhet i bruk, §7- 42, har bestemmelser om at utearealer nær byggverk skal utformes slik at brukerne trygt kan oppholde seg i det fri, og at det må være

Tilstrekkelig plass for rekreasjon og lek nær boliger. Det må legges vekt på avskjerming mot trafikk slik at fare unngås og utendørs nivåforskjeller skal være avgrenset på sikker måte.

I veiledningen til forskriftene påpekes at de gunstigste deler av området reserveres til felles oppholds- og lekearealer. Det heter videre at:

I fortettingsområder kan det ofte være vanskelig å etablere tilstrekkelig med lekearealer. I så fall bør kommunen på et tidlig tidspunkt sikre

eksisterende friområder eller andre egnede betryggende arealer for lek og rekreasjon.

§10-2 har krav til utearealer, at det finnes "tilstrekkelig areal for rekreasjon og lek". Veiledningen til § 10-4 viser til erfaringstall fra Byggforsk, ca 80m² pr bolig, hvorav 25m² til lek. Her vises også til PBL § 69 og til RPR for barn og unge.

Kommentar/forslag

Bestemmelsene i forskriftene og veiledningen illustrerer et dilemma. Bestemmelsene i forskriftsteksten er runde formuleringer som "tilstrekkelig plass" osv. Veiledningen leses som veiledning, men blir trolig ikke praktisert, i alle fall ikke i fortettingen. Anbefalinger om 80m² uteareal pr bolig kan vanskelig få gjennomslag i byboligprosjekter.

Bestemmelsene i selve forskriften bør presiseres ved at det stilles tallfestede krav til arealenes størrelse, til solforhold og bruksfunksjoner osv. slik foreslått i kap. 3.

Det bør også tilføyes krav til opparbeiding av egnete friområder dersom det ikke finnes tilstrekkelig uteareal i prosjektet. Det kan evt stilles krav om økonomiske bidrag fra utbyggere til opparbeiding av friområder.

4.2.6 Byggeforskriftene og krav til dagslys

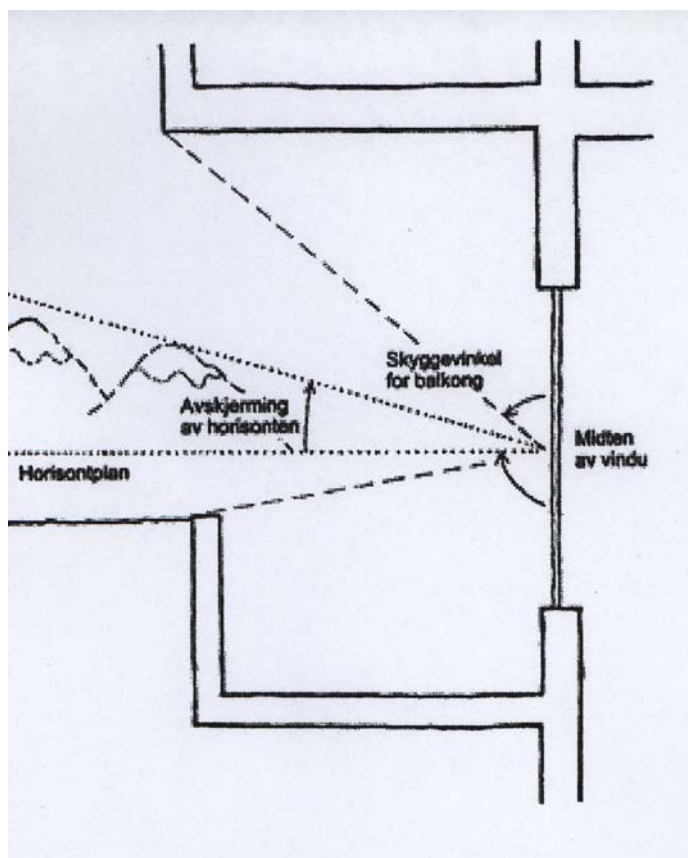
Byggeforskriftene stiller krav til tilstrekkelig dagslys § 8- 35:

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende dagslys, med mindre oppholds- eller arbeidssituasjonen tilsier noe annet.

I veiledningen til byggeforskriftene, Ren teknisk veiledning, er vist at krav til dagslys anses oppfylt når det prosjekteres ut fra en daglysfaktor på 2 prosent. Skjerming fra terreng, andre bygninger og lignende i horisonten må ikke utgjøre mer enn 20°, se figur Figur 4.1. Dersom motstående bebyggelse ligger nærmere kan større vinduslysflate kompensere for dette. Det vises til svensk standard SS 91 42 01 "Byggnadsutforming, dagslys, förenklad metod för kontroll av erforderlig fönsterglasaria". Det heter videre at dersom det ikke dokumenteres at kravet tilfredsstilles på andre måter, kan man anta at kravet om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minst 10% av bruksarealet i henhold til NS 3940. Endelig kreves det at

Dersom skjerming utgjør mer enn 20° i høyde, målt fra horisontalplanet gjennom vinduets midthøyde, må dagslysflaten økes

Figur 4.1 *Illustrasjon fra ren teknisk veiledning. Avskjerming fra terreng, andre bygninger og lignende i horisonten må ikke utgjøre mer enn 20° målt fra horisontalplanet midt på vinduet*



Kommentar/forslag

Bygningsloven av 1924 hadde tidligere et krav at ”beboelsesleiligheter sikres tilstrekkelig sol” (Bygningsloven av 1924. §26 punkt f). Dette krav til sol i boligen har senere blitt tatt ut av lovverket. I en situasjon med økt fortetting ser vi et behov for å presisere kravene til sol i boligen og på private utearealer.

Krav til dagslys i forskriftene og veiledningen bør aktiveres og styrkes, og bør suppleres med krav til sol i bolig og balkong:

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende *sol-* og dagslys, med mindre oppholds- eller arbeidsrom tilsier noe annet.

Enhver bolig skal ha minst ett rom for varig opphold med tilstrekkelig gode solforhold. Boliger som er ensidig orientert skal ikke være ensidig nord/nord-øst vendte. Familieboliger (boliger på tre rom og større) skal ha fasade mot minst to himmelretninger.

Balkong/uteplass skal ikke være orientert nord/nord-øst.

Det er ikke angitt mål på hvor mye dagslysflaten må kompenseres dersom motstående bebyggelse ligger nærmere enn anbefalt. I fortettingsprosjektene ligger motstående bebyggelse vanligvis my nærmere enn 20 % målt i horisontalplanet. Det

er behov for å undersøke nærmere hvordan denne bestemmelsen praktiseres. Løsningen med større vinduer kan bli problematisk i kombinasjon med større tetthet på grunn av innsyn. Innsyn og manglende privatliv blir av beboerne i nye byboliger oppfattet som et problem (Schmidt 2007).

Vi har foreslått definerte krav til forholdet mellom motstående bygningers høyde og avstand mellom bygninger, se kap. 3.

4.2.7 PBL, Kap. XI –A Utbyggingsavtaler

§ 64b. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Veileder til utbyggingsavtaler angir nærmere hvilke tiltak en utbyggingsavtale vil kunne omfatte (KRD 2006):

Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i §67 og §69 i PBL:

- Vei, vann og avløp
- Gang- og sykkelveier
- Friområder, lekeplasser og grønnstruktur

I punkt 4.2 teknisk og grønn infrastruktur heter det at :

Nærmere krav til parkering, friområder, lekeplasser og andre grøntområder vil kunne inngå i avtalen.

Kommentar/forslag

Utbyggingsavtaler bør brukes for å sikre at krav til utearealer og atkomst til disse via gang- og sykkelveier ivaretas, og at opparbeiding skjer samtidig med ferdigstillingen av boligprosjektet. Det bør presiseres at krav om opparbeiding og atkomst til uteområder gjelder både prosjektinterne uterom og offentlig tilgjengelige friområder som utgjør et supplement til de boliginterne friområdene.

4.2.8 Oppsummering om bestemmelser i PBL og forskriftene

Gjennomgangen av PBL og byggeforskriftene viser at det finnes flere bestemmelser i lovverket der utearealer og hensyn til barn og unges behov er omtalt. Hensyn til dagslys er omtalt i forskriftene. Det finnes ingen bestemmelser der hensyn til sol er ivarettatt.

Det kan ses som et tankekors at nye boligprosjekter har dårlig kvalitet på uterom og dårlige sol- og lysforhold på tross av disse bestemmelsene i det eksisterende lovverket. Diskrepansen mellom intensjoner og resultat kan forklares ut fra at det gis for mange dispensasjoner, manglende konkretisering av bestemmelsene, mangel på kompetanse osv. slik vi har drøftet innledningsvis. Gapet mellom mål og realiteter underbygger behovet for å styrke lovverket på en rekke punkter slik foreslått.

4.3 Styrke RPR for barn og unge – mer presist definerte krav?

Planlovutvalget anbefaler at RPR (Rikspolititiske retningslinjer for barn og planlegging) revideres og ”gjøres mer forpliktende mht. barn og unges behov blant annet for naturområder” (NOU 2003:14: 170).

I en evaluering av RPR for barn og unge påpeker Hanssen (2006) at RPR skal motvirke at viktige instanser ofte gir innspill til planprosesser for sent, ettersom RPR foreligger før planprosessen påbegynnes. RPR er et generelt virkemiddel for formidling av nasjonale mål og interesser som staten vil legge særlig tyngde bak. Staten har vedtatt i alt syv ulike RPR, hvorav bare to har gyldighet for alle landets kommuner: RPR for barn og unge og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. En RPR for vernede vassdrag har sitt virkeområde for alle fylkeskommuner, og mesteparten av kommunene. Hanssen viser til evalueringer av RPR der det fremgår at særlig RPR for vernede vassdrag har hatt gjennomslagskraft, og det begrunnes med at bestemmelsene er mer strukturerte og knyttet til målbare størrelser, noe som styrker mulighetene for praktisering og etterprøving. Hanssen påpeker at det derfor kan argumenteres for at retningslinjene fokuserer på ”skal” i stedet for ”bør”, og at RPR i større grad bør få karakter av spesifikke styringssignaler i forkant av planprosessen (se figur 2.1 s. 10). Evalueringen av RPR for barn og unge anbefaler blant annet mer definerte arealkrav (Hanssen 2006):

En videreutvikling av konkrete arealnormer, som eventuelt kan få forskrifts form eller illudere en slik form i PRP vil dekke manges behov for konkretisering av de mest sentrale forholdene RPR-BU er fokusert på (ibid:38)

Det påpekes også at fortettingen representerer det største problemet i forhold til RPR for barn og unge.

Kommentar/ forslag

Fordelen med å bruke RPR er at den er innarbeidet og kjent. Hanssen (2006) påpeker at det er et ønske om å styrke den i kommunene. Ulempen kan være at det blir for mye fokus på barn, og for lite fokus på at uterom må begrunnes med flere formål (jfv. Trondheim kommune 2004, der man mente at bruk av begrepet lekeplassnorm blir for snevert)? RPR for barn og unge har ikke nok gjennomslagskraft overfor politikere. Barns interesser taper i forhold til næringsinteresser (Hanssen 2006:38). RPR er godt kjent blant saksbehandlere på plansiden, men lite kjent blant byggesaksbehandlere (Hanssen 2006). Å styrke RPR kan ses som viktig ettersom kommunen bare i begrenset omfang har utarbeidet egne retningslinjer, vedtekter eller bestemmelser om omfang og kvalitet av arealer og anlegg for barn og unge. 36% av kommunen sier at de har utarbeidet slike bestemmelser, 64 % har ikke gjort det (Hanssen 2006:23).

RPR for barn og unge har krav til fysisk utforming, pkt 5:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne

Forslag til tilføyelser til RPR

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning (definerer maks. nivå for CO₂, NO_x osv), støy (definere maks lydnivå i dbA), trafikkfare (definere maks. ÅDT) og annen helsefare. *Områder avsatt for lek skal kunne nås innen en avstand fra bolig på maks. 200 meter. Det skal opparbeides fortau og trygge fotgjengerfelt, evt. hastighetsregulerende tiltak. Ved trafikkfarlige veier (defineres ut fra ÅDT og fart) skal det etableres planfrie gangbru/underganger.*
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
- er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne
 - *Det skal sikres trafikktrygg atkomst til friområder for lek og fysisk aktivitet.*

Ved ny boligbygging skal det etableres arealer for lek og opphold som er store nok og egner seg for lek og opphold. Krav til arealstørrelser beregnet slik: (vurdere ulike alternativer: arealkrav i m² pr bolig, arealkrav basert på antall barn, eller rommelighetsmål og krav til bruksfunksjoner – se kap. 3)

Utombusplan skal vise områder for lek til alle årstider. Det skal legges vekt på områder for lek vinterstid (aking, skøyter, skilek osv).

Det skal legges særlig vekt på større barns behov for arealkrevende lek: (ulike ballspill, sykling, skating, rulleskøyter osv). Dette vil også være arealer egnet for barn og voksnes felles uteaktiviteter.

Der arealkrav til grendelekeplass ikke kan oppfylles innen boligprosjektets rammer, kan utbygger pålegges i henhold til utbyggingsavtale å bidra til etablering av arealer for lek utenfor boligområdet innen maks. 200 meter fra boligen og med trafikk sikker atkomst til slike arealer (se ovenfor). Arealer skal opparbeides samtidig med boligene.

Arealer for støyende lek skal skjermes fra arealer for opphold.

Tilføyelse til punkt c: Kommunene skal avsette tilstrekkelig store og egnet areal til barnehager og skoler.

Barn har rett til en trygg skolevei. Definisjon av hva som kan regnes som trygg skolevei angis nærmere (bestemmelser om maks. ÅDT, krav til gangfelt osv.)

Punkt d med plikt til å skaffe fullverdig erstatningsareal for områder som bygges ned bør skjerpes. Det er begrunnet med økende press på bynære friområder, blant annet til bygging av barnehager.

4.4 RPR for universell utforming med krav om tilgjengelighet for barn?

Universell utforming er definert slik:

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler (Arbeids- og sosialdepartementet og Miljøverndepartementet 2004)

Kommentar/ forslag: PRP for universell utforming bør inkludere barn

Vi vil foreslå at prinsippene bak universell utforming også bør inkludere hensyn til barns behov for tilgjengelighet til byggverk og uteområder. Et forslag til RPR for Universell utforming er for tiden under utarbeidelse. RPR bør ha en bestemmelse om at Universell utforming forutsetter tilgjengelighet til uteområder for barn. Barn kan ses som bevegelseshemmet i den forstand at vårt bilbaserte samfunn har begrenset barns muligheter til å ferdes på offentlige veier, gater og plasser. Dersom barn skal sikres tilgang til parker og plasser for lek og opphold bør det stilles krav til sikker atkomst og at områdene ligger innenfor rimelig avstand fra boligen osv.

4.5 RPR eller nye forskrifter for uterom i den tette byen

Et alternativ kan være å utarbeide en egen RPR for uterom i den tette byen. Fordelen med en egen RPR vil være å rette et særlig fokus på uterommene, og hva som skal til for å sikre kvalitet og brukbarhet. Ulempen vil være tids- og ressursbruk knyttet til det å utarbeide en ny RPR og å gjøre den kjent. Et annet alternativ kan være å utarbeide forskrifter til uterom i den tette byen med hjemmel i plan- og bygningsloven. Muligheter for å utarbeide enten RPR eller forskrift for uterom i den tette byen bør utredes. Det er ikke mulig innen for rammene av dette prosjektet å utarbeide et konkret forslag til en ny RPR eller nye forskrifter.

5 Oppsummering og konklusjon

Flere studier har dokumentert problemene med å få til gode uterom i nye byboligprosjekter i den tette byen. Kartleggingen av uterom i storbyene viser at problemene knyttet til uterom kan kategoriseres til tre typer:

- Manglende tilknytning til byen
- Arealknapphet og høy tetthet
- Dårlig utforming av uterom

Det er kommunene som har det overordnede ansvaret for prosjektenes tilknytning til byen og for å sikre overordnet grønnstruktur, gang- sykkelveier, tilgang til skoler, barnehager osv. Alle aktører, utbyggerne og deres prosjekterende, kommunenes planetat og lokalpolitikere har et ansvar for å sikre store nok og gode nok uterom. De prosjekterende og utbyggerne har et særlig ansvar for å sikre god planlegging og opparbeiding av gode og brukbare uterom.

Studier av uterom i den tette byen tyder på at selv om kommunene har egne vedtekter med lekeplassnormer og lignende har man ikke vært i stand til å ivareta kvaliteten i uterommene godt nok. Arbeidsgruppen i regi av MD: "Kvalitet i utearealer" har derfor etterlyst innspill til kvalitetskrav og forslag til forankring av kravene i lovverket. Notatet skisserer innspill som kan danne grunnlag for det videre arbeidet med å styrke lovverket for å sikre kvaliteten i uterom i nye byboligprosjekter. Forslagene tar utgangspunkt i nåværende plan- og bygningslov, vel vitende at ny plan- og bygningslov er på trappene.

Litteratur

- Agenda utredning og Utvikling: ”Lite arkitektkompetanse i kommunene” i Arkitektnytt nr. 9/ 2007: 36
- Arbeids- og Sosialdepartementet og Miljøverndepartementet (2004): *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder*
- Bygningsloven av 1924
- Direktorat for naturforvaltning (2003): *Grønn by...arealplanlegging og grønnstruktur. Håndbok 23- 2003*
- Dølvik, T. (2006): ” Små kommuner mangler viktig kompetanse” i *Kommunal rapport* nr. 40/2006 Agenda Utredning og Utvikling AS:
- Flyvbjerg, B. (1991): *Rationalitet og magt*. Bind 1 og 2. Akademisk forlag
- Guttu, J. og Schmidt, L. (2008.): *Fortett med vett. Eksempler fra fire byer*. Husbanken, Miljøverndepartementet, NIBR
- Guttu, J. og Martens, J.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Guttu, J. (in prep.): *10 sjekkepunkter for utendørs boligkvalitet i byområder*
- Hansen, T. (2005) Mål og normer i boligpolitikken : oversikt og utviklingstrekk /
- Hansen, T., Nordvik V. og Pedersen, A. W. (2007): *Statens og Husbankens rolle i en markedsbasert boligsektor. En kunnskapsoversikt*. NOVA skriftserie 3/07
- Hanssen, M. (2006): *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. En evaluering*. NIBR notat 2006:127
- Husbanken og Miljøverndepartementet: (2000) *Gode byboliger. Erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprosjektet*
- Husbanken (2000): *Gode boligområder*
- Hoftun, S. Opsahl, S og Boysen, M. (2007): *utkast: Boligbygging i tett by: Kvalitetskrav til utearealene*. Plan- og bygningsetaten. Oslo kommune

- Isdahl, B. (2007): *På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by.* Husbanken og Norsk Form
- Kleven, T. (1998): ”Planlegging og politikk – en kritisk refleksjon” i Kleven, T. (red.) *Planlegging og handling. Kommunal planlegging som grunnlag for politisk styring.* Kommuneforlaget
- Kommunal- og regionaldepartementet (2005): *Miljøhandlingsplan for bolig- og byggsektoren 2005-2008,*
- Kommunal- og regionaldepartementet: *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett*
- Miljøverndepartementet: (1996): *Fortetting med kvalitet. Bebyggelse og grønnstruktur*
- Miljøverndepartementet: (1991): *Gode utearealer i tettbygde strøk. Veiledning i planlegging og forbedring T-812*
- NOU (2003): *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II. Planlovutvalgets utredning med lovforslag 2003:14*
- Nyhus, S. og Thorén, A.-K. H. (1996): *Endringer av grønnstruktur i noen utvalgte by- og tettstedsområder fra 50- tallet til i dag.* MILKOM- notat 14. NFR/ NIBR
- Plan- og bygglagen (1987:10), www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870010.HTM
- Riksrevisjonen (2007): *Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge.* Dokument nr. 3:11 (2006-2007)
- Saglie, I.L. , Strand, A. og Schmidt, L. (2007): *By- og bøkvalitet i markedsbasert fortetningspolitikk. Rapport fra et forprosjekt.* NIBR notat 2007:105
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bøkvalitet i nye byboligprosjekter.* NIBR rapport 2007:12
- Schmidt, L. og Thorén, A.-K. H. (2001): *Bebyggelsestyper og bøkvalitet. En studie av storgårdskvartalet.* NIBR rapport 2001:9
- Sjaastad, M. (2001a): ”Boligforskning og ideologi” i *Plan nr. 1/2001*
- Sjaastad, M. (2001b): ”Hvordan diskutere boliger i byen” i *Plan nr. 5/2001*
- St.meld.nr. 16 (2002-2003): *Resept for et sunnere Norge. Folkehelsepolitikken.* Helsedepartementet
- St.meld.nr. 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken* Kommunal- og regionaldepartementet
- St.meld.nr. 39 (2001-2002): *Oppvekst- og levekår fra barn og ungdom i Norge*
- Stokke, K.B., Anker, M., Omland, A., Skogheim, R., Skår, M., og Vindenes, E. (2006): *Planliggning og forvaltning av urbane friluftsområder. En kunnskapsoversikt.* NIBR notat 2006:133

- Svennar, E. (1970): *Tetthet i boligområder*. Byggforsk
- Tassel, H.H. (2007): "Tilrettelegging for sykling gir økt fysisk aktivitet" i *Miljø og helse. Fagtidsskrift for miljø, helse og samfunn*. Nr. 4/07 s. 47-48
- Thoren, A.K.H., Guttu, J. og Pløger, J. (2000): *Arealnormer. Virkemiddel for livskvalitet i fysiske planlegging*. NIBR prosjektrapport 2000:3
- Trondheim kommune (2007): *Kommuneplanens arealdel bestemmelse §7 om uterom og parkering. Retningslinjer 2-4-4 krav til lekearealer, 2.4.5 krav til uterom*
- Trondheim kommune (2006): *Normer for uteareal og parkering. En sammenlignende undersøkelse av regelverk og praksis i 7 norske byer*. Byplankontoret, mars 2006
- Trondheim kommune (2004): *Uterom i Trondheim. Erfaringsrapport*. Plan- og bygningsenheten
- Westerberg, U. (1993): *Klimaplanering – fysikk eller symbolikk?* Forskningsrapport, SB:55. Statens institut för byggnadsforskning. Gävle
- Wågø, S., Støa, E. og Høyland, K. (2005): *Bokvalitet i små boliger*. SINTEF rapport