

Anne-Karine Halvosen Thorén, Jon Guttu og John Pløger

Arealnormer

Virkemiddel for livskvalitet i fysisk
planlegging?

Forord

Denne rapporten presenterer de empiriske funnene og konklusjonene fra prosjektet "Arealnormer- virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging?" Undersøkelsen bygger på casestudier av tre boligområder med ulik bebyggelsesform og tetthet i Oslo og Nesodden kommuner. De tre casene er belyst ved hjelp av ulike kvalitative tilnærminger. De sentrale kildene er dokumentstudier av den kommunale plan- og byggesaksbehandlingen av de tre prosjektene, feltregistreringer inkludert kartarbeid og ikke minst gruppeintervjuer med utvalgte beboere. For å undersøke de historiske røttene til de mest brukte normene har vi også gått inn i en del byplanhistorisk litteratur. Denne delen av prosjektet er presentert for seg selv i vedlegg 2. Prosjektet er finansiert av Norges forskningsråds forskningsprogram "Miljøbettinget livskvalitet" og har hatt en kostnadsramme på 1 150 000 kr.

Prosjektet er tverrfaglig og prosjektgruppa har bestått av forskerne Jon Guttu (arkitekt), John Pløger (kulturgeograf) og Anne- Karine Halvorsen Thorén (landskapsarkitekt). Sistnevnte har vært prosjektleder.

John Pløger har hatt hovedansvaret for gruppeintervjuene og tolkningen av dem. Jon Guttu har beskrevet planprosess og de fysiske resultatene i de to Oslocasene Jenssens have og Hekkveien, mens Anne-Karine Halvorsen Thorén har beskrevet det samme i Nesoddencaset. Hun har også hatt hovedansvaret for kapitlene 5, 6 og 7 der resultatene fra prosjektet er oppsummert. Arbeidet med registreringer i felt, fotodokumentasjon, kartbearbeiding, figurtegning og layout er utført av Ane Hjort Guttu. Hun har også bistått med språkvask og korrekturlesing. Når det gjelder datainnsamlingen fra de tre casene rettes en stor takk både til Oslo og Nesodden kommuner som har vært hjelpelige med opplysninger og stilt arkivene til rådighet. Vi takker også velvillige arkitektkontorer i Oslo for det samme. Beboerne som deltok på gruppeintervjuene skal også ha takk for at de var villige til å bruke tid på dette.

Oslo, mars 2000

Forskningssjef
Arne Tesli

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt	4
Figuroversikt.....	5
Sammendrag	8
Summary	14
1 Bakgrunn, formål, teori og metode	21
1.1 Bakgrunn og formål	21
1.2 Om arealplannormer og miljøbetinget livskvalitet. En begrepsavklaring	22
1.3 Forskningsstrategi og hovedfokus.....	28
1.4 Tilnærminger til å belyse spørsmålene.....	30
1.5 Om bruk av casestudier og valg av case.....	41
1.6 Gruppeintervjuet som metode	43
2 Jenssens have – "i hjertet av hovedstaden"	47
2.1 Prosjektopplysninger	47
2.2 Normbruk i de ulike planfasene for Jenssens have	49
2.3 Hva har skapt Jenssens have?.....	56
2.4 Bokkvaliteter i Jenssens have - vår kritikk.....	59
2.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området	65
2.6 Presentasjon av gruppeintervjuet	72
2.7 Oppsummering. Om livskvalitet og fysiske omgivelser i Jenssens have	80
3 Området Hekkveien i Oslo- bit for bit på vei mot hva?	83
3.1 Prosjektopplysninger	83
3.2 Normbruk i de ulike planfasene for Hekkveien 11, 18 og 20	89
3.3 Hva har skapt blokkområdet Hekkveien?	101
3.4 Boligkvalitet i Hekkveien, vår kritikk.....	105
3.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området	109
3.6 Presentasjon av gruppeintervjuet	117
3.7 Om livskvalitet og fysiske omgivelser i Hekkveien.....	121
4 Skoklefald på Nesodden- det "rurbane" tettstedet.....	123
4.1 Prosjektopplysninger	123
4.2 Normbruk i de ulike planfasene for Skoklefald-området	125
4.3 Hva har skapt Skoklefald-området?	141
4.4 Boligkvaliteter i Skoklefald-området – vår kritikk	144
4.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området	148
4.6 Presentasjon av gruppeintervjuet	160
4.7 Oppsummering. Om livskvalitet og fysiske omgivelser	168

5	Normenes status i dag - bruk og effekt på det bygde	170
5.1	Innledning	170
5.2	Hvilke lokale normer brukes og hvilken status har de ?	170
5.3	Oppsummering av normenes effekt	173
5.4	Hvilke andre faktorer enn normer har vært virksomme?	177
5.5	Aktørenes rolle	179
6	Hvordan bidrar arealnormer til å sikre folks miljøbetingede livskvalitet?.....	184
6.1	Hva legger beboerne i begrepet livskvalitet	184
6.2	Valg av bosted og oppfatningen av livskvalitet	184
6.3	Betydningen av livsform og livsfase	186
6.4	Ivaretar arealnormene det folk er opptatt av?.....	187
7	Veien videre - behøver vi normer; hvilke og hvordan?	198
7.1	Innledning	198
7.2	Et historisk tilbakeblikk	198
7.3	Finnes det alternativer til dagens normer?	201
7.4	Normer for forskjeller	202
7.5	Fokus på den kommunale planleggerrollen.....	204
7.6	Bruk av normer erstatter ikke manglende kompetanse	205
7.7	Drøfting av noen krav til den kommunale planleggeren	206
7.8	Noen konklusjoner	209
	Litteratur	210
Vedlegg 1	Strukturen på gruppeintervjuene	216
Vedlegg 2	Enkeltnormers bakgrunn og effekt.....	223

Tabelloversikt

Tabell 5.1	<i>Oversikt over normer brukt i de tre casene</i>	171
Tabell 5.2	<i>En oversikt over effekten av normer i de tre casene</i>	174
Tabell 6.1	<i>En sammenstilling av hva beboerne la i begrepet livskvalitet</i>	184
Tabell 6.2	<i>Preferanser ved valg av bosted</i>	185
Tabell 6.3	<i>Sammenligning av opplevde mangler ved det fysiske miljøet i de tre casene</i>	188
Tabell 6.4	<i>Sammenstilling av opplevde mangler i de fysiske omgivelsene og hvilke normer kommunen har for de aktuelle temaene</i>	189
Tabell 7.1	<i>Noen anbefalinger om tomtestørrelse, tetthet og boligtyper</i>	228

Figuroversikt

Figur 1.1	<i>Veinorm presentert som snitt.....</i>	23
Figur 1.2	<i>Bebyggelsestyper i kommuneplanforslaget fra 1991.....</i>	25
Figur 1.3	<i>Tilnæringer til studier av bruk og betydning av utearealer og fysisk miljø.....</i>	28
Figur 1.4	<i>Modell for prosjektet</i>	30
Figur 1.5	<i>Samspillet mellom fysiske omgivelser, sosial betydning og praksis/bruk</i>	36
Figur 1.6	<i>Arealnormer og fysisk og sosial kvalitet - forskjell og samspill.....</i>	40
Figur 2.1	<i>Jenssens have ligger sentralt plassert på Grønland i Oslo</i>	47
Figur 2.2	<i>Prosjektopplysninger Jenssens have</i>	48
Figur 2.3	<i>Disposisjonsplanen la opp til totalsanering av kvartal 15, utbedring av kvartal 17 og at Breigata beholdt sin opprinnelige form</i>	50
Figur 2.4	<i>Alternativ 3 gikk ut på opprettholdelse av kvartalsformen, gårdssane ring og nybygging særlig langs Norbygata.....</i>	52
Figur 2.5	<i>Reguleringsplanen gikk ut på at kvartalene skulle slås sammen. Planen fastla detaljert arealbruk, bygningshøyder og byggelinjer. Forslag til fasadetegninger og planløsninger fulgte saken i bystyrebehandlingen. Prosjektet ble i realiteten endelig bestemt i denne fasen</i>	54
Figur 2.6	<i>Storgårdskvartalet har fungert som forbilde for arkitekten</i>	58
Figur 2.7	<i>Detaljer i fasader og belegning har høy kvalitet.....</i>	58
Figur 2.8	<i>Sol- og skyggeforhold i og rundt Jenssens have høstjevndøgn kl 15.00</i>	60
Figur 2.9	<i>Utearealene har høy kvalitet og ligger godt skjermet mot bylivet rundt.....</i>	61
Figur 2.10	<i>Kvartalsrommet er vakkert bearbeidet, en oase i det slitte Grønland</i>	62
Figur 2.11	<i>En beplantet skjermvegg løper rundt kvartalsrommet og gir ly og avgrensning mellom aktiviteter</i>	63
Figur 2.12	<i>Barnas lekeområde brukes mye.....</i>	64
Figur 2.13	<i>Det er stor slitasje i området, til bekymring for voksne som liker å "ha det pent rundt seg"</i>	65
Figur 2.14	<i>Noen beboersynspunkter på Jenssens have</i>	66
Figur 2.15	<i>1. etg., Jenssens have</i>	70
Figur 2.16	<i>6 etg. Jenssens have</i>	71
Figur 2.17	<i>Jenssens have ligger i et område med høy tetthet</i>	73
Figur 2.18	<i>Gårdsrommet fungerer som sosialt møtested - for barna</i>	75
Figur 2.19	<i>Vaktmesteren og styret bruker tegninger for å formidle norsk boligkultur...78</i>	78
Figur 2.20	<i>"Pent" for nordmenn - i veien for ballspill.....</i>	80
Figur 3.1	<i>Hekkveien ligger rett ovenfor Carl Berners plass, i grenseområdet mellom det tidligere Aker kommune og Oslo. M 1:5000.....</i>	84
Figur 3.2	<i>Området består av 8 punkthus i 2 – 5 etasjer fordelt på 4 eiendommer. Det ble bygget ut over en periode på 10 år</i>	85
Figur 3.3	<i>Fougners vei 22 var prøveprosjekt for et betongelements-system. Den manglende tilpasningen til omgivelsene ble tatt opp av naboene og kommunen, men ikke tillagt avgjørende vekt.....</i>	86

Figur 3.4	<i>Hekkeveien 11, 18 og 20 holdt seg innenfor gjeldende normer, men ble likevel betraktelig moderert underveis, spesielt med henvisning til en ikke vedtatt kommunedelplan</i>	87
Figur 3.5	<i>Hekkeveien 10 a, b og c har langt høyere utnyttelse enn de øvrige prosjektene. Forbedringen fra den opprinnelige reguleringen telte i prosjektets favør.....</i>	88
Figur 3.6	<i>Prosjektopplysninger Hekkeveien 11, 18 og 20</i>	89
Figur 3.7	<i>Forslag til situasjonsplan datert 1.10.91 viser en sammenhengende blokk på nordre del. All parkering skjer på bakken</i>	90
Figur 3.8	<i>Arkitekten la ved illustrasjon av mulig bebyggelse</i>	92
Figur 3.9	<i>På tomte lå et bevaringsverdig trehus (foto Felix Vidal).....</i>	92
Figur 3.10	<i>2. forslag til bebyggelse, situasjonsplan. Den lange blokken er delt i to punkthus. Parkering er fortsatt tenkt på utearealet mellom husene.....</i>	95
Figur 3.11	<i>Annonser for prosjektet lanserte "Arkitekttegnede Husbankfinansierte selveierleiligheter i veletablert villaområde"</i>	97
Figur 3.12	<i>Situasjonsplan for tredje forslag. Punkthus og underjordisk parkering. "Parkbykonseptet" er realisert</i>	98
Figur 3.13	<i>Arkitektens og naboens snittegning av forholdet mellom den nye blokken og Nordliveien 14b. Foto av det samme forholdet</i>	99
Figur 3.14	<i>Eiendomsstrukturen i området: Dype "industriomter" med ulike eiere</i>	103
Figur 3.15	<i>Kommunedelplanforslagets utlegning av parkbykonseptet</i>	104
Figur 3.16	<i>Eksempel fra Tiergarten, Berlin.....</i>	106
Figur 3.17	<i>Utearealer planlagt som pliktløp for å få Husbanktillegg. Solforhold høstjvndøgn kl.1500. Bare utearealet for Fougners vei 22 har gode solforhold</i>	107
Figur 3.18	<i>Småbarnslekeplass tett opptil privat balkong</i>	108
Figur 3.19	<i>Innkjøring til garasje for hver eiendom stjeler plass</i>	108
Figur 3.20	<i>Noen beboersynspunkter på prosjektene i Hekkv./Fougners vei.....</i>	110
Figur 3.21	<i>A, 1. etg. Hekkv.....</i>	114
Figur 3.22	<i>B, 1 etg. Hekkv.....</i>	115
Figur 3.23	<i>C, Nabo til Hekkv. 11</i>	116
Figur 3.24	<i>Blokkene i nr. 10 danner en vegg som hindrer utsyn til Sukkertoppen og vestsola</i>	120
Figur 4.1	<i>Lokalisering av reguleringsplanområdet Flaskebekk senter, Tjernskogen – Skokleheia.....</i>	123
Figur 4.2	<i>Flyfoto fra området som ligger øst for Flaskebekk tjernet og sør for Kapellveien.....</i>	125
Figur 4.3	<i>Lokaliseringen av de første utbyggingsområdene</i>	126
Figur 4.4	<i>Tomtedelingsplanen for de første tomtene som ble utskilt</i>	127
Figur 4.5	<i>Avgrensning av området for flatereguleringsplanen med Ing. F. Selmer A/S' områder inntegnet</i>	128
Figur 4.6	<i>Flatereguleringsplanen for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia. Nesodden kommune 1985.....</i>	130
Figur 4.7	<i>En liten historie om endring av eiendomsgrenser og atkomst</i>	133
Figur 4.8	<i>Felt R og S, Skokleheia/Skoklekroken. Beliggenhet</i>	134
Figur 4.9	<i>Skokleheia felt R, første og annet planforslag.....</i>	135
Figur 4.10	<i>Felt G og H, Meheia. Beliggenhet.....</i>	136
Figur 4.11	<i>Tomtedelingsplanen for Meheia.....</i>	137
Figur 4.12	<i>Lokalisering av Skoklefaldsvingen</i>	139
Figur 4.13	<i>Første utkast og vedtatt tomtedelingsplan for Skoklefaldsvingen</i>	140
Figur 4.14	<i>Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Bebyggelsesstruktur og tetthet.....</i>	145
Figur 4.15	<i>Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Uteareal- og grønnstruktur</i>	146

Figur 4.16	<i>Hovedtrekkene i landskapet er utnyttet på en fin måte og bidrar til å gruppere bebyggelsen</i>	146
Figur 4.17	<i>Noen av fellesarealene er plassert slik at det blir konflikter med private uteoppholdsarealer</i>	147
Figur 4.18	<i>Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Veisystem</i>	148
Figur 4.19	<i>Noen beboersynspunkter på området</i>	149
Figur 4.20	<i>Lokalisering av boligeksemplene</i>	153
Figur 4.21	<i>A, Skoklefald</i>	154
Figur 4.22	<i>B, Skoklefald</i>	155
Figur 4.23	<i>C, Skoklefald</i>	156
Figur 4.24	<i>D, Skoklefald</i>	157
Figur 4.25	<i>E, F og G, Skoklefald</i>	158
Figur 4.26	<i>Beboerne klaget på rasering av natur, og viste spesielt til Meheia-utbyggingen som ble så annerledes enn opprinnelig vist på tegningen</i>	163
Figur 4.27	<i>Trass i det lineære utbyggingsmønsteret i tråd med anbefalinger for tett småhusbebyggelse og de dype tomtene, klager beboerne over innkviksproblemer og at de ikke kan bevege seg rundt huset på egen tomt</i>	166
Figur 4.28	<i>De voksne savner møtesteder for voksne og ungdom og etterlyser en mer estetisk utforming</i>	168

Sammendrag

Anne-Karine Halvorsen Thorén, Jon Guttu og John Pløger

Arealnormer

Virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging?

NIBR prosjektrapport 2000:3

Bakgrunn og formål

Formålet med dette prosjektet har vært å få mer empirisk kunnskap om arealnormer: 1) Hvilke normer brukes, 2) bakgrunnen for dagens normer, 3) hvilken formell status de har 4) hvordan dagens normer brukes i plan- og byggesaksbehandlingen, 5) hvilken effekt de får på det som bygges og 7) siste men ikke minst i hvilken grad de ivaretar folks miljøbetingete livskvalitet. Det er m.a.o. ikke livskvalitetsbegrepet i seg selv som er det sentrale i foreliggende arbeid, men det fysiske miljøets betydning for livskvalitet, og hvordan arealnormer ivaretar slike aspekter. Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har foretatt undersøkelsen for Norges forskningsråd (NFR) i forbindelse med programmet Miljøbetinget livskvalitet.

Med arealnormer mener vi skriftlige krav eller regler som skal bidra til å styre arealbruk og utforming av bebyggelse, veier, grøntarealer osv. Bakgrunnen for å undersøke bruk og betydning av arealnormer er en fornyet interesse i den planfaglige debatten for å sikre visse minimumskvaliteter i by- og tettstedsplanleggingen. Dette skyldes økt press på arealene som følge av den offentlige arealpolitikken med fortetting som viktig mål, men også økt etterspørsel etter sentralt beliggende boliger i markedet.

Undersøkelsen bygger på studier av boligområder. Boligområder ble valgt fordi vi antok at disse har størst betydning for folks miljøbetingete livskvalitet. Prosjektet er kvalitativt, og basert på caseundersøkelser av konkrete boligområder. Der er planene med tilhørende plandokumenter undersøkt for å få kunnskap om normbruken og normenes effekter på planene. Supplerende feltregistreringer har vist i hvilken grad normene også har påvirket det bygde. Ved hjelp av gruppeintervjuer har vi forsøkt å få innsikt i hva noen utvalgte beboere legger i livskvalitetsbegrepet, og ikke minst om dette er knyttet til forhold i det fysiske miljøet som normer er ment å skulle ivareta.

Casestudier fra tre utvalgte boligområder

Vi har valgt kommuner med arealpress, Oslo og Nesodden, der vi antok at normer og normbruk ville være særlig aktuelt som virkemiddel for å sikre visse minimumskvaliteter. Casene som er beskrevet i kapitlene 2, 3 og 4, representerer ulike områdetyper. Med dette mener vi boligområder som har et visst enhetlig preg (Se Guttu et al 1997 a og b). Siden det er dagens normbruk som er det sentrale, har et viktig kriterium for valg av områder vært at utbyggingen skal ha foregått i løpet av de siste 5- 10 årene. For å kunne intervju beboerne om deres syn på hva som er verdifullt i det fysiske miljøet, måtte områdene dessuten være bygget ut og innflyttet.

I Nesodden kommune har vi undersøkt et blandet enebolig- og tett småhusområde som omfattes av flatereguleringsplanen vedtatt av Nesodden kommunestyre i 1985 kalt Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia. Utbyggingen har pågått fra 1970- tallet, før flatereguleringsplanen ble vedtatt, og fram til 1999. Området har en utnyttelse på ca. 0.2, og benevnes for korthets skyld som Skoklefallområdet i denne rapporten. Området ligger nord i kommunen, dvs. sentralt, innenfor en radius på 4-5 km fra Tangen sentrum og Nesoddtangen brygge.

I Oslo kommune prioriterte vi bymessig bebyggelse. Det ene området vi valgte, et storgårdskvartal som kalles Jenssens have, har svært høy utnyttelse på 2.0 og ligger sentralt i byen rett ved Grønland torv. Utbyggingen startet i 1987. Det andre ligger rett ved Carl Berners plass i overgangssonen mellom tett murby og villabeltet og har blandet blokkbebyggelse med en utnyttelse på 1.2. Området omtaler som Hekkveien i rapporten etter adkomstvegen inn i området. Her har utbyggingen pågått fra 1988 til 1998.

Normenes status i dag, - bruk og effekt på det bygde

I kapittel 5 er de empiriske dataene om hvilke normer som brukes, deres status, effekt på det bygde sammenstilt og drøftet. Nedenfor oppsummeres hovedpunktene.

Hvilke normer brukes?

Stort sett er det de samme temaene som er underlagt normkrav i alle de tre casene; 1) prosedyrekrav (for eksempel krav til innsendt planmateriale, krav til mer detaljert planlegging), 2) tomteutnyttelse, 3) solinnfall 4) arealbruk inkludert spørsmål om riving og vern, 5) krav til arealer for lek- og uteopphold, 6) retningslinjer for å ta vare på landskap og naturelementer, 7) krav til estetikk/stedstilpasning/ terrengtilpasning 8) trafikksystem, vegstandard og parkering og til slutt 9) krav som berører helse/fare/støy.

Hvilken formell status har normene?

De fleste normene eller kravene er vedtatt av kommunestyret på Nesodden eller Bystyret i Oslo. Vedtakene er fattet i de overordnede kommuneplanene, eller for enkeltnormer eventuelt generelle reguleringsbestemmelser. Noen planer fungerer dessuten som faglige normer selv om de ikke er politisk vedtatt som for eksempel kommunedelplanen for Indre by i Oslo fra 1991. Faglige tommelfingerregler finnes også f.eks. for kollektivtransportdekning, eller i konsepttankegangen angående "grønne korridorer", "storgårdskvartalet", "parkbykonseptet" og lignende.

På Nesodden har det vært en dreining i retning av flere og mer presise normkrav i løpet av de siste 20 - 30 årene. Normene har i større grad fått en samlet skriftlig framstilling enn før, og mange av dem er f.o.m. 1989 presentert i kommunens "Normalbestemmelser for reguleringsplaner." Fortsatt foreligger noen normer separat, for eksempel kommunens vegnormaler og arealplanbestemmelsene gitt i kommuneplanen for perioden 1995 – 2007. Trenden i Oslo ser ut til å gå i motsatt retning. Ved revisjonen av reguleringsplanen for Oslo indre område i 1977 er for eksempel 22 detaljerte paragrafer redusert til 7. Detaljkrav for eksempel til parkeringsdekning og lignende må man lete etter andre steder i plansystemet. I motsetning til Nesoddencaset, har mange av normkravene i Oslo vært entydig formulert og tallfestet i hele plan- og byggefasen for begge casene der, selv om kravene er blitt endret etter hvert.

Hvilken effekt har normene hatt på det bygde i de tre casene?

I vedlegg 3 foreligger en detaljert gjennomgang av hvilken effekt hver enkelt norm har hatt i casene og hvor de har sitt kunnskapsgrunnlag fra. I utgangspunktet hadde vi en antagelse om at det primært var de målbare og kvantitative normene som blir fulgt opp. Undersøkelsen tyder på at dette bildet er noe mer komplisert.

1). Effekten av de kvantitative og målbare normene. Antagelsen vår om at det er de kvantitative og målbare normene som får mest systematisk gjennomslag, ser ut til å stemme. Størst "måloppnåelse" har normer med tekniske krav vedrørende støy, antall parkeringsplasser, vegstandard, brannkrav og krav om tilgjengelighet.

Normer og begrensninger for tetthet og utearealer har videre hatt betydning ved at det er blitt satt grenser for hvor mye og hvor tett det bygges. Minstekravene til antall m² utearealer pr. leilighet, har medført at arealer avsettes, selv om en ikke alltid har nok m² pr. leilighet i henhold til normen. Kvantitative og generelt formulerte normer er uansett ingen garanti for at det fysiske resultatet blir godt. Normer for utearealer bidrar for eksempel ikke nødvendigvis til god lokalisering og akseptabel opparbeiding/ innhold.

2). Hvilke andre typer normer har fått gjennomslag? Plankonsepter har vært vel så virksomme som normer i alle de tre undersøkte planområdene. Dette er ikke en normer i tradisjonell forstand slik vi har definert normbegrepet. Plankonsepter omhandle mange ulike tema, noen ganger for et aspekt i byplanleggingen, for eksempel grønnstrukturen. Andre ganger dreier det seg om en helhetlig forståelse av hva man vil fram til. "Storgårdskvartalet" eller "parkbyen" er eksempler på det siste. Noen ganger kan plankonsepter oppfattes som et slags system av normer der gitte kriterier ligger til grunn for å få optimal effekt. Plankonseptet blir da en slags "aggregert" norm. Plankonsepter kan ha gunstige effekter på det som bygges fordi man tenker helhetlig og ivaretar flere kvaliteter i planen på en gang

I våre case har vi sett at konsepter har vært av stor betydning for valg av bebyggelsesstruktur i de to Oslocasene; storgårdskvartalet i Jenssens have og parkbyen i Hekkveien.

Ønsket om å ta vare på grønne korridorer som har fulgt Nesoddencaset helt fra starten av, er også et eksempel på et plankonsept i praksis. Det samme gjelder valget av blandet trafikksystem i dette området. I likhet med de kvantitative normene, er det ikke bare positive erfaringer med konsepttilnærmingen i foreliggende studie. Eksemplet Hekkveien viser for eksempel at konsepter som ikke er tilpasset eiendomsstrukturen eller kommunens ambisjoner i forbindelse med oversiktsplanlegging, kan slå meget uheldig ut. En kan også diskutere om parkbykonseptet er egnet når man bygger i tett by.

3). Hvilke normer får ikke gjennomslag? En del tema er det vanskelig å styre ved hjelp av normkrav. Terrengtilpasning, byggeskikk og bevaringsverdi er eksempler på dette. Her er kontekst så viktig at spørsmålet bare kan løses gjennom god planlegging. Det ser heller ikke ut til å bli bedre brukermedvirkning, selv om slik medvirkning er normfestet.

Hvilke andre faktorer enn normer har vært virksomme?

Gode fysiske resultater kan bare til en viss grad tilskrives bruk av normer. I noen tilfeller har bruk av normer eller plankonsepter t.o.m. gitt negative effekter. Følgende faktorer ser ut til å være av særlig stor betydning:

1. Viljen til helhetlig oversiktsplanlegging på tvers av eiendomsgrenser i et markedsstyrt system.
2. Betydningen av planfaglig kompetanse

Aktørenes rolle

Enkelt oppsummert ser vi av de tre casene at *menigmann og naboer* bruker normer for å sloss mot for høy utnyttelse, for lite fellesarealer, rasering av terreng og natur, trafikkfarlige løsninger, det de oppfatter som stedsfremmed bebyggelse, mot riving osv. Naboene har oftest kommet inn i prosessene etter hvert i forbindelse med protester. På den andre ytterkanten befinner *utbyggerne* seg, og det de særlig er opptatt av er å øke eller iallfall å få beholde så høy utnyttelse som mulig i forhold til det som er salgbart. Utbyggerne bidrar til en viss grad fra starten av, men bruker normer mest for å protestere. De *kommunale fagfolkene* har i de fleste tilfellene stått i en mellomstilling for å ivareta både naboenes og utbyggernes ønsker. Fagfolkene i kommunen har naturlig nok vært med i alle faser og gitt premisser. Det er også disse fagfolkene som bruker normer på flest måter. I de tre casene er det visse forskjeller mellom *politikernes rolle* i Oslo og på Nesodden. På Nesodden har politikerne fulgt de vedtatte planene med tilhørende normer og regler og har konsekvent stått på naboenes og beboerens side, ofte både mot utbyggere og egen administrasjon. I Jenssens have som er det eneste av Oslocasene med politisk behandling gjennom hele prosessen, har et flertall av politikerne stått på utbyggerens side for å øke utnyttelse, for riving osv. Her har vi også sett at det har vært visse partipolitiske forskjeller. Politikerne i våre tre case henviser i mindre grad til normer og i større grad til kvaliteter og verdier.

I hvilken grad ivaretar de brukte normene beboernes miljøbetingete livskvalitet?

Om beboernes syn på livskvalitet og fysisk miljø

Beboernes vurdering av livskvalitetsbegrepet er ikke i første omgang er knyttet til forhold ved det fysiske miljøet. Livskvalitet beskrives snarere i termer som helse, trivsel, trygghet både økonomisk og fysisk, forholdet til familien og de nærmeste, personlig utvikling osv. helt i tråd med resultater fra livskvalitetsforskningen (se for eksempel Ventegodt 1995). Beboerne vi har intervjuet har videre foretatt bevisste valg av bosted der både livsform og livsfase ser ut til å ha spilt inn ved valg av boligområde. Dette antar vi påvirker deres vurderinger og forventninger til det fysiske bomiljøet.

Livskvalitet knyttet til det fysiske miljøet nevnes først og fremst som en slags "second thought" når det er noe beboerne savner eller opplever som konfliktfylt. Eksempler på dette er forhold knyttet til det de opplever som 1) for høy tetthet/støy/innkikk, 2) mangel på gode utearealer og sosiale møteplasser, 3) uestetiske områder og 4) rasering av terreng og natur. I tillegg til de fire forannevnte poengene, trekker flere av beboerne også fram konflikter av sosial og kulturell karakter.

Ivaretar normene det beboerne er opptatt av?

Bortsett fra normer knyttet sosiale problemer, viser vår undersøkelse at mesteparten av det beboerne savner, er forhold som den fysiske planleggingen kan imøtekomme og som det delvis også finnes normer for. Flere av de mest konfliktfylte temaene i plan- og byggesaksprosessen, var også slike som beboerne tok opp i gruppeintervjuet som *mangler* ved områdene i dag, dvs. forhold som kunne gå på livskvaliteten løs.

Opplevelse av for *høy tetthet* var et av de mest omdiskuterte temaene blant beboerne i alle de tre områdene, og kanskje mest i Hekkveien og det minst tette, Skoklefall på Nesodden. Utnyttelse og tetthet var også gjenstand for mye diskusjon i alle de tre prosjektene i plan-

og byggesaksprosessen. Maksimumskravene bidro til å presse utnyttelsen ned i alle de tre casene. Problemene knyttet til høy tetthet som særlig løftes fram i dag er innkikk og innblikk i andres privatliv og støy fra overbefolkede lekearealer.

Trass i kommunenes forsøk på å sikre *utearealkvaliteter* gjennom normer, har dette tydeligvis ikke vært tilstrekkelig. Beboerne savner gode utearealer og sosiale møteplasser. Særlig påtagelig er kritikken av fellesarealene i Skoklefeldsområdet og i Hekkveien der det er mangelen på det vi kan kalle "offentlige rom" for sosiale møter som blir fremhevet. Beboerne er også kritiske til utformingen som oppleves som uestetisk med få tilbud til voksne og ungdom. De tre caseområdene vi har undersøkt gir ikke noe entydig bilde av at de normene kommunene har for utearealer tilfredsstillende beboernes opplevde behov, ei heller den kommunale praktiseringen. Med bakgrunn både i normlitteraturen og det denne undersøkelsen har avdekket, peker følgende tema seg ut for videre drøfting om utearealnormer: 1) Store samlede arealer, kontra mange små arealer, 2.) Avstand, 3) Flerbruk, 4) Rommelighet.

Savn av *estetiske kvaliteter* i omgivelsene nevnes først og fremst av beboerne på Nesodden. Den estetiske dimensjonen ser ut til å bestå av flere elementer; 1) naturopplevelse og engasjementet mot rasering av terreng, vegetasjon og andre naturelementer, 2) mangelen på pleie av arealer inne i boligområdet, og restarealer som ingen tar ansvaret for. Ingen av kommunene har normerte estetikkkrav, men tanken bak noen av prosedyrekravene er å ivareta slike hensyn. Det gjelder f.eks. krav om å vise konsekvenser av terrengendringer som begge kommuner har.

Nærhet til natur og grønne områder var ikke et tema som beboerne nevnte som en forutsetning for livskvalitet. Men som nevnt før, var det særlig savnene og konfliktene de var opptatt av når temaet livskvalitet og miljø kom på banen. Tydeligvis innbød ingen av de tre boligområdene til denne typen savn. I Skoklefeldsområdet er årsaken antagelig at dette er godt ivaretatt, og noe kommunen legger svært mye vekt på i sin planlegging. I de to Osloeksemplene har beboerne i større grad bevisst valgt naturen vekk til fordel for urbane kvaliteter og nærhet til jobb, service osv. De er klar over at man ikke kan ha naturen med stor N på dørstokken midt i byen.

I forbindelse med planleggingen og byggesaksbehandlingen av områdene så vi at økt *trafikk, trafiksikre lekeplasser og tilstrekkelig med parkering* opptok naboene i stor utstrekning. Noen ganger kan det se ut som om de henviste til denne typen normer som er håndfaste og tallfestede for å stoppe eller redusere prosjektene, men uten at de lyktes med det. Av intervjuene kan vi ikke slutte at trafikken er blitt et reelt problem i noen av områdene. Innpassing av fartsdempere og skilting i den forbindelsen i Skoklefeldområdet, tyder imidlertid på at dette er et tema som har beskjeftiget de som bor i området likevel. Dette er uansett et felt som er gjenstand for mange ulike normer; f.eks. krav til kryssløsninger, siktforhold, vegbredder, parkeringsnormer osv. Hovedsakelig ser det ut til at de normene som finnes og som er brukt, har fanget opp det beboerne er opptatt av

Avslutningsvis bør det også fremheves at en del av det som beboerne har opplevd som konfliktfylt eller mangler ved boligområdene, både har *en sosial og en fysisk side*. Her er det både snakk om menneskers sosiale og eventuelt kulturbaserte normer for adferd som spiller inn og som påvirker deres bruk av rommene ute og der den fysiske utformingen også kan bidra negativt. I Hekkveien ble slike konflikter ikke nevnt, men både i Jenssens have og i Skoklefeldsområdet har vi sett eksempler på dette. Det interessante her er at begge disse områdene har mange positive fysiske miljøkvaliteter etter vår bedømming som planleggere. Konfliktlinjene går etter ulike akser som f.eks.: 1) Mellom barn /ungdom og voksne, 2) mellom innvandrere og nordmenn, 3) mellom selveiere og leietagere/sosialklienter.

Veien videre - behøver vi normer- hvilke? hvordan?

Intervjuene i de områdene vi har studert tyder på at de mest brukte normene omhandler *temaer og kvaliteter* som beboerne legger vekt på i sitt nærmiljø; tetthet, uterom, natur- og grøntområder osv. Undersøkelsene av normenes effekt på det bygde tyder imidlertid på at dagens normer 1) ikke er tilstrekkelige, 2) at noen tema vinner, kanskje på tvers av det beboerne verdsetter mest, 3) at i enkelte tilfeller kan normene virke direkte mot sin hensikt

4) at det ofte er helt andre forhold som påvirker kvaliteten på de fysiske omgivelsene f.eks. dårlig planfaglig håndverk eller sterke markedskrefter. Spørsmålet blir da hvilken rolle normer bør ha i fremtiden, eller om de skal ha noen rolle i det hele tatt som virkemiddel for å fremme livskvalitet knyttet til gode fysiske omgivelser.

Med utgangspunkt i planleggingsteoretikeren Schön (1982, 1983) drøftes i kapittel 7 alternativer både til innholdet i dagens normer og alternative måter som normene kan brukes på. Kort oppsummert er noen konklusjoner som kan trekkes fra dette prosjektet som følger:

1. Det er behov for kvalitetskrav. Kontekstavhengige krav basert på konsepttankegangen og bebyggelsestypologier er en måte å komme videre. Her er det behov for studier og oppsummeringer fra flere typologier enn de få som er grundig undersøkt; tett småhusbebyggelse og storgårdskvartalet
2. Normer vil aldri kunne erstatte "helhetlig" planlegging
3. Den kommunale planleggerrollen er sentral fordi den innebærer både formidling og kontroll av kvalitetskravene. Det må utvikles større bevissthet om rollen, både dens formgivingsfunksjon, dens kontrollfunksjon og dens funksjon for å ivareta demokratiske prosesser. Økt kompetanse er også nødvendig
4. For å sikre større grad av medvirkning og forutsigbarhet må normkrav presenteres samlet i starten av planprosessene. Det må stilles større krav til konsekvensavdekkende detaljplanlegging.

Summary

Anne-Karine Halvorsen Thorén, Jon Guttu and John Pløger

Land-use norms

A tool in physical planning to improve quality of life?

NIBR Report 2000:3

Background and purpose

The aim of the project has been to improve our knowledge of land-use norms with regard to: 1) the types of norms that are in use; 2) the background to current norms; 3) their official status; 4) how current norms are applied in administrative procedures in the field of planning and building application processing; 5) their effect on what is eventually built; and 6) last, but not least, the degree to which such norms safeguard people's environmental quality of life. In other words, the main point of the present project is not so much the term 'life quality' in itself, but rather the impact of the physical environment on the quality of life and how land-use norms address such concerns. The Norwegian Institute of Urban and Regional Research (NIBR) has conducted the investigation on behalf of the Research Council of Norway (NFR) under the research programme *Environment and Quality of Life*.

By 'land-use norms' we mean written requirements or regulations the aim of which is to guide land use and the design of buildings, roads, green areas etc. The reason sparking the investigation into the application and significance of land-use norms lies in the renewed interest that has surfaced in professional planning quarters to ensure certain minimum standards in urban planning. This in turn has been caused by increased pressures on land in consequence of public land-use policy of which densification comprises an important aspect, but also the increase in the market demand for centrally situated housing.

The investigation is based on studies of residential areas. Residential areas were chosen because we assumed that this would be where the impact on people's environmentally related quality of life would be greatest. The project is qualitative and based on case-studies of discrete residential areas. Plans and associated planning documents have been examined to obtain information concerning the use of norms and their effect on the plans. By conducting group interviews we have attempted to gain insight into how a selection of residents interpret the term 'quality of life' and, not least, how this links in with factors in the physical environment which the norms are supposed to address.

Case-studies from three selected residential areas

We chose municipalities experiencing pressure on available land, i.e., Oslo and Nesodden, and where we assumed that norms and their use would be particularly apposite as a tool to ensure certain minimum standards. The cases, which we account for in chapters 2, 3, and 4, represent different types of areas. This means residential areas that are generally homogeneous in building structure (see Guttu et al. 1997a and b). Since the central concern here is current norm practice, a major selection criterion has been that the

development of the area in question would have to have taken place over the course of the past five to ten years. To enable the interviewing of residents on their views on the attributes of the physical environment, it was necessary that the development of the areas had already come to an end and people established in the homes.

In the municipality of Nesodden we investigated an area consisting of a mixture of detached houses and densely-built moderately sized homes covered by the area development plan adopted by Nesodden council in 1985 and called Flaskebekk Centre, Tjernskogen and Skokleheia. The development of the area started in the 1970s, prior to the adoption of the area development plan, and was complete in 1999. The area's utilisation ratio is about 0.2. For the sake of brevity we refer to the area as the Skoklefeld area in this report. It lies in the northern part of the municipality, which is to say centrally, and within a radius of four to five kilometres from Tangen centre and the ferry dock at Nesoddtangen.

In Oslo we made typical town buildings our priority. The one area we decided on, consisting of a block of houses under the name of Jenssen's Garden (*Jenssens have*), has an high floor space index of 2.0 and is situated virtually in the centre of the city in an area called Grønland Market (*Grønland Torv*). The other area we chose is adjacent to Carl Berner's Square (*Carl Berners plass*) in a transitional zone between a densely built-up region and a villa area belt with a floor space index of 1.2. We refer to the whole area as Hedge Road (*Hekkveien*) in the report since that is the name of the access road. Developments have been going on here from 1988 to 1998.

The status of the norms today – usage and effect on developments

We compare and discuss in Chapter 5 the empirical data concerning the particular norms that are used, their status, and their effect on the way areas are developed.

Which norms are used?

Generally speaking, in all of the cases the same themes proved liable to requirements set out in the norms. These themes are 1) procedural requirements (for instance, requirements covering submitted planning materials, requirements related to enhanced planning detail); 2) site utilisation; 3) sunlight; 4) land use including demolition and preservation questions; 5) requirements related to areas for play and outside recreation; 6) norms for safeguarding the landscape and naturally occurring elements; 7) requirements related to aesthetics/ adjustment to locality-topography; 8) traffic system, road standards, and parking amenities; and finally 9) requirements related to health, hazards and noise.

What is the norms' official status?

Most of the norms or requirements have been adopted by the respective councils in Nesodden and Oslo. The decisions have been made in connection with the general municipal plans or, in the case of certain individual norms, general planning regulations. Some plans function in addition as technical norms even though they have not been approved by political bodies. This applies, for example, to the partial municipal plan for Oslo Inner City from 1991. Technical rules of thumb are also to be found, for instance, for public transport or in the conceptual philosophy surrounding "green corridors", "the block of houses", "the park city concept", and the like.

In Nesodden the development has been in the direction of increasingly detailed norms over the past twenty to thirty years. The norms have been gathered together in written form to a greater extent than previously, and, since 1989, many of them have been published in the municipality's "Norm Specifications in Area Development Plans". Some

norms can still be found singly such as, for example, the municipality's road norms and land-use regulations set out in the general municipal plan for the period 1995–2007. The tendency in Oslo appears to go in the opposite direction. When the area development plan for Inner Oslo came under revision in 1977, the original twenty-two paragraphs were reduced to seven. If one is looking for detailed specifications relating to parking requirements it may be wise to search elsewhere in the planning system. In contrast to Nesodden, many of the norm requirements in Oslo were clearly formulated and quantified throughout the whole of the planning and construction process for both of our cases in the city, even though the specifications have been subject to some amendments during the period.

What is the effect of the norms on the finished developments in the three cases?

A detailed coverage can be found in Appendix 3 of the effect of each individual norm in the three cases as well as the information sources upon which they are based. We assumed initially that the measurable and quantifiable norms would be the first to be followed up. Our investigation shows that reality is somewhat more complex than this.

1. The effect of quantitative and measurable norms.

Our assumption that the quantitative and measurable norms would prove to have the greatest systematic impact appears to be correct. The greatest "performers" were norms covering technical requirements related to noise, number of parking spaces, road standards, fire specifications, and requirements related to accessibility.

Norms and limitations concerning density and outside areas have exerted a further influence in that limits have been set regulating how many and how densely buildings can be built. The minimum space requirements in square metres of outside land per apartment has resulted in the reservation of land despite the fact that the required space per apartment according to the norm was not always available. Quantitative and broadly formulated specifications are in any event no guarantee of a good end result in the physical environment. Norms for external areas do not contribute, for instance, to a successful localisation or acceptable development/content.

2. What other types of norms have had an impact?

Planning concepts have had just as much effect as norms in all three investigated planning areas. The norms are not norms in the conventional sense, as we have defined the term. Planning concepts entail many different themes, sometimes for an aspect in urban planning, such as the green structure, for one thing. At other times they embrace an overall idea of what it is one is aiming at. The "block of houses concept" or the "park city concept" are examples of the latter. Sometimes the planning concepts can be perceived as a sort of system of norms based on given criteria to ensure an optimal effect. The planning concept becomes then a sort of "aggregated" norm. Planning concepts can have beneficial effects on what is built because the thinking is holistic, thus providing for several of the plan's elements at one and the same time.

In our cases we noted that concepts played a key role in the choice of housing structure in the two Oslo cases: the extended apartment block area called Jenssen's Garden and the park city we have dubbed the Hekk Road development.

The wish to retain green corridors that has followed with the Nesodden case from its inception is another example of a planning concept in practice. The same applies to the choice of a mixed traffic system in this area. As with the quantitative norms, experiences with the concept approach in this study are not only positive. The Hekk Road case shows,

for instance, that concepts that have not been adapted to the property structure or the ambitions of the municipality in connection with overview planning can turn out very badly indeed. One could also ask whether the park city idea is the most useful concept when one is building in a densely built-up urban setting.

3. Which norms are ignored?

There are a number of themes that are difficult to regulate by means of norms. The preparation of the terrain, architectural style and conservation value are examples. Here, the context is so important that the issue can only be solved through good planning. Neither does there seem to be any improvement in user participation, even though such involvement is instituted in the norms.

Which other factors apart from norms have been used?

Good physical results depend not only on the use of norms. In some cases, the application of norms or planning concepts has had negative consequences. The following factors appear to be of particular significance:

1. The will to conduct overview planning across property borders in a market-driven system.
2. Planning competence

The role of those involved.

Simply put, the three cases show that the *layman and neighbours* employ norms to struggle against high utilisation, too few/small communal areas, the destruction of natural areas, dangerous traffic solutions, what they consider to be housing out of tune with the area, disputing demolition plans etc. Neighbours are often drawn into the processes at some point in connection with protests. At the opposite end of the scale we find the *developers*. What they are particularly concerned with is to increase, or at least retain, as high a degree of utilisation as possible in relation to what the market will accept. The developers contribute to a certain extent from the start, but use the norms mostly to lodge protests. The *municipal officers* in most cases occupy an intermediate position attending to the wishes of both the neighbours and the developers. The municipal officers have, of course, been active during all phases of the process and have laid out the terms, and it is they who use the norms in the most varied ways. In the three cases under investigation, there were some differences in the *role of the politicians* in Oslo and Nesodden. In Nesodden, the politicians have followed the adopted plans and relevant norms and regulations and have consistently lent their support to the opinions of the neighbours and residents, often against the developers and their own council administration. In Jenssen's Garden, which is the only Oslo case to have been dealt with politically throughout, a majority of the politicians have stood on the side of the developers to increase utilisation, to carry through demolition applications, etc. Here we have also noticed certain distinctive party-political differences. The politicians in our three cases speak less of norms and more of qualities and values.

To what extent do the applied norms attend to the life quality of the residents?

On the opinions of the residents on life quality and the physical environment

The opinions of the residents about the term 'life quality' are not only confined to factors linked to their physical environment. 'Life quality' is described rather in terms such as good health, contentment, security (economic and physical), relationships to family and friends, personal development, etc., which is totally in line with the findings of life

quality research (see, e.g., Ventegodt 1995). The residents that we have interviewed have weighed their decisions regarding the choice of residential area, decisions in which both life style and life-cycle phase appear to have played a role. This, we assume, influences their estimations and expectations of the physical environment.

Life quality associated with the physical environment is referred to first and foremost as a sort of "second thought" which occurs when the residents discover shortcomings or things that could lead to contention. Instances of such matters are: 1) too high a densification level / too much noise / lack of privacy; 2) lack of suitable outside areas and social meeting places; 3) aesthetically unattractive areas; and 4) destruction of the natural landscape and surroundings. In addition to these four points, several of the residents mention conflicts of a social and cultural nature.

Do the norms address the residents' concerns?

Apart from the norms related to social problems, our study shows that the major part of what the residents miss is things which physical planning can address and for which, in part at least, norms already exist. Several of the most contentious themes in the planning and building process were also things the residents raised in the group interview as shortcomings in the areas today, that is, things that could well have a negative effect on the quality of life.

The feeling of too high a densification level was one of the most discussed themes among the residents in all three areas, though possibly most in Hedge Road and in the low density area of Skoklefeld in Nesodden. Utilisation and density were also targets of discussions in all of the three projects throughout the planning and building application processing stages. The maximum specifications helped to press the utilisation factor down in all three cases. The problems mentioned in particular in connection with high density are lack of privacy and being able to peer into others' apartments as well as the noise of over-filled children's playing areas.

Despite the attempts of the municipalities to secure the *quality of outside areas* through norms, this has evidently been inadequate. The residents lack good outside areas and places to socialise. Particularly notable is the criticism of the communal areas in the Skoklefeld area and in Hekk Road where the lack of what we might call "public spaces" for social purposes is highlighted. The residents are also critical of the design which they feel is tasteless and lacking amenities for adults and youths. The three case areas we have examined do not give the impression that the norms adopted by the municipalities for outside areas actually meet the perceived needs of the residents, nor the municipalities' application of them either, for that matter. Taking both the literature and the findings of this study in account, the following topics in the field of outside area norms single themselves out for further consideration: 1) large continuous areas, as against many small areas; 2) distance; 3) multi-use; and 4) spaciousness.

The lack of *aesthetic qualities* in the environment is what the residents in Nesodden point out first. The aesthetic dimension appears to consist of several aspects: 1) experience of nature and concern at the destruction of the landscape, vegetation, and other aspects of the natural environment; 2) neglected areas within the residential zone, and unattended residual plots for which nobody accepts responsibility. None of the municipalities have adopted norms attending to the aesthetic dimension, but the idea behind some of the procedural requirements is to address such considerations. This applies, for instance, to the obligation enforced by both municipalities to show the consequences of alterations to the landscape.

Proximity to natural areas and green areas was not a topic mentioned by the residents as a precondition of life quality. However, as mentioned already, they were primarily concerned with the shortcomings and conflicts when the life quality and environment issue was raised. Evidently, none of the three residential areas gave grounds for desires in this direction. In the Skoklefeld area the reason is probably to be found in the fact that the life quality aspect is taken well care of and something the municipality emphasises in its planning procedures. In the two Oslo instances, the residents have deliberately excluded natural surroundings when selecting where they wanted to live, preferring instead urban facilities and proximity to workplace and services, etc. They are aware that it is hardly possible to have access to nature outside the front door when you live in the middle of town.

In connection with the planning and building application procedures for the areas we noted that *increased traffic, safeguarded playing areas and ample parking facilities* were things about which the neighbours evince a large measure of concern. At times they invoked the tangible and quantified type of norm to obstruct or downsize the projects, though without success. Based on the interviews we can conclude that traffic has become a significant problem in some of the areas. The setting up of speed humps and road markings in the Skoklefeld area indicate, after all, that people in the area are indeed concerned with such matters. At all events this is an area with many different norms like, for instance, specifications for crossings, visibility, road width, parking norms, etc. In general it appears that norms that have been applied have actually addressed the concerns of the residents.

In conclusion it should be mentioned that aspects of what the residents have described as problematic in or shortcomings of their residential areas have both *a social as well as a physical dimension*. Here it is people's social as well as potentially cultural behavioural standards that play a role and affect the residents' use of the outside spaces where the physical design can also have a negative impact. In Hekk Road problems such as these were not mentioned, though we did note such concerns in both Jenssen's Garden and in the Skoklefeld area. The intriguing point here is that both of these areas encompass many positive physical environmental assets in our opinion as planners. The disputes concern a number of relations such as, for example: 1) between children/youths and adults; 2) between immigrants and Norwegians; and 3) between owner-occupiers and tenants/social clients.

Future prospects – do we need norms? Which? How?

The interviews we conducted in the three areas we studied indicate that the norms employed the most centre on *issues and qualities* that the residents are concerned with in their local environment: density, outside spaces, natural and green areas, etc. The study of the effect of the norms on the final outcome indicates, however, that current norms 1) are inadequate; 2) that certain issues come out on top, perhaps at the expense of what the residents lay greatest store by; 3) that in some cases the effect of the norms turns out to be the opposite of the original intention; and 4) that completely different factors often influence the quality of the physical environment, for instance, poor planning skills or powerful market forces. The question is then which role the norms should play in the future, indeed, if they should play any role at all as a tool in the promotion of quality of life in combination with a good physical environment.

Taking the planning theorist Schön (1982, 1983) as our starting point, we discuss in Chapter 7 alternatives both to the content of current norms and alternative ways to apply the norms in practice. We summarise briefly below some of the conclusions to be drawn from this project:

1. There exists a need for quality requirements. Context-dependent requirements based on the conceptual philosophy and house building typologies are one way of moving forwards. New studies will be needed here together with summaries from more typologies than the few that have been examined in detail: compact medium-sized housing areas and the block house areas.
2. Norms will never be able to replace "holistic" planning.
3. The role of the municipal planner is key because it involves both the provision of information on and controlling the quality requirements. A greater awareness of the position must be developed, both with regard to its design aspect, its control function, and its responsibility in securing democratic processes. Enhanced competence is also a prerequisite.
4. To ensure a higher level of participation and predictability, all the norms must be made known right from the start of the planning processes. To ascertain unforeseen consequences, the planning of details must be subject to more stringent requirements.

1 Bakgrunn, formål, teori og metode

1.1 Bakgrunn og formål

Bakgrunnen for prosjektet er den planfaglige debattens økende interesse for normer som sikrer visse minimumskvaliteter i by- og tettstedsplanleggingen. Dette kommer av at presset på arealene i dag er langt større enn tidligere, noe som både skyldes den offentlige arealpolitikken med fortetting som viktig mål, men også en økt etterspørsel etter sentralt beliggende boliger i markedet.

Å bruke normer i planlegging for å sikre visse kvaliteter f.eks. av funksjonell, teknisk eller helsemessig betydning, har vært vanlig så lenge en har planlagt byer. Allerede Magnus Lagabøters bylov fra 1276, den første norske "planleggingsloven", inneholdt bestemmelser om bebyggelsens utforming. Slike krav ble senere fulgt opp i byplaner, særlig fra og med renessansen da det ble vanligere å utarbeide planer for de større byene. Eksempler er Kristian IVs byplaner for Oslo, Kristiansand og Kongsberg og Cicignons plan for Trondheim. Disse første reguleringsplanene hadde riktignok få normerte krav, og de kravene som fantes gjaldt stort sett gatereguleringer og gatebredder. Bakgrunnen for å stille krav til f.eks. gatebredder var ikke minst brannhensyn.

Normer for å ivareta befolkningens helse og det vi antakelig i dag ville kalle livskvalitet, er heller ikke noe nytt i byplanhistorien. Kamp om arealene og krav om bedre planlegging og bedre normer er reist som mottiltak mot markedskreftene helt siden moderne byplanlegging ble et fag i forrige århundre.

Det fornyede interessen for normer vekket vår interesse, og formålet med prosjektet har vært å få mer empirisk kunnskap om 1) hvilke normer som brukes, 2) bakgrunnen for dagens normer, 3) hvilken formell status normene har 4) hvordan dagens normer brukes i plan- og byggesaksbehandlingen, 5) hvilken effekt de får på det som bygges, og sist, men ikke minst, 7) i hvilken grad normene ivaretar folks miljøbetingede livskvalitet. Vi tror slik kunnskap er nødvendig for å kunne vurdere i hvilken grad vi behøver normer for fysisk planlegging, om vi skal forbedre de vi har og om en skal satse på helt nye typer normer.

I undersøkelsen har vi tatt utgangspunkt i *boligområdet* som vi antar har størst betydning for folks miljøbetingete livskvalitet. I rapporten vil begreper som *nærmiljøet* og *omgivelsene* brukes om hverandre for å beskrive boligområdet og de nærmeste omgivelsene som vi antar har betydning i folks hverdagsliv.

1.2 Om arealplannormer og miljøbettinget livskvalitet. En begrepsavklaring

Om arealplannormer

En første definisjon av arealplannormer er at dette er krav eller regler som skal bidra til å styre arealbruk og utforming av bebyggelse, veier, grøntarealer osv. I dette prosjektet ser vi altså på alle slags normer som påvirker det som bygges og eventuelt bevares, og som dermed kan påvirke kvaliteter i det bygde, som for eksempel:

- Normer som styrer tetthet og utnyttelse av områdene
- Normer for grøntområder som fastlegger minstekrav til avstander fra for eksempel boligen, minstekrav på arealene og i noen tilfeller innholdskrav
- Normer for naturbevaring og terrengtilpasning
- Veinormer som fastlegger veistandard og veisystem
- Normer for å ivareta brannhensyn, hindre helseskadelig støy og lignende
-

Prosedyrekrav. Disse tas med fordi de vanligvis gis som generelle regler for framgangsmåte, og kan ha stor betydning for å ivareta ovennevnte kvaliteter.

Ordet *norm* stammer fra latin og betyr rettesnor, eventuelt målestokk. I dag brukes norm for det første i betydningen regel, rettesnor, mønster, for det andre som et begrep i sosialpsykologien; da i betydningen en felles måte å oppfatte omgivelsene på (Cappelen 1994: s. 713). I forbindelse med fysisk planlegging er det den første betydningen en vanligvis tenker på; normen definert som regel. Dette gir imidlertid grunnlag for ytterligere utdyping. *Norm* og *regel* er ikke nødvendigvis synonyme. Ramirez (1995 s. 87-88) distingverer for eksempel mellom disse to begrepene. Norm er ifølge hans oppfatning mindre detaljstyrende enn regelen, og mer prelogisk:

...Ibland tolkar man det som synonym till regel, men ofta har ordet en friare betydelse, som en sorts råd eller fingervisning som kan orientera oss, låta oss veta åt vilket håll man brukar handla utan att ta ifrån oss friheten att forma vår handling. (Ramirez 1995: 87)

Det er ikke denne vide definisjonen vi har lagt til grunn. I vårt prosjekt er det normen som grunnlag for regler eller krav knyttet til plan- og byggesaksbehandlingen vi har undersøkt. Slike krav kan være nedfelt i lovverket, for eksempel i plan- og bygningsloven. De kan også være nedfelt i forskrifter, for eksempel som brannkravene i byggeforskriftene. Videre er normkrav å finne i kommunale vedtekter. Vedtekt til § 69 som omtaler fellesarealene er et eksempel på dette. Der kan det stilles krav om saksprosedyrer, krav til innsendt planmateriale, minstekrav til arealer for lek og uteopphold, krav til parkering osv. Slike og andre krav basert på normer kan også fremmes i bestemmelsene til kommuneplaner og reguleringsplaner. Noen kommuner har dessuten egne regler og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandlingen som ikke nødvendigvis er hjemlet i plan- og bygningsloven. Slike regler med normkrav kan være vedtatt av kommunestyret, noe Nesodden kommunes krav til terrengtilpasning er et eksempel på. I andre tilfeller kan normene være nedskrevet som faglige regler for sektoren eller fagfolkene som arbeider med plan- og byggesaksbehandling.

Som det fremgår over vil normenes status, dvs. om de er juridisk bundet opp i lovverk, om de er politisk vedtatt, eller nedtegnet som planfaglige retningslinjer, for eksempel i kommunen, variere. Dette er et av spørsmålene vi vil undersøke, og det utdypes i kapittel 5.2.

En avgrensning vi har gjort, er at normen skal være nedtegnet eller nedskrevet. Bakgrunnen for denne avgrensningen er at det også finnes mange uskrevne faglige normer som inngår i planleggingens erfaringskunnskap. Denne formen for normer kan en kanskje heller betrakte som "nedarvede" holdninger eller oppfatninger innenfor enkeltdisipliner som bedriver plan- og byggesaksbehandling. En undersøkelse av dette ville kreve mer ressurser enn vi har hatt tilgang til.

Normen kan videre være formulert verbalt, være fremstilt grafisk eller i form av modell eller tegning. Figur 1.1 viser et eksempel på en norm, i dette tilfelle en veinorm.

Figur 1.1 *Veinorm presentert som snitt*

(Kilde: "Veger og gater" Statens Vegvesen 1995)

Vi må imidlertid gjøre ytterligere distinksjoner for bedre å forstå den spesielle betydningen av normer i fysisk planlegging. Den ligger i forholdet mellom norm og *plan*. Begge kan betraktes som styringsredskaper i fysisk planlegging. Begge fungerer som rettesnor eller mønster for det som skal virkeligjøres. Forskjellen ligger i graden av kontekstualitet. En plan vil alltid være knyttet til et geografisk område. Selv om størrelsen på arealet kan variere helt fra fylkesnivået og ned til en enkelt tomt, er planen like fullt utarbeidet med et geografisk område for øye. Med normer er det annerledes, poenget med dem er heller det motsatte: Normering er et forsøk på å generalisere kunnskap, gjøre den uavhengig av sted og rom, frigjøre den fra sammenhengen hvor den opprinnelig ble erfart. Til syvende og sist bunner dette i et syn på menneskets behov og atferd som relativt stabile og generelle.

Troen på normers fortreffelighet har variert sterkt med samfunnets allmenne kulturstrømninger. I ly av 50 og 60-tallets dominerende vitenskapsteori, positivismen, festet planleggere stor tillit til overføringsverdien og dermed til at normer kunne brukes i temmelig ulike situasjoner. I forbindelse med reaksjonen på modernismen som for fullt kom til uttrykk på 80-tallet, finner vi også en utbredt skepsis mot normers anvendelses-

muligheter. Forestillingen om og verdien av det unike *stedet* har i dag vunnet plass i planleggingsteori og fortrenget troen på det allmenne. I dagens planleggingsdebatt ser det ut til at planleggerne i langt større grad forsøker å dyrke fram stedenes egenart, og tar dermed avstand fra forrige generasjons nøytrale og generelle plan- og arkitekturformer. Som en konsekvens av dette ønsker de planer som tar vare på stedets karakter, og som følgelig må utarbeides for nettopp denne konteksten. I vårt prosjekt gir denne utdypingen føringer for problemstillingen. Det er først og fremst de generelle og kontekststuvhengige normene som står i fokus for vår undersøkelse, men vi har også undersøkt i hvilken grad de mer kontekststuvhengige normene er brukt.

Normen betraktet som regel og som kontekststuvhengig behøver ikke dermed å være tallfestet. En ikke tallfestet norm kan også fungere som grunnlag for regler eller krav uten tilknytning til noe gitt sted. Kravet om at boligområder med for eksempel rekkehusbebyggelse *skal ha* separert trafikk og fellesparkering, er et eksempel på dette.

Nå er ikke planleggingsredskapene så enkelt ordnet som avsnittet over kan gi inntrykk av, dvs. langs en skala for kontekststuvhengighet hvor planer befinner seg i den ene enden og normer i den andre. Tvert i mot vet vi at planer kan dekke store områder, og dermed underkommunisere de store forskjellene vi kan finne fra sted til sted innenfor planområdet. I våre to tilfeller i Oslo, har vi for eksempel en plan; Reguleringsplan for Sentrum og indre sone (1977), som dekker hele indre del av hovedstaden uten hensyn til den store variasjonen av bebyggelsesformer og tettheter vi finner her. I et slikt tilfelle inntar planen normens karaktertrekk, og vi har derfor også valgt å betrakte den som et sett av normer for dette store geografiske området. I en annen plan derimot; forslaget til Kommunedelplan for indre by (1991), har planleggerne valgt å gå langt i å differensiere planen for nettopp å fange opp og understreke forskjeller mellom ulike bystrøk.

En slik differensiering mellom delområder i en plan kan gjøres ved å formulere ønskede områdetyper. Dette kan være typer karakterisert ut fra den eksisterende bebyggelsens egenskaper. Det kan også være typer som bryter med steds karakteren og innfører noe nytt og kontrasterende. Vi har valgt å kalle et slikt idémessig utgangspunkt for bebyggelsen for *et konsept*. I foreliggende undersøkelse har det vist seg at dette har vært vel så viktig for utformingen som normer har vært. Begrepet *konsept* behøver derfor i likhet med begrepet *normer* en utdyping.

Konsept har i likhet med *norm* og *regel*, utgangspunkt i latin, og betyr begripe, oppfatte, forestille seg (Cappelen 1994). I dag brukes konsept både om begrep, idé, forestilling og i betydningen kladd, utkast. I vår sammenheng er det særlig den første betydningen vi legger vekt på; konseptet som en idé eller forestilling. Arkitekter bruker ordet "konsept" om en sammenfattende hypotese for en løsning som danner utgangspunkt for prosjektering. Begrepet omfatter ifølge Boudon (1999) både forestillinger om prosess og om fysisk resultat. Konseptet slik vi har kommet over det i dette prosjektet, er først og fremst knyttet til den siste delen av definisjonen; som en skisse til bebyggelse i tre dimensjoner, og har da en langt mer konkret karakter enn både plan og norm. Konseptet kan lett illustreres i form av en aksionometrisk tegning eller i en modell. En slik presentasjon av konseptet er instruktiv, lett å forstå og har trolig stor overbevisningskraft.

Figur 1.2 *Bebyggelsestyper i kommuneplanforslaget fra 1991*

(Kilde: Oslo Byplankontor 1991)

Kort oppsummert er normbegrepet i foreliggende rapport basert på følgende oppfatninger:

1. Arealplannormer er regler eller krav som styrer arealbruk og innholdskvaliteter i bebyggelsen. Vi har valgt å la prosedyrekravene inngå som en del av "arealplan-normverket"
2. Norm er i dette prosjektet definert som regel eller krav til det som skal bygges.
3. Det er kun normer nedfelt i skriftlig materiale som er undersøkt

4. Normenes status kan variere fra å være sentralt vedtatt i lover og forskrifter til skriftlige regler for en etat eller lignende.
5. Normen er å betrakte som grunnlag for generelle og kontekstuavhengige krav

Om miljøbetinget livskvalitet

Forskningsrådets program "Miljøbetinget livskvalitet" har et erklært mål om å få innsikt i de filosofiske, eksistensielle og subjektive dimensjoner av spørsmålet om miljøbetinget livskvalitet (Kleiven 1994, 1996). En rekke seminarer innenfor dette forskningsprogrammet har vært brukt til å få frem nye aspekter for å belyse sammenhengen mellom "*naturmiljøet og folks trivsel, helse, livskvalitet, holdninger og handlinger*" (Kleiven 1994:9).

I dette ligger en aksept av at 'miljøbetinget livskvalitet' i høy grad har å gjøre med immaterielle forhold som verdier, moral og følelser, og ikke alene materielle forhold som boligstandard, forurensning og økonomi. En rekke av innleggene på disse konferansene har til dels nye og interessante perspektiver som fremhever betydningen av en mangefasettert forståelse av naturen og miljøet og dets innvirkning på den opplevde livskvaliteten. Miljøet og omgivelsenes sosiale betydning har ifølge disse innleggene bl.a. å gjøre med trivsel, holdninger og handlinger.

I programmet 'Miljøbetinget livskvalitet' formuleres det at utgangspunktet for forskningen om miljøbetinget livskvalitet må være:

...at folk faktisk er tenkende individer som ikke bare reagerer passivt på miljøegenskaper, men om aktivt velger ut de sider ved landskapet som har verdi for dem. Man er [derfor i miljø- og livskvalitetforskningen] mindre opptatt av hvilke landskap som verdsettes enn av hvorfor de verdsettes (Strumse 1994:32)

Dette utgangspunktet gjør det mulig å trekke inn langt flere variabler enn de fysiske for å konkretisere hva som skaper miljøbetinget livskvalitet for folk flest. Strumse fremhever at det er gode grunner til å studere folks *preferanser*, som et resultat av stedets funksjonelle egenskaper, og av det han betegner som 'egenskaper hos individer'. Med hensyn til folks egenskaper henviser Strumse bl.a. til det "biologiske (eller nedarvede) grunnlaget for estetisk opplevelse" (ibid).

Som nevnt i forrige kapittel er arealnormer et av virkemidlene samfunnet bruker for å regulere uønsket arealbruk og uheldig bebyggelsesutvikling. En rekke av de mest brukte normene har dessuten som siktemål å sikre det mange vil se på som helse- og livskvalitetsfremmende bomiljøer og omgivelser. Eksempler på dette er krav til sol, lys, luft og grønt som har vært stilt de siste hundre årene med ulik styrke.

Normene ser med andre ord ut til å finnes. Et viktig spørsmål er imidlertid om det er normene eller helt andre sider ved planleggingen som har betydning. Dersom normer brukes, er det interessant å studere om de overholdes eller om de omgås. Et neste og kanskje vanskeligere spørsmål, er om bruken av arealnormer har den ønskede effekten. Det kan her være et problem at det som defineres som fysisk kvalitet ikke motsvarer det som individuelt defineres som miljøbetinget livskvalitet. Miljø er som sagt ikke kun fysisk miljø, men også det sosiale miljø. Definisjonen av begrepet norm presentert i forrige kapittel, viser f.eks. at sosialpsykologien også har et normbegrep; men da i betydningen en felles måte å oppfatte omgivelsene på (Cappelen 1994: s. 713). Omgivelsene i dette tilfelle omfatter imidlertid noe langt mer enn de fysiske, f.eks. hele det sosiale miljøet. Her kan det være vanskelig å "oversette" og få effekt av fysiske miljønormer, fordi det sosiale miljøet også skapes av andre ting.

Miljøbetiget livskvalitet har fra den fysiske planleggingens side vært begrunnet enten ut fra naturvitenskapelige premisser tilknyttet fysisk helse (f.eks. forurensing, trangboddhet, sol, mosjon og fysisk aktivitet) eller miljøpsykologiske premisser (f.eks. behov for lys og grønne områder, behov for sosiale møter). I Thorén (1998) har vi dessuten oppsummert noen viktige sosiale forhold som vi antar har betydning for å fremme miljøbetiget livskvalitet. Vi nevnte:

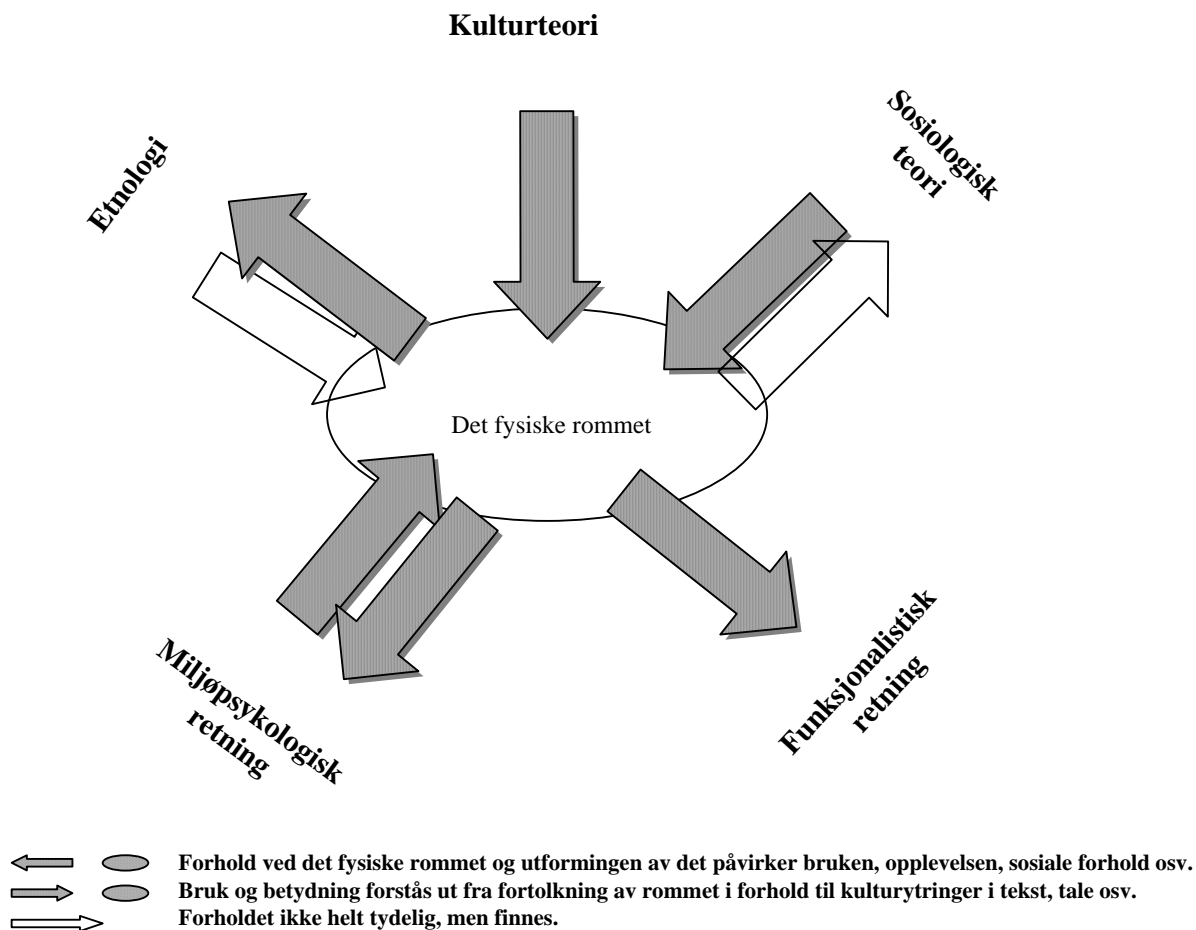
- Nytte og funksjon
- Form og estetikk
- Natur og kultur
- Emosjonelle og kognitive forhold
- Personlige og kollektive verdier og normer

Som det fremgår, nevner vi her noen planleggingsdimensjoner som det kan synes vanskelig å oversette direkte til arealnormer, for eksempel emosjonelle og kognitive forhold, og sosiale verdier og normer. Uansett er betydningen av den subjektive opplevelsen som fundament for miljøbetiget livskvalitet et vesentlig poeng. Vittersø (1998) har studert et av elementene i dette; hva som påvirker den subjektive velvære, eller lykken, som han forenklet kaller det. Grovt oppsummert er det trekk ved personen selv som avgjør nivået for subjektiv velvære. I praksis skulle dette tilsi at forhold utenfor personen selv ikke betyr så mye for livskvaliteten, og dermed at heller ikke det fysiske miljøet bør tillegges vekt. Vittersø moderer dette på følgende måte:

I will however, not argue that the individual invents his or her experience unconstrained by the surroundings. There is a 'there' out there, I believe, and experience is constructed in the interplay between an external reality and the subjective representation of this reality. (Vittersø 1998: s. 265)

Vårt anliggende er nettopp å studere hva dette 'der ute' er i forhold til livskvalitet. Det er med andre ord ikke livskvalitetsbegrepet i seg selv som er det sentrale i foreliggende arbeid, men det fysiske miljøets betydning for livskvalitet. Mange har forsøkt å gi svar, og en lang rekke innfallsvinkler som berører spørsmålet er vist i vår kunnskapsoversikt om "Utearealer i boligområder, bruk og betydning" der hovedvekten er lagt på å presentere empiri og teoretiske innfallsvinkler til temaet utearealenes bruk og betydning (Thorén et al. 1998). Noen vil legge vekt på forhold av betydning for den fysiske helsen som f.eks. et forurensningsfritt nærmiljø og muligheter for mosjon og fysisk aktivitet, andre på arealenes estetiske kvalitet eller muligheten for passiv rekreasjon. Noen vil fremheve oppholdsarealene og naturkvalitetene, og atter andre vil fremheve barns behov. Mange er opptatt av det hele. En rekke forhold som den fysiske planleggingen skal ivareta, er for øvrig omfattet av en eller annen form for norm der målet bl.a. er å ivareta kvaliteter i det fysiske miljøet som er av betydning for beboernes livskvalitet. Dette er prosjektets hovedfokus.

Figur 1.3 *Tilnæringer til studier av bruk og betydning av utearealer og fysisk miljø*
(Thorén et al. 1998: s. 73)



Slik Figur 1.3 viser, er det mange tilnæringer til studier av bruk og betydning av utearealer og fysisk miljø. En slik bred tilnærming er etter vår oppfatning også nødvendig i det foreliggende arbeid. Teoretisk og metodisk har vi derfor hentet inspirasjon fra en rekke ulike ståsteder. Dette beskriver vi mer inngående i de påfølgende kapitler.

1.3 Forskningsstrategi og hovedfokus

Hovedproblemstillingen i prosjektet er *hvordan dagens arealnormer bidrar til å sikre folks miljøbetingede livskvalitet*. I kapittel 1.2. har vi drøftet ulike aspekter både ved normbegrepet og ved hva en mener med "miljøbetinget livskvalitet" i forhold til fysisk miljø. Vi har bl.a. understreket at temaet ikke kan belyses ut fra ett ståsted, men at en snarere må velge flere posisjoner å rette blikket fra. For å belyse problemstillingen har vi derfor, som nevnt innledningsvis, tatt utgangspunkt i følgende spørsmål:

- 1) *Hvilke normer brukes?*
- 2) *Hva er bakgrunnen for dagens normer, dvs. hvilket kunnskaps- og verdigrunnlag bygger de brukte arealnormer på?*

- 3) *Hvilken formell status har normene?*
- 4) *Hvordan brukes normene i plan- og byggesaksbehandlingen?*
- 5) *Hvilken effekt får de på det som bygges?*
- 6) *I hvilken grad ivaretar de brukte normene beboernes miljøbetingede livskvalitet.*

Prosjektet er basert på empiriske studier. Casestudier fra tre ulike områder ligger til grunn for hele undersøkelsen.¹ De valgte tilnærmingene, med utgangspunkt i konkrete utbyggingsområder, er ment å skulle belyse ulike sider ved livskvalitet og normbruk. Prosjektets mål er derfor ikke å gi noen generelle svar. I utgangspunktet er spørsmålene 2 til 5 stilt til hvert av de tre casene, og oppsummert på tvers sammen med spørsmål 1 i rapportens avsluttende kapitler for å se om det er noen fellestrekk eller store forskjeller.

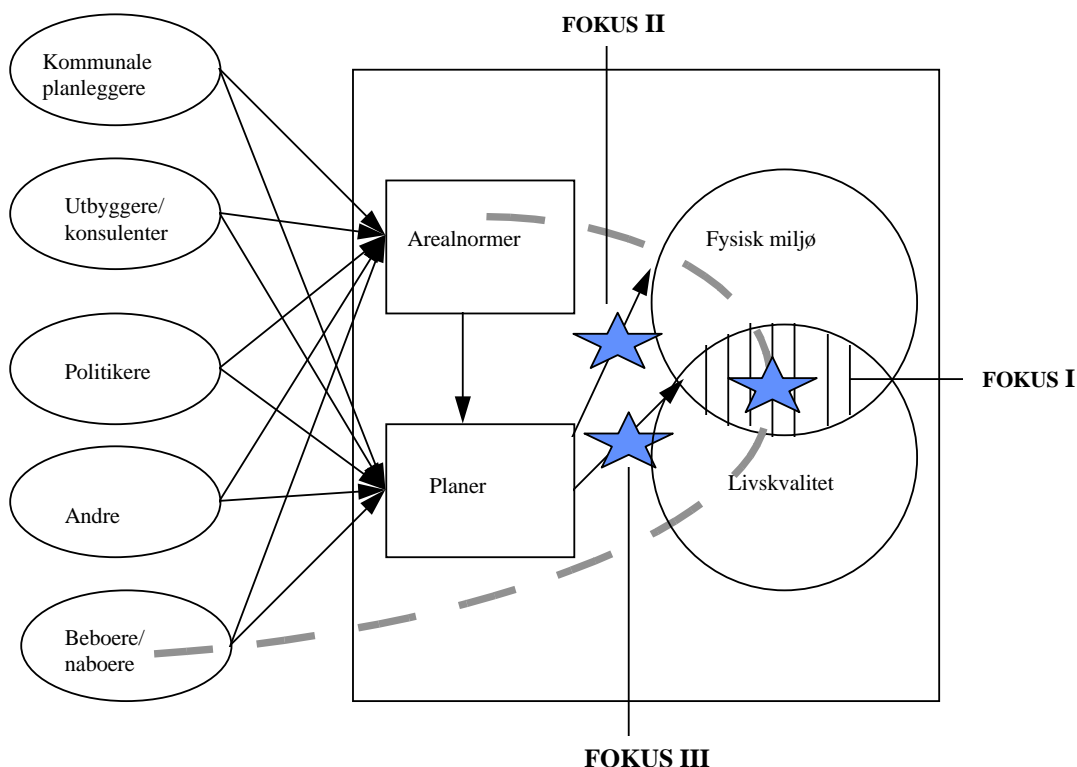
Prosjektet har en kompleks karakter som gjør det nødvendig å velge ulike forskningsmessige tilnærminger. Dette har vi presentert som tre forskningsmessige hovedfokus i modellen som er vist i Figur 1.4. Fokus I konsentrerer seg om hvilke aspekter ved det fysiske miljøet som de intervjuede beboerne framhever i forbindelse med livskvalitet. Forenklet sagt har vi her undersøkt om det fysiske miljøet i det hele tatt betyr noe for beboerne, og i tilfelle hvilke sider ved omgivelsene som påvirker deres livskvalitet. Tilnærmingen er hentet fra det vi har kalt kulturteori i Figur 1.3, og der bruk og betydning av det fysiske miljøet forstås som resultat av sosiale bakgrunnsvariabler som kultur og tolkning. Denne delen av prosjektet er oppsummert i kapittel 6, og er et av grunnlagene for hovedoppsummeringen, se fokus III.

Det vi har kalt fokus II i modellen, Figur 1.4, inneholder følgende spørsmål referert over: 1) Hvilke normer er brukt, 3) hvilken formell status har de, 4) hvordan er de brukt i planprosessene, 5) hvilke effekter har de hatt på det fysiske miljøet? Denne delen av prosjektet kan ikke sies å være forankret særlig sterkt i noen klare teoretiske posisjoner. Vi har valgt en pragmatisk framgangsmåte der impulsene er hentet både fra planleggings-teoretiske tilnærminger og arkitekturforskning. Spørsmål 2), hvilke opphav har normene, er koblet sammen med det siste hovedfokus, og blir omtalt nedenfor.

Fokus III er prosjektets hovedproblemstilling; *hvordan bidrar dagens arealnormer til å sikre folks miljøbetingede livskvalitet?* Her er empiri og analyser fra de to forannevnte fokus samt spørsmålet om normenes opphav, sammenstilt og drøftet. Drøftingen er todelt, og den første delen omfatter normenes innhold og bakgrunn, mens den andre tar for seg bruken av normene. Det som sies om normenes innhold er i det store og hele basert på arkitekturteoretiske og historiske utgangspunkt, mens drøftingen av normbruken har et planleggingsteoretisk perspektiv. Som før sagt er dette prosjektet altså ikke et studium av livskvalitet, men snarere et samfunnsfaglig og planleggingsteoretisk prosjekt der ivaretagelsen av miljøbetinget livskvalitet er studieobjektet.

¹ Bakgrunnen for å velge casestudier som hovedstrategi inkludert valg av case vil bli gitt i kapittel 1.5

Figur 1.4 Modell for prosjektet



1.4 Tilnæringer til å belyse spørsmålene

I det etterfølgende gis en noe mer utførlig oversikt over hensiktene med de ulike delspørsmålene, og hvordan de tenkes belyst. Vi har for enkelthets skyld gruppert spørsmålene i tre hovedtema som også avspeiler den måten undersøkelsene har vært gjennomført på:

- Bakgrunnen for normene
- Bruken og effekten av normer
- Normer og livskvalitet

Spørsmål 2. De undersøkte normenes kunnskaps- og verdigrunnlag

Innledning

Ønsker man å få oversikt over normene i et historisk perspektiv, må man i dag lete mange steder. Det finnes lite samlet om emnet. Som oftest er temaet behandlet som underordnede deler i tilknytning til artikler og litteratur om byplanlegging, eller i forbindelse med enkelttema; grønnplanlegging, fortetting og tetthet, boligplanlegging osv.

Spørsmål 2 er en enkel historiestudie, og formålet har vært å få oversikt over

- hvilken kunnskapsbasis ligger til grunn for de brukte normene?
- hvilke samfunnsdebatter og verdigrunnlag springer normene ut av?
- hvilke interesser tjener normene?

Hvilken kunnskapsbasis ligger til grunn for normene?

For å undersøke spørsmål 2 om normenes verdi- og kunnskapsgrunnlag, har vi tatt utgangspunkt i de arealnormene som er benyttet i de tre casene som ble undersøkt (se spørsmål 1) og nøstet oss bakover i tid. Her er det mange spørsmål en kan stille seg: Bygger normene på faglig praksis og erfaring, springer de ut av forskningsbaserte empiriske studier eller bygger de på politisk drakamp og hestehandel? Er normene å betrakte som reminisenser fra tidligere regelverk? Og så videre. Grunnlaget for normen kan i noen tilfeller finnes ute hos den enkelte kommunale planleggeren, som i de fleste tilfellene også er brukeren av normen. Mer sannsynlig er det likevel at normen er formulert sentralt, i deler av statsapparatet eller i forskningen, for deretter å tilpasses og vedtas lokalt.

I mange tilfeller må vi imidlertid være forberedt på at grunnlaget for normen er vanskeligere å oppspore. Det gjelder f.eks. i de tilfellene der de er basert på faglig skjønn eller politisk hestehandel uten noen synlig dokumentasjon. De kan også være overleveringer fra forskning både i Norge og i andre land som eventuelt kan ha sine røtter langt tilbake i historien. Årsakssammenhenger i historien eller over landegrensler kan være vanskelig å fastslå, og vi har ikke kunnet sette inn store ressurser på et slikt arbeid.

Hvilke samfunnsdebatter og verdigrunnlag springer normene ut av?

Normer avspeiler viktige debatter i sin samtid, ikke minst de samfunnsmessige debatter som var rådende og som normene sprang ut av. Vi ønsket derfor å se på i hvilken sammenheng normene oppsto. I forrige århundre var f.eks. helseforhold og hygiene sentrale debattemaer som drev byplanleggingen framover. I dag er det de globale miljøhensynene som veier tungt. Er det først og fremst tekniske eller helsemessige argumenter som har vært framme i debatten, eller benyttes annen argumentasjon? Dette kan ha endret seg opp gjennom byplanhistorien. Vi har til en viss grad undersøkt på hvilken måte endringer har foregått, og hvilke argumenter som ble brukt i ulike perioder. På samme måte ønsket vi å gå bakover i tid for å se hvilke aktører som har stått bak de ulike argumentene. For å trenge enda dypere inn i dette emnet, hadde det også vært interessant å undersøke hvilke *antakelser om det gode liv* eller det gode samfunn som har ligget implisitt til grunn for normene. Slike spørsmål har vi ikke hatt muligheter til å undersøke i dette prosjektet.

Hvilke interesser tjener normene?

Man kan også vurdere normgrunnlaget i forhold til *hvilke interesser normen tjener*. Representerer den allmenne brukerinteresser? Skriver den seg fra spesielle interessegrupper med sterk innflytelse? Er den først og fremst gyldig innenfor et faglig fellesskap, f.eks. en offentlig sektor? Eller må man se på normen først og fremst som uttrykk for politisk kompromiss mellom kolliderende interesser?

Både normenes verdi- og interessegrunnlag og normenes kunnskapsfundamenter er omfattende tema som vi bare har belyst ganske overfladisk og delvis fragmentarisk innenfor rammen av dette prosjektet. Bakgrunnsstoffet for denne delen av prosjektet har vi for det meste hentet fra casene selv, fra sentrale kilder i byplanlitteraturen samt fra lovverk og veiledere i bebyggelses- og arealplanlegging.

Spørsmålene 1 og 3- 5; om hvilke normer som brukes, hvilken status de har, hvordan de brukes og hvilken effekt de får

Innledning

Bruk av normer i planlegging er et lite undersøkt og etterprøvd tema. Det er ikke tidligere utført noen omfattende studier av hvilke arealbruksnormer norske kommuner benytter og hvordan de får gjennomslag i den kommunale arealplanleggingen. De få prosjektene som foreligger omhandler enkelttema. Bråtå og Røe (1994, 1996) har f.eks. undersøkt bruk og kriterier for friluftslivsnormer ved arealplanlegging i og nær tettsteder i Norge og Norden. Disse undersøkelsene tyder på at normene har hatt en positiv effekt, men at det også finnes folk som er skeptiske. Flere mener det er viktigere med skjønnsmessige vurderinger og lokalkunnskap. Normene brukes ifølge Bråtå og Røe (1994, 1996) for å vurdere egne planforslag, som saksbehandlingsverktøy og som strategiske redskap i forbindelse med diskusjoner i administrasjonen og med politikerne.

De øvrige prosjektene som er utført, har stort sett konsentrert seg om rikspolitiske retningslinjer for arealbruk som ble hjemlet i Plan- og bygningsloven i 1986. Bortsett fra Johnsen et al. (1996) er flesteparten av disse undersøkelsene konsentrert om effekten av de rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden.

De forannevnte prosjektene er empiriske i sin karakter, og hovedhensikten har vært å studere effekten av normer. Teoretiske perspektiv på foreliggende praksis er derfor i liten grad trukket inn. Vårt arbeid er også empirinært, men i sluttkapitlet har vi basert drøftingene av dagens normer og dagens praksis på noen arkitekturfaglige og planleggingsteoretiske perspektiv som vi kommer tilbake til i kapittel 7. Hovedsiktemålet med å trekke inn slike perspektiv har vært å hente inspirasjon til diskusjonen om hvordan dagens normer og dagens praksis kan bli bedre. Vi har med andre ord ingen hypoteser vi vil teste, bare en rekke spørsmål vi tror det er interessant å få belyst. Planlegging som erfarings- og handlingskunnskap (Ramirez 1995, Schön 1982) er sentralt for oss. Med bakgrunn i våre egne erfaringer har vi derfor i det etterfølgende forsøkt å uteske så mange spørsmål som mulig til de casene som skulle undersøkes. Dette har vært et viktig rammeverk for arbeidet.

I denne delen av prosjektet ønsket vi å belyse følgende:

- Hvilke normer bruker de undersøkte kommunene i dag?
- Hvilken status har normene?
- Hvordan brukes normene og hvilke aktører bruker dem?
- Hvilken effekt av normene kan vi spore på planer og på faktisk arealbruk?

Hvilke normer bruker kommunene i dag?

Formålet med dette spørsmålet er å få mer kunnskap om hvilke normer/retningslinjer kommunene har når det gjelder arealbruk. Som grunnlag vil vi skaffe en oversikt over *hvilke normer som finnes og brukes på det kommunale nivået*. Dominerer de tekniske normene med krav til parkeringsdekning og infrastruktur, eller har kommunene et bredt spekter av normer for ulike tema der også krav til grøntarealer, terrengtilpasning, naturbevaring, utnyttelsesgrader o.l. inngår?

Hvilken status har normene?

Status for normer som er i bruk i kommunen kan også si noe om betydning og gjennomslagskraft for ulike typer normer. Med status i denne sammenhengen mener vi i hvilken grad normen får gjennomslag, er allment akseptert og påvirker både planer, byggesaker

og det som bygges. Status for det temaet normen skal ivareta kan også måles etter om den er forankret i lovverk, gjennom kommunestyrevedtak eller om den kun er en uformell sjekkliste til bruk blant fagfolkene. Et aktuelt spørsmål i denne forbindelsen er om normen må være forankret på statlig nivå for å få gjennomslag lokalt. Må lokale normer være bundet opp av kommunestyrevedtak for å få gjennomslag? Hvilke faglige sektorer har denne typen normer?

Nedenfor gir vi eksempler på ulike former for normer, og gir noen antydninger om hvilken status de kan tenkes å ha lokalt. I hvilken grad det har forholdt seg slik, har vi undersøkt i prosjektet.

En del normer er *landsdekkende* og kommer for eksempel til uttrykk i det norske lovverket. En antakelse er derfor at slike normer bør ha stor gjennomslagskraft lokalt. Vi tenker først og fremst på Plan- og bygningsloven (PBL), Friluftsløvsloven, Kulturminneloven, Forurensningsloven, Veiloven og Kommunehelsesloven. Plan- og bygningsloven inneholder f.eks. en rekke bestemmelser som har konsekvenser for arealbruk. Noen stiller temmelig presise krav til arealene (bl.a. § 67 Krav om opparbeiding av vei og hovedledning for vann og avløpsvann, § 69 Den ubebygde delen av tomte og § 70 Bygningens plassering, høyde og avstand fra vei og nabogrense. Brannkravene i henhold til § 70 er også utdypet i byggeforskriftene).

Andre normer kan også være landsdekkende, men har mer karakter av retningslinjer. De rikspolitiske retningslinjene (RPR) for barns og unges interesser i planleggingen er et eksempel på det (Miljøverndepartementet 1991a). Med grunnlag i Rikspolitiske retningslinjer kan sektormyndighetene bl.a. nedlegge innsigelse og dermed anke til departementet. Ut over dette har sektormyndighetene ofte egne retningslinjer og normkrav av ulike slag, gjerne bundet opp til virkemidler. Husbanken har f.eks. utarbeidet retningslinjer for tilskudd til boligkvalitet der det er angitt ganske detaljerte arealkrav. Vegdirektoratet har utarbeidet veinormaler for statens anlegg, som i prinsippet også kan gjelde for alle landets kommuner. Siden dette er anbefalinger fra sentralt hold, burde en også forvente at slike normer i stor grad blir tatt hensyn til, men kanskje ikke i like stor grad som krav nedfelt i lovverk.

I tillegg til dette kan kommunene selv ha politisk vedtatte normer eller vedtekter. Mange kommuner har utformet sine egne veinormaler basert på lokale klimaforhold og tradisjoner. Vedtekt til § 69 i Plan- og bygningsloven som omhandler den ubebygde delen av tomte er også et eksempel på slike kommunale normer. I det siste tilfellet er normen å betrakte som en del av PBL og er dermed juridisk bindende. På kommunenivå finnes også normer som er vedtatt politisk som en rettesnor for vedkommende kommune. Skien kommune har f.eks. vedtatt detaljerte normer for utforming av boligbebyggelse. I likhet med de sentralt formulerte lovpålegg og forskrifter, skulle en tro at også slike som kommunen selv diskuterer og vedtar burde veie tungt politisk.

Noen kommuner opererer i tillegg med *faglige, men ikke politisk vedtatte normer og retningslinjer*. Forslaget til kommunedelplan for Indre by i Oslo har en slik karakter. Det samme gjelder Drammen kommunes miljøsjekkliste.

Veiledning fra myndigheter av ulike slag og fra forskningen er et siste eksempel på hvordan offentlig og annen kunnskap presenteres som normer eller retningslinjer. Sentralmyndighetene har utgitt en rekke veiledere med normer for f.eks. friluftsområder, grønnstruktur og gatemiljø. Byggforskserien er også et eksempel på hvordan resultater av forskning kan formidles som retningslinjer bl.a. for planlegging av arealbruk.

Bakgrunns materialet for denne delen av prosjektet er i hovedsak hentet fra casene selv, fra sentrale kilder i byplanlitteraturen samt fra lovverk og veiledere i bebyggelses- og arealplanlegging.

Om bruken av normene, hvilke aktører som bruker dem og hvilke argumenter de benytter seg av

Vi var interessert i *hvordan kommunene bruker normer*. Normer kan anvendes til flere formål slik vi alt har nevnt; både som grunnlag for planer, som sjekkliste underveis i en planprosess, som kontrollredskap for produkter eller til og med som grunnlag for rettsaker.

Et annet spørsmål vi stilte oss var *hvilke aktører som bruker ulike normer og hvilke argumenter som benyttes*. Hvilke normer har fagfolkene i kommunene vært aktive pådrivere for å skaffe til veie, og hvilke har eventuelt politikere og grasrota gått inn for? Bruker planleggeren og kontrolløren samme norm når de utfører arbeidet sitt? Hva blir kontrollert? I denne forbindelse er det også aktuelt å undersøke hvilke faktorer de ulike aktørene i kommunen anser som viktige for å sikre miljøbetiget livskvalitet i arealplanleggingen.

Hvilken effekt kan vi spore av normene på planer og på faktisk arealbruk?

En ting er hvilket arsenal av sentrale eller lokale normer kommunene sitter med, noe annet er hva slags virkning de har på planer og på faktisk arealbruk. Her har det vært nødvendig å undersøke både planer og virkelighet. Vi har derfor gått gjennom både generalplaner (der det har vært aktuelt), kommuneplaner og kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner og ikke minst byggesakene for det enkelte prosjektet. En del av de normene vi har vært interesserte i, f.eks. krav til størrelse og utforming av privat uteareal, kan finnes både i planbestemmelser til kommunedekkende planer og innenfor en mindre reguleringsplan. Andre spørsmål, f.eks. avstand til turvei, må studeres på et overordnet nivå i bydelene, på kommunedelplannivå e.l. En vedtatt plan er ingen garanti for at det bygde resultatet blir slik planen viser. Dispensasjoner fra planer kan bli gitt hele veien fram til realisering. Avvik uten formelle dispensasjoner forekommer også. For å kunne si noe om *normenes gjennomslag*, er vi nødt til å se på det fysiske resultatet. På hvilken måte er arealbruken påvirket?

Spørsmål 6. Hvilken betydning har arealnormer for folks miljøbetigede livskvalitet?

Innledning

Det foreligger en del norske undersøkelser av hvordan bolignære områder brukes og oppleves. (F.eks. Christophersen og Lorange 1992, Christophersen 1992, 1994, Hjørthol et al 1989/1990, Kolbenstvedt og Strand 1978). Felles for disse prosjektene er at de enten er av eldre dato eller at de fokuserer på særskilte problemstillinger knyttet til barn, trafikk, bygårder o.l. Fra Sverige finnes det en langt mer omfattende forskning om menneskers bruk og opplevelser av utemiljøet både i boligområder og i parker/grønt-arealer generelt (Se f.eks. Berglund og Jergeby 1992, Grahn 1991, Berggren, Barring og Grahn 1995). Berglund (1996) har dessuten sammenlignet hvordan innbyggere og planleggere ser på utemiljøet i byen. En lignende undersøkelse foreligger også fra Norge der boligområder i Skien og på Råholt er undersøkt (Guttu et al 1997 a, Akershus fylkeskommune 1997).

Av programnotatet 'Miljøbetiget livskvalitet' fra Norges Forskningsråd (1996) fremgår det at rådet støtter et forskningsprosjekt som omhandler 'Livskvalitet og naturopplevelser' (Joar

Vittersø, Østlandsforskning) og et forskningsprosjekt om 'Betydning av naturen for livskvalitet i tettbygde områder' (Nina Witoszek², Senter for utvikling og miljø, UiO). Det foreligger altså en del kunnskap om hvordan mennesker bruker og opplever utemiljøet og ikke minst natur. Vi har noe innsikt om hvilke forskjeller det er mellom fagsyn og folkesyn (Guttu et al. 1997, Saglie 1998). Det finnes derimot lite kunnskap om hvorvidt arealnormer *faktisk har livskvalitetsfremmende effekter sett fra befolkningens side*.

Teoretisk har det vært mange ulike innfallsvinkler i de studiene som er nevnt foran. Sett i forhold til de retningene vi presenterte i Figur 1.4 er det kulturteoretiske, miljøpsykologiske og såkalt funksjonalistiske innfallsvinkler som har stått sterkest i de prosjektene vi har referert til. Foreliggende prosjekt har som nevnt sitt ståsted i kulturteori.

I dette delprosjekt vil vi forsøke å belyse følgende spørsmål:

- Hva legges i begrepet livskvalitet?
- Hvilke normer og verdier som har med det fysiske miljøet å gjøre, uttrykkes av brukerne selv? Hvilke av normene betyr mest?
- Hvilke aspekter ved det bygde miljøet fremmer, og hvilke fremmer ikke livskvaliteten?

Arealnormer, fysikk og sosialt liv - mot en analytisk modell

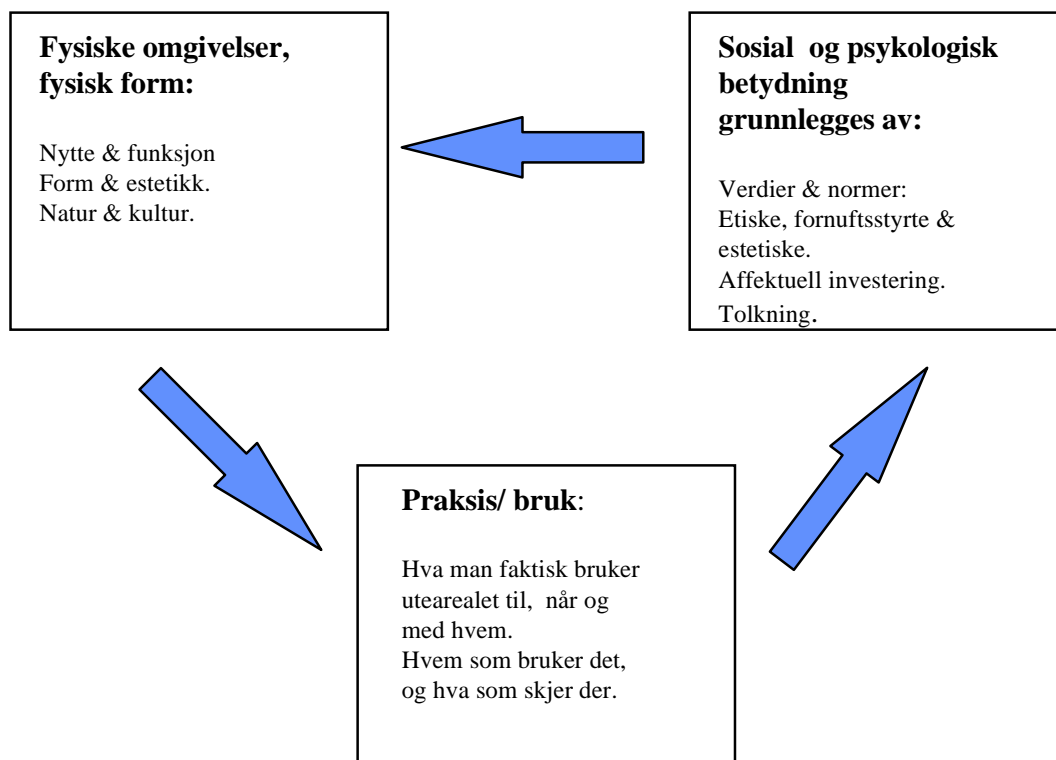
Prosjektet tar som nevnt utgangspunkt i at arealnormer innenfor planpolitikken er tenkt som et bidrag til å forbedre menneskers levekår og livskvalitet gjennom fysisk planlegging. Vi vet en del om hvilke fysiske og sensomotoriske behov et uteareal kan tilfredsstille (Thorén et al 1998), men tilsvarende lite om sosiale preferanser og verdier som er relatert til følelser, urbane livsformer og livsstil, kjønn, det senmoderne nærmiljøets sosiale verdi m.v. Som vist poengterer filosofien og normsosiologien at *livskvalitet* og *normer* er relative i sosial forstand, selv om de kanskje defineres som allmenne og objektive kriterier i planfaglig, samfunnsvitenskapelig eller naturvitenskapelig forstand. Dette fordi miljøbetinget livskvalitet har å gjøre med sosiale verdier og sosiokulturelle preferanser i forhold til en rekke individuelle faktorer som livserfaring, livsform, situering og opplevelser.

Utearealer som sosiale rom

I kunnskapsoversikten "Utearealer i boligområder- utearealenes bruk og betydning" (Thorén 1997:77) avsluttet vi med å oppstille en modell som skisserer hvordan man kunne fokusere på de fysiske omgivelsenes sosiale betydning. Figur 1.5 viser hvordan omgivelsene kan tolkes som et resultat av samspillet mellom de fysiske faktorene, praksis og bruk og det "sosiale rom".

² Resultatet fra dette prosjektet inngår delvis i NIBRs prosjekt fra Råholt og Skien.

Figur 1.5 Samspillet mellom fysiske omgivelser, sosial betydning og praksis/bruk



(Thorén 1997:77)

I modellen er utgangspunktet at ingen av de tre forholdene i hverdagslivet i praksis kan tenkes for seg selv, men at hver i seg er et produkt av samspillet mellom faktorene. Vurderingen av livskvalitetsfremmende verdier i de fysiske omgivelsene vil dermed være under innflytelse av:

- Erfaringer med bruken av utearealene, former for bruk av omgivelsene.
- Lesningen/tolkningen av landskapets bruksverdi basert på sosiale verdier og normer. Dvs. vi hevder at bruken av utearealene alltid er forbundet med en spesifikk forståelse av utearealers bruksmuligheter og sosiale kvalitet.

Rent metodisk kan man nærme seg en personlig vurdering av livskvalitetsfremmende aspekter ved omgivelsene ved å ta utgangspunkt i *brukernes vurdering*. Vurderingen av omgivelsenes fysiske kvalitet vil som nevnt være et resultat av hverdagslivets sosiale erfaringer, verdier, normer og moral, behov (f.eks. behovet for sosial kontakt), men også begjær, og natursyn.³ En konsekvens av dette er at vi bør tenke arealnormer og deres fysiske uttrykk i omgivelsene som noe *levende og foranderlig*. De blir levende gjennom menneskers møte med fysiske uttrykk, og de blir foranderlige gjennom menneskets bruk av og erfaringer med området, og ikke minst gjennom de forandringer i verdier og normer, estetiske preferanser og normer som hører hverdagslivet og samfunnsforandringen til. Dette er en av årsakene til at vi ønsket å trekke inn det historiske

³ I tillegg kan komme spesifikt intellektuelle, faglige og profesjonelle forhold til sine omgivelser. En arkitekt vil ha et fagligt refleksivt forhold til sine omgivelser, hvor barn først og fremst vil ha en praktisk-intuitivt forhold til sine omgivelser.

perspektivet på normene. Hvilke endringer har vi kunnet spore i synet på omgivelsenes betydning? Henger det fortsatt igjen normer som i realiteten hører tidligere tider til?

De bolignære utearealene og boligens nærmiljø, som er utgangspunktet i prosjektet, er arena for mange ulike aktiviteter i løpet av dagen. Områdene brukes av folk i forskjellige livsfaser og aldre. Dette vil selvsagt også påvirke hva områdene brukes til, f.eks. om det er lek, sosiale møter, opphold, mosjon eller rekreasjon og naturopplevelser som dominerer. Kanskje er det alt på en gang. Disse aktivitetene påvirkes i høy grad av folks registrering og fortolkning av hva som kan foregå og hva som foregår, og resultatet er at man hele tiden foretar "verdidommer" av disse aktivitetene og mulighetene, som igjen omsettes til karakteristikk av utearealenes sosio-romlige kvalitet. Det er viktig å framheve at mennesket omgås med verden med "tenkemåter" som er basert på verdidommer ut fra estetiske, etiske og moralske resonneringer (Bauman 1993). Mennesker har alltid et *syn på* og en *forståelse av* omgivelsesforhold. Dette bidrar til at vi kan gjøre omverdenen sammenhengende og forståelig for bruk, og dermed også for vår bedømmelse av hvilke forhold som fremmer livskvalitet.

Omgivelsene, i vårt tilfelle nærmiljøet/boligområdet, kan da få sosial mening i forhold til følgende dimensjoner:

1. Rutinemessig bruk
2. Områdets sosiale verdi
3. Stedets symbolske verdi
4. Områdets eksistensielle verdi
5. Områdets estetiske verdi

I tillegg kommer helsemessige forhold, f.eks. at det finnes muligheter for bevegelse og mosjon, et tema vi har berørt overfladisk i dette prosjektet. Her vektlegges de "myke verdiene" relatert til nærmiljøet/boligområdet. Vi utdyper herved de ovenstående fem punkter:

1. *Rutinemessig bruk av bolignære områder.* Behovet for rutinemessig bruk av nærområdene tilfredsstilles best gjennom en funksjonell og rasjonell organisering av hverdagslivet i tid og rom. Her forutsettes at folk ønsker enkel adgang til transportmidler (privat/offentlig) og en rasjonell og funksjonell infrastruktur. Det forventes at folk vil utføre hverdagens nødvendige og rutinemessige aktiviteter tids- og romrasjonelt.⁴ Folk forventer at tilgangen til varehandel, service og rekreasjon er optimal.
2. *Områdets sosiale verdi.* Med utearealenes og nærmiljøets sosiale verdi menes deres funksjon som sosiale rom, dvs. som steder for sosial samhandling av forskjellig art. Det kan være forskjellige aktiviteter som lek, dugnad og mosjon. Det kan være å møtes med andre, spontant eller planlagt, og det kan være å oppholde seg ute for å "se på de andre"⁵
3. *Stedets symbolske verdi.* Symbol betyr "at noe står for noe annet", eller representerer noe annet. Et symbol har et "mangfold av mening, vekker kjensler og driv folk til handling" (Heradstveit & Bjørge 1987:141). Symbolisering kan således litt fritt oversettes med å "skape assosiasjoner", og er som sådan noe mennesket foretar i

⁴ Her foreskriver arealnormer f.eks. en veibredde som sikrer at snøplogen kan komme frem ved vinterstid.

⁵ Her sikrer arealnormene som vist at det skal avsettes arealer for sosiale formål som ballspill, grønne områder, og møtesplasser.

uendelighet. Stedets symbolske verdi kan dermed være knyttet til f.eks. stedets historie, positive eller negative opplevelser, et godt naboskap og gode venner, det bygde miljøes arkitektoniske kvalitet og tradisjoner.

4. *Områdets eksistensielle verdi.* Når man hører ordet eksistensiell, vil de fleste nok tenke på den filosofiske retningen *eksistensialismen*.⁶ Filosofisk sett handler eksistens om a priori menneskelige betingelser for å være- i- verden, som rommet og språket.⁷ Det er imidlertid ikke eksistensialismen som filosofisk retning vi tar opp her. Det å eksistere i vår betydning, betyr å være til, det at noe eksisterer, men det kan også ha med tilværelsesforhold å gjøre, som det å sikre sin eksistens.⁸

På den ene siden henviser *eksistens* i dette prosjektet til det generelle fenomenet at mennesker reflekterer over livets eksistensbetingelser. Det er en refleksjon som trenger seg på gjennom hverdagslivets erfaringer og opplevelser, kosmologiske eller religiøse spørsmål, biografien eller livshistorien. På den andre siden henviser begrepet til det fenomenet at mennesker ofte oppsøker steder hvor de kan føle seg "alene" og få "fred og ro". Hva man føler, er et avgjørende eksistensielt behov som tilfredsstilles best, mener mange, i naturen eller naturlignende omgivelse, f. eks. ved å dra på fjelltur eller dypt inn i skogen. I byen er det kanskje den lokale parken man oppsøker for "ro og fred". Da er det ikke snakk om å søke steder hvor man er fysisk sett alene, men steder hvor man ikke blir forstyrret av andre (især familie og kjente).

På den andre siden vil vi også bruke begrepet til å henvise til forhold i hverdagen som det enkelte menneske føler "det ikke kan leve foruten", forhold som de oppfatter som en eksistensbetingelse. Vi tenker ikke her på behovet for mat, klær, bolig etc, men at noen må ha sin daglige mosjon, andre må "føle naturen på sin kropp" hver dag, det daglige behov for sosialitet eller følelsesmessig tilknytning til andre. Det kan også uttrykkes i "krav om rom for eksistens", dvs nødvendigheten av å ha soner i hverdagen hvor man kan nyte "freden og roen". Det kan være snakk om en naturfølelse som ikke kan begrunnes, men som må tilfredsstilles, eller nødvendigheten av å ha mulighet for kontemplasjon.⁹

Eksistensielle spørsmål uttrykkes ofte "metafysisk" i hverdagspråket, dvs. som noe som nesten ikke er til å sette ord på. Noen vil i tillegg hevde at f.eks. utsagn som "fred og ro" tilhører det kulturelle felt (Gullestad 1989)¹⁰ idet "fred og ro" betraktes som noe kulturelt særegent, og da særlig det å søke fred og ro i naturen.

⁶ Eksistensialismen er først og fremst knyttet til filosofene Martin Buber, Martin Heidegger og Jean Paul Sartre. Det er imidlertid filosofihistorisk en tett sammenspill mellom eksistensialisme, fenomenologi og hermenutikk, som vi ikke diskuterer (se f.eks. Bengtson).

⁷ Egentlig burde vi også her komme inn på spørsmålet om stedsidentitet. Stedsidentitet og – identifikasjon som betingelse for å føle stedstilhørighet er arkitekturens posisjon (Norberg-Schulz). Som vist argumenterer filosofien for refleksjon, eksistens, moralens og estetikkens sosiale betydning.

⁸ Disse definisjoner fremgår av Aschehoug & Gyldendals "Store norske ordbok", Oslo, Kundskapsforlaget (1992:131).

⁹ *Kontemplativ* betyr "en dvælende anskuelles, en desinteresseret oppmerksomhet, overfor de naturfenomener, der mere eller mindre er bragt ind i iagttagerens synsfelt (og netop synet er komtemplationens *sans per excellence*)." (Arler 1994:68). Det betyr at kontemplasjon er uten relevanskriterier, men skjelner ikke mellom pent og stygt, man abstraherer fra all betydningsmessig sammenheng.

¹⁰ Marianne Gullestad (1989:123-140) har en diskusjon av den kulturelle betydningen av begrepet "fred og ro". Her heter det bl.a.: "Å legge vekt på "fred og ro" kan derfor sies å være en urban måte å forholde seg på" (s.138), underforstått at byboerne føler mere behov for "fred og ro" fordi

I planleggingen kan det eksistensielle spørsmålet dermed formuleres som hvordan de fysiske omgivelsene – for eksempel landskap og natur - kan bidra til å skape den eksistensielle verdi "å finne roen". I tillegg anses det å få en "følelse av stedstilhørighet", "å føle seg hjemme" eller få følelsen av "varighet" - i det minste innenfor arkitekturteorien - å være viktige eksistensielle dimensjoner. Til sammen betyr dette at eksistens i særlig grad blir til et spørsmål om en ønsket følelsesmessig tilstand.

Planleggingen må unngå den negative motpol, det forhold at omgivelsene kan skremme en fordi man ikke kan identifisere seg eksistensielt med forholdene, eller at omgivelsene ikke gir rom for eksistensielle opplevelser. Her vil den eksistensielle effekt være å føle seg "fremmed" i landskapet.

5. *Områdets estetiske verdi.* Et annet sosialt perspektiv - som ligger arkitekturen og planleggingen nær - er omgivelsenes *estetiske verdi*. Begrepet estetikk refererer filosofisk som kjent til "skjønnhet", men i hverdagspråket forbindes ordet kanskje mer med "smak og behag". Å se på estetikk i de fysiske omgivelsene fra et sosialt perspektiv betyr å se på omgivelsene som noe som skaper følelser, nytelse, behag, ubehag etc.¹¹

I et hverdagslivsperspektiv blir dermed estetikk i det bygde miljøet og landskapet rett og slett basert på hverdagslivets estetiske sans: *Dømmekraften*, det å finne noe pent eller stygt. Det analytisk vanskelige er at den materielle estetikken og den sosiale dømmekraften ofte "møtes" under kontekstuelle spesifikke forhold. For eksempel kan en utforming og organisering av omgivelser som fagfolk verdsetter høyt ut fra estetiske kvaliteter, bedømmes av beboerne som et sted preget av "tilfeldigheter", "slett, glatt og flatt" og "stygt" (Witoszek 1996:156).

Et forhold som vanskeliggjør estetiske generaliseringer er derfor at den estetiske "reaksjonen" ofte er et produkt av psykologiske og sosiale faktorer som følelser, erfaring, tilhørighet til en bestemt sosial gruppe eller kulturell arv og ballast, snarere enn veloverveide strukturelle og arkitektoniske vurderinger. Men også den samfunnsmessige rammen spiller inn. Ethvert samfunn har en hegemonisk filosofi, ideologi og politikk omkring omgivelsenes gode og dårlige estetikk, av hva som er pent og stygt, hva som er orden og kaos (se bl.a. Bramsnæs 1987, Algren-Ussing 1996).

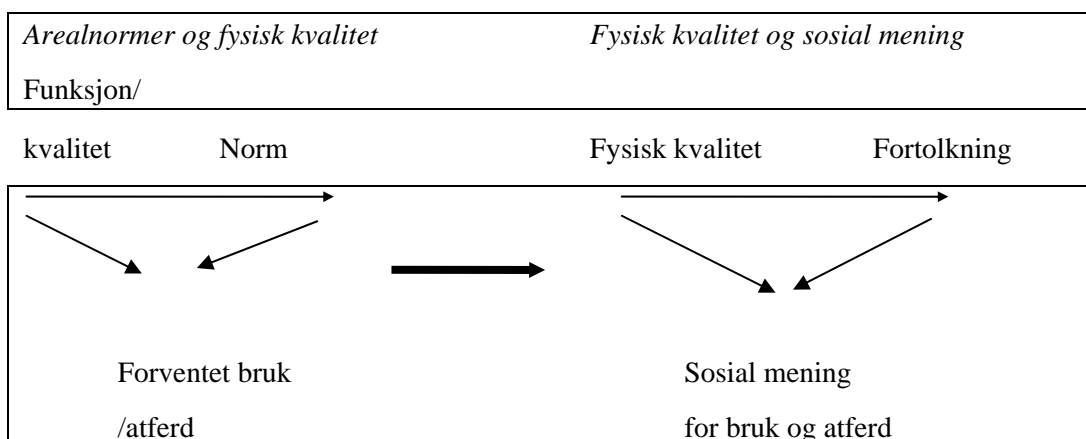
Arealnormer - fysikk og sosialt liv

Med utgangspunkt i det vi så langt har diskutert om kvalitets- og normbegrepet, og diskusjonen av nærmiljøet/ boligområdet som sosiale rom, har vi et problemkompleks som kan skisseres ut fra modellen i Figur 1.6.

det er en sosial tilstand det er vanskelig å finne tid og rom for i storbyen. Dette er en noe tvivlsom konklusjon.

¹¹ Eller som et resultat av at man synes omgivelserforhold og stedet innbyr til en bestemt atmosfære. Ifølge Niels Albertsen mener arkitekturteoretikeren Jerker Lundequist at denne kunnskapen foreligger først og fremst som "praksisviden i de æstetiske fag, som såkaldt implicit, tavs, håndværksmessig viden om, hvordan man laver atmosfære" (1996:11). Her skapes den estetisk påvirkede atmosfære gjennom fysiske tiltak.

Figur 1.6 Arealnormer og fysisk og sosial kvalitet - forskjell og samspill



Å utrede arealnormers betydning for miljøbettinget livskvalitet innebærer å spekulere over samspillet mellom det fysiske og det sosiale. En må tenke på begge dimensjoner og deres gjensidige påvirkningsforhold. Planleggings- og arkitekturteorien har vært kritisert for en tro på at det er de fysiske forholdene som former den sosiale atferden, dvs. et fysisk-deterministisk forhold. Sosiologene og kulturviterne er kritisert for å overse de fysiske forholdenes sosiale virkning (se f.eks. Thorén et al. 1998).

Vi har med sosiologen Dag Østerbergs (1998) ord et *sosio-materielt handlingsfelt*, hvor de fysiske forhold gir muligheter og setter begrensninger for sosial atferd. Disse muligheter og begrensninger må bestemmes konkret kontekstuellt. Østerberg hevder likevel at det først og fremst er de materielle *strukturer* som former menneskers atferd og handlingsmuligheter. Andre foretrekker å bruke rombegrepet til å nærme seg diskusjonen. Det er snakk om en *sosial romlighet*, hvilket vil si en erkjennelse av at sosiale praksiser og prosesser er romlig situerte, men rommet har ikke et determinerende forhold i seg selv.

På den andre siden er den fysiske planleggingen også uvegerlig med på å forme bruken av og atferden i det fysiske rommet gjennom materiellforholdene. Materielle forhold har som Dag Østerberg beskriver det, *en faktiskitet* som vi ikke kan unngå å "merke". Den fornemmes f.eks. som en mur, en dør, en rulletrapp eller gangstier. Når det reguleres for bestemte funksjoner innenfor bestemte arealgrenser preges menneskers bruk av omgivelsene. Gjennom materiellforholdene foregår det dermed en usynlig dirigering av menneskers hverdagsliv.¹²

Men som filosofien forteller oss, kan vi ikke ta den materielle "virkeligheten" for gitt (Larsen 1996). Dens sosiale mening og effekt oppstår som en *sosial konstruksjon* i forhold til en rekke bakgrunnsvariabler, f.eks. erfaring, opplevelser, situasjon og kontekstuelle betingelser. Som Hans Fink (1992) påpeker er f.eks. omgivelseskvalitet noe som tilskrives på bakgrunn av en bestemt gruppes eller persons *særlige perspektiv* på tingene.¹³ Men det finnes et *sosialt rom*, dvs. det rommet som erfares og vurderes av

¹² Om vi f.eks. taler om de suburbane boligområders ofte store grønne arealer, så er det ikke alene disse fysiske strukturer i seg selv som determinerer atferden. Det er andre former for materialiserte symbolske "autoriteter" som f.eks. skilter hvor det står "fotball forbudt", "bruk stiene, ikke gresset", "lek forbudt" etc.

¹³ Antropologen vil si at dette perspektivet er et produkt av hverdagslivets livsverden. Det er vår *livsverden* som danner erfaringsbakgrunnen for kulturdannelse, dvs holdninger, symboler og fortolket virkelighet (Gullestad 1989:18). Dette kan presiseres: "Begreper, symboler og tankemønstre preger de fortolkninger vi gjør av hva som er virkelig, hva som er viktig, og hva som er riktig. Det er

beboerne selv. Det vil si at den "korrekte" bruken av utearealene også avhenger av om brukerne kjenner de forutsatte sosiale kodene vedrørende bruk og nytelse av omgivelsene, om beboerne kan lese utearealenes fysiske struktur adekvat, og endelig om man lar seg underordne de fysiske strukturene.

En av feilene som det funksjonalistiske planleggingsparadigme sto for, var å formode at mennesket bare var opptatt av rasjonalitet, effektivitet, nytte og funksjon i det fysiske miljø, og ikke f.eks. estetikken, drømmen og det imaginære. Funksjonelle fysiske strukturer og rasjonell menneskelige handlingsrepertoarer er muligens fortsatt et overordnet tema i spørsmålet om organiseringen av våre omgivelser, og dermed en viktig funksjon for normene. Dette er noe vi ønsker å undersøke i foreliggende prosjekt.

1.5 Om bruk av casestudier og valg av case

I utgangspunktet vet vi, som nevnt foran, svært lite om normbruk i norske kommuner, eller oppfatninger om de verdiene og funksjonene som normene skal ivareta. Vi har derfor valgt en eksplorerende tilnærming i prosjektet basert på casestudier som metodisk hovedstrategi. De fleste av de forannevnte delspørsmålene er dessuten av en slik karakter at de blir best og mest inngående belyst gjennom en kvalitativ tilnærming som casestudier gir rom for. Dette innebærer at resultatene fra vår studie ikke kan brukes til generaliseringer, men til å belyse de problemstillingene vi har tatt opp. Et neste naturlig skritt ville være å gjennomføre en kvantitativ undersøkelse på bakgrunn av foreliggende prosjekt. Dette har vi ikke hatt ressurser til

Casetilnærmingen innebærer at vi har satset på ulike datakilder som informantintervjuer, studier av planer og andre viktige dokumenter og ikke minst undersøkelser i marken av det som faktisk er bygd. En del av dette materialet er også nødvendig som grunnlag for å belyse det siste hovedspørsmålet der vi ser på hvilken betydning arealnormer har for folks miljøbetingede livskvalitet.

Vi kom videre fram til at vi ville satse på en enkeltcasetilnærming, men vi ville likevel undersøke to kommuner. Tankegangen er at de to kommunene skal utfylle hverandre og belyse ulike sider ved bruk av arealnormer. Det komparative aspektet er altså ikke sentralt. Følgende kriterier er lagt til grunn for utvalget:

- Kommunene kan gjerne ha ulike størrelser, men det skal tross alt være et press på arealene fremkommet gjennom folketallsvekst og derigjennom utbygging de siste 10 årene.
- Kommunene bør være såpass tettbygde at de kan by på ulike områdetyper når det gjelder bebyggelse. De skal med andre ord ikke være rene landkommuner med eneboligbebyggelse.
- Av praktiske og ressursmessige årsaker bør kommunene ikke ligge for langt unna Oslo og NIBR.

Med bakgrunn i disse kriteriene og en ringerunde til planavdelingene i alle fylkeskommunene rundt Oslofjorden, har vi valgt to casekommuner; Oslo og Nesodden. I disse to kommunene har vi undersøkt normbruken på ulike nivåer i det kommunale

dette som er kultur. Kultur er noe langt mere enn bare verdier og preferanser. Kultur handler om ideer, verdier, moral, kommunikasjon, symboler, tankemønstre, filosofi, kosmologi, religion, estetikk og ekspressivitet" (Gullestad 1989:14).

planhierarkiet, men utgangspunktet og analyseenheten er reguleringsplan/bebyggelsesplan, eventuelt byggesak, for et avgrenset og utvalgt boligområde.

For å komme fram til analyseenhetene, har vi tatt utgangspunkt i ulike områdetyper. Med dette mener vi boligområder som har et visst enhetlig preg (Se Guttu et al. a og b). Eksempler er tett murby, trehusby, villaområder på små/store tomter, drabantby fra etterkrigstiden, tett småhusby osv. Områdene vi har valgt er eksempler på ulike områdetyper.

Siden det er dagens normbruk som er det sentrale, har et viktig kriterium for valg av områder vært at utbyggingen skal ha foregått i løpet av de siste 5- 10 årene. For å kunne intervju beboerne om deres syn på hva som er verdifullt i det fysiske miljøet, må områdene på den annen side være bygget ut og innflyttet i.

I Nesodden kommune har vi fokusert på hvordan arealnormer ivaretas med utgangspunkt i nyere småhusbebyggelse. Vi har derfor valgt et blandet enebolig- og tett småhusområde som omfattes av flatereguleringsplanen vedtatt av Nesodden kommunestyre i 1985 kalt Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia. Utbyggingen har pågått fra før flate-reguleringsplanen ble vedtatt og fram til 1999. Området har en utnyttelse på ca. 0.2. For korthets skyld benevner vi området som Skoklefeld-området i denne rapporten. Området ligger nord i kommunen, dvs. sentralt, innenfor en radius på 4-5 km fra Tangen sentrum og Nesoddtangen brygge. Se Figur 4.1.

I Oslo kommune er det sentrale temaet hvordan arealnormer ivaretas i forbindelse med mer bymessig bebyggelse, gjerne fortetningsområder. Det ene området vi valgte, et storgårdskvartal som kalles Jenssens have, har svært høy utnyttelse på 2.0 og ligger sentralt i byen rett ved Grønlands torg. Utbyggingen startet i 1987. Det andre området ligger rett ved Carl Berners plass i overgangssonen mellom den tette murbyen og villabeltet og har blandet blokkbebyggelse med en utnyttelse på 1.2. Dette området omtaler vi som Hekkveien i rapporten etter atkomstveien inn i området. Her har utbyggingen pågått fra 1988 til 1998.

Vi kom fram til de aktuelle områdene gjennom et godt samarbeid med saksbehandlere og planleggere i de utvalgte casekommunene. Opprinnelig hadde vi en lang liste med aktuelle case som vi diskuterte og befarte før valget falt på de tre forannevnte.

Oversikten over hvilke normer de utvalgte kommunene har fikk vi delvis ved å intervju forskjellige saksbehandlere deriblant de som hjalp oss med å velge casene. Ved å lese plan- og byggesaksdokumenter tilknyttet casene fikk vi utdypet dette materialet ytterligere i kommunen.

Kunnskap om bruken av normer, hvilken formell status normene har, hvilke aktører som bruker de ulike normene og hvilke argumenter som brukes har vi også fått ved å intervju en del sentrale informanter både blant de kommunale saksbehandlerne og planleggerne i kommunen og blant private konsulenter og deres oppdragsgivere. De to sistnevnte gruppene er trukket inn mer sporadisk enn de to førstnevnte. Dette har først og fremst hatt med ressursbruk å gjøre. Mesteparten av informasjonen til de forannevnte spørsmålene har vi imidlertid fått fra planene, byggesakene og den kommunale saksgangen. Her har vi gått nitid igjennom saksdokumentene inkludert høringsuttalelsene. I en del tilfeller har vi også intervjuet naboer som har vært berørt av byggesakene. Her har vi imidlertid ikke hatt ressurser til noen komplett intervjurunde.

Figur 1.7 Lokalisering av de tre casene

Effekter som kan spores av normbruk er registrert på flere nivåer. For det første har vi registrert effekten normbruken har hatt på planen, eventuelt videre til neste plan, til byggesak osv. For det andre har vi registrert effekten av normbruk fra plan/byggesak på det bygde. Vi har med andre ord en kjede av effekter fra planer via byggesaker til det som er bygget. Her har vi også benyttet en slags nøsteteknikk der utgangspunktet har vært reguleringsplanen eller byggesaken som har vært direkte bestemmende for utformingen av vår analyseenhet, dvs. det enkelte caseområde. I mange tilfeller har vi måttet gå til bakenforliggende og mer overordnede planer, enten det nå er på bydels- eller helt opp på kommuneplannivå, for å få tak i normer som har styrt utformingen av områdene.

Ute i felt har vi foretatt en ganske detaljert kartfesting av arealbruk og utforming. Registreringene ble utført etter registreringsnøkler som vi bl.a. utformet med bakgrunn i de normene som har vært gjeldende for det enkelte området. Intervjuene med beboerne ble også trukket inn som bakgrunnsinformasjon da registreringsnøklerne ble laget. Registreringene er derfor tilpasset de lokale forholdene på hvert enkelt sted. Interessante situasjoner er fotografert.

1.6 Gruppeintervjuet som metode

Hvorfor vi valgte gruppeintervjuer

Kvalitativ metode er tids- og ressurskrevende både med hensyn til intervju og til tolkning av data. De fleste prosjekter som baseres på kvalitativ metode lider under dette, og oftest velges derfor f.eks. sterkt strukturerte intervjuer fremfor åpne.

Et vesentlig argument for å velge kvalitativ metode er å få fram, gjennom intervju, de sosiale begrunnelser relatert til et levd liv. I vårt tilfelle viser intervjuet hvilken oppfatning folk har av de fysiske forhold ut fra sitt daglige bruk, og deres refleksjoner over dette (irritasjoner, funksjonalitet, gode opplevelser). Dette er informasjon som er vanskelig tilgjengelig gjennom kvantitativ metode.

Den kvalitative empirien er altså kommet fram gjennom gruppeintervju med beboere i de tre boligområdene. Valget av gruppeintervju ble tatt med både pragmatiske og metodiske begrunnelser.

Pragmatisk har vi vært nødt til å justere de metodiske ambisjonene i forhold til tidsplan og økonomi. Derfor har vi valgt strukturerte gruppeintervjuer som grunnlag for samtalen, og ikke de ideelle åpne intervju. Det strukturerte intervjuet signaliserer at det er visse forhold vi vil og må ha belyst gjennom samtalen. Imidlertid finnes det også kvalitative argumenter for valg av gruppeintervjumetoden fremfor f.eks. enkeltintervju. Disse er:¹⁴

- Gruppeintervju gir forskeren mulighet til umiddelbart å teste respondentenes meninger mot hverandre.
- Den kontekstspesifikke poengrikdommen øker, idet respondentene vil utfordre og/eller supplere hverandre på en måte som ikke oppstår ved enkeltintervju.
- Muligheten for å få kjennskap til spesifikke lokale forhold, og kanskje spesifikke sosiale eller politiske relasjoner og prosesser, øker gjennom innbyrdes samtale og fortolkning av lokale hendelser og saksforløp.¹⁵

I gruppeintervjuet er det vesentlig å utvikle samtalen gjennom å utvikle de personlige relasjonene og derved innhente gruppens kritiske refleksjoner. Idealet er at forskeren skal skape en situasjon hvor respondentene er trygge på hverandre under samtalen og helst gjennom flere sammenkomster. I dette prosjektet er det bare foretatt ett gruppeintervju på hvert sted, noe som utfordret forskernes evne til å skape en avslappet samtalsituasjon raskt. Det var en fordel at respondentene bodde på samme sted og derfor i større eller mindre grad kjente hverandre fra før, og at deltakerne var spesielt engasjerte i nærmiljøet. På den måten unngikk vi at enkelte av deltagerne "overtok" samtalsituasjonen.

Oppsummering omkring metode

Målet med gruppeintervjuene har vært å få fram direkte anførte og indirekte uttrykte *verdier og holdninger* som er relevante for bruken av normer i fysisk planlegging.

Analysen er basert på de "verdi- og normhorisonter" som vi observerte hos respondentene i løpet av samtalen, og som vi mener uttrykker vesentlige sider av forholdet mellom livskvalitet og bruk av normer i fysisk planlegging. Empirien fungerer som basis for en generativ tolkning, hvis poengrikdom forhåpentligvis kan bidra til en mer nyansert refleksjon over problemstillingen normer og miljøbetinget livskvalitet¹⁶. Denne empirien problematiserer normbasert planlegging snarere enn å gi entydige svar.

¹⁴ Det følgende bygger til dels på Burges et.al. 1988a & b.

¹⁵ Et gruppeintervju har også interpersonelle relasjoner og prosesser som vi imidlertid ikke tar opp i dette prosjektet. Vi kommer heller ikke inn på de affektuelle uttrykk, kroppsspråket og gestikken m.v. som kan være en viktig del av relasjonene, prosessen og samtalen. I en samtale kan et utsagns personlige verdi være uttrykt i kroppsspråket og ikke i det som blir sagt.

¹⁶ for mer detaljer om den kvalitative tilnærmingen se Pløger 1998 (upublisert).

Det viktige for denne delen av prosjektet, er å få innblikk i beboernes *forståelse* av egne omgivelser som kilde til å skape livskvalitet. Denne forståelsen formidles gjennom såvel blikkets sansing av omgivelserforhold som erfaringer, verdier og normer omsatt til et språklig uttrykk. Et gruppeintervju vil i høy grad kreve at diskusjonen følger sine egne spor og at argumenter og dialog får lov til å bli avsluttet. Det må derfor være brede rammer for hvilke temaer som diskuteres. Den kvalitative metodens metodologi viser også til at responsen på våre temaer vil være kontekstuell. Vi har således ikke forsøkt å få svar på nøyaktig de samme forhold ved alle intervjuer, men fokusert på de forhold som naturlig kom til å dominere debatten. De forskjellige kontekster vil gå fram av den empiriske analysen, hvor vi bl.a. fokuserer på de sentrale problemene i hvert enkelt boligområde.

Vi ønsket utsagn om boligområdets sosiale verdi, symbolske verdi, eksistensielle verdi og estetiske verdi (se kapittel 1.6) med utgangspunkt i følgende punkter (utdypet i vedlegg 1)

- Hva betyr livskvalitet for respondenten, og hvordan er det knyttet til boligsituasjonen?
- Boligområdets stedskarakter
- Grønt-/naturkvaliteter, tilgjengelighet til grønne områder, grønne områders eksistensielle betydning m.v.
- Fysiske kvaliteter og funksjonalitet
- Bostedets sosiale kvaliteter
- Hvordan bruker man nærområdet?
- Fellesområdenes sosiale kvaliteter. Naboskap, sosiale møter, sosial støy, privatliv/fellesskap, innsyn
- De estetiske forhold: Har området noen visuelle eller estetiske kvaliteter? Hvordan bedømmes omgivelsene estetisk?

Gjennom disse brede temarammene ønsket vi å få utsagn om hva slags påvirkning de nære omgivelsene har på folks hverdagsliv, og om hva de oppfatter som godt eller dårlig med dem. Analysen er bestemt av hva respondentene selv finner viktig.

Respondentutvalg, intervjuform og noen avgrensninger

Utvalget av intervjupersoner ble gjort i samarbeid med de lokale sameielag eller velforeninger. Intensjonen var å velge respondenter systematisk etter en rekke kriterier som aldersspredning, kjønn, oppvekstmiljø i by/land, botid på stedet osv. Gruppeintervjuformen krevde imidlertid en del koordinering, og en konsekvens var at ikke alle forespurte kunne delta. Vi fikk derfor ikke alltid det antall respondenter vi ønsket, eller vi fikk ikke helt tilfredsstillende utvalgs-kriteriene. I Jenssens have som har svært mange innvandrere blant beboerne, er det en svakhet at bare én av dem var blant de intervjuede.

Gruppeintervjuene foregikk på kveldstid, og var delt i to hovedbolker; først gruppeintervju (1,5-2 timer) deretter fikk respondentene til oppgave å kartfeste deres primære bruk av nærområdet i forhold til gitte spørsmål (ca. 1 time, se vedlegg 2).

I startfasen av prosjektet var det påtenkt et samarbeid med andre forskere ved NIBR. Disse planla et prosjekt som spesifikt fokuserte på barns bruk av og holdning til sine utearealer. Hensikten var å anvende de samme boligområdene og koordinere intervjuene og analysen av intervjuene. Gruppen søkte om midler fra forskningsrådet, men fikk avslag. Derfor inngår barns holdning til problemstillingen i liten grad i dette prosjektet.

Feltobservasjoner

I forbindelse med registreringer på stedet har vi også gjennomført feltobservasjoner av folks daglige bruk av områdene, for eksempel slitasje og spor etter lek, og uformelle samtaler med beboere som var tilstede da registreringene fant sted. Disse observasjonene og samtalene er ikke gjennomført etter noen fastlagt mal med hensyn til tidspunkter og årstider. Arbeidet er kun gjennomført i den snøbare årstiden, og det hadde vært ønskelig med vinterobservasjoner også. Det har vi ikke hatt ressurser til.

Feltobservasjonene og fotografiene er brukt for å billedliggjøre og utdype det respondentene sa i gruppeintervjuene.

2 Jenssens have – "i hjertet av hovedstaden"

2.1 Prosjektopplysninger

Et av våre tre case-områder er kvartalskomplekset Jenssens Have i Oslo indre øst. Området ligger på Grønland i bydel Gamle Oslo.

Kvartalet omkranses av Motzfeldts gate, Norbygata, Tøyenbekken og Grønlands torg. Grønland var ett av byfornyelsesområdene i Oslo, og ble fornyet midt på 80-tallet. Gamle Oslo regnes som et sted med "opphopning av levekårsproblemer" i forhold til helse, bolig- og materiell standard, økonomi, bomiljø, sosiale relasjoner m.v. Den direkte årsaken til dette er såkalt "bokonsentrasjon" av demografisk, sosioøkonomisk og etnisk art (også kalt "segregering" se Kommunal- og arbeidsdepartementet 1994-95). Samtidig er spesielt Grønland et variert, livlig og urbant bystrøk, på flere måter unorsk, med innvandrerebutikker og -restauranter. Området ligger helt nær sentrum og i gangavstand til de store landsdekkende terminalene for buss, tog og båt. I samme kvartal som Jenssens have ligger Grønland bydelshus, med møtelokaler og kafé.

Figur 2.1 *Jenssens have ligger sentralt plassert på Grønland i Oslo*

I forbindelse med byggingen av Jenssens have ble to tidligere kvartaler slått sammen til ett stort. Breigata ble avskåret ved Motzfeldts gate og gatearealet ble bebygget med den fjerde fløyen av prosjektet, som dermed ble liggende midt inne i det nye kvartalet. Jenssens have har form som en irregulær firkant med bygningene rundt et stort gårdsrom. Det har 6-7 etasjer pluss kjeller med felles parkering via en nedkjøringsrampe fra Tøyenbekken. Garasjekjeller med boder stikker utenfor vegglivet på bygningene og er overbygget med private terrasser og gårds plass. Prosjektet ligger på ca. cote 3,5 i et område med høy grunnvannstand. Bygningene er pelet til fjell på 42 m dybde.

Fløyen inne i kvartalet ligger inn mot andre eiendommer, med cellebygningen på tidligere Grønland politistasjon og bydelshuset "Asylet" som de nærmeste naboene. Grønland politistasjon som tidligere (disp.plan av 19.10.1983) var regulert til kontorvirksomhet, ble omregulert til bevaring og har vært brukt av forskjellige organisasjoner i strøket. Den er nå (1998/99) rehabilitert.

Figur 2.2 *Prosjektopplysninger Jenssens have*

Prosjektopplysninger	
Byggherre:	Grønland Byfornyelse A/S v/ Fridtjov Johansen
Entreprenør:	Fagbygg A/S v/ Finn Manstad og Steinar Helgerud
Arkitekt:	Fosse og Aasen v/ ark. Bjørn Glomsrød
Landskapsarkitekt.:	Bjørbekk og Lindheim A/S
Arealbruk:	Bolig og næring (335 m ² i 1.etsj. langs Motzfeldts gate)
Brutto tomt:	10,3 daa
Utnyttelsesgrad:	2.0
Antall etasjer:	6-7 (5-6 normaletasjer pluss innredet loft)
Antall boliger:	215
Boliger per daa (bto.):	Ca 20
Fellesareal:	3350 m ²
Fellesareal per bolig:	15,5 m ²
Bto. golvareal (inkl. kjeller):	27653 m ²
Bruksareal leiligh.:	17625 m ²
Garasjering:	I kjeller, nedkjøring til hele kvartalet fra Tøyenbekken
Antall P-pl.:	146

I begynnelsen av syttiårene ble saneringsidéen gravlagt til fordel for rehabilitering og mer varsom fornyelse. Byfornyelsen var imidlertid blitt forsinket på grunn av et utilfredsstillende lovverk (Hansen og Guttu 1998), og det var først etter at "Lov om fornyelse av tettbygd strøk" ("Byfornyelsesloven") trådte i kraft i 1976 at den organiserte byfornyelsen i Oslo kunne starte opp. Det halvkommunale selskapet "Oslo byfornyelse" fikk ansvaret for dette. Det ble imidlertid også åpnet for at private byfornyelsesselskaper kunne tildeles deloppgaver. Jenssens have er eksempel på et slikt prosjekt.

Utviklingen av området har foregått i følgende faser:

1. *Byfornyelsesprogrammet i Oslo 1977 -78*, forberedende planer for Grønland

2. *Disposisjonsplanfasen*

Bystyret gir Grønland byfornyelse oppdraget med fornyelsen av kvartalet 01.10.80 (Byplankontorets rapport 05.06.81 (rev. 21.10.82))

Disposisjonsplan, behandlet av Bygningsrådet 1. gang 13.08.81, 2. gang 16.12.8. Bystyret 09.10.83 (sak 427/93)

3. *Reguleringsplanfasen*

Bygningsrådssak 21.11.85 (sak 38/85)

Bystyresak: 14.05.86 (sak 249/86. Forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan for kvartal 15 og 17 på Grønland)

4. *Fornylsesvedtak, bebyggelsesplaner og byggemeldinger*

Fornylsesvedtak: Bystyret 10.09.86 (stadfestet av MD 13.05.87)

Bebyggelsesplan for felt A (Byggeområde for boliger):10.09.85

Byggemeldinger: Jenssens have ble bygget ut i fire omganger (D1-D4): D1 langs Norbygata, D2 langs Tøyenbekken, D3 i Breigata og D4 på hjørnet Motzfeldts gate/Norbygata.

2.2 Normbruk i de ulike planfasene for Jenssens have

I det følgende skal vi gå gjennom de ulike planfasene i prosjektet. For hver planfase beskriver vi de umiddelbare kravene som ble stilt til planene og hvilke av disse kravene som kan sies å fungere som eller er basert på normer. Deretter oppsummerer vi hva som har skapt resultatet, det vil si hvilke typer påvirkning som har hatt vesentlig innvirkning på det som til syvende og sist ble bygd.

Byfornyelsesprogrammet i Oslo 1977-78, forberedende planer for Grønland

Byfornyelsesprogram del I ble vedtatt av bystyret 27.10.77. Det påla Byplankontoret ansvar for utarbeidelse av disposisjonsplan (M 1:2000) for hvert av de utpekte fornyelsesområdene. Forslag til disposisjonsplan skulle behandles av Bygningsrådet og Bystyret. I mai 1978 fattet formannskapet vedtak om opprettelse av et byfornyelsesselskap, Grønland Byfornyelse A/S. Selskapet fikk i oppgave å fornye det kvartalet vi studerer (bystyrevedtak 01.10.80).

I forbindelse med den innledende programmeringen for området ble følgende krav stilt til fornyelsen:

- Prosedyrekrav. Omfattet krav om utarbeidelse av definert prosjektmateriale, krav om at planlegging av kvartalet måtte følge retningslinjer trukket opp av Byplankontoret, krav om brukervedvirkning og informasjon, krav om at fornyelsesform skulle avgjøres av boligutvalget som del av disposisjonsplanen, krav om kommunal disponering av leiligheter og næringslokaler.
- Krav i forbindelse med bebyggelsesstruktur og tetthet. Reguleringsplan for sentrum og indre sone ("Soneplanen") forutsatte en høyeste utnyttelsesgrad på U=1,5 og generelt opptil 5 etasjers bebyggelse i nybygde områder.
- Krav til utearealer ble bare såvidt berørt i byfornyelsesprogrammet som i hovedsak var innrettet mot rehabilitering av eldre gårder.

- Krav vedrørende trafikk og parkering. Saneringsplan for Grønland/Tøyenområdet presenterte et konsept med opplegg for differensiert trafikksystem med sekundærgater, enveiskjøring av gater, sykkelsti og parkeringsplan. I henhold til parkeringsnormer for nybygging i indre sone var parkeringskravet for to-roms boliger 0,4 - 0,6 biler per leilighet og for tre-roms 0,6 - 0,8 biler per leilighet. Aktuelt bilhold i området på det tidspunktet var ca 0,2 biler per leilighet.

Stort sett var det fagfolkene enten hos Boligrådmannen eller på Byplankontoret som fremmet kravene, og formannskapet gav sin tilslutning.

Disposisjonsplanen 1982 - 83

Rutinene for byfornyelse i Oslo forutsatte at det ble utarbeidet disposisjonsplan for de enkelte byfornyelsesområdene som skulle vedtas av bystyret. I forbindelse med disposisjonsplanen utarbeidet Boligetaten en "boligdel" til planen med målsettinger for befolkningsstruktur, bostandard og nærmiljø. Dette ble formulert temmelig generelt. Hele Grønland ble delt i en nordlig og en sørlig del, hvor Boligetaten foreslo fornyelse både som utbedring og som nybygging. I disposisjonsplanen ble hovedlinjene for fornyelsen trukket opp, mens en tiltaksliste som Byplankontoret hadde utarbeidet, fortalte om byplanmessige retningslinjer for hvert kvartal. I forbindelse med disposisjonsplanen for Urtegata/Motzfeldts gate ble det opprettet en såkalt *brukergruppe* som skulle følge disposisjonsplanarbeidet. Disposisjonsplanen ble vedtatt i bystyret 19.10.83.

Figur 2.3 *Disposisjonsplanen la opp til totalsanering av kvartal 15, utbedring av kvartal 17 og at Breigata beholdt sin opprinnelige form*

Følgende tema var oppe til diskusjon i forbindelse med disposisjonsplanbehandlingen:

- Prosedyrekrav. Disposisjonsplanen forutsatte at det skulle fremmes egen reguleringsplan for kvartalene 15 og 17. Den la opp til at kvartal 15 skulle totalsaneres mens kvartal 17 skulle utbedres.

- Arealbrukskrav. Disposisjonsplanen forutsatte tre hovedformål for arealbruk; boligformål, blandet formål og spesialområde/bevaring.
- Krav vedrørende bebyggelsesstruktur og tetthet. Disposisjonsplanen la opp til en tetthet i tråd med Soneplanens, med høyeste U-grad 1,5 og 5 etasjes bebyggelse. I den politiske behandlingen ble det besluttet at "Bebyggelsen må ikke overstige 6 etasjer".
- Krav til utearealer. Planen forutsatte definerte arealer til uteopphold, bl.a. en ny bydelspark og opprustning av en eksisterende plass. Ulike forslag til normkrav varierende mellom 18 og 25 m² pr. leilighet ble også brakt inn i debatten.
- Krav til trafikk og parkering. Byplankonseptet basert på differensiering ble videreført i disposisjonsplanen, og Byplansjefens forslag gikk ut på trafikksanering og innpassing av gatetun og mer areal til såvel opphold som parkering på gategrunn. Parkeringskapasiteten i området ble vedtatt økt til 760 plasser hvorav 450 i 3 parkeringshus, resten på gategrunn.
- Estetikk. Tilpasning til tilstøtende bygningers karakter ble ikke tatt opp eksplisitt hverken av fagfolk eller politikere.

Har normer påvirket disposisjonsplanen?

De viktigste områdene hvor normer har hatt innvirkning på disposisjonsplanen synes å være prosedyrekravet om utarbeidelse av reguleringsplan, krav til maksimal tetthet og trafikk- og parkeringsprinsippene.

Kravet om utarbeidelse av reguleringsplan er hjemlet i Plan- og bygningsloven, og kan i den forstand defineres som en norm, men ikke en "arealnorm". I byfornyelsesprosjekter var kravet særlig aktuelt i kvartaler med omfattende nybygging og eller sterke konflikter omkring utbyggingen. Kravet til maksimal tetthet finnes i soneplanens bestemmelser. Disse ble brukt som normer i planbehandlingen av Jenssens have (og i Hekkveien), og hadde innvirkning på disposisjonsplanen. Trafikk- og parkeringsprinsippene som ble vedtatt i soneplanen er klart normbaserte. Trafikkmønsteret ble bygget på forutsetningen om trafikksanering med grunnlag i Gatebruksplanen for Sentrum og Indre sone. Parkeringskravene springer ut av kommunale normer som ble brukt systematisk og med stor effekt for resultatet. I Byplankontorets redegjørelse ble det da også konstatert at planen er i overensstemmelse med gjeldende norm. (En annen sak er at parkeringshusene ikke er bygget, løsningene ble i større grad underjordisk garasjering som del av hvert prosjekt.)

Aktørene i disposisjonsplanfasen

Beboerne representert ved brukergruppa ønsket ikke for høy utnyttelse, og var sterkt imot riving. De uttalte at før en begynte planlegging i de enkelte kvartaler, måtte boligene gjennomgå en uavhengig tilstandsvurdering. "Gårder som kan rehabiliteres innenfor Husbankens rammer, må ikke rives." (Dobloug 1982). De mente dessuten at det måtte stilles minimumskrav til utearealer. Satt på spissen kan vi si at flertallet av politikerne og Grønland Byfornyelse A/S,¹⁷ gikk inn for det motsatte av hva beboerne ønsket. De fikk gjennomslag for å øke utnyttelsen fra de foreslåtte 5 etasjene til 6, dog innenfor Soneplanens grenser for tetthet. Her besto flertallet av Høyre, KrF og en utbryter fra AP. Bystyret gikk dessuten inn for å øke andelen riving/nybygging i forhold til utbedring. Når det gjaldt utearealer, var det bare en representant fra AP som tok opp dette temaet. Hun

¹⁷ De uttalte seg bare om utnyttelsen, og mente at enkelte kvartaler måtte kunne bygges ut med høyere utnyttelse.

gikk dessuten inn for en sterkere separering av biler/barn, og mente at mangelen på parkeringshus og barnehager ville skjerpe konflikten biler/barn i gatene.

Fagfolkene i kommunen har stort sett stått i en mellomstilling. De har vært opptatt av å stille minstekrav til utearealer. Trafikksjefen poengterte at "normer for utendørs oppholdsarealer først og fremst vil være et nyttig planleggingsverktøy i arbeidet med disposisjonsplanene. Normene bør ikke brukes ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i forbindelse med rehabilitering av gammel boligbebyggelse." I klartekst betydde dette at mulighetene for å tilfredsstille normene var minimale i rehabiliteringsprosjektene. På et overordnet nivå, hvor man kunne regne inn større friområder og parker, ville bruk av normer ha noe for seg. Kommunikasjonsrådmannen som innstilte saken for bystyret, la vekt på at man måtte forhindre en "nedadgående tendens i befolkningsutviklingen." som følge av fornyelsen slik at befolkningens servicetilbud i indre bydeler ikke ble svekket. Byplansjefen mente på sin side at man måtte fortynne i det ene kvartalet, Kv. 17, for å få til gårdsromsforbedring og nok utearealer.

Reguleringsplanen 1985

Innenfor disposisjonsplanen for Urtegata/Motzfeldts gate ble det utarbeidet reguleringsplaner for de enkelte kvartalene. Grønland Byfornyelse A/S stod for dette. De utarbeidet også tilstandsvurderinger og forslag til tre alternative planer for de to kvartalene med varierende grad av riving, nybygging og tetthet. Dette ble gjort i samråd med Bydelsutvalget og Boligetaten og publisert gjennom informasjonsbladet "Nytt om byfornyelsen" (25.01.82).

Figur 2.4 *Alternativ 3 gikk ut på opprettholdelse av kvartalsformen, gårdssanering og nybygging særlig langs Norbygata*

Etter bystyrebehandlingen i 1983 gikk saken til boligutvalget, som bestemte at fornyelsesformen i kvartal 15 (lengst nord) skulle være nybygging, mens kvartalet mot Grønland i hovedsak skulle utbedres. Dette ble lagt inn som premisser for arbeidet med reguleringsplanen som pågikk de neste par årene. Reguleringsplanen ble fremlagt for bystyret 14.05.86 (etter at byrådssystemet var innført).

Reguleringsformål for forskjellige deler av kvartalet og utnyttelsesgrad for nybygget var fastlagt gjennom arealplanen. Dessuten var bebyggelsesplan, fasadetegninger, skisse-messig plan av leiligheter og kjellerparkering samt en aksionometrisk tegning av hele kvartalet med omgivelser (datert august 1985) vedlagt saken som illustrasjon. Byutviklingskomiteens innstilling var avgitt under dissens idet Frp fremmet forslag om å fjerne fredningsbestemmelsene for Grønland 28; bydelshuset, og SV gikk inn for å bevare bygningene i Breigata.

Følgende krav var oppe til diskusjon i reguleringsplanfasen:

- Prosedyrekrav. Reguleringsbestemmelsene inneholdt krav om godkjent bebyggelsesplan før det kan sendes inn søknad om byggetillatelse. For å få byggetillatelse skulle det sendes inn plan for den ubebygde del av tomta (jfr. §69 i Plan- og bygningsloven med vedtekt for Oslo). Endelig bestemmelse vedrørende parkeringsdekningen skulle tas av bygningsrådet (i praksis byplansjefen) i forbindelse med behandlingen av søknad om byggetillatelse.
- Krav til arealbruk og bygningsvern. Reguleringsplanen forutsatte sammenslåing av de to kvartalene til ett stort. Bebyggelsen i Breigata skulle rives og gategrunnen inngå i kvartalsrommet. Disposisjonsplanens forutsetninger ble dermed endret totalt. Temaet riving kontra vern og spørsmålet om endring av et historisk gateløp berører ikke normproblematikken direkte, men var viktig i reguleringsplandebatten.
- Krav til tetthet, sol, rommelighet og utearealer var et av hovedtemaene i denne planfasen. Diskusjonen dreide seg om å få øke utnyttelsen fra 1.5 til 2.0 uten å øke etasjehøyden ytterligere, det vil si ut over de vedtatte seks etasjer. Det kom også opp forslag om å redusere etasjehøyden til maksimalt fire etasjer.
- Krav til utearealer. Det kom opp eksplisitte krav om at hver bolig skulle ha minimum 20 m² med uteoppholdsarealer.
- Estetiske krav. I likhet med arealbruk/vern, er estetikk ikke knyttet opp mot normkrav i denne planen. Temaet ble imidlertid viet oppmerksomhet, og tilpasning til eksisterende bebyggelse i Tøyenbekken og Motzfeldts gate fremgikk av relativt detaljerte fasadetegninger.
- Krav til trafikk, støy, parkering og veistandardspørsmål. Trafikksystem og spørsmål om mest mulig separering kom opp som tema. Det samme gjelder reguleringsbredder for kjørevei og fortau, trafikkmengder i forhold til normer for støy og kravet til parkeringsdekning og lokalisering av parkeringsplasser.

Har normene påvirket reguleringsplanen?

Svært mye av konfliktene omkring reguleringsplanen var knyttet til spørsmålet om riving av Breigata. Slike spørsmål var ikke bundet opp til normer. Hva som skulle rives ble vurdert i hvert enkelt tilfelle. Her var økonomiske faktorer i prosjektet og gårdenes tilstand viktige kriterier. Utviklingen i byfornyelsen viste imidlertid at andelen riving gikk sterkt opp i løpet av siste del av 80-tallet (Hansen og Guttu 1998).

Normbruken i behandlingen av reguleringsplanen dreide seg først og fremst om å overholde disposisjonsplanens retningslinjer for utnyttelse. I forbindelse med konkretisering av bebyggelsen ble det likevel åpnet for å øke utnyttelsen fra 1.5 til 2.0.

Bakgrunnen for dette var nettopp de nye mulighetene som åpnet seg ved å rive Breigata og endre gateløpet. Dette bidro til et kvartalsrom som man vurderte som tilfredsstillende. (15,5m² per bolig) I tillegg ble parkeringsnormene tatt alvorlig fra forslagsstilleren, vel vitende om at disse normene ble praktisert konsekvent. Reguleringsbredden på 30 meter for Norbygata ble derimot opphevet. Miljøverndepartementets normer for maksimal støy i leiligheter ble formulert som skriftlige bestemmelser til planen. Det samme gjaldt en rekke prosedyreregler for den detaljerte planleggingen.

Figur 2.5 *Reguleringsplanen gikk ut på at kvartalene skulle slås sammen. Planen fastla detaljert arealbruk, bygningshøyder og byggelinjer. Forslag til fasadetegninger og planløsninger fulgte saken i bystyrebehandlingen. Prosjektet ble i realiteten endelig bestemt i denne fasen*

Aktører i reguleringsplanprosessen

Beboerne i de to kvartalene fortsatte kampen mot rivingen av gårdene i Breigata. En nabo i Norbygata protesterte mot utnyttelse og hushøyder som hun fryktet ville føre til mindre sol og lys i egen gård.

Blant politikerne var riving kontra bevaring et av de mest omdiskutert temaene i reguleringsplanfasen, og omfattet både Breigata og Grønland politistasjon. På bydelsnivå engasjerte flertallet av politikerne seg først mot rivingen av Breigata, men snudde etter hvert i denne saken. Argumentet i utgangspunktet var at 60 husstander ville miste sin bolig. Høyere opp i det politiske systemet i bystyret, var det særlig politikere på venstre-siden; RV og SV, som engasjerte seg mot riving sammen med noen utbrytere fra KrF og Høyre. Argumentene var både hensynet til beboerne og verneverdi. En representant fra Frp representerte i så måte den motsatte ytterligheten i denne debatten og hevdet at "bare bygningen er stygg nok og gammel nok og brannfarlig nok, så gjelder det å bevare den, ja, helst få riksantikvaren til å frede den." En slags mellomløsning fikk flertall ved at Breigata ble ofret, mens Grønland Politistasjon ble vedtatt regulert som spesialområde bevaring.

For øvrig var det bare RV og Frp som tok opp andre tema i tilknytning til planen. RV ville senke utnyttelsen og etasjehøyden og ønsket minimum 20 m² med uteareal pr. leilighet. Frp ville opprettholde reguleringsbredden i Norbygata på 30 meter.

Fagfolkenes innspill varierte avhengig av hvilken sektor de representerte. De antikvariske myndighetene gikk inn for bevaring. Park- og idrettsvesenet ønsket å redusere utnyttelsen og især hushøyden for å få mer lys på utearealene. Oslo helsesråd og Fylkesmannen i Oslo og Akershus var opptatt av støy i forhold til trafikk. Oslo Politikammer mente at parkeringsdekningen var for lav og støttet dessuten Oslo veivesen i at fortauene måtte være bredere. Normer ble anvendt som redskaper og argumenter i etatenes bestrebelse for å sikre "egne" mål.

Utbyggeren ønsket høyere utnyttelse. Byplansjefen aksepterte nå, i motsetning til i forrige runde, at utnyttelsen kunne økes. Dette skjedde "etter en planfaglig vurdering" av det foreliggende prosjektet (Innstilling til bystyresaken).

Bebyggelsesplaner og byggemeldinger

Boligutvalget vedtok hvilke bygninger som skulle rives og hvilke som skulle få stå. Denne avgjørelsen ble kalt fornyelsesvedtak. I kvartal 17 ble fornyelsesvedtaket fattet 25.02.1987.

I Jenssens have ble det utarbeidet bebyggelsesplaner i fire omganger i sammenheng med søknad om byggetillatelse for de ulike utbyggingstrinn. Foruten bebyggelsesplan kom det i denne fasen et detaljert prosjektmateriale med planløsninger av leilighetene, fasadetegninger, aksionometriske perspektiv og modell av hele kvartalet. En detaljert utomhusplan ble også utarbeidet i denne fasen. I forbindelse med byggesaksbehandlingen ble fastsatt endelig antall parkeringsplasser, antall boliger, detaljerte bygningshøyder og golvflate, utearealets form, størrelse og innredning. Detaljspørsmål som ikke ble løst i de overordnede planene ble bearbeidet og avgjort her.

Følgende tema var oppe i bebyggelsesplan- og byggesaksfasen:

- Arealbruk. Detaljvurderinger av bebyggelsen.
- Tetthet. Diskusjoner om å redusere avstander mellom bygninger for å forhindre tap av 7- 8 leiligheter.

- Uteareal. Innspill om detaljutføring av lekeplasser, og kommentarer vedrørende kommunens høringsprosedyrer.
- Parkeringsdekning. En bemerkning fra politiet om at 37 parkeringsplasser til 63 leiligheter i første byggetrinn var alt for lite.

Normenes rolle i det utførte prosjektet blir beskrevet i avsnitt 2.3

Aktører i bebyggelsesplan- og byggesaksbehandlingen

I Jenssens have har en omstendelig, men ryddig planprosess bidratt til at bebyggelses- og byggesaksbehandlingen ble lite konfliktfylt. Overordnede valg og konfliktpunkter f.eks. knyttet til riving og nybygging, tetthet og trafikk var avklart både politisk og overfor beboerne i området gjennom oversiktsplanleggingen. Sluttfasen med bebyggelsesplan og byggesaksbehandling ble først og fremst en faglig prosess mellom Bygningsrådet, Byplankontoret, Boligetaten, Park- og idrettsvesenet og Trafikksjefens etat.

2.3 Hva har skapt Jenssens have?

Byfornyelseslovverket

Jenssens have kunne bare la seg realisere innenfor de relativt store fullmakter byfornyelseslovverket ga til planleggere og politikere. Det dreide seg om store og koordinerte inngrep i den eksisterende byen. Byfornyelsesloven er en lov for eiendomserverv innenfor definerte områder (byfornyelsesområder), hvor kommunen eller et selskap oppnevnt av kommunen kan opptre som erverver. Selskapet trenger ikke være offentlig.

Byfornyelsen i Oslo på 80-tallet ble planlagt som en synoptisk prosess, som gikk fra helhet til del og i programmert rekkefølge. Etter at områdene var definert, ble de planlagt og fornyet etter tur. Lovverket spilte en grunnleggende rolle, og gav mulighet til samordning og rasjonelle løsninger. Et nøkkelspørsmål for eksisterende beboere var selvsagt om huset skulle utbedres eller rives. De store konfliktene sprang ut av dette. I Oslo var det bystyret gjennom reguleringsplanbehandlingen og boligutvalget gjennom fornyelsesvedtaket som avgjorde dette, etter tekniske vurderinger av hver enkelt eiendom og mulighet for boliggevinst/tap. I ettertid må vi konstatere at de eksisterende beboerne og deres organisasjoners syn ble tillagt liten vekt i tilfellet Jenssens have. Deres medvirkning hadde ikke formell status.

Politiske vedtak

I byfornyelsen var det planleggernes oppgave å registrere, vurdere tilstand og utarbeide planalternativer. Politikerne tok de avgjørende valgene på grunnlag av planleggernes råd, men også etter påtrykk fra beboerorganisasjoner, leieboere og utbyggere. Hvilke politiske linjer finner vi for byfornyelsen på Grønland og hva har så politikernes bestemt i tilfellet Jenssens have?

I begynnelsen av 80-tallet hadde Arbeiderpartiet utad forlatt totalsaneringsideologien de stod for ti år tidligere. Men fremdeles levde motsigelsen mellom riving og bevaring videre blant partimedlemmene og kanskje spesielt i partinære organisasjoner som boligkooperasjonen og fagbevegelsen. De mer radikale delene av bystyret (deler av Arbeiderpartiet, SV, RV og Venstre) sto fast på linjen med "rehabilitering på beboernes premisser", som betydde at hensynet til de eksisterende beboerne skulle tillegges avgjørende vekt i spørsmål om hva som skulle rives og hvor omfattende rehabiliteringen

skulle være. På høyresida fantes både en bevaringslinje basert på kulturkonservative verdier og en økonomisk liberalistisk linje som i større grad målbar "kreftenes frie spill".

Aksen Høyre/Venstre var også virksom i saksbehandlingen av Jenssens have. Lengst ut på høyresida hadde vi Fremskrittspartiet, som helst ville sett hele kvartalet revet og Norbygata ført fram i 30 m bredde. I Frp ble bevaring betraktet som et uønsket hinder for privat initiativ og byutvikling. Bare på ett punkt overgikk partiet planmyndighetene, nemlig i krav til parkeringsplasser, hvor Frp gikk inn for å doble antallet. Mens Høyre gikk sammen med Frp når det gjaldt økt tetthet og riving av Breigata, gikk partiet samtidig inn for å bevare Grønland politistasjon. Arbeiderpartiet befant seg i en mellomposisjon. Mens de i disposisjonsplanfasen holdt på det mer moderate tetthetsalternativet, aksepterte de økt utnyttelse i reguleringsplanfasen. Samtidig argumenterte de for større utareal per bolig. SV, RV og til dels Venstre stemte konsekvent for minst mulig riving og lavest mulig utnyttelse og argumenterte med behovene til de eksisterende beboerne.

De valg flertallet i bystyret stod for, var sammenslåingen av de to kvartalene, rivingen av bebyggelsen i Breigata, den høye utnyttelsesgraden ($U=2.0$), og etasjetallet på seks pluss innredet loft. De to siste valgene brøt med det vi har valgt å betrakte som en norm i denne sammenhengen, nemlig den såkalte soneplanen¹⁸. Den godkjente reguleringsplanen innebar den utformingen av prosjektet som vi ser i dag. Politikerne valgte i tillegg å regulere Grønland politistasjon til bevaring.

Utbyggerens og arkitektens byplankonsept

Grønland byfornyelse var eksempel på et lite, privat byfornyelsesselskap, som arbeidet i nær kontakt med kommunen og drev en viss lobbyvirksomhet rettet mot politikere. Vedtaket om å la Grønland byfornyelse ta seg av to nabokvartaler åpnet for en sammen slåing til ett større kvartal og dermed for løsningen med karré rundt et stort gårdsrom. Lovverket og planmyndigheten gjorde det mulig å erverve og rive bygningene i Breigata, i det hele tatt å legge rasjonalitetsvurderinger mer enn forhandlingsresultater til grunn for valgene i byfornyelsen. Dette til forskjell fra dagens situasjon hvor hver eiendom blir betraktet og behandlet for seg, eventuelt med egen reguleringsplan (jfr. eksemplet Hekkveien).

Parallelt med at totalsaneringstanken ble forlatt til fordel for byfornyelse, oppstod også en fornyet interesse for det tradisjonelle byplanvokabularet med kvartalsformen som enhet i bystrukturen og gata omgitt av sammenhengende husrekker. Arkitekt Glomsrød som stod for prosjekteringen av Jenssens have, forteller at både kvartalsbebyggelsen til Harald Hals (f.eks. Jessenløkken i Kirkeveien) og Bjørn Linns bok, "Storgårdskvartalet" fungerte som forbilder i utviklingen av Jenssens have. De mulighetene for store gevinster som ligger i storgårdskvartalet, både når det gjelder boligantall og boligkvalitet, fungerte som gulrot i fornyelsessaken. Disse mulighetene ble lansert av arkitekten og Grønland byfornyelse, og fikk Ap-representantene til å gå inn for å rive bebyggelsen i Breigata slik at det dermed ble flertall for reguleringsplanen. Byplankonseptet har i stor grad vært den hovedidéen som har preget prosjektet og gitt de fysiske resultatene vi kan se i prosjektet i dag.

¹⁸ En grunn til å betrakte soneplanen som en norm er dens generelle karakter. Bestemmelsene i planen består av sju relativt generelle punkter.

Figur 2.6 *Storgårdskvartalet har fungert som forbilde for arkitekten*

(Kilde: Linn 1974)

Prosjektutformingen for øvrig

Prosjektet ble så utviklet innenfor dette konseptet, og leilighetsutforming, balkonger og fasadeutforming ble styrt av arkitekten. Det har tydeligvis ligget klare ambisjoner om kvalitet i prosjekteringen av såvel bygningene som leilighetsplanene, og de prosjekterende har i tillegg vært i stand til å gjennomføre prosjektet helt ut. Avstandene mellom fløyen langs den tidligere Breigata og bygningen langs Tøyenbekken, som det stod strid om, ble avgjort i en forhandlingsrunde mellom arkitekten og byplankontoret. Planen for det store kvartalsrommet, som må regnes som en vesentlig kvalitet ved prosjektet, ble utarbeidet av landskapsarkitektene og opparbeidet etter intensjonene. Intensjonene i denne forbindelsen har gått i retning av et staselig uterom som skal kombinere atkomst til boliger, oppholdsfunksjoner for voksne og lekeplasser for barna.

Figur 2.7 *Detaljer i fasader og belegning har høy kvalitet*

Arealnormenes betydning

Prosjektgjennomgangen har vist en langdryg, men relativt ryddig prosess gjennom disposisjonsplan, reguleringsplan og byggemeldinger. Området var i støpeskjeen gjennom det meste av åttitallet, med prosjektorganisering og ansvarsfordeling, registrering og tilstandsvurderinger, organisering og kamp fra de tidligere beboerne, engasjerte debatter i politiske organer, planlegging, riving, nybygging og fordeling av nye leiligheter og innflytting. I denne prosessen har forskjellige faglige redskaper vært anvendt.

Planleggingsnormer har virket på utnyttelsesgrad, bygningshøyder, og parkeringskapasitet. Riving av eldre bygningsmasse og tettheten i prosjektet var de to heteste temaene i den politiske diskusjonen. Her ble direkte konsekvenser av tettheten i form av sol/skyggeforhold brukt som argumenter, men denne argumentasjonen ble i liten grad hengt på normer. Normer ble derimot anvendt som argumenter for større utearealer i den politiske diskusjonen i bystyret.

Vår konklusjon er at arealnormer har hatt relativt liten betydning for hovedutformingen, men har virket på deler av prosjektet:

U-gradsbestemmelsene og bestemmelsene om etasjetall i den gjeldende soneplanen har fungert som en brems på økningen i utnyttelsesgrad. Riktignok vant motstanderne av den økte tettheten ikke fram i sin argumentasjon, men grensen på U=1,5 og 5 etasjer fungerte likevel som en grense som flertallet ikke kunne distansere seg alt for langt fra.

- Parkeringsnormene er fulgt helt ut. Dette forutsatte i realiteten underjordisk parkering.
- Normer har hatt betydning når det gjelder opparbeidingen av uterommet.
- Støynormer er kommet til anvendelse i forbindelse med trafikkstøy på gatesiden, men ikke fanget opp problemet med lekestøy i kvartalsrommet.

2.4 Bokkvaliteter i Jenssens have - vår kritikk

Jenssens have er et eksempel på styrt byfornyelse gjennom riving og nybygging og innenfor den lovgivningen og det regelverket som ble utviklet for Oslo på 80-tallet. Vi er i hovedsak positivt innstilt til prosjektet både som byarkitektur og som sosialt prosjekt i en belastet bydel. Her skal vi imidlertid nøye oss med å beskrive de fysiske sidene ved prosjektet og møtet mellom disse og den observérbare bruken av utearealet. Noe av kritikken man kan rette mot utformingen kan i like stor grad rettes mot kommunens disposisjoner når det gjelder boligtildeling til svakstilte.

Tettheten

Jenssens have har utnyttelsesgrad 2,0, en svært høy tetthet etter norske forhold. Grünerløkkakvartalene ble i sin tid bygget med en utnyttelsesgrad på rundt 1,5, og ble i mange år kritisert som helseskadelig slumbebyggelse på grunn av tettheten. Etter vår oppfatning ville prosjektet vunnet i kvalitet dersom det var bygget i fem til seks etasjer slik planene opprinnelig gikk ut på. Dette gjelder ikke minst for sol/skyggeforholdene i tilstøtende gater og bebyggelse.

Figur 2.8 *Sol- og skyggeforhold i og rundt Jenssens have høstjevndøgn kl 15.00*

En slik kritikk kan imidlertid lett ende i etterpåklokskap. Vi må huske på at prosjektet ble til i en bestemt tid, under bestemte økonomiske vilkår. Den høye tettheten var en forutsetning for å finansiere fundamentering i et område med problematiske grunnforhold, garasjekjeller til alle biler, gjennomgående og romslige leilighetsplaner, solide materialer i bygningen og på overflatene og et relativt stort, pent opparbeidet kvartalsrom. Vi kan si det slik at prosjektet har noen kvaliteter og noen minussider, hvor de negative sidene i stor grad er prisen for de positive. Så høy utnyttelse kan i prinsippet organiseres fysisk på to måter; høyblokkbebyggelse som på Enerhaugen, eller bykvartaler som Jenssens have. På Enerhaugen, som ble bygget ut rundt 1960, er utnyttelsesgraden $U=1,87$ (for OBOS' del av området) (Svennar 1970). Kvartalsbebyggelsen i Jenssens have ligger altså enda noe høyere. Med så høy tetthet som premiss, vurderer vi utformingen i Jenssens have som bortimot optimal. Prisen for disse kvalitetene var imidlertid rivingen av bygårdene i Breigata, prosjektets store konfliktpunkt.

Kvartalsrommet

Dette er den dominerende kvaliteten i Jenssens have. For oss besøkende er opplevelsen av kvartalsrommet slående. Gatene rundt kvartalet er trange og skyggefulle, med mye trafikk av både biler og mennesker. Miljøet er mangfoldig og internasjonalt. Beveger en seg fra gata og inn gjennom den store portåpningen mot Motzfeldts gate, får en følelsen av å komme inn i en annen verden. Særlig på formiddagen er kontrasten sterk, det hersker en kjølign, nesten sakral stillhet i kvartalsrommet. Småbarna er inne i leiligheten hos mor og

de større barna er på skolen (beboeropplysning). Utover ettermiddagen kommer stadig flere barn ut for å leke, og dette kulminerer om sommeren i kveldstimene, hvor antall barn og deres støymessige prestasjoner når de store høydene.

Figur 2.9 *Utearealene har høy kvalitet og ligger godt skjermet mot bylivet rundt*

Figur 2.10 *Kvartalsrommet er vakkert bearbeidet, en oase i det slitte Grønland*

Inntil husveggene er anlagt terrasser for leilighetene i første etasje. Det er også plantet busker her som skaper en viss avstand til boligene. Det er innganger til alle oppgangene både fra kvartalsrommet og fra gata. Langs bygningene løper gangveier. Mellom gangveien og de sentrale delene av arealet er bygget en halvåpen skjermvegg med pergola over. Dette er et hovedgrep i disponeringen av kvartalsrommet. Skjermveggen er bevokst med klatreplanter som forsterker rommets grønne karakter, samtidig som den slipper solstråler igjennom.

Figur 2.11 *En beplantet skjermvegg løper rundt kvartalsrommet og gir ly og avgrensning mellom aktiviteter*

Skjermveggen danner et vertikalt skille mellom inngangssoner med gangtrafikk og soner for lek og opphold. Den gir et holdepunkt for øyet, og en mulighet for å sitte inntil noe. På solsiden av den finner vi sittebenker og bord til rolig aktivitet. Skjermveggen omkranser et grønt, sentralt areal. Dette er dels disponert som noe pent å se på, dels som lekeområde for mindre barn. I østre del er bygget en kunstig høyde med en liten rutsjebane for de små barna. Det er plantet frukttrær og bærbusker på skyggesiden av kvartalsrommet.

Figur 2.12 *Barnas lekeområde brukes mye*

Fløyen langs den tidligere Breigata deler det store kvartalet i to. En kan bevege seg rundt fløyen på sørøstgavlen og komme inn i et annet uterom, delvis omgitt av eldre bebyggelse som cellebygningen i den tidligere politistasjonen og mot sørvest bydelshuset "Asylet". Avgrensningen mot naboeiendommene er imidlertid bastant, med høye gjerder og låste porter. Dette uterommet er mindre, har mer privat karakter, og brukes ikke i så stor grad til lek.

Utearealene i Jenssens have er av typisk halvoffentlig karakter, de er ikke umiddelbart tilgjengelig for besøkende. Alle porter er låst, men det er mulig å smette inn hovedporten når noen går ut. Man føler seg likevel ikke som inntrenger. Uterommet har en størrelse og utforming som gir én følelsen av offentlighet, og det er utformet som en park. Det store antallet leiligheter som omkranser utearealet og alle beboerne som befinner seg utendørs bidrar også til den offentlige karakteren.

Kvartalsrommet har høyt støynivå og er sterkt utsatt for slitasje. Støyen kunne muligens vært dempet ved færre harde flater, f.eks. i form av absorbenter på bygningen eller i uterommet. Større trær vil forhåpentligvis også bidra til å dempe støyen noe. Hovedårsaken til støyen ligger i det uvanlig store antallet barn i kvartalet. Dette skyldes igjen at en stor del av leilighetene er blitt tildelt innvandrerfamilier. På andre siden av gata ligger Grønlands torg. Der er alle leilighetene selveierboliger, og det bor hovedsakelig norske husholdninger og svært få barnefamilier der. Kvartalsrommet, som også der har høy kvalitet, er stille om ettermiddagen og med minimal slitasje (beboeropplysning).

Slitasjen i Jenssens have er stor, og stadig nedbrekking av planter og tråkking på blomster setter grå hår i hodet på både vaktmesteren og styret i sameiet. De driver et evighetsarbeid med å holde standarden på kvartalsrommet oppe. En viss kritikk kan rettes mot disponeringen av beplantningen med skjøre blomsterbed og busker nær barnas

lekeområde. Fram til nå har en imidlertid klart å hindre en nedgradering og forslumming av kvartalsrommet.

Figur 2.13 *Det er stor slitasje i området, til bekymring for voksne som liker å "ha det pent rundt seg"*

2.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området

I forbindelse med gruppeintervjuet ble beboerne bedt om å nedtegne og kommentere en del spørsmål tilknyttet bruken av kvartalsrommet og nærmiljøet. Nedenfor er kommentarene og nedtegnelsene deres oppsummert både i tekst, på bilder og kart.

Figur 2.14 *Noen beboersynspunkter på Jenssens have*

-----**Rute gjennom strøket for å gå en tur:** Turen fra Jenssens have går gjerne til åpne og grønne områder som Tøyenhagen og områdene langs Akerselva, gjerne der det er stille. Som en av dem oppgav: "*...går ut av nærområdet ut i mer åpent landskap. Går for å få stillhet.*"

Slappe av utendørs: Her oppgir informantene at de både benytter private terrasser/ balkonger og offentlige parker. Tøyenhagen (bildet) peker seg ut som en liten oase, hvor man kan finne ro og skjønnhet. Det er "*et pent, rolig og avslappende område*" Gårdsrommet benyttes av visse voksne, for eksempel hvis de får barnebarn på besøk.

Steder hvor du treffer folk og ser på livet: Beboerne treffer andre i nærområdet, spesielt på gatene og ved trafikknutepunkter i nærmiljøet. Slike steder er utgangsdørene, ved garasjene, på plassene foran Grønland T-banestasjon (bildet) og i Grønlandsleiret. Livlige gater, for eksempel Tøyenbekken, oppgis også som en viktig sosial møteplass.

Steder hvor barn leker: Barn leker i og rundt området. Leken foregår både i kvartalsrommet, på ballbanen i Urtehagen (bildet), i nabokvartalene, for eksempel i barnehagen i Norbygata 1, på Rudolf Nilsens plass og i Tøyenhagen.

Steder hvor du føler deg utrygg: Noen steder i og rundt Jenssens have oppleves som utrygge. Dette er steder hvor det er mindre kontroll, som portrommet (bildet) og bakhagen mot Grønland 28. Andre oppgir litt mer fjerntliggende områder som har vært mye omtalt i pressen, for eksempel Torvgata ved enkelte restauranter der, spesielt om natta.

Utrivelige og stygge steder: Modernistisk arkitektur som Postgirobygget og Enehaugen, dårlig vedlikeholdte gårder, rivningstomter og ikke opparbeidede plasser blir nevnt som eksempler på stygge og utrivelige steder. Veier som Nylandsveien og store trafikkmaskiner er eksempler på det samme. Rotter og forsøpling nevnes av flere.

Figur 2.15 1. etg., Jenssens have

Figur 2.16 6 etg. Jenssens have

2.6 Presentasjon av gruppeintervjuet

Bydel Gamle Oslo - noen sosiale og fysiske karakteristika

Bydelen kjennetegnes ved høy tetthet både i befolkning og bygningsmasse. Her finnes som nevnt før, opphopning av levekårsproblemer, men også et stort multikulturelt mangfold. Ifølge "Nasjonalt program for utvikling av fem miljøbyer" (MD 1995:32-33) er omtrent 1/3 av bydelens befolkning innvandrere, hvilket er 3 ganger gjennomsnittet i Oslo som helhet. Det er dessuten en bydel hvor folketallet fortsatt stiger. Statistiske data fra januar 1997 viser at det da bodde 24.388 mennesker i bydel Gamle Oslo.¹⁹

Enslige hushold dominerer i bydelen, og det er flere enslige her enn i resten av Oslo.²⁰ De fleste beboerne har utdanning på mellomnivå, men det finnes også en betydelig befolkningsdel med høy utdanning.²¹ I perioder har arbeidsledighet preget bydelen, noe som vises ved en dramatisk nedgang på 21 % fra 1990 til 57% registrerte yrkesaktive i 1995. Indre by øst har landets høyeste dødelighet. Andre levekårsparametre viser at bydelen har lavt inntektsnivå, høye sosialhjelpsutbetalinger og mange barnevernsklienter.

Mange av disse levekårsfaktorene gjenspeiles også i Jenssens have, f.eks. ved at ca. 1/3 av leilighetene er kommunale utleieboliger, og hovedparten av leietakerne er innvandrere.

Mye av bygningsmassen er gammel. En fjerdedel av boligene er bygd før år 1900, og litt over halvparten kom til i perioden 1901-60. Boligstandarden er stort sett lavere sammenlignet med Oslo som helhet; her er f.eks. langt flere småleiligheter på 1- 2 rom, og mange leiligheter mangler fortsatt WC eller bad.²² Eierstrukturen er også litt annerledes ved at borettslag, eventuelt boligaksjeselskap er noe mer vanlig enn i Oslo som helhet. Høy bygningsmessig tetthet har også gått utover friarealer. Gamle Oslo har kun 15 kvm friområde pr. innbygger, mot 45 kvm for hele Oslo. Det er dessuten svært få store, grønne arealer/ubebygde arealer større enn 2 daa igjen. Dette er et fellestrekk for hele indre by. Trafikkbelastningene er også store og området huser Norges største trafikkknutepunkt. Hele 1/3 av arealet går til trafikk, og bydelen er sterkt belastet av støy, støv og gasser.

På grunnlag av det som er nevnt foran er det ikke overraskende at Oslo indre øst har høyest score på enhver indeks over dårlige levekår, og Grønland, hvor Jenssens Have ligger, er den sterkest belastede bydelen i hele Gamle Oslo. Dette er bakgrunnen for en rekke statlige initiativ i området, bl.a. "Miljøbyen Gamle Oslo" som siden 1992 har satsset store ressurser på å skape en sosial og miljøvennlig bydelsutvikling.

Om å bo "i hjertet av hovedstaden"

Bydelens beboere har naturlig nok en mer nyansert oppfatning av bydelslivets positive og negative sider. I en helt fersk undersøkelse framhever beboerne bl.a. at bydelen negativt belastes av trafikk, støy og mye søppel. Men det er positivt å bo nær sentrum, beboerne utviser toleranse, og det er gode naboforhold. Bydelen har dessuten stor tilgjengelighet på

¹⁹ Bydelsstatistikken bygger på - hvor ikke annet er nevnt - på Statistisk Årbok for Oslo 1997.

²⁰ Det er 73 % enslige hushold i Bydel gamle Oslo mot 62% i byen som helhet.

²¹ I 1997 hadde 27% grunnskolenivå (20% i Oslo), 48% gymnasnivå (46% i Oslo) og 25% universitets/høyskolenivå (33% i Oslo).

²² I 1997 besto 59% boligmassen av 1-2 roms leiligheter, mot 40 % i Oslo som helhet.. 9% av boligene i bydel Gamle Oslo mangler bad/WC ot 6 % for hele byen.

varer, tjenester og kultur (MGO 1998).²³ Undersøkelsen viser dermed at respondentene er tilfredse med sitt bo- og nærmiljø, og at man ser den multikulturelle beboersammensetning som et pluss framfor et minus.(MGO 1998:24-25).

Figur 2.17 *Jenssens have ligger i et område med høy tetthet*

Den positive holdningen til området går også igjen blant dem vi har intervjuet. Bydelen blir ansett for å være eksotisk, og en av respondentene²⁴ omtaler dette på følgende måte:

Men jeg vil jo si det at, nå begynner området her å bli forholdsvis populært, og det vil også si det at folks måte å oppføre seg på overfor folk som bor på Grønland har forandret seg (Kvinne)

Dette betyr imidlertid ikke at mytene om området, som at det er mye vold eller at det er et fattigstrøk, er forsvunnet. Positive urbane forhold som kultur- og opplevelsesmangfoldet er likevel kommet mer i fokus. Bydelens betydeligste attraksjon er kanskje å finne på det symbolske planet, f.eks. uttrykt gjennom administrasjonssjef i bydel Gamle Oslo, Øyvind Lønnå, til Aftenposten, 2. juli 1998:

Gamle Oslo er det nærmeste vi kommer et internasjonalt storbysamfunn i Norge

Jenssens Have ligger midt i denne smeltedigelen, og kan formodes å representere mange av de positive og negative sidene ved bydelslivet i Oslo indre by som er beskrevet ovenfor.

Intervjupersonene ble bedt om å gi oss noen personlige opplysninger, og tre-fire stikkord for hvorfor de valgte å bo nettopp i denne bydelen (se vedlegg 1) For disse beboerne var et felles stikkord at *man bor sentralt og har kort vei til sentrumsområdene*. Det vil si at de urbane mulighetene spiller en viktig rolle for valg av bolig.

²³ Undersøkelsen bygger på et "randomisert" utvalg av bydelens befolkning trukket fra Gallups base over private husstander. Man har utvalgt 650 personer av Gamle Oslos 24.000 innbyggere. Resultatene er "vektet", dvs. utvalget ikke er representativt i seg selv (MGO 1998:57).

²⁴ Intervju med tre beboere i Jenssens Have 24.juni 1998.

Sosial støy - det helt store problemet!

For beboerne i Jenssens Have var det ikke noe emne som dominerte samtalen i den grad som "støy" gjorde. Ser vi på det som er nevnt foran om store trafikkarealer og mye trafikkstøy, med bakgrunn i gjennomgangen av planleggingen i området, burde ikke dette være noen overraskelse. Det var imidlertid ikke trafikkstøy som var problemet i Jenssens Have, men den *sosiale støyen i gårdsrommet*.

Kvartalet har i noen perioder vært bebodd av over 300 barn, og selv om dette tallet er lavere nå (ca. 150-200 barn) så er det i sommertiden ofte 50-70 barn ute samtidig i gårdsrommet. Som det ble uttrykt i intervjuet:

... det var så ille at, vi satte på TV-en, og vi satte på nesten full styrke, og allikevel klarte vi ikke å høre Dagsrevyen med døren åpen (Kvinne).

Gjennom intervjuet ble det angitt en rekke faktorer som kan ha innvirkning på omfanget av den sosiale støyen. Det dreier seg bl.a. om at:

- antall barn i kvartalet er svært høyt sett i forhold til leilighetsstørrelsen, hvilket har sammenheng med at det bor mange innvandrere der
- svært få småbarn blant innvandrerne går i barnehage
- gårdsrommet er populært blant barn fra andre sameier/borettslag i området, især blant ungdommene
- gårdsrommet er primært preget av støy om ettermiddagen og om kvelden fordi mødre til de små barna ikke er ute med sine barn på dagtid
- barn har vært observert ute på balkongene som vender ut mot gårdsrommet til etter midnatt

Det fysiske problemet i gårdsrommet er kort og godt "*resonansen*". Gårdsrommet er slik utformet, bl.a. på grunn av antall etasjer i forhold til størrelse, at lydene forsterkes opp gjennom etasjene. Lydnivået er dermed høyt selv i toppetasjene. Beplantning - f.eks. trær - har ikke hjulpet på problemet, og beboerne ergrer seg nå over at det ikke ble gjort mer fra starten av med støyskjerming rundt lekeområdene. I utgangspunktet ble det ikke tatt stilling til hva gårdsrommet skulle brukes til og hvem som primært skulle bruke det. Skal det f.eks. være tillatt med ballspill eller ikke?

Men som en av de intervjuede påpekte, så må man "*godta et visst lydnivå av forskjellige typer*", når man velger å bo tett i by. Man må kunne "*svelge en viss [støy] forurensning*". Problemet sett med respondentenes øyne, - er hovedsakelig *kulturforskjeller*. Det argumenteres med at det blant beboerne eksisterer forskjellige sosiale normer for når det skal være "ro" i gårdsrommet, det savnes respekt for gårdsrommets beplantning og estetiske kvalitet, og for andre beboeres påtale. Styret synes i dag at de har fått til en større forståelse for nødvendigheten av ro mellom kl. 22 og 6, så "*alle får sin del av roen*". Men dette handler selvfølgelig om regulative normer som hele tiden må følges opp, bl.a. på grunn av ny tilflytting til området.

Støy er imidlertid ikke bare støy, det er forskjellige lyder med forskjellig styrke og intensitet. Når man bor i Jenssens Have finnes det forskjellige lydbilder. Som en av respondentene formulerer det:

Når jeg forflytter meg fra kjøkkensiden, altså ut mot gården og på terrassesiden, så skifter jeg støymiljø. På den andre siden så er det et bilhorn, det er en bil som starter, det er luftbremser fra buss, det er albansk musikk i et åpent vindu litt høyere oppe i gaten, man hører det klirrer i kjeler, man kjenner den liflige duften, det smeller i en dør, et barn gråter, altså masser av forskjellige lyder som, jeg vet

ikke om jeg vil kalle det støy en gang; det er lyder i hvert fall. Men de kjennes på mange måter gode og trygge, for det er liv rundt deg, og det er behagelig. Det ubehagelige støynivået er når man da, også tvers over gaten, kvinner snakker til hverandre; altså den ene står på gaten og den andre i fjerde etasje.....(Mann)

Dette viser at det også finnes "god og behagelig" støy som man ikke vil unnvære. Dels er det noe som stimulerer sansene positivt, dels er det noe som hører bylivet til. Problemet med støy i nær- og boligområdet har derfor sammenheng med hvilken form for støy det er snakk om. Det framheves at høye, skingrende stemmer og et vedvarende høyt støy nivå er ubehagelig, mens lyder som surrer som en slags avdempet "bakgrunns musikk" føles godt. Støy er ikke noe problem om det er mulig "å lukke den ute" når man ønsker det. Derfor kan noen folk og småbarn bli et støyproblem alene i kraft av sin stemmeprakt og en "veldig skjærende, gjennomtrengende stakkato måte" å snakke på.

Men mennesker er også svært tilpasningsdyktige, og den ene av respondentene "våkner ikke av noen ting lenger, annet enn vekkerklokka".

Kulturkonflikter som denne var årsaken til at det ble ansatt en "bomiljøvaktmester" i Jenssens Have. Hans oppgave er først og fremst å sørge for at "husordensregler blir fulgt". Miljøvaktmesteren omtaler selv jobben sin som "å få beboerne fra fremmede kulturer til å bo slik vi er vant til" (Nordahl & Knudtzon 1996:14).

Gårdsrommet som sosialt møtested

Det er kun noen få voksne som bruker gårdsrommet regelmessig, og da spesielt pakistanske mødre. For disse er gården et "fristed" hvor "tre fire stykker sitter og har lavmælt samtale", eller de "traver rundt" og snakker innbyrdes. Det var på et tidspunkt forslag om å ta en dag i uken som "voksendag", men det ble ikke til noe. Årsaken til at ingen voksne bruker gårdsrommet synes først og fremst å være støyen.

Figur 2.18 *Gårdsrommet fungerer som sosialt møtested - for barna*

Et annet problem som den kvinnelige respondenten peker på, er også - som tidligere omtalt - at det ikke fra starten var definert ulike områder for de enkelte aldersgruppene og deres behov. Her har noe forandret seg historisk sett. I dag er områdeinndeling regulert og organisert i detalj. I respondentens barndom skjedde områdeinndelingen mer "naturlig" da

det ble etablert områder med "barn forbudt", uten at barna derved mistet muligheten for å tilkjempe seg egne territorier. Voksne og barn hadde simpelthen hvert sitt område.

Det er flere vesentlige forskjeller mellom "da og nå". For det første har den minkende størrelsen på utearealer gjort det vanskeligere å skape uformelle frisoner for de enkelte aldersgruppene. I seg selv rommer et avgrenset gårdsrom små muligheter for "egne" områder. Gårdsrommet i Jenssens Have er f.eks. betydelig mindre enn utearealene nær respondentens barndomsbosted. For det andre forteller hun at vaktmesteren i hennes barndom var veldig nøye på hvorvidt man var beboer og derved hadde legitim adgang til området. Det ble altså den gangen ført en både formell og uformell sosial kontroll med bruken av utearealene gjennom vaktmesteren. For det tredje - og i forlengelse av dette - hersket det andre autoritetsforhold mellom barn og voksne på 50-tallet enn nå. De "barnefrie sonene" ble akseptert, hvilket de ikke gjør i dag. For det fjerde preger kanskje ytre forhold som frykt for trafikk, kriminalitet osv. bruken av utearealene i indre by, i større grad enn før.

Det finnes dermed gode argumenter for sonering og regulering av gårdsrommet etter forskjellige sosiale behov.

På tross av noen negative kommentarer om gårdsrommet, berømmer de intervjuede beboerne prosjektet, som de anser som vellykket både med hensyn til planløsning, bygd miljø og leilighetsstruktur. Ved å inndra deler av Breigata i planløsningen mener de dessuten at det ble foretatt et avgjørende grep til fordel for fellesarealer.

Natur, landskap og rekreasjon

Forskning viser at mennesker av ulike årsaker er opptatt av natur og adgang til naturområder, men hva slags natur er det ikke enighet om. Som det uttrykkes i et interessant samstemt ordspill mellom to av respondentene:

Jeg vil gjerne stå i kjøkkenvinduet og hvile øynene på...(mann)...på kirsebærtrærne og så kommer grønt...(kvinne)

Sitatet viser to forhold: For det første er det ikke nødvendigvis den aktive bruken av "bynaturen" som er det avgjørende, men dens "bilde" og det å vite at den er der. Tilgang til naturen er her oppfattet som et estetisk behov og ikke et eksistensielt behov. For det andre anvender kvinnen en ironisk videreføring av argumenter hun har "hørt før". Ordspillet viser at det kanskje ikke er det grønne som natur som er avgjørende for livskvaliteten i by. Kvinnen innrømmer hun selv har "behov for daglig å se noe grønt", men det er også viktig for henne å ha utsikten til Oslo Plaza (hotell) og Holmenkollen. Sitatet uttrykker at det er *utsikten* som er viktig for disse respondenter, fordi denne rommer det grønne og det urbane i et blick. En videre tolkning av det informantene uttrykker, kan også være at rommeligheten har betydning, - det å ikke føle seg innestengt, men kunne la blikket vandre.

Behovet for grønne områder kan også diskuteres fra en annen vinkling. Det ble formulert slik av en av respondentene:

Mann: Jeg opplever det sånn at de menneskene som har foretatt et bevisst valg og flyttet inn i Jenssens Have, de har også hatt vett nok i hodet til å kalkulere med at, skal vi gå i parken, så må vi på Tøyen eller på St. Hanshaugen det er utopisk å tro at gårdsrommet vårt skal være et parkområde, hvor man kan flanere og se på vannspeil og mate endene, og barna skal gå pent forbi, og neie og bukke når de går forbi; det kan man bare glemme...

SP: Men det er jo mennesker som har bruk for natur...

Kvinne: Men da tror jeg ikke de bosetter seg her...

Mann: Jeg er av den overbevisning at de fleste nordmenn som har bevisst valgt å flytte til et område som Jenssens Have, de har alltid noe i bakhånd; altså de har andre rekreasjonsmuligheter...

Overdimensjonerer planleggere de normene som finnes om grønne arealer og rekreative rom? Søker byboerne fred og ro i byens "natur"?

Respondentene i vår undersøkelse mener at folk vet hva de velger fra og til om de av egen fri vilje flytter til et område som Jenssens Have, men de peker også på at mennesket generelt sett har bruk for grønne områder og natur. Det som sitatet peker på er at man ved å bo i bysentrum velger en livsform, hvor man er klar over man ikke kan få "oppfylt alle behov alltid" i nærheten av sin bolig. Byen er med dens fortetting og små gårdsrom ikke innrettet for natur og grønne områder nær boligen. Likevel er parkene og de store grønne arealer, åsene, viktige for disse beboerne, i det minste at det er mulighet for å se denne naturen fra vinduene i leiligheten. Med andre ord er natur-i-by også en imaginær størrelse; en bevissthet om at naturen er der for estetisk og imaginær nytelse vel så mye som for aktiv bruk.

Med forsiktighet kan man tolke dette dithen at respondentene ser på tilgang til natur og grønne områder som et eksistensielt behov, men at dette er et behov som kan tilfredstilles både imaginært og fysisk konkret. Senere i samtalen hevdes det også at norsk kultur har et særlig dannelsesmessig forhold til naturen. Dette forholdet er definert som et behov for å kunne "merke" naturen og lære å føle respekt for den.

Man mener dessuten at det er en forskjell mellom innvandrere og nordmenn i forholdet til natur-i-by. Det pekes på at i Jenssens Have *"kan man se, hvor det bor nordmenn hen, fordi der er det en blomsterkasse, der er det noe som gror"* (Kvinne). I forhold til bruk av gårdsrommet i Jenssen Have etterlyser respondentene respekten for *ting som gror*, å gi "naturen" i gården fred og ro. Man er klar over det ikke er mulig å få haven inn i gårdsrommet, men den vegetasjonen som finnes skal behandles med *"en smule respekt"*. Denne respekt er også med på å gi gårdsrommet, som det uttrykkes, "en estetisk skjønnhet".

Å se de grønne områdene i dette perspektivet er imidlertid - anerkjenner respondentene - også tvetydig, fordi det kan bety at man argumenterer for planleggingen av et gårdsrom som kun er "til pynt". Dermed mister bl.a. barna viktige erfaringsverdener med å *"grave i jorden"* og klatre i trær. En liten historie kan illustrere dette poenget. I Jenssens Have har man en del morelltrær, som ungene gjerne klatrer i og spiser morellene. Det ble ansett som et stort problem blant noen av beboerne, og det ble referert til en samtale mellom "miljøvaktmesteren" og en beboer i kvartalet:

(Mann): Åssen går det med ungene og morellene? (Miljøvaktmester): Jo, jeg fikk en helvetes kjeft av en kjerring som bor oppe i der: "du må ikke ha unger der til å klatre opp i treet, det blir jo ødelagt av alt dette". Hva skal jeg gjøre, det henger jo mat på trærne, kan vi nekte å hjelpe ham, eller?.

Denne erfaring fikk respondenten til å reflektere som følger:

Kanskje er det viktigere at de lærer seg å klatre og ramle ned og få seg en saftig morell? Kanskje skal vi være litt mindre nøye på det, og at det kan se litt allright ut allikevel?

Det antydes her at det felles offentlige gårdsrom kanskje er i ferd med å bli for regulert og pyntelig, og at det fratår barn muligheten til å være barn eller å få et eget forhold til og ansvar overfor de grønne omgivelsene.

Figur 2.19 *Vaktmesteren og styret bruker tegninger for å formidle norsk boligkultur*

Ansvar overfor nærmiljøet - "eierforhold til stedet"

Som det er vist hittil, må arealnormenes betydning for det bygde miljøet, og dermed for beboernes opplevelse av livskvalitet, vurderes både i forhold til den fysiske og den sosiale dimensjonen. Dette anskueliggjøres f.eks. av det som er sagt om betydningen av støy. Her spiller antagelig kulturelle forskjeller og forskjeller i sosiale normer en vel så stor rolle som den fysiske utformingen. Det gjelder både i hvilken grad beboerne aksepterer at det skal være ro kl. 22.00 og hvordan man opplever den generelle "støyforurensningen" påført området av høye skingrende stemmer. En annen interessant "kulturkonflikt" som kan ha betydning for følelsen av livskvalitet i Jenssens Have, beskrives av respondentene på denne måten:

...den største kulturelle forskjellen vi har i Jenssens Have er forskjellen mellom selveier og kommunal leietaker.

I tillegg til de beskrevne kulturelle konflikter med bruk av gårdsrommet, tilføyes her et institusjonelt problem. Oslo kommune disponerer i dette kvartalet en rekke utleieboliger som benyttes stort sett av sosialklienter. Disse beboerne representerer derfor oftest forskjellige former for sosiale problemer (rusmisbrukere) eller sosioøkonomiske problemer (langtidsarbeidsledige, aleneforsørgere etc).

Ifølge respondentene er selveiere mer engasjerte i gården enn kommunale leietakere, og de viser mer ansvar. Respondentene hevder at det i oppganger med mange kommunale leiligheter er *"veldig store slitasjer og mye hærverk"*. De kommunale leietakerne *"tar ikke noe ansvar, for det er ikke dem det går ut over"*. Det er dermed oppstått ett kollisjonsforhold mellom kommunen som eier og sameiene i kvartalet, og beboerne ryker opp i strid om vedlikehold, hærverk, forsøpling mm.

Dette er kanskje en klassisk problemstilling: For det første representerer disse beboerne ofte en spesiell gruppe av leietakere med forskjellige former for sosiale problemer. Og for det andre er det slik at de som enten eier eller vet de skal bo lengre tid i kvartalet, føler et større ansvar overfor det fysiske miljøet, fellesarealene og det sosiale miljøet, enn de som er leietakere. Kommunen tar ikke leieforholdets vedlikeholdssider alvorlig,²⁵ noe som bekreftes i Nordahl & Knudtzons (1996) undersøkelse. I tillegg tar kommunen, ifølge beboerne, ikke ansvar for hvem som plasseres i de kommunale leilighetene, og som det uttrykkes i intervjuet: *"Vi kan ikke ha fem fembarnsfamilier i en oppgang, og vi kan heller ikke ha seks tungt belastede narkomane i en oppgang"*.

Respondentene forteller at kommunen i dette tilfelle faktisk handler i strid med sameie-loven, som klart sier at kommunen er ansvarlig for sine leietakere. Oslo kommunes framferd utviser ikke respekt overfor "andres eiendom".

Estetikk, planlegging og livskvalitet

Estetikk har fått langt større betydning i den fysiske planleggingen enn tidligere. I estetikkveilederen fra Miljøverndepartementet (*MD 1997:15*), heter det bl.a.:

De senere år har betydningen av estetisk kvalitet i de bygde omgivelser blitt tillagt større vekt. Det erkjennes at slike kvaliteter gir viktige premisser for enkeltmenneskets oppvekstvilkår og livskvalitet

Det erkjennes også at estetikk er et vanskelig arbeidsfelt, hvor det sjelden foreligger hverken faglige eller folkelige fasitsvar. Likevel finnes det en stor faglig tro på de positive eller negative effektene av omgivelsenes estetiske kvalitet. God estetisk kvalitet kan forbedre "kommunens næringsmessige konkurransevne", skape stedsidentitet og stedstilhørighet, og skape livskvalitet.

Troen på estetikkenes avgjørende betydning for hverdagslivet og livskvaliteten gjør seg også gjeldende i Jenssens Have, og uttrykkes for eksempel som følger:

Vår filosofi hadde vært, at jo penere det er rundt deg, jo penere vil det også holdes (Mann)

Denne forestilling er - nå som i forrige århundre- meget utbredt, også i arkitekt- og planleggerkretser, men som den samme personen hurtig tilføyer:

Og så kommer dette lille dilemmaet: hva er pent, er det min smak som er avgjørende, er det barnas, altså hvis premisser er det for å si noe om hva som er pent...

²⁵ Nayaktig den samme kritikk av Oslo kommune og utleieres manglende ansvarsfølelse for vedlikehold, ble fremsat av respondentene fra Hekkveien. Her lyder det: "Kommunale leiligheter, det er det store problemet. Kommunen rydder aldri opp i sine forhold ... gidder ikke svare engang" (Kvinne).

Figur 2.20 "Pent" for nordmenn - i veien for ballspill

Dette sitatet rommer flere av en normregulert planleggings sentrale dilemmaer. Det finnes ikke ett svar på god og dårlig estetikk. Det er derfor nødvendig - gjennom makt - å sette premisser for hva som kan betraktes som god og dårlig estetikk. Hvem skal sette premissene?

Men estetikk er så mangt. På den ene side er det en verdisetting ut fra "smak", en følelsesmessig oppfatning av om noe er "pent eller stygt". På den andre siden er det også en sansning, f.eks. uttrykt ved at man ønsker å ha "utsikt" til natur. Blomsterkassen på balkongen har samme funksjon. Og for det tredje kan det begrunnes som et sosialpsykologisk og ontologisk fenomen som når man sier "pene steder skaper snille mennesker" eller "stygge steder skaper stygge mennesker".

2.7 Oppsummering. Om livskvalitet og fysiske omgivelser i Jenssens have

Om valg av bosted, livskvalitet og fysiske omgivelser?

Av intervjuene fremgår det at Jenssens have for informantene var bevisst valgt som bosted. Man ønsket å bo her fordi boligområdet ligger sentralt og med kort vei til sentrum.

Når det gjelder spørsmålet om livskvalitet og fysiske omgivelser, valgte vi å starte alle intervjuene med et åpent spørsmål; "*Hva mener dere med ordet livskvalitet?*". Ønsket var å få en umiddelbar indikasjon på hvilken rolle bostedet, og generelt de bostedsnære fysiske omgivelser, har for folks oppfatning av hva som skaper en miljøbetinget livskvalitet.

Respondentene fra Jenssens Have startet med å si *først og fremst helse, trivsel, trygghet, både økonomiske og den fysiske....*

Vi måtte her spørre om livskvaliteten ikke står i forhold til boligsituasjonen. Og svaret da var at boligsituasjonen er viktig i form av *tryggheten ved en egen bolig, eller at man ikke*

blir kastet ut ... at man har sitt tilhørssted i et spesifikt område, og det lille område er ... verdisetningen av livskvaliteten

Livskvalitet relateres til "tryggheten ved å ha egen bolig" og "god helse, trivsel og trygghet", dvs. den er relatert til både sosioøkonomiske faktorer og helse. Responsen fra Jenssens Have viser at bostedsrelatert livskvalitet har å gjøre med både fysiologiske, fysiske, økonomiske og sosiale forhold i nærområdet. Trygghet inngår også i livskvalitetsbegrepet. Trygghet er for noen skapt av de fysiske rammene, og for andre av de sosiale.

Senere i samtalen kom det mer eksplisitte synspunkt på at boligområdets har en "god del å si", med hensyn til trafikk, støy og tilgang til utearealer. Disse forholdene kan hemme folks livsutfoldelse og bidra til at man vurderer livskvaliteten som dårlig. Det kan også være et problem om man bor trangt, eller for stort.

I forholdet mellom livskvalitet og fysiske omgivelser, ser det likevel ut til, på bakgrunn av intervjuet, at det er to faktorer som peker seg ut. Det ene er "støyforurensningen" i gårdsrommet som beboerne synes er et livskvalitetsproblem, det andre har med slitasje, forsøpling og estetikk å gjøre. I begge tilfeller er problemene knyttet både til fysiske dimensjoner/formgivning og sosiale dimensjoner/ kulturforskjeller.

Vi har sett hvordan kvartalet Jenssens Have viser seg å ha en alt for sterk gjenklang i gårdsrommet. Denne støyens karakter kunne ikke forutsies, idet den er betinget av mengden barn i kvartalet, hvilke former for samhandling som er der, hvor i gårdsrommet handlingen utspiller seg, i tillegg til fysiske forhold som manglende støyskjerming etc. Noe av problemet ligger i den fysiske konstruksjonen av gårdsrommet (som ikke er et normspørsmål, men et arkitektonisk), men støynivået er også høyt fordi det er tale om et kvartal med mange flere barn enn forventet.

Den høye beboertettheten er i tilfellet Jenssens Have et resultat av at boliger normert for norsk "standardfamilie" blir bosted for innvandrere med en annen norm for "standardfamilie". Her vil ingen fysiske normer hjelpe med mindre "man legger begrensninger på hvem som kan få lov å bo der" (Mann). Problemet oppstår som følge av økt migrasjon og innvandring, og derved en ny klasse av familier med dårlig økonomi og manglende muligheter for å få en stor nok bolig. Disse bosetter seg ofte i sentrums billige boområder. Mange av dem ønsker også, av sosiokulturelle årsaker, å "bo tett" og i store familier.

Vi har også sett at ulike syn på hva som er stygt og pent er noe som har opptatt respondentene. Stedstilhørighet har sammenheng med at man føler felles ansvar for vedlikehold, oppnår akseptabel estetisk kvalitet på omgivelsene og lavest mulig grad av sosiale konflikter. Dette er hverdagsforhold som ser ut til å ha stor betydning for følelsen av miljøbettinget livskvalitet

Så er spørsmålet om dette er forhold som kan løses via planlegging og fysisk utforming, eventuelt ved hjelp av arealnormer. Svaret er både - og. Det finnes arkitektoniske løsninger, f.eks. støyskjerming og arealplanløsninger som sonering av gårdsrommet, som kan redusere støy og konflikter mellom ulike brukergrupper. Men la oss ta noen tenkte eksempler:

1. Om Jenssens Have var bebodd av hovedsakelig enslige, par uten barn og små familier, ville det sannsynligvis ikke være noe støyproblem eller konflikter mellom ulike brukergrupper i det nåværende Jenssens Have.
2. Om det ble etablert enda strengere felles sosiale normer for bruken av gårdsrommet, f.eks. å slutte leken kl. 20, ville problemets omfang blitt mindre.
3. Om Oslo kommune hadde fulgt opp sine sosialklienter bedre, ville en del av vedlikeholdsproblematikken sett annerledes ut.

Når dette er sagt, skal det ikke underslås at tettheten i Jenssens have er svært høy, og som før nevnt, langt høyere enn det som var de opprinnelige planforutsetningene. Dette har bidratt til det store antallet mennesker i området, men også til etasjetallet og hushøyden. Begge deler påvirker støynivået. Informantenes opplevelse av støy og arealbrukskonflikter er kanskje også et uttrykk for at tettheten og ikke minst hushøyden er blitt for stor i dette boligkomplekset.

Vi har bare spurt nåværende beboere om livskvalitet og fysiske omgivelser i Jenssens have. Byfornyelsen omfatter som vi har sett også en helt annen kategori; de som måtte flytte på grunn av fornyelsen.

Vi får et inntrykk av hva byfornyelsen har betydd for dem gjennom seminarrapporten "Byfornyelsen sett nedenfra" (Dobloug 1982) Her forteller den tidens beboere, som sloss med nebb og klør mot rivingen av bygningene i Breigata, om hvordan de så på det nye prosjektet. En kvinne i kvartal 17 sa det slik:

Vi mener at dette strøket er tett befolka. Man trenger ikke boliggevinst her – ikke noe mer enn at de som bor her i dag kan fortsette å bo her vi trenger lys og luft og sol og grønt som våre unger kan vokse opp og trives i. ... Jeg kan ikke foreslå en løsning på Oslos boligproblemer, men jeg vet at det er helt riv ruskende gærnt å gjøre det her – også fordi vi trenger å bevare miljøet vårt og strøket vårt. Er det her Oslos boligproblem skal løses – her som allerede er det tetteste området? ... Er det sånn at Grønland planlegges som attraktiv bomatte for gode skattebetalere som ellers flytter ut av Oslo?

Flere ganger vendte beboerne tilbake til det de mente var den store uretten i byfornyelsen:

Skal vi betale byfornyelsen, burde vi i anstendighetens navn få lov til å si noe, og være med på å utforme det vi skal betale Det snakkes om planleggenes produkt, men vi som skal være brukere, som skal betale og som betaler planleggingen via skattepenger, vi utestenges. Det sies at det planlegges for at det skal bli godt og trivelig bomiljø her, men det vi ser er forslag om riving, riving og atter riving – oppmarsjering av svære nye blokker og fortetting – dette lager ikke bedre bomiljø for oss som bor her.

3 Området Hekkveien i Oslo- bit for bit på vei mot hva?

3.1 Prosjektopplysninger

Beliggenhet og omgivelser

Området vi skal presentere, ligger i Bydel 14 ovenfor Carl Berners plass. Det er avgrenset av Sukkertoppveien i vest, Hasleveien i nord, Fougners vei/Gjøvikbanen i øst, og villa-bebyggelsen langs Nordliveien i sør. Området er bebygget med 8 blokker og består i dag av fire eiendommer; Hekkveien 10 a - c, Hekknv. 11-16-18, Fougners vei 22 og Fougners vei 16.

Strøket ovenfor Carl Berners plass har en sammensatt bebyggelse, med eldre villaer, blokker fra 1930-tallet, høyblokker fra 1950-tallet, og næringsbebyggelse langs Hasleveien ved siden av de helt nybygde punkthusene i Hekkveien som vi skal se på i denne studien. Strøkets sammensatte karakter må delvis tilskrives beliggenheten i overgangssonen mellom Oslo og Aker, hvor den åpne bebyggelsen i det tidligere Aker sakte er blitt omdannet til tettere by. Terrenget heller markert mot sørvest, med Sukkertoppen som utsiktspunkt og skjerm mellom vårt studieområde og industribebyggelsen langs Hasleveien nedenfor. Området ligger derfor godt skjermet mot støy og støv fra biltrafikken i Grenseveien. Variert bebyggelse med god orientering og utsikt, et markert innslag av vegetasjon og et stort spekter av funksjoner nær ved, har til sammen gitt et populært boligstrøk.

Carl Berners plass har et rikholdig tilbud av handel og tjenester. Selve plassen er imidlertid sterkt preget av sin funksjon som trafikknutepunkt med flere tungt belastede gater. Området har god kollektivtransportdekning med T-bane, trikk og buss. 300 m sør for Hekkveien ligger friområdet Ola Narr, og Tøyenparken med Tøyenbadet. Vest for Carl Berners plass ligger Rodeløkka og Grünerløkka. Avstanden fra Hekkveien til Stortorget er i luftlinje ca. 2,5 km, til Grünerløkka vel 1 km. Området ligger altså meget sentralt i Oslo.

Hekkveien tar av fra Grenseveien ca. 150 m fra Carl Berners plass, går i jevn stigning og avsluttes mot opp mot Gjøvikbanen. Vårt studieområde ligger øverst i veien. Hekkveien, som ble anlagt etter krigen, endte tidligere blindt, men i forbindelse med utbyggingen, ble veien ført gjennom og forbundet med Fougners vei. Tomtedelingen i området var spesiell. Alle de tre opprinnelige tomtene hadde atkomst fra Hasleveien, som ligger nord for og høyere enn tomtene. Tomtene var over 100 m dype og 25 - 40 m brede. Ved Hekkveiens gjennomføring ble to av tomtene delt i to og det oppstod til sammen 5 tomter. Samtidig ble forbindelsen til Hasleveien, som begrenser området mot nord, etablert ved en gangvei.

Figur 3.1 *Hekkveien ligger rett ovenfor Carl Berners plass, i grenseområdet mellom det tidligere Aker kommune og Oslo*

Planleggingen av området sett under ett

Tidligere var området et småhusstrøk i Aker kommune. De såkalte villavedtektene ble fra 1973 endret til "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslo Ytre sone". I forbindelse med kommuneplanen 1976, ble området innlemmet i Indre sone og dermed underlagt Reguleringsplanen for indre sone. Her het det at utnyttelsesgraden skulle være $U = 0,3 - 1,5$. For Hekkveiens vedkommende var dette en radikal endring fra de midlertidige reguleringsbestemmelsene som hadde $U = 0,25$ som øvre grense. Etter Bygningsrådets tillatelse kunne det nå bygges opptil 5 etasjer. Det ble utarbeidet nye reguleringsbestemmelser for de tomtene som var avsatt til boliger i kommuneplanen. I §3 heter det: "Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom." Dette kom til å bli et viktig punkt i byggesakene. Den vestligste eiendommen i området var tidligere regulert til industriformål, og ble så sent som 1984 byggemeldt med et større næringsbygg.

Figur 3.2 *Området består av 8 punkthus i 2 – 5 etasjer fordelt på 4 eiendommer. Det ble bygget ut over en periode på 10 år*

Antall boliger:	116
Boligstørrelser:	13 fireroms, 94 treroms og 12 toroms
Uteareal per bolig (brutto):	Ca 50 m2 inkl gangveier
Antall P-plasser:	127
Utnyttelse/tetthet:	ca 10 bol/daa netto tomt.
Antall etasjer:	2 -5

Vi skal i det følgende gå summarisk gjennom tre av de fire plan- og byggesakene for området. I neste kapittel vil vi fordype oss i byggesaken for Hekkveien 11, 16 og 18, som vi betrakter som den mest interessante for vår studie idet den på en sjeldent klar måte viser konfliktene i en fortettingssak. Sakene er presentert i kronologisk rekkefølge og bygger på materiale i byggesaksmappe hos de som har prosjektert områdene.

1. byggesak, Fougner vei 22²⁶
2. byggesak, Hekkveien 11, 18 og 20²⁷
3. byggesak, Hekkveien 10 A-C²⁸

Fougner vei 22

Utbyggingen av blokkene begynte på tomta øverst mot jernbanelinja. Dette var i utgangspunktet en sammenhengende tomt med en eier som anmeldte to bygninger på eiendommen. Begge var tenkt som prøveprosjekt for betongelementsystemet Con-form og bygget ut i regi av entreprenørselskapet Berntzen og Boe A/S. Byggesaken fant sted i 1985-86 og tok ett år. To naboer protesterte, men fikk ikke medhold. Bygningskontrollen fant imidlertid at hver av blokkene burde være selvforsynt med utearealer, siden de senere ville bli atskilt med en vei. Prosjektet på den sørligste delen av tomten, Fougner vei 16,

²⁶ Tidligere Hasleveien 23

²⁷ Tidligere Hasleveien 21

²⁸ Tidligere Hasleveien 19

ble avvist på grunn av for høy tetthet ($U=0,94$), og utilstrekkelig uteareal. I tillegg anførte myndighetene at balkongene lå for nær nabogrensen. Bygningen nord for veien, Fougner vei 22, ble derimot godkjent og bygget i 1987-88. Normer som ble referert til i forbindelse med disse to byggesakene var

- U-gradsbestemmelser
- Avstand til nabogrense
- Støybestemmelser i forbindelse med jernbanen

Den eksplisitte grunnen til avslaget på søndre del; for lite uteareal, ble ikke angitt med referanse til normer. Bebyggelsesformen *blokk* i et strøk som tradisjonelt var bebygget med småhus ble tatt opp av den ene naboen, og dessuten referert til av myndighetene. Kommunen bemerket bl.a. at dimensjonene på blokken burde vært noe mindre av hensyn til nabobebyggelsen. Dette var imidlertid en ren skjønnsbasert vurdering. Det ble heller ikke krevd egen bebyggelsesplan slik reguleringsbestemmelsene la opp til.

Figur 3.3 *Fougner vei 22 var prøveprosjekt for et betongelements-system. Den manglende tilpasningen til omgivelsene ble tatt opp av naboene og kommunen, men ikke tillagt avgjørende vekt*

Hekkveien 11, 18 og 20

Så kom turen til den mellomste tomte, Hekkveien 11, 18 og 20 med Selmer A/S som byggherre. Byggesaken foregikk i tre omganger, hver med sin søknad om tillatelse og med en rekke naboprotester. Den strakk seg over tre år. Kommunen valgte heller ikke i dette tilfellet å kreve utarbeidelse av bebyggelsesplan, men brukte muligheten til å slippe dette som gulrot for å få til forbedringer. Normer som var inne i bildet i forbindelse med saksbehandlingen var:

- Prosedyrekrav i reguleringsplanen om utarbeidelse av bebyggelsesplan
- Bebyggelsesformen "parkby" slik det var formulert i forslag til kommunedelplan
- Vurdering av bevaring av et gammelt trehus som lå på tomte før eventuell rivesøknad kan gis (reguleringsbestemmelse)
- Avstands- og høydebestemmelser etter Plan- og bygningsloven
- Parkeringsnormer

Det slående i denne saken er at prosjektet på alle punkter unntatt ett holdt seg innenfor vedtatte normer. Det gjaldt kravet om utarbeidelse av bebyggelsesplan. Dette ble tatt opp i naboprotestene, men uten virkning. Naboene og deres advokater refererte ellers til det de følte som tap av bokkvaliteter, men ikke eksplisitt til normer. Kommunen henviste til en ikke vedtatt kommunedelplan og rene skjønnsmessige vurderinger og i svært liten grad til normer. Normer har i det hele tatt hatt liten betydning i prosjektet. Prosjektet er detaljert beskrevet i neste kapittel.

Figur 3.4 *Hekkveien 11, 18 og 20 holdt seg innenfor gjeldende normer, men ble likevel betraktelig moderert underveis, spesielt med henvisning til en ikke vedtatt kommunedelplan*

Hekkveien 10 a, b, c

Den tredje tomte som ble bygget ut var den vestligste, Hekkveien 10, som lå inntil Sukkertoppen. Tomta var regulert til industri, og en approbert byggesak fra 1981 viste et næringsbygg med fem etasjer og utnyttelsesgrad over reguleringsplanens maksimum. Alt som kunne bli foreslått senere måtte bli oppfattet som forbedringer. Her fulgte kommunen en annen linje enn i de to tidligere prosjektene. Det ble utarbeidet en detaljert reguleringsplan basert på omforente premisser mellom kommunen og byggherren. Det kom ingen naboprotester fra nr. 11, 18 og 20 mot forslaget, da sameiet, som var under etablering her, ikke kjente til reguleringsplanen. Selgeren (Selmer) opplyste heller ikke om dette. Prosjektet hadde langt høyere tetthet enn de to naboprojektene. Følgende krav ble referert til i byggesaken:

- Reguleringsbestemmelsenes og soneplanens krav til utnyttelse
- Krav om innsendelse av egen utomhusplan
- Reguleringsbestemmelsenes krav om antall parkeringsplasser i lukket anlegg
- Reguleringsbestemmelsenes krav om maksimum antall etasjer og gjennomgående gesims
- Reguleringsbestemmelsenes krav om maksimum bruksareal
- Reguleringsbestemmelsenes krav om minimumsavstand til nabogrense og maksimalt antall etasjer

I tillegg ble det henvist til næringsbygget og pekt på den store forbedringen som lå i lavere tetthet og boligfunksjonen. Beboerne protesterte også her hovedsakelig på grunnlag av skjønnsmessige vurderinger. Kommunen og byggherren baserte hele sin argumentasjon på reguleringsbestemmelsene.

Figur 3.5 *Hekkveien 10 a, b og c har langt høyere utnyttelse enn de øvrige prosjektene. Forbedringen fra den opprinnelige reguleringen (næringsbygg med $U=1,5$) telte i prosjektets favør*

Oppsummering

Sett samlet oppviser prosjektene klare forskjeller. Tettheten øker fra prosjekt til prosjekt. Det kommunen betraktet som altfor tett på midten av 80-tallet, ble akseptert 10 år senere. Byggesakene var så viselig ordnet at det siste prosjektet tok sol og utsikt fra det forrige. Dette var tilfeldig, men svært ødeleggende for gjennomføringen. Den uorganiserte planprosessen ga liten eller ingen mulighet for naboer og nyinnflyttede til å forutse hva neste utbyggingstrinn ville innebære. To av prosjektene ble til som rene byggesaker, uten regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette virker som en unødvendig konfliktylt og usikker måte å drive boligfortetting på. Hekkveien 10, hvor det ble utarbeidet en detaljert reguleringsplan fikk en langt ryddigere prosess. Her fikk imidlertid ikke de nærmeste, nyinnflyttede naboene anledning til å kommentere reguleringsplanen, og mistet dermed mye av sin påvirkningsmulighet i byggesaken.

3.2 Normbruk i de ulike planfasene for Hekkveien 11, 18 og 20

Figur 3.6 Prosjektopplysninger Hekkveien 11, 18 og 20

Byggherre:	Selmer eiendom
Entreprenør:	Selmer
Arkitekt:	Roslands arkitektkontor v/Felix Vidal
Landskapsarkitekt:	Utearealene er prosjektert av arkitekten
Antall etasjer:	Nr 18 og 20: 3 etasjer pluss underetasje. Nr 11: 2 etasjer pluss U.
Antall boliger:	30
Boligstørrelser:	3 roms
Uteareal per bolig:	65 m2 brutto
Parkering:	I kjeller, sammenhengende garasje for nr. 18 og 20
Antall P-plasser:	24 + 3
Utnyttelsesgrad:	0,7 for nordre del og 0,55 for søndre del
Bygningsdimensjoner:	Ca 16 x 16 m
Tilgjengelighet:	Boligene har livsløpsstandard

Kort om byggesaken

Tomta målte ca 110 x 27 m. Ved gjennomføringen av Hekkveien ble den delt i to, Hekkveien 11 på sørsida og Hekkveien 18 og 20 på nordsida. Hekkveien gir atkomst til både søndre og nordre del. Ovenfor den nordre delen ligger Hasleveien. Tomta skråner jevnt mot sør. Nabo i øst er Fougners vei 22, i vest Hekkveien 10, i sør Nordliveien 14b.

Dette har vært en ganske turbulent og langdryg byggesak der til sammen tre forslag har vært til behandling i tidsrommet februar 1991 - november 1994. Bakgrunnen for dette har sammenheng med protester fra naboene og faglige innspill fra byggesaksbehandlerne og ikke minst fra antikvariske vernemyndigheter. Byggesaken kan inndeles i følgende faser som vil bli presentert kronologisk i det etterfølgende:

*Forslag nr. 1, oktober 1991*²⁹. Dette forslaget resulterte i 2 protester fra naboer i Nordliveien og Fougners vei. Byantikvaren frarådet riving av et gammelt trehus på tomten i desember 1991. Varsel om avslag på byggesøknaden fra Plan- og bygningsetaten med råd om bearbeidelse i mars 1992.

- *Forslag nr. 2: Skisse mars 1992 og innsendt søknad august 1993*. Resulterte i 7 protester fra naboer i Nordliveien og Fougners vei m. fl. september 1993. Avslag på byggesøknaden fra Plan og bygningsetaten oktober 1993.
- *Forslag nr. 3. Innsendt søknad november 1993*. Resulterte i 5 protester fra naboer desember 1993. Approbasjon av søknaden, februar 1994. Påklaging til Byutviklingskomiteèn, senere Fylkesmannen, fra en av naboene februar 1994. Fylkesmannen avviser klagen november 1994.

²⁹ Saken startet med en kapasitetsvurdering fra arkitekten datert februar 1991

Forslag nr. 1

Arkitekten analyserte først hvilke muligheter og begrensninger tomta hadde i et notat for byggherren, Selmer Oslo A/S. En samtale med Byplankontoret klarla en del forutsetninger for utnyttelsen av tomta:

- Øverste del av tomta kunne utnyttes maksimalt, mens utnyttelsen på søndre del burde være nær utnyttelsesgraden for småhus.
- Gjennomføringen av Hekkveien mot Fougners vei var fortsatt aktuell. Reguleringsbredden var 10 m.
- Byggelinjene kunne reduseres til 5 m fra regulert veikant
- Krav til parkering var satt til 0,7 bilplasser per bolig for toroms leiligheter og 0,9 for treroms.

Figur 3.7 *Forslag til situasjonsplan datert 1.10.91 viser en sammenhengende blokk på nordre del. All parkering skjer på bakken*

Forslaget viste en lang blokk med tre etasjer pluss underetasje som lå parallelt med lengderetningen på tomta nord for Hekkveien og en mindre blokk i to etasjer pluss underetasje på den søndre tomte. Hele arealet øst for blokken var avsatt til parkering og atkomstarealer. Atkomst var dels tenkt fra nord og Hasleveien, dels fra Hekkveien, en løsning som forutsatte et øvre og nedre nivå, forbundet med en rampe. Forslaget viste til sammen 36 leiligheter, 24 med to rom og 12 med tre rom. Som del av søknaden om byggetillatelse var inkludert søknad om tillatelse til å rive et mindre trehus som lå på tomte.

Forslaget førte til protester fra to naboer, begge hadde engasjert advokater, hvorav den ene hadde erfaring som bystyrerepresentant og fra formannsverv i boligutvalget. Spesielt beboerne i Fougner's vei 22 var, i tillegg til de fysiske konsekvensene, opptatt av at deres leiligheter ville synke i verdi som følge av den nye nabobygningen. På forespørsel fra kommunen gav arkitekten bemerkninger til protestene. Byantikvaren gav et par måneder senere en vurdering av det eksisterende huset som han mente hadde stor bevaringsverdi. Byplankontoret gav 12.03.92 sin vurdering av planforslaget med konklusjon om videre bearbeidelse.

Nedenfor har vi listet opp hvilke krav relatert til normer og fysisk miljø som ble brakt inn i prosessen av de ulike aktørene:

- *Prosedyrekrav. "Reguleringsplan for sentrum og indre sone"* som området omfattes av, innebar utarbeidelse av bebyggelsesplan som grunnlag for byggemelding. Dette kravet ble ikke fulgt opp i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- *Krav til bebyggelsesstruktur og tetthet.* Bestemmelser om maksimal utnyttelsesgrad, formulert i reguleringsbestemmelsene og avstandsbestemmelser i Plan- og bygningsloven er begge tilfredsstillt i forslaget. Likevel var dette et av de mest omdiskuterte spørsmålene. Temaer som ble tatt opp i debatten var spørsmål om utnyttelsesgraden, bygningenes størrelse i forhold til nabobebyggelsen og at bebyggelsen ville ta utsikt, sol og lys fra naboblokken. For liten avstand til nabobebyggelsen var også et debatttema. Det ble dessuten kritisert at prosjektet hadde for mange småleiligheter i et strøk velegnet for barnefamilier.
- *Krav til utearealer og tilpasning til terreng.* Det kom protester på at det var for lite utearealer, og bebyggelsen ble foreslått splittet opp for å få til bedre arealer til dette formålet. Det ble imidlertid ikke referert til normer. Et løfte om utomhusplan og god opparbeiding kom også i denne fasen.
- *Krav til trafikk og parkering.* I debatten om prosjektet ble flere forhold ved trafikksystem og parkering tatt opp. Et tema var mangelfull og farlig utkjøring i Grenseveien, et annet var støy og forurensning fra parkeringsplass som ville berøre nabotomtas uteareal. For parkeringsdekning gjaldt normen som kommunen hadde presentert i utgangspunktet om minimum 0,9 bilplasser per bolig totalt. Tegningene viste tilstrekkelig antall plasser. Det ble likevel kritisert at det var avsatt for få parkeringsplasser, og at disse var lokalisert på bakkeplan og ikke i parkeringskjeller.
- *Krav til estetisk utforming.* Formuleringene i paragraf 74.2 i Plan- og bygningsloven (skjønnhetsparagrafen) var den eneste juridisk forankrede normen som angikk estetiske sider i 1991. Dette var en forholdsvis svak bestemmelse som var lite brukt, og som i høyden kunne brukes til å forhindre det "verste", men neppe til å sikre det "gode". Forslaget til Kommunedelplan for indre by var lagt fram fra byplankontoret i februar samme år, og ville, dersom det ble vedtatt, bety en radikalt sterkere vektlegging av formaspekter ved ny bebyggelse. I kommunedelplanens ånd ble temaet strøkstilpasning tatt opp, og kritikk reist mot at det var dårlig sammenheng mellom det nye prosjektet og den nærmeste småhusbebyggelsen.
- *Bevaring/antikvariske verdier.* Paragraf 7 i Reguleringsbestemmelsene for sentrum og indre sone, som var revidert så sent som i 1987, forutsatte at bevaringsspørsmålet alltid skulle vurderes i forbindelse med søknad om rive- eller byggetillatelse. Det ble med bakgrunn i dette frarådet på det sterkeste å rive en gammel husmannsplass som lå på eiendommen og som man mente kunne spores tilbake til 1700-tallet.

Figur 3.8 *Arkitekten la ved illustrasjon av mulig bebyggelse*

Figur 3.9 *På tomta lå et bevaringsverdig trehus (foto Felix Vidal)*

Aktørene i 1. planforslag

Mot de opprinnelige beboernes ønsker og intensjonene i prosedyrreglene i soneplanen, ble denne saken behandlet som en byggesak. Prosessen har derfor kun involvert fagfolkene i kommunen og dennes arkitekt samt naboene. Fra kommunens side var

fagfolkene i Plan- og bygningsetaten, hos Byantikvaren og i Oslo Vegvesen engasjert i prosessen.

Naboene mente at saken burde ha vært politisk behandlet fordi utnyttelsen var høy og muligheter for konflikter til stede. Byplankontorets strategi for å kunne påvirke prosjektet var å bruke utbyggerens mulighet til å slippe unna bebyggelsesplankravet som lokkemat. I sin konklusjon skrev de: *"Vi anbefaler at prosjektet bearbeides etter visse retningslinjer. Blir dette fulgt opp, vil vi kunne anbefale dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan."*

I ettertid kan en spørre seg om dette bidro til raskere prosess eller et bedre resultat. Konfliktene har iallfall vært mange, og konfliktlinjene ganske opplagte. *Naboene* engasjerte tidlig advokater, og det ble protestert på at planforslaget ville redusere eiendomsverdien på deres eiendommer. Bakgrunnen var for høy utnyttelsesgrad, for høy og massiv bygningsmasse, tap av utsikt, sol og lys samt for dårlig strøkstilpasning inkludert for små uteoppholdsarealer. Det ble også protestert på at prosjektet ville bidra til trafikkfare, støy samt store og uestetiske parkeringsplasser som ville gå på bekostning av uteoppholdsarealer.

Fagfolkene i kommunen var langt på vei enige med beboerne, men ønsket nok en høyere utnyttelse av en såpass sentral tomt. De kritiserte imidlertid også utnyttelsen og strøkstilpasningen med henvisning til planforbildet "Parkbyen", som var nedfelt i Kommunedelplanen for indre by der området rundt Hekkeveien var innlemmet.

Utbygger ved dennes arkitekt forsvarte naturlig nok prosjektet under henvisning til at tetthet og utearealer var i tråd med kommunale krav. Han mente også at strøkstilpasningen var ivaretatt idet området var temmelig mangfoldig i utgangspunktet.

Prosjektet ble avslått av Plan- og bygningsetaten i brev av 12.03.92 der det ble anbefalt en videre bearbeidelse etter visse retningslinjer. I brevet lokket kommunens saksbehandler med at man kunne dispensere fra kravet om bebyggelsesplan dersom retningslinjene ble fulgt opp.

Vurdert i ettertid synes det som om første planforslag ble avvist hovedsakelig på bakgrunn av formuleringer om strøkets bygningsstruktur i en *ikke vedtatt kommunedelplan*. Kommunedelplanforslaget hadde gitt saksbehandleren i Plan- og bygningsetaten noe å henge avslaget på etter en skjønnsmessig vurdering. Etter vårt syn var heller ikke §69 i plan- og bygningsloven om tilstrekkelig oppholdsareal i det fri tilfredsstilt i planforslaget. Dette er imidlertid en "sovende" norm som de færreste kommuner praktiserer etter intensjonen (Guttu og Martens 1998). For øvrig synes det som om de normene som gjaldt, var tilfredsstilt i forslaget. Regelen om at bevaringsspørsmålet alltid skulle vurderes, var en klart formulert norm, men ville i første omgang kun bety en utsettelse. Utfallet av en slik vurdering var i høyeste grad usikkert.

Forslag nr. 2

Arkitekten og utbyggerne tok etatens synspunkter til seg, og allerede 18. mars 1992 forelå en skisse til ny bebyggelse. Den ble bearbeidet utover i året, men av ulike grunner gikk prosjekteringen tregt. På slutten av 1992 skrev Plan- og bygningsetaten i brev til arkitekten at *"vi antar at saken ikke lenger er aktuell, og den vil derfor utgå hos oss"*. Først i august 1993 var et nytt forslag modent for å sendes inn til behandling.

Det kom inn sju protester fra naboer hvorav to via engasjert advokat og én fra Hasle og Frydenberg vel. Naboene argumenterte i hovedsak ut fra tre forhold; bebyggelsestype og -tetthet, utearealer og parkeringsløsning. Heller ikke denne gang ville kommunen godkjenne søknaden. I slutten av oktober fikk byggherren beskjed om avslaget.

Følgende krav relatert til normer og fysisk miljø ble diskutert i lys av det andre forslaget til bebyggelse:

- *Prosedyrekrav.* Kravet om bebyggelsesplan var fortsatt et tema, og nå ble også reguleringsplan etterlyst. Veivesenet krevde i tillegg avkjørselsplan og kommunen påpekte at rivetillatelse for det gamle huset manglet.
- *Krav til bebyggelsesstruktur og tetthet.* Det er de samme emnene fra første forslag som fortsatt er framme; bebyggelsesformen, utnyttelsesgraden og volumene, spesielt hushøyden. Avstander til naboer trekkes også inn samt tap av sol og utsikt. Når det gjelder avstander vises det direkte til plan- og bygningslovens krav (Pbl §70.2) hvor det heter: "*Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m*". Bygningene var prosjektert ca. 20 cm for nær naboene i visse tilfeller.
- *Krav til utearealer og tilpasning til terreng.* Også for dette temaet er det de samme momentene som trekkes inn i diskusjonen i forbindelse med forslag 2; for små utearealer, dårlig lokalisering av utearealene. Det vises imidlertid ikke til normer av noe slag for utearealene. Opp mot dette gir utbygger løfte om beplantning, bevaring av trær og at "*det vil bli lagt stor vekt på utarbeidelsen av utomhusplan*".
- *Krav til trafikk og parkering.* I forbindelse med forslag 2 bringes noen nye argumenter inn i debatten. Nå pekes det på at den nye bebyggelsen vil gi ulemper i form av økt trafikk og håpløse atkomstforhold uten at det ble henvist til normer.
- Parkeringsdekningen blir videre ansett som for lav, og det kommer inn ønsker om underjordiske garasjeanlegg for å sikre mer areal til uteopphold.
- *Krav til estetisk utforming.* Diskusjonen fra første forslag om hva en skal legge i strøkstilpasning fortsetter. Dette springer bl.a. ut av at det er uenighet om hva slags karakter bebyggelsen har; sammensatt eller med et småhuspreg.
- *Normer for bevaring.* Det lille, gamle huset på tomta, som Byantikvaren mente var "*svært bevaringsverdig*", var i mellomtida blitt behandlet av Byutviklingskomiteen som gav klarsignal for riving.

Har normene påvirket 2. forslag til bebyggelse?

Den store blokken på nordre del var nå oppdelt i to, og alle de tre bygningene hadde en mer beskjeden størrelse med tilnærmet kubisk form med leiligheter til alle fire sider (punkthus). Antall leiligheter var redusert fra 36 til 30 og av disse var så mange som 26 treroms. Brutto golvareal var redusert fra ca 2700 m² til 2200 m². Dette gav en utnyttelsesgrad for nordre og søndre del på hhv. 0,7 og 0,55 og med 0,65 som gjennomsnitt. En lekeplass var planlagt ved inngangene til hver blokk, de utgjør til sammen 300 m². Felles utearealer ble på til sammen 680 m², dvs. snautt 23 m² per bolig. Fortsatt var parkeringen ordnet på bakkenivå mellom de to husene. Gangatkomst var tenkt fra Hekkveien og fra Hasleveien.

Figur 3.10 2. forslag til bebyggelse, situasjonsplan. Den lange blokken er delt i to punkthus. Parkering er fortsatt tenkt på utearealet mellom husene

Forslagsstilleren hadde i denne runden tilfredsstilt kommunens ønske om "parkby" som utgangspunkt for bebyggelsen. Utnyttelsesgraden ble også akseptert. Men utearealene, med bilparkering mellom husene, var ikke slik en burde vente i en parkby, en kvalitativ vurdering vi støtter fullt ut. Avslaget ble delvis hengt på dette, delvis på rene detaljfeil i forhold til minimumskrav til avstander i Plan- og bygningsloven.

Kommunen konkluderte med at søknaden ikke kunne godkjennes, men lovt fortsatt dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av bebyggelsesplan dersom søkeren tok "*hensyn til de forhold som er berørt foran...*".

Aktørene i 2. forslag til bebyggelse

Siden prosjektet fortsatte som en byggesak, har prosessen i denne omgang også kun omfattet de protesterende naboene/velforeningen, fagfolkene i kommunen og utbygger ved dennes arkitekt. Fagfolkene i kommunen var primært fra Plan- og bygningsetaten og til en viss grad fra Byantikvaren. Politiske vurderinger var kun inne i forbindelse med rivetillatelse for det verneverdige huset der Byutviklingskomiteen var involvert og gav sitt samtykke til riving.

Mønsteret fra første behandling av byggesaken gjentok seg ved annen gangs behandling:

Naboene/velforeningen stod fortsatt på kravet om mer overordnet planlegging, og ønsket nå ikke bare en bebyggelsesplan, men en helt ny reguleringsplanprosess. Hovedtemaene for dem var strøkstilpasning, tetthet, parkerings- og trafikkproblematikk samt utearealer. De var fortsatt opptatt av utnyttelsen som de syntes var for høy, tap av sol og utsikt, bebyggelse som ikke passet inn i området, trafikk- og parkeringsløsninger som de mente ville gi støy, støv og forurensninger. I enda større grad enn ved første gangs protestrunde fokuserte naboene nå på helheten i planen. Tydeligere enn de andre aktørene som uttalte seg, påviste de sammenhengen mellom høy tetthet, parkeringsløsning med parkering på bakkeplanet og mangelen på utearealer. De var også opptatt av innbyrdes lokalisering av de ulike funksjonene, f.eks. parkering i forhold til oppholdsarealer osv.

Fagfolkene i kommunen var fortsatt enige med beboerne i en del saker, men støttet utbygger ved dennes arkitekt i andre vurderinger som kanskje betydde mest for områdets utforming, f.eks. vurdering av strøkets karakter og dets framtidige tetthet. Når det gjaldt prosedyrekrav, fikk også utbyggers ønske om at prosjektet skulle fremmes som byggesak, gjennomslag. På den annen side ble det fra kommunens side fremmet en del andre prosedyrekrav som måtte innfris, som f.eks. avkjørselsplan, rivetillatelse osv. Naboene fikk imidlertid støtte når det gjaldt parkeringsløsningen.

Som vanlig, kan man nesten si, ønsket *utbygger ved dennes arkitekt* å opprettholde utnyttelsen av området selv om de måtte godta en viss reduksjon. Enklest mulig prosess og minst mulig plankrav var også noe de håpet på og fikk støtte på. Problemer som beboerne pekte på, f.eks. for dårlige utearealer og utilfredsstillende trafikkkløsnings, ble av arkitekten skjøvet framover i tid, f.eks. med løfter om utomhusplan og godt samarbeid med veivesenet. For øvrig argumenterte arkitekten mot de framsatte ønskene om garasjekjeller/flere parkeringsplasser og begrunnet sitt syn med områdets sentrale beliggenhet og nærhet til offentlig kommunikasjon. Garasjekjeller ville også føre til enda høyere bebyggelse, ifølge arkitekten.

Forslag nr. 3

Kommunen krevde nå et "*avslagsgebyr*" for behandlingen av prosjektet. Gebyret ville bli godskrevet byggherren dersom et nytt og revidert forslag ble sendt inn innen 3 måneder. Det nye forslaget ville på den andre siden ikke bli behandlet før søkeren hadde betalt gebyret, altså en slags "knipetangmanøver". Et prospekt var allerede sendt ut, riktignok med noen forbehold om detaljbearbeidelse, men med fikserte priser. Her var imidlertid ikke parkeringsordningen nevnt. Til sammen tilsa disse forholdene at byggherren fikk det travelt, og et revidert forslag ble sendt inn allerede midt i november, tre uker etter at søknaden formelt var avslått.

Figur 3.11 *Annonser for prosjektet lanserte "Arkitekttegnede Husbankfinansierte selveierleiligheter i veletablert villaområde"*

Den raske bearbeidelsen av prosjektet overrumplet nok både naboer og advokater. Sameiet Fougner's vei 22 rakk imidlertid å sende inn protest innen fristen. Kommunen gav approbasjon 1.februar 1994. Naboen i eneboligen sør for prosjektet framførte en forsinket klage på approbasjonen via sin advokat og fikk fortsatt være med i prosessen. Før saken gikk til endelig avgjørelse hos Fylkesmannen ble den imidlertid forelagt Byutviklingskomiteen, som ikke ville omgjøre approbasjonsvedtaket. Klagen ble heller ikke gitt oppsettende virkning, dvs. den førte ikke til utsettelse av byggesaken mens Fylkesmannen vurderte den.

Det tredje forslaget til bebyggelse resulterte i til sammen fem protester fra naboene. De viktigste kravene var som tidligere knyttet til prosedyrekravene, spørsmål om bebyggelsesstruktur og tetthet, utearealer og terrengtilpasning samt trafikk og parkering:

- Prosedyrekrav. Temaer som ble diskutert var 1.) At det var begått feil i saksbehandlingen, 2.) At det ikke ble utarbeidet bebyggelsesplan og 3.) At konsekvensene for naboene i form av innkikk og tap av utsikt ville bli uholdbare.
- Krav til bebyggelsesstruktur og tetthet. Naboene protesterte nå først og fremst mot høyder, utnyttelsesgrad og avstand fra den nye bebyggelsen til eiendomsgrensene.
- Krav til utearealer og tilpasning til terreng. Naboprotestene her gikk særlig på dårlig terrengtilpasning samt innkikk på privat uteoppholdsareal samt tap av utsikt.
- Krav til trafikk og parkering. Parkeringsløsningen var ikke lenger noe tema siden utbygger har akseptert å legge parkeringen under bebyggelse/bakkeplan. Spørsmålet om hele trafikksystemet og trafikksikkerheten spesielt i tilknytning til utkjørsel på Grenseveien, var fortsatt med i diskusjonen og klagen.

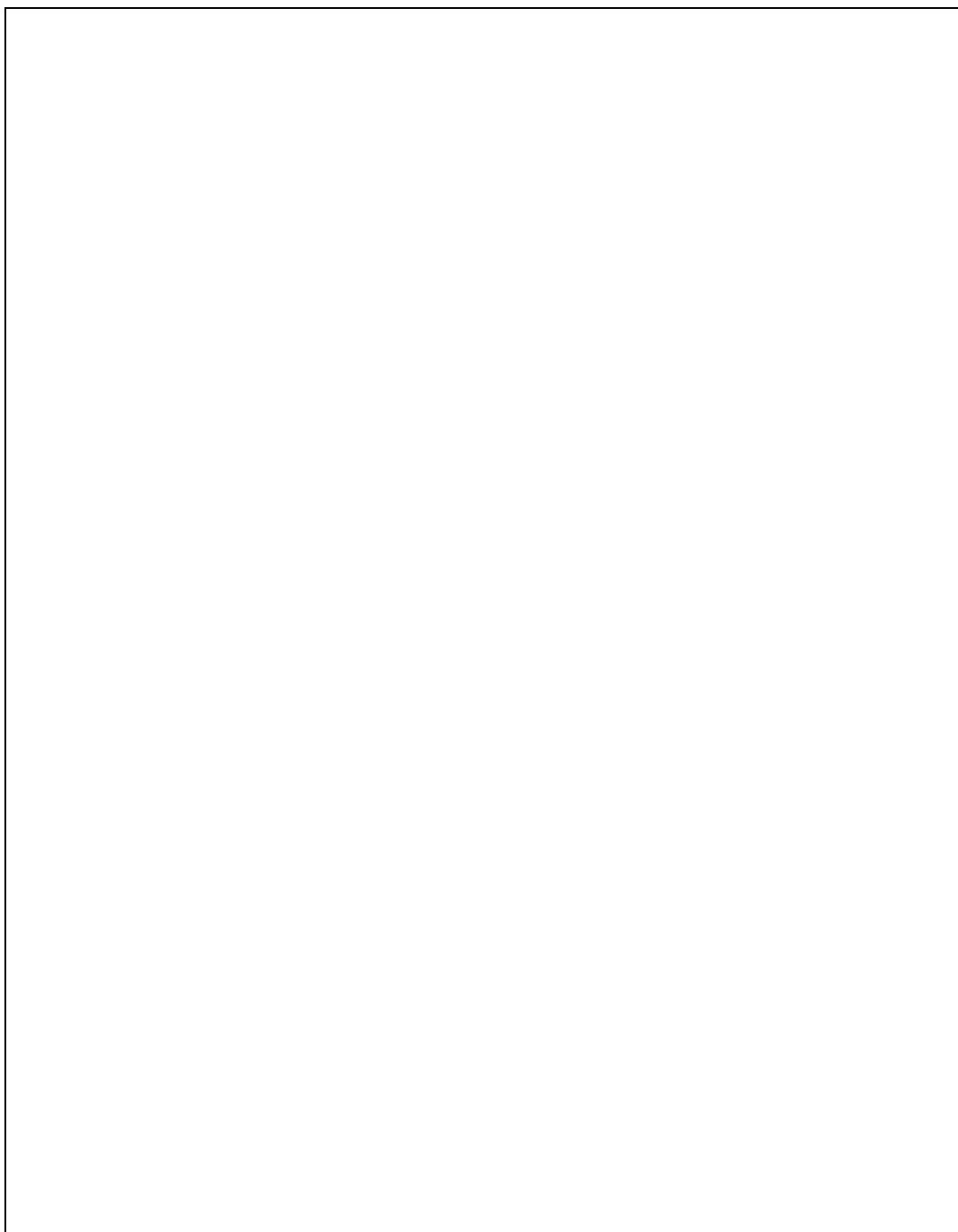
Figur 3.12 *Situasjonsplan for tredje forslag. Punkthus og underjordisk parkering. "Parkbykonseptet" er realisert*

Har normene påvirket tredje forslag til bebyggelse?

Det slår oss at normer i liten grad var inne i behandlingen av tredje planforslag. Spørsmålet om utarbeidelse av bebyggelsesplan er den saken som klart blir diskutert i forhold til normen slik den er formulert i Reguleringsplan for sentrum og indre sone ved siden av henvisningen til reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad. For øvrig er normer bare henvist til i detaljspørsmål.

Forskjellene mellom andre og tredje forslag lå først og fremst i parkeringsløsningen, som nå var lagt til underetasjen og under bakken mellom bygningene. Garasjen gav plass til 24 biler. *"Frigjøring av arealet mellom hus 1 og 2 gjør det mulig å planlegge fellesarealer og lekeplasser uten biltrafikk, med usjenert beliggenhet i forhold til beboere og naboer"*, skrev arkitekten. I tillegg var husene vridd slik at de lå parallelt med tomtegrensene og de skulle dermed holde den lovbestemte avstanden til naboeiendommene.

Figur 3.13 *Arkitektens og naboens snittegning av forholdet mellom den nye blokken og Nordliveien 14b. Foto av det samme forholdet*



Vi for vår del kan inderlig godt forstå reaksjonene til naboer som får en tre etasjers bygning 8 m fra husveggen. Deres engasjement og oppfølging av saken kan bare forstås på bakgrunn av et sterkt følt tap av boligkvalitet. Når det gjelder forholdet til normer, må vi likevel være enig i kommunens vurderinger. Normene er fulgt så og si til punkt og prikke. Plan- og bygningsetaten klarte også i løpet av prosessen å forbedre prosjektet vesentlig, med innføring av mindre bygningsvolumer og underjordisk parkering selv om normene strengt tatt ikke tilsa slike løsninger.

Aktørene i tredje forslag til bebyggelse

Sammenlignet med forrige runde var fortsatt de samme aktørene på banen; naboene som protesterte og Plan- og bygningsetaten som kommunens organ. Aktørgruppa var dessuten supplert med fylkesmannen som klageinstans.

Naboene var med andre ord fortsatt svært aktive og opprettholdt protestene sine i forhold til prosedyrekrav knyttet til gal saksbehandling og utbyggers ønske om å dispensere fra bebyggelsesplankravet. De etterlyste også en saksbehandling som tydeligere synliggjorde konsekvenser for dem når det gjaldt innkikk og tap av utsikt. Innkikk på utearealene blir fremhevet spesielt, og i én av naboklagene het det at *"I tillegg vil den nye blokken få direkte innsyn til vår eiendoms have, veranda og naturlig uteområde på en slik måte at enhver rimelig privat utnyttelse blir umulig."*

Ut over dette protesterte naboene mot hushøyder, terrengtilpasning og utnyttelsesgrad. I sin klage til Fylkesmannen tok naboen i sør spesielt opp ulemper på grunn av nærhet og størrelse på nybygget. *"Problemet er at den sydvendte siden, som vender mot oss, vil med underetasjen eksponert over bakkenivå, fremstå som en 3 etasjes blokk med balkonger i 2. og 3. etasje. Dette er en fullstendig uholdbar løsning som i vesentlig grad ødelegger både vårt bo-miljø og for de som eventuelt vil komme til å bo i blokken..."*

Veisystemet var også fortsatt tema blant naboprotestene. Naboen i sør argumenterte med asfaltbredde, antall boliger omkring atkomstvei, kantparkering, vinterforhold og utkjøring i Grenseveien. *"Den nåværende trafikken i Hekkveien er stor, bl.a. som atkomstvei for tre store høyblokker og en kirke med stor besøkstrafikk. Veiutløsningen til Grenseveien kan betegnes som livsfarlig - midt i en S-sving med kollektivfelt mot Carl Berners plass, ca. 150 meter unna."*

Kommunen representert ved Plan- og bygningsetaten var fornøyd med at parkeringen nå er *"løst tilfredsstillende i underjordisk garasjeanlegg og den ubebygde del av eiendommen vil bli parkmessig opparbeidet"*. Etaten erkjente likevel at trafikkforholdene er vanskelige: *"Man er klar over at Grenseveien har stor trafikk og at veikryssene der Hekkveien og Nordliveien munner ut i Grenseveien ikke er de beste. Imidlertid er veisystemet i området den eneste atkomsten til Hasleveien 21 og veivesenet som fagkyndig i veispørsmål har ikke hatt innsigelser til at den nye bebyggelsen blir tilknyttet Hekkveien og Fougner's vei og med utkjøring i Grenseveien."* Fylkesmannen henviste til Vegvesenet som har godkjent avkjørselsplan for området og la til grunn at trafikkforholdene ville bli betryggende ivaretatt. Trass i betenkeligheter fra Plan- og bygningsetatens side, ble trafikkforholdene likevel ikke tatt opp eksplisitt i approbasjonen.

Utover kommunens innrømmelser av vanskelige avkjørselsforhold, var det lite støtte å hente for beboerne fra kommunalt hold. Plan- og bygningsetaten kom tydeligvis ikke lengre med dette prosjektet innenfor de rammer og bestemmelser som gjaldt for området. Fylkesmannen gav heller ikke støtte til beboernes klager.

Når det gjaldt prosedyrereglene var det fra kommunens side særlig spørsmålet om bebyggelsesplan som ble berørt. Argumentet for å dispensere fra kravet var at kommunen fant *"å ville gi dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av bebyggelsesplan idet prosjektet er relativt lite og at man ikke ville oppnå noe spesielt med en slik plan i dette tilfellet"*. Dette synet fikk også støtte fra fylkesmannen som mente at *"byutviklingskomiteen har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningslovens §7 hva angår krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette komiteens skjønn til side."*

Naboenes klager over utnyttelsesgrad, avstander til eiendomsgrenser og terrengtilpasningen fikk heller ikke respons hverken i Plan- og bygningsetaten eller hos fylkesmannen. I approbasjonen aksepterte kommunen utnyttelsesgraden som rimelig. En mer nøyaktig oppmåling hadde imidlertid vist at balkongen for øverste hus bare lå 3,3 m fra eiendomsgrensen til den ubebygde tomte i vest. Kommunen vurderte dette som av mindre betydning, og gav dispensasjon.

Når det gjaldt naboenes klager over innkikk og tap av utsikt, viste Plan- og bygningsetaten til at forslaget holdt seg innenfor gjeldende regulering. Om forholdet mellom blokken og eneboligen skrev kommunen: *"Det er nok riktig at den nye blokken (blokk 3) rett nord for X's eiendom vil skape en del innkikkproblemer, noe som ikke er til å unngå ved fortetting i indre by."*

Fylkesmannen gav i realiteten støtte til dette synet og mente sjenansen ville bli meget begrenset idet *"de fleste vinduer som vender ut mot klager fra blokk 3 er fra soverom"*. Han anførte også at blokken var vridd i forhold til eneboligen og lavere enn de øvrige blokkene. I brevet heter det videre: *"Fylkesmannen har forståelse for at kvaliteten av plassen på østsiden blir redusert som følge av blokken. Vi finner imidlertid at blokkens plassering ikke kan sies å være til **betydelig** ulempe (vår uth.) for klager, selv om en har forståelse for at det oppleves tyngende å miste utsikten på denne siden av eiendommen. Det er ved vurderingen lagt betydelig vekt på at blokkens plassering er i samsvar med Pbl. og gjeldende regulering for området samt at man langt på vei må finne seg i at det skjer en viss fortetting i sentrale strøk."*

3.3 Hva har skapt blokkområdet Hekkveien?

Interessemotsetninger, byplankonsepter, planer, normer,

Hva har bestemt det fysiske resultatet i vårt case Hekkveien? I hvilken grad har *normer* vært brukt som faglig referanse i utbyggingen, og i hvilken grad har de påvirket det fysiske resultatet i vesentlig grad? Ville en større grad av normbruk gitt et bedre fysisk resultat?

Som denne prosjektgjennomgangen har vist, har mange krefter og aktører påvirket resultatet. I første omgang kan prosessen fram mot det endelige resultatet forstås som en kamp mellom ulike interesser. I denne konflikten blir forskjellige faglige redskaper og argumenter brukt som våpen. Det dreier seg om politiske prinsippvedtak, byplanidéer eller -konsepter, planer og normer. Normer i vår betydning av begrepet har, etter det vi kan se, innvirket på mer detaljerte nivåer i utbyggingen, mens andre faktorer har bestemt hovedgrep og andre overordnede valg. Normer er blitt brukt både som argument i faglige drakamper og som mer eller mindre definitive bestemmelser av juridisk eller politisk art.

Interessemotsetninger

Interessemotsetningene i utbyggingen gikk først og fremst mellom utbyggeren og de som bodde i området rundt. I første fase kom protestene fra *naboene* i villabebyggelsen. De var neppe klar over hva det kunne innebære da området på midten av 70-tallet ble innlemmet i Oslo indre sone og dermed underlagt soneplanen. Utbyggingen særlig av Hekkveien 11, 18 og 20 kom derfor ifølge naboene "som et sjokk". De opplevde at de åpne arealene hvor barna lekte og gamle frukttrær blomstret, skulle forandres til tett by. Gamle trehus skulle rives. Kveldsola og utsikt ville forsvinne, biltrafikken ville øke.

Etterhvert protesterte også *de nyinnflyttede beboerne* mot neste skritt i utbyggingen. Utbyggingsrekkefølgen i Hekkveien fra øst mot vest, var slik ordnet at det siste prosjektet ville ta sol, lys og utsikt fra det forrige. På denne måten ble byggesakene fulle av konflikter fordi naboene ikke visste om konsekvensene før prosjektet var i ferd med å bli realisert.

Utbyggerne lanserte hele tiden høyere utnyttelse enn naboene ville akseptere. Noe av dette kan leses som prutningsmonn. Deres profitt lå dels i antall boliger og kvadratmetre det var mulig å innpasse i prosjektene, dels i kostnadsbesparelser, også slike som kunne innebære redusert kvalitet. Slik ser vi at utbyggerne i utgangspunktet gikk inn for høyest mulig bygninger med flest mulig småleiligheter og nølte med å innføre kvaliteter som underjordisk parkering. Det viste seg også at prutningsmonnet i tilfellet Hekkveien 11, 18 og 20 var stort. Når det kom til stykket lot det seg gjøre å innføre underjordisk garasje uten noen påplussinger i prisen eller reduksjon av standarden på andre deler av prosjektet.

Kommunen opptrådte på mange måter som en konfliktløser mellom parter. Den ønsket å få sakene gjennom på en måte som alle stridende krefter kunne akseptere. Samtidig hadde kommunen "egeninteresser" i form av politiske og faglige mål for utbyggingen av byen. I dette tilfellet kan disse målene leses ut fra den overordnede arealpolitikken i byen, representert av Reguleringsplanen for indre sone, og til dels av forslaget til Kommunedelplan for indre by³⁰. Den overordnede bypolitikken ble i perioden for utbyggingen av Hekkveien lagt om til "Konsentrert by", med fortetting som det viktigste utbyggingsprinsippet. Vi kan se en økende aksept for høy utnyttelse hos kommunen fra første til siste prosjekt i området.

Eiendomsforhold

Oppdelingen av området med ulike eiere la premisser for hele utbyggingen. Utbyggingen kan beskrives som fire regulerings- og byggesaker, hver begrenset av konkrete tomtestørrelser og -former. At området bestod av forskjellige eiendommer, har i første omgang frembragt fire utbyggere, fire byggesaker og (minst) fire arkitekter. I neste omgang har den konkrete tomteinndelingen satt rammer for bebyggelsesplaner, parkeringsordninger og disponering av utearealer, ja langt på vei definert bokkvalitetene i området. Her må vi imidlertid innskyte at eiendomsforholdenes betydning kunne vært nøytralisert ved at kommunen eller andre hadde tatt et ansvar for å koordinere utbyggingen. Dette skjedde imidlertid ikke i Hekkveien, og prosjektene ble dermed til ett for ett og uavhengig av hverandre.

De lange tomteparsellene som ble oppdelt slik for et annet formål i en annen tid, har virket som en tvangstrøye for boligplanlegging på 1990-tallet. Et gjennomgående premiss for prosjekteringen har vært at alle krav til bebyggelsen må løses innenfor den enkelte tomte, det være seg garasjering, lekeplasser, atkomst, gjesteparkering, boder og uteoppholdsplasser for voksne. Skulle bokkvaliteter av typen sol- og utsiktskrav, tilpasning til terreng, funksjonelle krav til uteområdet, eller for den saks skyld ambisjoner om arkitektonisk form på bebyggelsen vært lagt til grunn for gruppering og hustyper, ville området sett temmelig annerledes ut.

³⁰ Planforslaget representerte et viktig faglig initiativ fra fagetatens side, men ble ikke akseptert av politikerne og er nå erstattet av et nytt og mindre vidtgående forslag.

Figur 3.14 *Eiendomsstrukturen i området: Dype "industriomter" med ulike eiere*

Planer

Overordnede planer har vært med å styre utviklingen i Hekkveien, først og fremst Reguleringsplan for indre sone og forslaget til Kommunedelplan for indre by. Reguleringsplanen åpner for drastisk høyere utnyttelse i områder som Hekkveien. På den andre siden opererer den med et stort spekter av mulig tetthet, fra $U=0,3$ til $U=1,5$. Ingen av prosjektene har tilnærmedesvis så høy tetthet som planen gir mulighet til. Det er imidlertid verd å merke seg at den markedsbaserte omreguleringen av Hekkveien 10 fra næring til bolig skjedde på tvers av anbefalt arealbruk i kommunedelplanforslaget. Dette har etter vår mening vært en av de viktigste positive endringene i hele utbyggingen og hadde som konsekvens, ved siden av en strøksvennlig arealbruk at utnyttelsesgraden ble redusert fra $U=1,5$ til ca $U=1,0$.

Parkbykonseptet er definert i forslaget til kommunedelplan for Oslo indre by fra 1991 og står i en viss motstrid til Soneplanen i og med vektleggingen av den åpne bebyggelsesformen. Her heter det:

- "Parkbyen består av frittliggende bygårder, byvillaer og hagebybebyggelse.
- Ny bebyggelse som ikke regnes som mindre tilbygg bør oppføres som enkeltbygg med frie fasader.
- Bebyggelsen bør ikke overskride strøkets normale 'byggelinje' mot gaten.
- Avstanden mellom motstående bygninger i et kvartal bør ikke være mindre enn gjennomsnittet av bygningenes gesimshøyder, og ikke under 8 meter."

Figur 3.15 *Kommunedelplanforslagets utlegning av parkbykonseptet*

(Kilde: Oslo kommune 1991)

Blant én av tre mulige bygningstyper finner vi den frittliggende murgården. Blokkene i Hekkveien må regnes til denne kategorien. Utformingen av prosjektet er stort sett i samsvar med beskrivelsen av den frittliggende murgårdens karakteristika. Utnyttelsesgraden er beregnet til å ligge mellom $U=0,5$ og $U=1,2$. Det refereres til eksempler på Frogner og Gyldenløves gate.

Parkbykonseptet har hele tiden vært kommunens referanse i byggesakene i Hekkveien. På mange måter har det fungert som en norm. Idéen om frittliggende bygninger i parklandskap var et utgangspunkt som også naboene kunne svelge, dersom de først måtte akseptere noe annet enn småhusbebyggelse. En åpen bebyggelsesform med punkthus ville lettere kunne assosieres med villabebyggelse enn en tett karré eller lamellbebyggelse. Dette finner vi igjen i naboenes argumentasjon, men uten referanse til kommunedelplanforslaget. Det var størrelsen på hver blokk og tettheten i området som hele tiden ble diskutert.

I denne diskusjonen var hensynet til strøkskarakteren et dominerende argument. For naboene var dette et hovedargument mot blokkbebyggelse, og ammunisjon i kampen for å senke utnyttelsesgraden. For kommunen var hensynet til dagens bebyggelse grunnlag for å avvise prosjektforslag med høy tetthet selv om den lå innenfor soneplanens grenser.

Reguleringsplan som grunnlag for byggeprosjekt (såkalt "innsendt plan") ble initiert av kommunen og utbyggeren i Hekkveien 10. Reguleringen skjedde imidlertid bare for den ene eiendommen. Det alt vesentlige av utformingen av dette prosjektet ble bestemt i reguleringsplanen. Kravet om utarbeidelse av bebyggelsesplan var viktig særlig i forbindelse med Hekkveien 11, 18 og 20. Kommunen brukte kravet som ris bak speilet og klarte på den måten å påvirke byggemeldingen

Normer

I mangel av en plan for hele området utviklet på et faglig grunnlag, kom normer inn som referanser naboer og myndighetene benyttet for å modifisere prosjektene i retning av lavere utnyttelse. Vi har observert følgende planleggingsnormer brukt i utbyggingen av Hekkveien:

Prosedynormer ble praktisert i form av krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan. Dette kravet gjelder generelt for hele indre sone, og må betraktes som en norm. Dette kravet ble så langt vi kan se, ikke reist i Fougner's vei 22, som heller ikke utarbeidet noen bebyggelsesplan. I Hekkveien 11, 18 og 20 derimot brukte kommunen kravet som pisk/gulrot for å forbedre prosjektet. I Hekkveien 10 ble en egen reguleringsplan utarbeidet og normen var dermed tilfredsstilt.

Avstandsnormer til vei og nabogrense ble anvendt med henvisning til Bygningsloven og Veiloven. Disponeringen av området og grupperingen av bygningene er først og fremst en konsekvens av avstandskrav til vei og nabogrense. Disse viktige spørsmålene ble altså avgjort ved hjelp av normer.

Husbankens normer for prosjekter som oppfyller kvalitetskrav som ble innført i 1992, har virket i Hekkveien 11, 18 og 20 og i Hekkveien 10. For å gi utvidet lånutmåling (en premieringsordning for å fremelske gode prosjekter), har banken stilt krav til opparbeidelse av uteareal med lekeplasser, sitteplasser og planting. Husbankens krav om tilgjengelighet utendørs har påvirket stigningsforhold på gangveier og trinnfri atkomst til inngangsdør. I og med at bankens minstekrav skal være tilfredsstilt som del kvalitetskravene, har minstekravene bare virket indirekte. Kravet om privat uteplass for alle boliger er et eksempel på et slikt krav.

Kommunale parkeringsnormer ble praktisert systematisk i alle de tre prosjektene vi har studert. Det ble stilt krav om et visst antall parkeringsplasser per bolig. Det finnes imidlertid ikke noen norm som tilsier at parkering skal skje i underjordiske anlegg eller noen ordning for frikjøp og bygging i mer sentralt beliggende anlegg.

Oslo Helsesråd's normer for støy ble anvendt i prosjektet Fougner's vei 22 som ligger nærmest Gjøvikbanen. Her stilles det kun krav til bygningskonstruksjonen. Støyskjerming ute mot jernbanelinja har ikke blitt fremmet som mulig tiltak.

3.4 Boligkvalitet i Hekkveien, vår kritikk

Høy tetthet, underjordisk garasjering, sløsing med uteareal, ukontrollert innkikk og utsikt, tilfeldig arkitektur, manglende tilpasning til villabebyggelsen

Utbyggingen av Hekkveien er eksempel på utbygging uten en overordnet plan. Enkle bestemmelser, konsepter og normer har sammen med interesser til utbyggere og naboer styrt utviklingen. Først og fremst har eiendomsgrensene fra en annen tid fått virke som tvangstrøye for de nye prosjektene. Etter vår mening har dette resultert i kvaliteter langt under det en kunne oppnådd med en reguleringsplan for hele området. En kunne trolig

også oppnådd bedre økonomi i utbyggingen og dermed konkurrert bedre i boligmarkedet, ved enten å la kostnadsbesparelser resultere i høyere kvalitet (og mulig høyere pris), eller ved å redusere prisen for leilighetene innenfor en standard tilsvarende dagens. I en eventuell samlet plan burde Sukkertoppen, som er et markert landskapstrekk og et viktig friluftsområde vært en selvsagt del.

Vår kritikk betyr ikke at vi frakjenner området enhver kvalitet. Blant de positive sidene vil vi nevne underjordisk garasjering, som har gitt relativt store utearealer i et område med høy tetthet. Videre er gode planløsninger og tilgjengelighet positive sider ved et flertall av leilighetene. Utearealet er opparbeidet og tilplantet og vil bli mer frodig i årene som kommer.

Våre kritikkpunkter tar utgangspunkt i *det man kunne oppnådd* dersom en ikke hadde underlagt seg hva vi må kunne kalle eiendomsgrensenes tyranni:

Bebyggelsesstrukturen utnytter ikke de mulige kvalitetene på tomte. Arealet nord for Hekkveien har form som et sørvestvendt amfi. Dette kunne vært utnyttet i en struktur som hadde form av en stor U, med åpning mot sørvest, utsikten og sola og ryggen til jernbanen og Hasleveien. En slik U-formet bebyggelse kunne vært utformet som én sammenhengende blokk med hovedsakelig tre etasjer eller som punkthus med fire og fem etasjer. En kunne oppnådd tilnærmet samme tetthet med et slikt alternativ. En burde også innført et hovedskille i bebyggelsesform med blokker nord for Hekkveien og småhusliknende bebyggelse på sørsiden. Dette ville imøtekommet kritikkpunktene fra naboene i villaområdet.

Figur 3.16 *Eksempel fra Tiergarten, Berlin*

Uteareal og tilpasning til terreng er det svakeste trekket i bebyggelsen. Utearealet er spredt på alle sider av bygningene og har karakter av "mellomrom mellom hus". Funksjoner som kunne vært felles for hele området er nå forsøkt løst innenfor hver eiendom, som en form for "pliktløp". Utearealene er for oppsplittet og derfor enkeltvis for snau til å kunne fungere godt for ulike aldersgrupper. De er dessuten oppdelt med gjerder, som hindrer en fornuftig bruk i forhold til sol og vind. Med stort sett barnløse husholdninger virker det meningsløst å anlegge fem sandlekeplasser i bebyggelsen, mens voksne og eldre ikke har en eneste godt utformet felles uteplass. En tilsvarende skjematikk gjelder atkomstveiene. Bygningene har nå separate atkomster langsetter hver tomt. Dette representerer areal- og kostnadssløsning, og har, som vi har sett, resultert i konflikt mellom gangtrafikk og uteplasser.

Figur 3.17 *Utearealer planlagt som pliktløp for å få Husbanktillegg. Solforhold høstjvndøgn kl.1500. Bare utearealet for Fougners vei 22 har gode solforhold*

Figur 3.18 *Småbarnslekeplass tett opptil privat balkong*

Terrengtilpasningen er på samme måte løst innenfor hver tomt. Ved å se området under ett, kunne man tilpasset bygningene til de store terrengformene, først og fremst i bakkant mot Hasleveien. De store trærne mot Sukkertoppen kunne også vært bevart dersom blokkene var trukket litt lenger unna.

Trafikk og parkering er på samme måte løst for hver eiendom. Her kunne en samlet plan gitt lavere kostnader og mindre trafikk inn i området, ved at parkeringen lå i de vestligste husene eller i form av fellesanlegg for et større område f.eks. inne i Sukkertoppen. Flere av blokkenes solsider kunne dermed hatt uteplasser på bakken, og spesielt sørsiden på Fougners vei 22 kunne vært anvendt til noe mer fornuftig enn en stor, ødslig parkeringsplass. En kunne også unngått å underbygge så store deler av utearealet med garasje.

Figur 3.19 *Innkjøring til garasje for hver eiendom stjeler plass*

Estetiske hensyn i området er lite ivaretatt. Manglende tilpasning til strøket har vært naboenes viktigste ankepunkt mot utbyggingen. Denne tilpasningen kunne vært løst ved at arealet sør for Hekkveien hadde fått lavere utnyttelse og hustyper som harmonerte med omgivelsene. Tilpasning til den eldre bebyggelsen er ikke vurdert seriøst og Bygningslovens avstandsregler er brukt ukritisk i mangel av en faglig vurdering. Blokkene har til dels formmessige avvik seg imellom og en arkitektur som for de fleste bygningenes vedkommende ikke hever seg over det middelmådige. Slik sett har ikke utbyggingen bidratt til å skape et vakrere område.

Støyforhold er kun tatt hensyn til ved utforming av yttervegger. Fougner's vei 22 har en del ensidig østvendte leiligheter med utsikt til toglinja. Deres balkonger får dermed en kombinasjon av morgensol og togstøy. Det hadde vært fullt mulig å gi disse beboerne uteplasser mot vest dersom en hadde utarbeidet en samlet plan for området og ikke latt utviklingen av et spesielt byggesystem styre utformingen.

3.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området

I forbindelse med gruppeintervjuet ble beboerne bedt om å nedtegne og kommentere en del spørsmål tilknyttet bruken av boligområdet og nærmiljøet. Nedenfor er kommentarene og nedtegnelsene deres oppsummert både i tekst, på bilder og kart.

Figur 3.20 *Noen beboersynspunkter på prosjektene i Hekkvn./Fougners vei*

Rute gjennom strøket for å gå en tur: Beboerne i Hekkveien går tur både nordover og sørover. Det er vanlig å gå "runder" for å slippe å gå samme vei fram og tilbake. Rundene legges både gjennom boligområdene; Keyserløkka, Sinsen og Hasle, og gjennom friarealene ved Ola Narr og Tøyen. En vanlig tur går sørover Fougner's vei (bildet) krysser den trafikkerte Grenseveien og fortsetter derfra inn på Ola Narr, et friområde som strekker seg sørover til Kampens park. Noen framhever spesielt at de liker å gå i boligområder, både Rodeløkka og Frydenberg framheves fordi *"der er det så mange koselige hus."* Andre drar lengre av gårde og er flittige brukere av marka. Et par av informantene oppgir at de benytter Ola Narr og områdene rundt Tøyenbadet til jogge- og mosjonsturer.

Slappe av utendørs: De fleste nevner her egen terrasse. I tillegg er det noen som bevisst søker ut, for eksempel ut i marka. Billedhoggerforeningens hage, Furulund, peker seg også ut som et sted man kan gå for å være alene, oppleve vakre omgivelser, ro. Området er i offentlig eie. *"Det er en fin hage med mange fine skulpturer."*

Steder hvor du treffer folk og ser på livet: Sosiale møtesteder finnes i liten grad innenfor området. I den grad dette foregår framheves gangveien, parkeringsplassen, garasjen og kjelleren, dvs. områder en oppsøker i dagliglivet uten sosial kontakt som hovedsiktemål. Sentrum og Grünerløkka blir derimot nevnt som steder hvor en treffer folk mer planlagt og målrettet. Noen har også kolonihagen eller marka som viktige arenaer for sosiale møter.

Steder hvor barn leker: Noen av informantene har ikke noen klare formeninger om hvor barna leker. Andre oppgir at små barn leker på de små sandlekeplassene inne i området. Noen av parkeringsplassene er også populære for ballspill, for eksempel den ved kirken. På søndager er det fullt av barn der. Større barn må til Ola Narr for å få tumleplass og kunne spille ball (bildet). Grenseveien er en barriere på veien dit.

Utrivelige og stygge steder: Carl Berners plass og Trondheimsveien (bildet) blir nevnt som eksempler på stygge og utrivelige steder. Her er det fullt av biler, gateløpet er lite markert og det finnes ikke trær eller annen beplantning. I tillegg nevnes industri/næringsområdene mellom Hekkveien og Hasleveien. Det ser ut til at det folk misliker er stor trafikk, og dessuten områder med mye rot. Eksempler på dette er bilverkstedet nederst i Hasleveien og områdene rett ovenfor T-banestasjonen.

Steder hvor du føler deg utrygg: De fleste føler seg ikke utrygge, men noen liker ikke T-banenedgangen ved Carl Berners plass og steder inne i næringsområdet like ved fordi narkomane holder til der. En oppgir at hun ikke går på Ola Narr etter mørkets frambrudd

Figur 3.21 *A, 1. etg. Hekkvn.*

Figur 3.22 *B, 1 etg. Hekkvn.*

Figur 3.23 *C, Nabo til Hekkv. 11*

3.6 Presentasjon av gruppeintervjuet

Noen statistiske data om sosiale og fysiske forhold i bydel Sinsen/Helsfyr

Hekkveien/Fougners vei er sentralt lokalisert i Oslo indre øst med kort vei til sentrum og et velutbygd nettverk av transportmidler i umiddelbar nærhet: T-bane, trikk og busser i 5 minutters gangavstand. Bydel Sinsen/Helsfyr der området ligger, har lenge vært karakterisert ved en konsentrasjon av mulige problemskapende sosioøkonomiske forhold som arbeidsledighet, lavinntkomstgrupper, antall uføretrygdede og trangboddhet (se f.eks. Oslo kommune 1992). På mange måter bekrefter derfor bydelen de forventningene man har til beliggenheten i Oslo indre øst. La oss derfor først se på noen aktuelle data for bydelen.

I januar 1997 bodde det 20.370 mennesker i bydel Sinsen/Helsfyr.³¹ Totalt var 61% av befolkningen i 1995 registrert som yrkesaktive, hvilket er en økning på 2% siden 1990. Dette kan sammenlignes med Oslo indre øst for øvrig. Enslige hushold er den dominerende familietyper i bydelen; 72% av totalantallet mot 62% i Oslo som helhet. Opp mot 88% av bydelens befolkning lever uten barn.³² mot 75% i Oslo som helhet. Utdanningsnivået synes å være rimelig høyt i bydelen både når vi sammenligner med Oslo indre by og Oslo som helhet. I 1997 hadde 23% grunnskolenivå som høyeste fullførte utdanning mot 41% i Oslo indre by, 53% har gymnasnivå mot 46% i Oslo indre by), og 25% universitets/høyskolenivå (13% Oslo indre by).

Den store andelen enslige hushold må sees i direkte sammenheng med boligsammensetningen fordi boligmassen domineres av 1-3-roms leiligheter. Hele 85% av boligene består av slike småleiligheter sammenlignet med 68% i Oslo by som helhet. Ifølge kommunens statistikk er andelen trangbodde noe høyere i denne bydelen enn i Oslo ellers (Oslo kommune 1994:45). Boligområdet Hekkveien/Fougners vei har ikke bidratt i nevneverdig grad til å endre dette bildet fordi boligmassen domineres av 3-roms leiligheter hovedsakelig tilrettelagt med livsløpsstandard. Tanken bak omreguleringen var å området skulle tiltrekke familier til en bydel som ellers ikke har en boligstruktur som tilfredsstillende våre dagers familieboligbehov.

Ser vi på alderen til boligene i bydelen som helhet, er en stor andel av dem, 79%, bygget i perioden 1901-1960, og 43% av disse etter 2. verdenskrig. Bydelen er for øvrig en borettslagsbydel, noe som vises ved at bortimot 60% av boligmassen eies gjennom borettslag eller boligaksjeselskap. Dette er 18% mer enn gjennomsnittet for Oslo indre by og 11% mer enn gjennomsnittet for byen som helhet. Caseområdet føyer seg derfor inn i dette typiske bildet hva eierform angår og består av 3 forskjellige sameier.

Når det gjelder områdekvaliteter som f.eks. friarealer, har Sinsen/Helsfyr omtrent like mye arealer av denne typen som byens eneboligområder, ca. 9% av totalarealet, men mindre enn Gamle Oslo, en annen bydel i sentrum indre øst der 12% av totalarealet er friarealer. Sinsen/Helsfyr har for øvrig lite ubebygde areal over 2 daa, bare 1,6% av totalarealet, hvilket er karakteristisk for tettbygde strøk i indre by.

Dette viser at bydelen har en boligstruktur, husholdningstyper og utdanningsnivå som kan passe for en lokalbefolkning med muligheter til og ønske om en urban livsstil.

³¹ Hvor ikke annet er nevnt er dataene fra Statistisk årbok for Oslo 1997.

³² Det dreier seg om "ektepar uten barn" + "Enslige menn og kvinner".

Områdets sosiale transformasjon

Man kan si at boligområdet i Hekkvn/Fougners vei er et typisk produkt av samfunnsutviklingen. Området var opprinnelig regulert for industri, men da industrien på 60- og 70-tallet flyttet ut av Oslo ble dette planområdet så å si "til overs". Byggherrene hadde lenge planer om å skape ny industri i området, men på midten av 80-tallet endret de oppfatning og ønsket området omregulert fra industri til boligbebyggelse.

Den første bebyggelse i området skjedde i Fougners vei 22, og en beboer beskriver bebyggelsesutviklingen på denne måten:

Sånn som det var før de bygde her, så var det mange sprøytenarkomane her, og alt annet fanteri som var der nede [i dag Hekkveien 10a-c, Hekkveien 18-20]. Alt som gikk gjennom Hekkveien, der som det var frukthave, der var det bare tyvradder og vi var glade da de bygde der (Mann)³³

Den sosio-fysiske reoveringen som resultat av nybygging i et forfallent område blir betraktet som en fordel av disse respondentene. Boligbyggingen har så å si utradert de sosiale problemene som beskrives.

En av grunnene til at området var blitt et populært tilholdssted for narkomane og "tyvradder", er at det fysisk sett er isolert fra bydelen med fjellvegger, og vanskelig å få øye på om man ikke kjenner til det.

Det er få som vet om området. Hekkveien ligger jo litt gjemt selv om vi som bor der vet hvor det er. Det er ikke mange som er kjent her, ikke drosjesjåfører en gang (Kvinne)

I løpet av forholdsvis kort tid er det etablert et boligområde fra grunnen av. Med bakgrunn i sosiologisk by- og nærmiljøteori vil man derfor anta et behov for etablering av forskjellige former for fellesskap, nabokontakter og aktiviteter. Sosiale relasjoner må skapes, ikke minst for å forhindre de konfliktene som kan oppstå i et nytt boligområde, hvor det enda ikke er dannet et nærmiljø som ville gjort integrering lettere og tilbudt etablerte sosialt fellesskap. På den andre siden er det også mulig at valg av bolig *ikke* skjer med en forventning om et nærmiljø, og at man heller ikke ønsker det.

Løftebrudd i forhold til planlegging og utbygging av området

Utbyggingen av Hekkveien er, ifølge respondentene, en illustrasjon av planlegging preget av løftebrudd. Vedtak tilknyttet reguleringsplanen og byggesakene er, som skissert i tidligere avsnitt, skjedd suksessivt. Først ble Fougners vei 22 utbygd, så Hekkveien 18 - 20, dernest Hekkveien 10 a - c og til slutt Fougners vei 16. Planleggingen har derfor hatt merkelige kjennetegn og konsekvenser for beboerne.

Et av problemene som respondentene fremhever er at beboerne skritt for skritt har mistet utsikten til byen og havna som de var blitt lovet gjennom prospektene for utbyggingen av hvert enkelte område. Et annet problem har vært at de har mistet tilgangen til grønne arealer. Dette har skjedd, dels gjennom stadig regulering av ny bebyggelse, og dels ved at blokkene aldri ble plassert hensiktsmessig i forhold til hverandre.

Det rare er at de har bygd øverst først og så har man bygd foran. Det var da gunstig for de som bygde først, da var det fantastisk fint å bo her. Så kommer de

³³ Gruppeintervju med fem beboere fra området 24.sep. 1998.

blokkene som ligger foran, som tok all utsikt og sol der, og som det er nå kommer det en gang til (Mann)

Respondenten henviser til den omtalte suksessive utbyggingen av området, og til at det i dag i tillegg er planlagt utbygging av Sukkertoppen. Dette området er det siste større grønne området i nærheten, og til stor overraskelse for beboerne avtegner det seg nå planer om å bygge høyblokk der. Da beboerne flyttet inn i Hekkveien 10 var Sukkertoppen-området regulert til friområde, men det var allerede da planer om endringer i reguleringsplanen for å bygge boliger. Problemet i dag er, ifølge en av respondentene, ikke at det skal bygges boliger der, men at det skal bygges en høyblokk.

Man må kunne ha bygd det nedover skråningen, da ville vi ikke fått en sånn voldsom horisont ... Det vil jo egentlig bare øke kvaliteten på området ved å bygge noe fornuftig der, hvis de da bare ikke bygger i høyden, men bygger det i skråningen nedover. Så vil det egentlig passe fint i terrenget og bli veldig fint (Mann)

Det finnes andre muligheter, og beboerne føler igjen at det velges løsninger som ikke tar hensyn til dem og til terrenget. Beboerne føler seg også i noen grad lurt på nytt, fordi de ikke får vite hva som skjer.

De som holdt på der nede, vi var jo nede og pratet med dem ... de ville ikke ha noen prat med oss - de gikk bare (Kvinne).

Slike opplevelser skaper mistillit til planmyndigheter og byggherrer, og grobunn for ryktespredning.

Utsyn og innsyn - generelle problemer i boligplanleggingen i byen?

Vi har nevnt at beboerne i Hekkvn/Fougner's vei klager over at de fleste - unntatt enkelte toppleiligheter - har mistet utsikten. Respondentene oppfatter det slik at

det var om å gjøre å plassere tre blokker tettest mulig for å få plass til flest mulig boliger. (Mann)

Konsekvensen er at

...Det er svært få meter mellom blokkene. De som bor litt nedover i etasjene de ser ikke annet enn inn i vinduene til naboene (Mann)

Figur 3.24 *Blokkene i nr. 10 danner en vegg som hindrer utsyn til Sukkertoppen og vestsola*

Tettheten mellom blokkene er et sosialt problem, fordi det skaper ufrivillig innsyn for noen av beboerne:

Jeg kan stå ute på terrassen min og se opp til de som bor på oversiden, så jeg kan jo se rett inn i stua til andre. Hvis vi står inne i stua vår, så ser vi alt som skjer der [neste blokk]. Og står vi på terrassen, så har vi jo tross alt stuevinduer hele veien bortover. Det er ingen tvil om at dette er ting som slår tilbake på livskvalitet. Og når det gjelder boliger så er det ingen tvil om at det er skjedd noe helt galt her.
(Mann)

Denne beboeren er ikke først og fremst plaget av innkikk, og han vet at "*nærhet kan man ikke unngå når man bor i by*", men han misliker å kunne kikke inn til andre. Dårlig planlegging, tomteutnyttelse og organisering av området synes å være årsaker til problemene her.

Tilgang til grønne utearealer

Nå for tiden fokuseres det mye på bevaring og utvikling av storbyenes grønne arealer. Mens man med 60- og 70- tallets drabantbyutvikling planla store, grønne og lett tilgjengelige utearealer, utviklet det seg samtidig et press på bysentrenes og indre bys eksisterende grønne lunger. Dette hadde sin årsak i utbyggingspress, noe som i dag er et sentralt konfliktområde i forlengelse av det politiske ønsket om fortetting av byene.

Respondentene fra Hekkvn/Fougner's vei beklager da også at det siste sammenhengende grønne området, Sukkertoppen, nå ser ut til å bli bebygd i deres nærmiljø. Det er enighet blant respondentene om at området lider av at det er så få "grønne flekker" tilbake, og at de få som finnes inne i selve boligområdet er dårlig plasserte lekeplasser. Statistikken fra bydelen som er presentert foran, viser da også at slike områder er mangelvare. Så kan man undre seg over hvilken sosial betydning de grønne arealene har. På spørsmålet om man møtes i "det grønne" svarer f.eks. en:

Nei, i grunnen ikke, når vi har dugnad møtes vi men ikke ellers (Kvinne).

De grønne områdene er med andre ord ikke naturlige møtesteder for beboerne, hvilket selvfølgelig kan ha å gjøre med form, størrelse, dårlig plassering og trist standard på opparbeidingen. Respondentene oppgir at de tilfredsstillende behovet for grønne områder på andre måter og andre steder. En av dem har f.eks. kolonihave, en annen mener at man har rimelig tilgang til grønne arealer i den nærliggende Tøyenparken og parken til Oslo Billedhoggerforening. Det er likevel viktig, ifølge respondentene, å ta vare på grønne arealer bl.a. av hensyn til de beboerne som prioriterer slike områder. De ønsker derfor ikke å miste Sukkertoppen som et sammenhengende grønt rekreativt areal. Det er som det sies "viktig å ha grønne områder i nærheten", men det er ikke avgjørende å ha det "utenfor døren".

Lekearealene mangler imidlertid kvalitet, og en av respondentene savner nettopp lekeplasser å gå til med ungene. "Der er en huske og så er det sandkasse, men det er veldig lite der som det er noen unger" (Kvinne).

De grønne områdene blir ofte i arealplanleggingen og –disponeringen, som her, til en slags *residual-arena*. De blir noe man "plasserer" når alle andre krav er oppfylt. På den andre siden viser denne undersøkelsen også at behovet for grønne områder er differensiert, og byboerne i denne undersøkelsen (og også i Jenssens Have) ikke synes å stille særlig høye krav til tilgangen på grønne områder i umiddelbar tilknytning til boligen. Det er nok om de grønne arealer finnes i "nærheten". Unntaket er hensynet til barna.

3.7 Om livskvalitet og fysiske omgivelser i Hekkveien

Valg av bosted

Respondentene fra Hekkv. /Fougners vei synes ikke å ha valgt boligen ut fra klart definerte forventninger til livskvalitetsaspekter ved det fysiske miljøet. Kanskje uttrykker følgende uttalelse en generell holdning til problemstillingen:

Hvor man bor er vel nokså ofte litt tilfeldig, hva som er av tilbud i det øyeblikket man er ute og søker etter en bolig (Mann)

Tilfeldig valg av bolig utfra tilbud og etterspørsel, ble imidlertid ikke framhevet hverken av beboerne på Nesodden eller i Jenssens Have.³⁴

Hva legges i begrepet livskvalitet?

Beboerne fra Hekkv. /Fougners vei tenker først og fremst på sosiale forhold som familie, helse, personlige forhold til sine nærmeste, personlig utvikling m.v. når de hører ordet "livskvalitet". På samme måte som hos respondentene i Jenssens Hage er boligen, ved en "second thought", viktig på en indirekte måte fordi dårlige boforhold forringer følelsen av livskvalitet. Det bemerkes:

Det [boligen] er en viktig del av det [livskvaliteten], men jeg synes ikke akkurat det er lett å komme inn på. Du kan tilpasse deg nye boligmønster hvis alt annet fungerer. Så la oss si.... det er to forskjellige ting, du tenker ikke livskvalitet [i forhold til boligen på samme måten som i forhold til livet ellers] (Mann)

³⁴ Men det er ikke boligkvalitet som er avgjørende, snarere barnevennlighet så nær byen (Hekkveien) eller nærhet til skog og vann (Skoklefall-området på Nesodden)

I Hekkv. /Fougner's vei er det få felles aktiviteter og sosial kontakt "mellom boligene". Man har prøvd å etablere "*fester eller noe sånt, men det var ingen interesse for det. Rart egentlig*" (Kvinne). En årsak man være at det mangler en velforening, men det nevnes også at det vel egentlig er "*noe som ligger i tiden*" (Mann). En av respondentene finner det leit at hun først fire måneder etter finner ut at naboens mann var død, men "*det er et byfenomen, jeg begynner å bli vant til det nå*". En annen hevder at dette også er et eneboligfenomen i mindre tettsteder som f.eks. Vestby utenfor Oslo, som vedkommende kjente til.

Man treffes imidlertid på fortauet, men

det kommer jo litt an på situasjonen. Er man ute for å gå en tur, bare for å være ute, så er det klart man stopper, men.... (Mann).

Livskvalitet og fysiske omgivelser

De manglene som respondentene fra Hekkv. /Fougner's vei peker på, er knyttet til tap av utsikt, innkviksproblemer og særlig problemer som opptrer med for mye innsyn til naboene. Dårlig lokaliserte utearealer med lav standard er også en mangel. Et mulig tap av naturområdet og ikke minst utsiktspunktet Sukkertoppen, kan føye seg inn i rekken av negative sider dersom området blir bygget ut. For øvrig forventer ikke disse beboerne store park- og naturområder på dørterskelen. De er fornøyde med det tilbudet nærmiljøet kan by på.

Naboskap og nærmiljøaktiviteter synes imidlertid ikke å være prioritert av beboerne. En av årsakene kan være at man ikke har et felles organisatorisk forum - en velforening - til å få tre forskjellige sameierforeninger til å samarbeide. Men en respondent mener også at det ikke synes å være interesse for fellesskapet utover dugnaden, heller ikke innenfor de enkelte sameierforeninger.

Dette kan tyde på at Hekkv. /Fougner's vei, primært oppfattes som et *bosted*, og da er det den sentrale beliggenhet til jobb, sentrum og parkene som er hovedargumentene for å bosette seg der. Arealnormer har antagelig liten innvirkning på disse valgene. Her har det "tilfeldige" tilbud og etterspørsel på boligmarkedet sannsynligvis større betydning. Men som vi har sett er respondentene temmelig oppgitte over den suksessive utbyggingen og løftebruddene med hensyn til utsyn og grønne områder som utbyggingen av området har ført med seg.

4 Skoklefald på Nesodden- det "rurbane" tettstedet

4.1 Prosjektopplysninger

På Nesodden har vi valgt å studere hvordan normene er brukt, hvilke aktører som har vært involvert og hvilke konsekvenser normbruken har fått for planleggingen og utbyggingen i tilknytning til reguleringsplanen for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia. Området ligger i naturterreng i den nordlige delen av kommunen ikke langt fra Tangen sentrum, og er avgrenset av Kapellveien mot nord, Flaskebekktjernet mot vest og Nesoddmarka i sør. Se Figur 4.1.

Figur 4.1 *Lokalisering av reguleringsplanområdet Flaskebekk senter, Tjernskogen – Skokleheia*

Planleggingen kom i gang som private planprosesser allerede i 1977, og fra denne tiden og fram til 1983/84 strømmet det på med tomtedelingsplanforslag innenfor vårt undersøkelsesområde. Det resulterte til slutt i et vedtak om å utarbeide en mer helhetlig plan. Et reguleringsarbeid ble derfor påbegynt i 1984, og i 1985 ble flatereguleringsplanen for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia vedtatt i Nesodden kommunestyret. Det ble ikke stilt krav om bebyggelsesplaner for de enkelte feltene som planen er inndelt i, og enkeltområdene er for det meste utbygget som byggesaker basert på tomtedelingsplaner.

I dag, etter ca 20 år, er flateplanen på det nærmeste realisert, og området består av blandet småhusbebyggelse.

Grovt regnet kan utbyggingen av eksempelområdet deles inn i følgende 6 faser:

1. *Veien fram mot flatereguleringsplan.* Tomtedelingsplan for 9 boliger, hvorav 8 nye (1977 - 1978), samt utvidelse av denne planen med ytterligere 7 tomter og plan for Flaskebekk senter i 1983. Alt dette var private planforslag.
2. *Flatereguleringsplan* vedtatt i 1985. De mange forslag til tomtedelingsplaner framprovoserte til slutt et kommunalt disposisjonsplanforslag i 1984 som kommunen bearbeidet videre til en flatereguleringsplan i perioden 1984 - 1985. Planen ble vedtatt i 1985.
3. *Bebyggelsesplan*, Ing. F. Selmer A/S' område; Skoklefald terrasse og Skoklekroken vedtatt i 1985. Arbeidet pågikk parallelt med flateplanen.
4. *Fase med dispensasjonssøknader og endringsforslag:*
 - Endringsforslag; grense turveikorridor samt atkomst og utkjørsel, 1986-1992
 - Endringsforslag; veibredde for Gamle Skoklefaldvei, 1987
 - Endringsforslag; veisystemet for Gamle Skoklefaldvei, 1988
 - Dispensasjonssøknad om endring av bebyggelsesform, for felt R og S, 1988 (Nåværende Skokleheia og Skoklekroken).
 - Dispensasjonssøknad; turvei brukt til ballplass, 1994
5. *Tomtedelingsplan* Skokleheia/Skoklekroken felt R og S, 1988 – 1994. Privat plan.
6. *Tomtedelingsplan og byggemeldinger* for Meheia, felt G og H, 1995 – 1998. Privat plan.
7. *Tomtedelingsplan og byggemeldinger* Skoklefaldsvingen, felt U, 1996 – 1997. Privat plan.

Vi har ikke kunnet gå inn i alle disse sakene med full tyngde, men har fått med oss de fleste, og særlig der det har vært konflikter. Dette fordi konfliktsaker ofte er de som erfaringsmessig avstedkommer mest omfattende bruk av normer.

Figur 4.2 *Flyfoto fra området som ligger øst for Flaskebekktjernet og sør for Kapellveien*

4.2 Normbruk i de ulike planfasene for Skoklefeldområdet

Veien fram mot reguleringsplan for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia

Veien fram mot reguleringsvedtak for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia m.m. har vært lang. Prosessen startet uformelt allerede i 1977, og ble avsluttet i september 1985 da kommunestyret gjorde sitt enstemmige vedtak om flatereguleringsplanen for området. Starten på det hele var et ønske om å få utskille og bygge noen eneboligtomter sør i området samt Flaskebekk senter, inkludert et område nord for Kapellveien³⁵. Figur 4.3. gir en oversikt over hvor de første utbyggingsområdene var lokalisert

De forannevnte planene ble vedtatt av Bygningsrådet, men hele tiden mot viljen til et mindretall som ønsket mer helhetlig planlegging før en påbegynte utbyggingen. En kan derfor si at mye av det som skjedde i begynnelsen var mer styrt av normerte krav enn av formgivning gjennom helhetlige planer. Ulike krav kom inn etterhvert i perioden fra 1977 til 1984 da reguleringsplanarbeidet ble påbegynt. Utbyggerne hadde derfor ikke noe gitt sett med normer fra starten av. Normbruken i den første fasen av områdets plan- og utbyggingshistorie vil derfor bli presentert kronologisk etter hvert som de ble brukt i prosessen.

³⁵ Dette området, 27 boliger i rekke, ble liggende utenfor reguleringsplanen, men vi har tatt det med her i denne første fasen fordi det fikk betydning for den senere utviklingen av hele plansaken.

Figur 4.3 Lokaliseringen av de første utbyggingsområdene

Normer som ble brukt i denne første perioden av områdets historie er følgende:

- Normer knyttet til *teknisk infrastruktur, trafikk og trafikksikkerhet*. Krav som ble stilt gjaldt friskt, antall avkjøringer, veibredder, svingradier, gangveisystem osv. Både fra sentrale veimyndigheter og egne kommunale veinormaler.
- Spørsmål om *lekeplasser* for barn. Kommunale normer.
- *Brannkrav* og krav til visse avstander mellom bygninger og mellom bygninger og veier. Byggeforskriftene.
- *Utnyttelsesgrad* og et ønske om å ikke overutnytte området. Et planforbilde fra generalplanen.

I tillegg ble det stilt krav om turveitraseen og dessuten at området ikke måtte overutnyttes. Ingen av disse kravene var knyttet til normer, men snarere til planforbilder som var presentert i generalplanen for Nesodden kommune fra 1974.

Har normene påvirket planene?

Figur 4.4 viser én av de første tomtedelingsplanene som ble utskilt, de første 8 tomtene i 1977, de resterende 6 i 1984. Planen ivaretar kravene til veistandard med 4 meters veibredde og 8 meters reguleringsbredde som kommunen har hatt siden 1975. Garasjer er innpasset på hver tomt. For å spare Gamle Skoklefaldvei i den sørligste delen, valgte arkitekten å flytte hovedatkomsten til tomtene mot øst. Turveitraseen som politikerne la mye vekt på, er vist i planen, og det er innpasset et felles lekeareal i nord. Bebyggelsen er dessuten plassert i henhold til brannkrav og byggegrenser, og utnyttelsen ligger innenfor de rammene politikerne hadde fastlagt bl.a. i Generalplanen. Prosjektet har med andre ord fulgt opp de normkravene som kom fram i løpet av planprosessen.

Figur 4.4 *Tomtedelingsplanen for de første tomtene som ble utskilt*

Byggherre:	Hildur Rohlf
Arkitekt/planlegger:	Eivind Øyen
Utnyttelse:	Maks. 0.16

Normer i den første planfasen. En oppsummering av prosessen

Grovt oppsummert ser det ut til at kommunen og andre offentlige myndigheter har sørget for at de tekniske kravene til området ble ivaretatt. Disse kravene er stort sett hjemlet i sentrale lovverk og retningslinjer. Politikerne viser ikke til absolutte krav i henhold til normer, men er opptatt av at kvaliteter som turveier, lekeplasser og en viss åpenhet i bebyggelsen skal ivaretas. Noen av retningslinjene for dette er som nevnt, hentet fra Generalplanen. Arkitekten bak tomtedelingsplanen bidro til at retningslinjene vedrørende lekeplasser fra tidligere store reguleringsaker, bl.a. Hellvikplanen, ble aktivisert i tomtedelingsplanen. Fagfolkene i kommunen har så å si hele tiden fokusert på behovet for en helhetlig plan, og har hatt støtte fra et stadig voksende mindretall av politikere. I 1984 lyktes de i å få flertall for å utarbeide en flatereguleringsplan.

Flatereguleringsplanen og bebyggelsesplanen for Tjernskogen, Ing. F. Selmer A/S-område

Vi har valgt å behandle flateplanen for hele området og bebyggelsesplanen for Ing. F. Selmer A/S' område (Felt D, F, J, K, I, Q, T1 og T2) under ett fordi planarbeidet pågikk samtidig med gjensidig påvirkning på innhold. Når det refereres til arkitekt og utbygger i det etterfølgende er det med andre ord arkitekt og utbygger for Ing. F. Selmer A/S sitt område vi snakker om.

Før det ble fattet noe endelig vedtak om at flatereguleringsplanen skulle utarbeides, foregikk det også en debatt om man skulle satse på en formell flatereguleringsplan etter Bygningsloven eller en mer detaljert disposisjonsplan. Plansjefen var redd for at en flateplan ville bli for lite detaljert og dermed føre til ekstra arbeid med behov for oppfølgende delreguleringer. Dette temaet lar vi foreløpig ligge. Vi kommer imidlertid tilbake til det i kapittel 4.3 fordi det er sentralt i diskusjonen om spennet og kanskje til og med spenningsfeltet mellom plan og norm.

Figur 4.5 *Avgrensning av området for flatereguleringsplanen med Ing. F. Selmer A/S' områder inntegnet*

Figur 4.5 viser avgrensningen av flatereguleringsplanområdet med Ing. F. Selmer A/S' område inntegnet. I likhet med foregående periode, forelå det heller ikke noe gitt sett av normer som grunnlag for dette planarbeidet. Normene kom inn i løpet av planprosessen. Vi har derfor valgt å beskrive dem i den kronologiske rekkefølgen de ble brukt, og i Figur 4.6 vises den vedtatte planen.

Følgende normer var framme i denne planprosessen:

- Grønne normer og krav til utearealer:
 - Turveikorridorene er fortsatt et viktig tema; planforbilde fra generalplanen
 - Krav til lekearealer, egne kommunale normer

- Bebyggelsestyper, tomteutnyttelse og tetthet ble vurdert og krav formalisert i reguleringsbestemmelsene til planen
- Trafikk, trafikksystem og parkering, fra egne kommunale normer:
 - Utforming av trafikksystemet
 - Veibredder og veiklasser
 - Parkeringsløsning og parkeringsdekning. Kom inn i reguleringsbestemmelsene til denne planen

Har normene påvirket planen?

Så er spørsmålet i hvilken grad normene har påvirket selve planen. Ser vi på *tetthet og valg av bebyggelsesform*, hadde kommunen diffuse krav da reguleringsarbeidet tok til. Det fantes kun retningslinjer fra Generalplanen om å bygge litt tettere enn det som var der fra før, og med en blanding av tettere og mer åpen bebyggelse. I så måte kan man si at resultatet er i tråd med dette. Samtidig kan vi også registrere at flateplanarbeidet bidro til at kommunen fikk et mer tallfestet og definert normopplegg på dette området. Flateplanarbeidet pågikk i en periode da Byggeforskriftene ble endret med henblikk på spørsmål om utnyttelse og bebyggelsestyper. Dette forklarer muligens hvorfor reguleringsbestemmelsene ikke følger de offisielt bestemte reglene for beregning av tetthet, og at man dessuten opererer med to sett av normkrav, både maksimal utnyttelsesgrad og tomteutnyttelse.³⁶ Dette har bidratt til mye ekstra arbeid grunnet ulik tolkning i oppfølging av planen, noe vi kommer tilbake til i forbindelse med presentasjonen av noen av de senere tomtedelingsplanene. For øvrig er de intensjonene man hadde om boligtyper og tetthet fulgt opp i planen med høyest utnyttelse i nord, og mer åpen villamessig bebyggelse mot naturområdene og Nesoddmarka.

Intensjonen fra generalplanen om å sikre nord- sørgående *grøntdrag* inkludert populære stier og turveier er ivaretatt i reguleringsplanen. To turveitraseer er innpasset i planen, og minimumsbredden er ca. 15 meter slik veilederen fra Miljøverndepartementet hadde anbefalt. Disse områdene er lagt ut som friområder (turvei) og friluftsområder henhold til Bygningsloven av 1965. Gamle Skoklefeldvei og forlengelsen av den lille veistubben Meheia inngår også i dette systemet. Det samme gjelder en sti i øst som går via Skoklefeldtjern og gjennom boligområdet Skoklefeldsvingen som er under bygging. Her er traseen rasert på grunn av utbyggingen.

I planen er dessuten fire fellesarealer på til sammen 7,1 daa vist i henhold til Bygningsloven av 1965, alle med beliggenhet tilknyttet de overordnede grønne turveidragene. Det minste arealet er på 800 m² og det største på 3 300 m². I tillegg er det avsatt to mindre fellesarealer på henholdsvis 150 og 200 m² innenfor Ing. F. Selmer A/S' område. Kommunens retningslinjer for lekearealer fra 1977 er oppfylt i rikt monn i planen. Her var det krav om 1 daa kvartalslekeplass pr. 500 daa, og med et totalområde på ca. 190 daa, tilsier det ca. 4 daa med felles lekeareal. Siden dette dreier seg om småhusbebyggelse har alle boliger egne private hager eller terrasser.

For å bevare turveidragene og de langsgående terrengryggene er planen basert på et *veisystem* der fem separate blindveier tar av fra Fylkesveien, dvs. Kapellveien, som avgrenser området i nord. Til sammen har 4 av de 5 veiene avkjørsel fra Kapellveien, mens den vestligste, Gamle Skoklefeldvei, munner ut i Riksvei 157 rett sør for Flaskebekk-krysset. De to vestligste veiene er lengst, helt oppe i 8-900 meter, og på noen av disse veistrekkene er det lagt inn retningsendringer for å få ned hastigheten. Dette er et

³⁶ $U_{max} = \text{bruksareal/brutto tomt} = 0,35$ for frittliggende bolig, grunnflate må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal. For rekke/kjedehus er tilsvarende tall 0,35 og 20 &

tema som var mye oppe i fagdebatten på den tiden da planen ble til. Krav til veibreder følger kommunens egne normalvedtekter fra 1982 som var gjeldende, og er inndelt i to hovedgrupper; kjørbare gangveier og boligvei (med og uten fortau). Kommunen fulgte ikke opp ønskene til Akershus Veikontor om færre veiklasser. De ønsket å ha en lavere standard for å ta vare på det gamle veifaret Gamle Skoklefaldvei.

Figur 4.6 *Flatereguleringsplanen for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia. Nesodden kommune 1985*

Området er ikke trafikkseparert, heller ikke i de tettste boliggruppene, og det er lagt opp til parkering på hver enkelttomt med krav om parkeringsdekning etter retningslinjene gitt i den forannevnte Hellvikplanen fra 1977. Dette strider ikke mot de retningslinjene kommunen hadde i normene fra 1982 der en anbefalte at maksimum 100 boligenheter bør sokne til en boligvei med blandet trafikk og 8 meter meters reguleringsbredde. For Gamle Skoklefeldtvei som har kjørbare gangveistandard og 6 meters reguleringsbredde begynner man å nærme seg grensen for kommunens anbefaling. Den var satt til maksimum 30 boliger der slike veier skulle få ende blindt.

Normer i flateplanprosessen. En oppsummering av prosessen

Sammenlignet med første planfase, kom det langt flere aktører inn i forbindelse med flateruleringsplanen, og planen er blitt til i skjæringspunktet mellom kunnskap gitt i normer og lokal kunnskap om stedet. Det ser ut til at to ulike typer normer eller retningslinjer har gjort seg gjeldende. For det første benyttes tradisjonelle normer som stiller krav til helt spesifikke egenskaper, og som er nedfelt i offentlige dokumenter eller politiske vedtak i tråd med definisjoner av normer gitt i kapittel 1. For det andre ser det ut til at normer nedfelt i planleggerens erfaringer, også spiller en viktig rolle. Slike "normer" har vanligvis mer karakter av planforbilde/planideal, f.eks. sammenhengende grøntdrag, retningsendringer på veiene o.l.

Ser vi først på det de fleste tenker på som *normer*, dvs. nedskrevne og offentlig vedtatte krav, var det fortsatt reguleringsvesenet i kommunen og Fylkesveivesenet som sørget for at disse kom til anvendelse. Normene ble da brukt som underlag for å utarbeide planen. Kommunen viste senere til de samme normene for å forsvare planen i forbindelse med den politiske behandlingen. Det gjaldt særlig krav knyttet til veistandard, f.eks. veibredder. Krav til felles utearealer ble fra kommunens side først brakt inn i prosessen da saken var til politisk behandling.

Naboer og utbyggere, de sistnevnte som regel via arkitekter og advokater, har også brukt slike normer. Dette har først og fremst skjedd i forbindelse med høringsuttalelser til planutkast. Motivene har imidlertid vært nærmest motstridende. Utbyggerne ville sikre at de ikke tapte utbyggingsmuligheter f.eks. fordi det ble stilt for store krav til parkeringsdekning eller for små krav til tetthet. Naboene fryktet for høy tetthet, for lite grøntarealer og trafikkfarlige utearealer med mange biler. Utnyttelsesgrad har i det hele tatt vært et svært sentralt spørsmål i forbindelse med planen, og det ser ut til at utbyggerne har fått større gjennomslag for sine ønsker enn naboene.

Betydningen av *planforbilder* kontra normers påvirkningskraft på planer, er også noe som avtegner seg etter å ha studert flateruleringsfasen for eksempelområdet. Forbilder av grønn struktur, prinsipper for veisystem osv. betyr vel så mye. I dette tilfellet er det forbildet av en sammenhengende grønn struktur som ser ut til å ha styrt svært mye i planen. Denne overleveringen fra Generalplanen er blitt forsterket gjennom innspill fra engasjerte enkeltpersoner. Kommunen har selv styrket dette prinsippet i planen bl.a. ved at fellesarealene også stort sett er lokalisert i tilknytning til friområdene og friluftsområdene. Et mindre trafikkfarlig veisystem med kortere blindveier ble ikke en gang utredet fordi det var gitt at de grønne dragene skulle bevares uavbrutt. Det bør tilføyes at opprinnelig eiendomsstruktur med mange grunneiere i deler av området også kan ha spilt en rolle for det valgte planopplegget.

Planforbildet med separering av veisystemet der en har fellesgarasjer og bilfritt system kom imidlertid opp i forbindelse med de tettste områdene. Spørsmål om dette ble reist både av naboene og Fylkesveivesenet. Konsekvensene av et slikt planforbilde ble

imidlertid ikke utredet. Her var det utbyggerne som fikk gjennomslag for sitt syn om garasje på hver tomt som de anså som det mest salgbare.

Uansett normer eller planforbilder, har politikerne tilsynelatende vært lite på banen i denne planfasen. De var mer aktive i første fase, og det er mulig at de viktigste prinsippene for dem ble lagt inn da. Et annet interessant trekk i denne planfasen er at det er naboene og Veikontoret i Akershus som har fokusert og satt ord på sammenhengen mellom tetthet, tilgang til grøntarealer, trygge lekeplasser og et trafikksikkert utemiljø, dvs. en helhetlig plantenking.

Fase med dispensasjonssøknader og endringsforslag

Fra 1985 da flatereguleringsplanen ble vedtatt og fram til i dag har det vært fremmet iallfall tre endringsforslag og to dispensasjonsforslag. Forslagene kan deles i tre hovedemner:

- Forhold tilknyttet *turveikorridorene* (Endringsforslag om grensejusteringer for turveikorridor og dispensasjonssøknad om å få bruke deler av turvei til ballplass)
- Gamle Skoklefaldvei. Endringsforslag om *veibredde og veisystem*
- Endring av *bebyggelsesform* for felt R og S, nåværende Skokleheia og Skoklekroken

Hvordan normer eventuelt er blitt brukt i de forannevnte tilfellene, vil bli belyst nedenfor, men spørsmål tilknyttet felt R og S har vi samlet under drøftingen av tomtedelingsplanen for iallfall ett av disse feltene.

Endrings- og dispensasjonsforslag som berører turveikorridorene

Allerede i 1986 kom det første endringsforslaget til flateplanen. Forslaget gjaldt i utgangspunktet justering av grenser mellom en privat eiendom og turveien helt nord i området ved Kapellveien. I flateplanen var reguleringsgrensen lagt et stykke inn på en privat eiendom, og gjennom advokat ønsket grunneieren å flytte den slik at den sammenfalt med tomtegrensen. Saken lå i bero til 1989. En ny grunneier søkte da om å få endre atkomsten til eiendommen. Resultatet var at reguleringsgrensene ble liggende fast, og grunneieren fikk ny atkomst delvis via eksisterende gang- og sykkelvei. Det ble akseptert at noe av turveikorridoren ble brukt til å opparbeide atkomsten, men uten at grensene for friluftsområdet ble endret.

Figur 4.7 *En liten historie om endring av eiendomsgrenser og atkomst*

Søknaden om endret atkomst satt i gang en omfattende prosess med mange aktører involvert, og saken var ikke ute av verden før i 1996. Nedenfor skal vi se på hvilke aktører som deltok:

Kommuneadministrasjonen gikk inn for å holde grensene mellom friluftsområde og privat eiendom intakt, og viste til uttalelser fra natur- og miljøvernavdelingen. De var også opptatt av å bevare mest mulig av det jomfruelige terrenget i selve korridoren og mot Kapellveien i nord. De utarbeidet en rekke alternative forslag for å vise hvordan dette kunne gjøres, uten at gang- og sykkelveien ble tatt i bruk til atkomst for det ene huset. Her var de tydeligvis mer katolske enn paven selv.

Veikontoret i Akershus våknet til liv da avkjøringssøknaden kom på banen. De krevde omregulering fordi avkjøringen var ulovlig og midlertidig. Det ble vist til veinormalenes krav om tilfredsstillende avkjøring og til frisikt. De godtok avkjøring fra huset kombinert med gang- og sykkelvei.

Tjernskogen grendelag støttet grunneieren på et generelt grunnlag i kravet om ny atkomst, men de tok avstand fra kommunens traséforslag som de mente tok for mye av lekearealet lengre sør. De fremmet også i 1994 en dispensasjonssøknad om å få ta deler av friluftsområdet i bruk til ballplass. Bygningsrådet godtok søknaden bl.a. under forutsetning av at turveien ikke ble stengt. I desember 1996 frafalt grendelaget søknaden om å få lage ballplass, og viste til nye sikkerhetsforskrifter for lekeplasser som gjorde at de måtte konsentrere seg om fem lekeplasser som de alt hadde ansvaret for.

Politikerne i Bygningsrådet engasjerte seg sterkt i denne saken, og var mye mer aktive nå enn før. De gav støtte til å bevare turveikorridoren og avviste grensejusteringer flere

ganger. De var også opptatt av å bevare naturmarka i området, og krevde at entreprenøren som hadde brukt deler av turveikorridoren til brakkerigg måtte rydde opp etter seg. For å bevare mest mulig av lekeareal og natur gikk de inn for å kombinere atkomst til huset med gang/sykkelvei. De krevde sogar befaring for å kunne ta stilling til best mulig løsning.

Tomtedelingsplan Skokleheia/Skoklekroken felt R og S. 1988 - 1994

Arbeidet med tomtedelingsplan for feltene R og S sør i planområdet, startet med en dispensasjonssøknad allerede i 1988. Søknaden gjaldt endring av bebyggelsestype fra eneboliger til rekkehus/kjedehus. Utnyttelsesgraden skulle fortsatt være 0,35, men man ønsket å endre tomteutnyttelsen fra 15 % til 20 % (definert som grunnflate i forhold til netto tomt). I praksis ville dette innebære en økning av antallet boliger fra 25 store til 50 små.

Figur 4.8 *Felt R og S, Skokleheia/Skoklekroken. Beliggenhet*

Arkitektene viste i søknaden både til markedsvurderinger og boligbyggeprogrammet for perioden 1987 - 1990 der det ble etterlyst flere og rimeligere småleiligheter. Administrasjonen tilrådte en økning av utnyttelsen i den nordlige delen av område R. For øvrig ble det vist til intensjonen i reguleringsplanen med en sonering slik at de tettete områdene skulle ligge lengst i nord mot utkjørslene. De sørlige områdene skulle holdes med mer åpen villamessig bebyggelse i ytterkantene ut mot naturen. Endringen ble ikke ansett som vesentlig og dispensasjonen for del av felt R ble innvilget av Bygningsrådet. Etter dette kom sammenbruddet i eiendomsmarkedet, og Firmaet Østfoldhus overtok felt R og S. Felt S ble utbygd som enkeltsaker, og utbyggingen foregikk fra 1991 til 1993/94.

I 1994 ble det lagt fram en delesøknad for den nordligste delen av felt R der det var innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen som gav rett til å bygge rekke-/kjedehus, men uten å øke utnyttelsen av området. I planforslaget hadde man likevel valgt 12 frittliggende eneboliger med en utnyttelse langt lavere enn det maksimum planen tillot (60% av det tillatte ifølge arkitekten). Som Figur 4.9 viser, er området et slags "rekketun" der veien ender blindt.

Figur 4.9 *Skokleheia felt R, første og annet planforslag*

Utbygger:	Østfoldhus
Arkitekt/planlegger:	Tomtedelingsplan ved Eivind Øyen
Utnyttelse:	U 0.35

Nabovarslingen førte til to innkomne protester. Begge gjaldt forhold tilknyttet barn, lek, natur og snarveier. Det ble vist til de prinsipielle retningslinjene for småbarnslekeplasser i boligområder vedtatt i 1986 der det bl.a. blir krevd minst 20 m² med lekeplass pr. bolig-enhet. Snarveier mellom det nye feltet og andre naboområder ble også etterlyst. Naboene understreket dessuten at utbygger måtte ta hensyn til natur og trær, og følge den naturlige hellingen i terrenget. De ba også om at en annen type "norm" måtte etterfølges i byggefasen; hensynet til kvelds- og helgefreden.

I den endelige tomtedelingsplanen har arkitekten forsøkt å etterkomme naboprotestene, og det er innpasset et lekeareal på 130 m² og en snarvei mot vest. Areal avsatt til lek er lokalisert på vestsiden, dvs. hagesiden, av tomt 17 og er på 10 m² pr. bolig, halvparten av kommunens egne retningslinjer.

For øvrig er den endelige planen innenfor de reglene kommunen hadde både når det gjaldt utnyttelse, bebyggelsesform, veibredder osv.

I denne planprosessen har det ikke vært så store konflikter. Et ganske vanlig mønster der arkitekt og utbygger ønsker en høyere utnyttelse og naboene slåss for lekearealer og snarveier går igjen her som i flateplanprosessen. Uklarheter vedrørende utnyttelsen

dukket opp tidlig, men siden markedet falt sammen, ble det ikke noen konfliktsak ut av det. I avsluttende fase var det administrasjonen og politikerne som holdt fast på prinsippene fra flateplanen. Kravene fra naboene om fellesarealer fikk gjennomslag, selv om flateplanen ikke hjemlet dette. Her "profitterte" de altså på den uklarheten som synes å ha hersket om forholdet mellom flateplanens bestemmelser og kommunens normalbestemmelser. Slike krav foreligger i de kommunale normalbestemmelsene fra 1986 (revidert i 1989) og i Kommuneplanens arealdel fra 1995, men er ikke gjort gjeldende for flateplanen.

Tomtedelingsplan og byggemeldinger for Meheia

Meheia er en liten blindveistubb som tar av fra Kapellveien, og tomtedelingsplanen vi skal studere her, er reguleringsplanens felt G nord i området. Dette har vært en langvarig og konfliktfylt utbyggingssak som har involvert de tradisjonelle aktørene, men også en lang rekke andre og mer uvanlige. Det hele startet på vårparten i 1995. Saken har etter dette versert i ulike organer fra de vanlige kommunale, via Næringsmiddeltilsyn og Fylkesmannen helt fram til 1998 da lokalavisen ble kritisert av Pressens faglige utvalg for ensidige reportasjer.

Figur 4.10 *Felt G og H, Meheia. Beliggenhet*

I prinsippet har konfliktene dreid seg om følgende tre hovedpunkter der normerte krav har vært sterkt framme i debatten hele tiden:

- Krav til *trafikksikkerhet og parkering*
- Tolkning av reguleringsbestemmelsenes definisjon av *bebyggelsestype og tetthet*
- Bevaring av *natur og terreng*, spesielt en bekk gjennom området

Både naboene og enkelte politikere har fra starten av ønsket å stoppe byggesaken med henvisning til et bedre plangrunnlag. Dette har ikke vunnet fram, og debattene har derfor konsentrert seg om hvordan kommunalt vedtatte normkrav av ulike slag skulle ivaretas og fortolkes.

Figur 4.11 *Tomtedelingsplanen for Meheia*

Utbygger og planlegger: Eiendomsutvikling- Nesodden A/S
Tomteutnyttelse: TU = 20%

Har normene påvirket planen?

Trafikksikkerhetskrav og siktforhold i krysset mellom Meheia og Kapellveien var det første ankepunktet til naboene. Dette fikk ikke gjennomslag, og her fravek faktisk veimyndighetene også sine opprinnelige krav til frisikt. Ved siden av bekkelukkingssaken ser det ut til at tetthet og bebyggelsesform har vært et hovedtema i Meheiplanen. Som fig. 2.11 viser, endte planen opp med 8 frittliggende bygninger og 11 boenheter. Utnyttelsen ligger innenfor flateplanens krav og de nye definisjonene av tillatt antall

boliger pr. bygning. Denne planprosessen bidro faktisk til å tydeliggjøre normalbestemmelsene på dette punktet. Beboerne fikk derfor gjennomslag for sine krav om redusert utnyttelse, men på langt nær så mye som de hadde ønsket. Tomter på 1.5 mål som de forslo, var urealistisk og lå godt under den utnyttelsen flateplanen tillot.

Normer i planprosessen. En oppsummering

Som vi har vært inne på før, hadde plansjefen vært redd for at en flateplan ville bli for lite detaljert og at en slik plan ville kunne medføre mye ekstra arbeid. Meheiasaken viser at denne frykten var velbegrunnet. Her har normer dessuten i stor grad vært styrende for de endelige valgene, istedenfor en helhetlig bebyggelsesplanlegging. Typisk for denne saken er dessuten at normene har kommet inn i prosessen etter hvert, og oftest er det naboene som har brakt dem inn.

Naboenes hovedmål har primært vært å få tettheten ned. For å få dette til, har de hoppet fra skanse til skanse, og stadig brakt nye momenter inn i saken. På denne måten er både kommunen og utbygger stadig blitt konfrontert med nye krav. Det startet med trafiksikkerhets- og frisiktkrav, bølget videre over i krav om å få redusert tettheten, endret bebyggelsesformen og redusert etasjehøyden. Etter hvert kom kravet om å bevare bekken inn i bildet.

Flertallet av *politikere* var for slepphendte i startfasen. De aksepterte utbyggerens definisjon av åpen villamessig bebyggelse, og så kanskje ikke helt rekkevidden av dette for tetthet og særlig for trafikk. Etter hvert støttet politikere naboene, noe som bidro til redusert utnyttelse. De gikk også svært langt i støtte naboene i saken om bekken, og kom nærmest på kollisjonskurs med administrasjonen i kommunen. Et lite mindretall av politikere forsøkte å stoppe hele bygge- og delesaken i startfasen, men fikk ikke gehør for dette.

For *utbygger* har denne saken vært problematisk fordi kommunens definisjon av bebyggelsestype var uklar. Dette bidro til at han kjøpte arealet på sviktende grunnlag, med en tomtepris som krevde et visst antall boliger. Heri ligger kimen til alle de konfliktene som senere oppsto med stadig nye krav som skulle tilfredsstilles, og en svært uforutsigbar planprosess. Ved å ta utgangspunkt i en bebyggelsestype som krevde store inngrep i det aktuelle terrenget, og ikke en helhetlig plan tilpasset stedet, bidro utbyggeren selv også til at denne saken ble langdryg og konfliktfylt.

I tomtedelingsplanen for Meheia ser det ut til at *administrasjonen i kommunen* kom for sent på banen når det gjaldt utbyggers tolkning av reguleringsbestemmelsene og tillatt antall boliger pr. enhet. Her var det naboene og politikere som presset dem til å endre og klargjøre definisjonene. Det ser også ut til at fagfolkene i hovedsak lente seg på utbyggerens dokumentasjon når det gjaldt terrengbehandlingen og forholdet til bekken. Kommunens egne bestemmelser om terrengbehandling i hellende terreng fra 1991 ser ikke ut til å ha vært i bruk, trass i store terrengendringer og fyllinger.

Tomtedelingsplan og byggemelding for Skoklefaldsvingen

Når dette området er ferdigstilt, er flateplanen for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia i det store og hele realisert. I motsetning til Meheiautbyggingen, har denne planprosessen ikke ført til noen klager eller innspill utenfra. Dette skyldes sikkert den avsondrete beliggenheten lengst øst i området nær Oksvall veiskille. Figur 4.12. viser lokaliseringen av området.

Figur 4.12 *Lokalisering av Skoklefaldsvingen*

Delesaken ble behandlet i det faste utvalget for plansaker i mai 1996, og stort sett ble kommunens innstilling fulgt. Følgende spørsmål med tilknytning til normer har vært inne i planprosessen:

- Veistandard med krav til snuplass reises av administrasjonen, og det kreves at vei med snuplass skal opparbeides til kommunal standard, dvs. etter kommunens normer.
- Spørsmål om felles lekeareal og snarvei reises både av administrasjonen og en politiker. For lekearealet vises det til kommunal standard. For snarveien presiseres det at en ikke har lovhjemmel for dette.
- Utnyttelsen av en tomt ble tatt opp i byggesaksbehandlingen av administrasjonen. Her lå det til grunn at denne ene tomten var mindre enn kommunens vedtatte minstekrav for enkelttomter.
- Bedre dokumentasjon på terrenginngrepene gjaldt særlig på avslutningene av fyllinger og husenes beliggenhet i forhold til veien. Dette ble tatt opp i byggesaksbehandlingen av administrasjonen, men uten henvisning til kommunens vedtatte norm på området.

Figur 4.13 *Første utkast og vedtatt tomtedelingsplan for Skoklefaldsvingen*

Utbygger:	Nesodden Bygg AS
Tomtedelingsplan:	Utarbeidet av Sollis oppmåling
Utnyttelse:	Ca. 0.1

De ulike kravene ble etterkommet. Figur 4.13 viser første utkast og vedtatt tomtedelingsplan for Skoklefaldsvingen med de nye fellesarealene innpasset.

4.3 Hva har skapt Skoklefall-området?

Styrt helhet, planløse deler

Som vi har sett har prosessen fram mot et nesten utbygd område vært lang, og har i prinsippet bestått av to hovedperioder. Den første varte fra ca. 1977 og fram til 1985 da flatereguleringsplanen ble vedtatt. Den andre perioden, oppfølgingsfasen, har pågått fra 1985 til i dag.

I den første perioden på mer enn 8 år ble mange av de viktige føringene for den videre planleggingen og utbyggingen lagt. Siden dette pågikk omtrent parallelt med den første generalplanleggingen i kommunen, har nok mange av de tankene som gjorde seg gjeldende i den forbindelsen fått stor betydning. Det gjelder særlig to plantema; 1) Grønne korridorer og viktige terrengformasjoner, 2) Tetthet og bebyggelsesform. Begge disse temaene har i stor grad påvirket planen, og har hatt politisk og faglig støtte.

Bevaringen av de grønne korridorene og faste grenser mot Nesodmarka er ikke bare en retningslinje hentet fra Generalplanen, men må betraktes som et plankonsept med stor gjennomslagskraft. Gjennomslaget har faktisk vært såpass sterkt at andre tilsvarende planforbilder/retningslinjer som kommunen hadde innenfor andre plantema, f.eks. trafikksystem og separering av trafikk, i liten grad ble vurdert.

Til tross for at man ikke drøftet denne konflikten mellom sammenhengende grønne korridorer og et trafiksikkert veisystem, ble det på et tidlig stadium tatt et helhetlig plangrep på området. Flateplanen fastla byggesoner med tetthet og bebyggelsesform, veistruktur og grønnstruktur. Disse prinsippene har man også stått på i forbindelse med oppfølgingen av planen både fra politisk og faglig hold.

Det er detaljutformingen som har bidratt til konflikter av ulike slag i denne planen. Farene for en slik utvikling ble drøftet allerede før man besluttet seg for å lage en flateplan. Daværende plansjef foreslo bl.a. at en disposisjonsplan skulle ta for seg helheten, med krav til mer bindende og detaljerte reguleringsplaner for de enkelte boliggruppene. Man valgte å la det være, og delområdene kunne bygges ut etter tomtedelingsplaner og byggesøknader. Det finnes ingen prosedyrekrav til disse planene, f.eks. krav om hva slags planmateriale som skal leveres.

Opplegget med tomtedelingsplaner har gått ganske greit der planfaglig utdannede fagfolk har stått for planene (Felt R og S, samt feltene til Ing. F. Selmer A/S). Disse planene har et detaljeringsnivå tilsvarende bebyggelsesplaner, og det er nedlagt en del arbeid i terrengtilpasning og detaljer. I Skoklefallsvingen har opplegget med tomtedelingsplan heller ikke skapt problemer i gjennomføringsfasen. Dette må tilskrives at det er få naboer, og ikke kvaliteten i planarbeidet, noe vi kommer tilbake til senere.

I Meheiaområdet var det både mange naboer og en tomtedelingsplan som i liten grad fortalte hva som skulle skje med området. Her ble det dessuten gjort prinsippvedtak om bebyggelsestype før denne bebyggelsen var vist i noen plan. Bebyggelsen var urealistisk i forhold til det en hadde lovet, å bevare en bekk i området. Alt dette har bidratt til mye unødvendig saksbehandling og en langdryg ventetid både for naboer og utbygger.

Det ser ut til at normer er brukt i langt større grad enn helhetlige planer på detaljnivå, og det er ikke gitt at normene bidrar til bedre planer. Det er særlig naboene som bringer normene inn i forbindelse med høringsuttalelser og protester. Protestene er rettet mot for høy utnyttelse, for mye trafikk, dårlig trafiksikkerhet og siktforhold og for dårlige

lekearealer for barn. Naboene har også protestert på terrenginngrep som ødelegger gamle veifar (Gamle Skoklefeldtvei) eller bekken i Meheiaområdet.

Noen ganger har protestene, begrunnet i kommunalt vedtatte normer, sikkert bidratt til bedre planer, f.eks. reduksjonen av utnyttelsen i Meheiaområdet. Fornuftige planer med trafiksikkert veisystem, godt plasserte utearealer der bebyggelse og veier er tilpasset terrenget, er det uansett vanskelig å styre ved hjelp av normer. Eksemplet Meheia anskueliggjør dette tydeligst av de delområdene vi har studert innenfor Skoklefeldt-området. Her handlet mange av diskusjonene om enkelttema knyttet til definisjoner av normer; f.eks. tetthet og lovlig antall boenheter, trafiksikkerhet/siktkrav, vedtatte regler om å bevare bekker osv.

Uforutsigbarhet knyttet til uklare definisjoner og dryppvise krav

Vi har sett at normer ikke betyr alt i planleggingen. Likevel gir de rammer og kjørerregler for utbygging og utnytting av arealer. Dersom disse kjørerreglene ikke er presentert samlet på forhånd, eller er uklart definert, viser Nesodden-eksemplet at dette er konfliktskapende. Slike forhold innebærer også uforutsigbarhet både for naboer og utbyggere.

Noe som har karakterisert hele planprosessen for undersøkelsesområdet på Nesodden, er at normkravene aldri har vært presentert samlet. At det var slik i oppstartsfasen, er ikke til å undres over. Vanskeligere har det vært at ulike krav har kommet dryppvis inn i prosessen i forbindelse med oppfølgingen av planen. Dette skyldes at bestemmelser for planlegging og utbygging ikke er samlet. Slike bestemmelser finnes både i Kommuneplanens arealdel, i generelle reguleringsbestemmelser og de spesielle tilknyttet flateplanen. I tillegg foreligger egne retningslinjer f.eks. for terrengtilpasning. I realiteten gjelder ikke alle disse reglene og retningslinjene for "vårt" område. De trekkes likevel inn i forbindelse med høringsuttalelser og klagesaker, og vi har sett at krav som det ikke finnes planhjemmel for, blir tatt til følge. Fellesområdene i felt R og S er et eksempel på dette. Bekken i Meheia er et annet der særlig politikerne gikk langt i forhold til hjemlene i planen.

Uklarhet i forbindelse med fortolkning av regler har også bidratt til store konflikter. Det er særlig definisjonen av tetthet, bebyggelsestype og tillatt antall boliger som har vært oppe til diskusjon i forbindelse med flere av tomtedelingsplanene. I forbindelse med utbyggingen av både Skoklelia og Meheia var fagfolkene i kommunen og politikerne slepphendte i utgangspunktet og gikk ikke dypt nok inn i fortolkningen av reguleringsbestemmelsene. De tillot i realiteten utnyttelser utover det som hadde vært intensjonene med planen. I tilfellet Skoklelia ga planleggerne og utbyggerne seg for endrede krav fra kommunens side uten at vi har registrert noen konflikter i den forbindelsen. I Meheia-utbyggingen ble det annerledes. Her hadde utbyggeren kjøpt tomte på bakgrunn av vedtaket om en gitt utnyttelse. Lavere antall boliger ville selvsagt skape økonomiske problemer. Dermed var det duket for naboprotester i flere år framover.

Hva har de ulike aktørene stått for?

Stort sett er det naboene og grendelaget som har stått for de "myke verdiene" og har ønsket lavere tetthet, større og bedre lekearealer, trafiksikre bomiljøer, gjerne med separert trafikk, og ikke minst bevaring av natur, terreng og naturelementer som f.eks. bekken. De har oftest kommet på banen i forbindelse med høringsuttalelser eller protester. Noen ganger har de også gitt til kjenne sine synspunkter på forberedende folkemøter. Argumentene gis ofte med henvisning til normer og retningslinjer av ulike slag.

Politikerne har stort sett støttet beboerne i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen, både i synet på tetthet, lekearealer og naturbevaring. De var aktive og gav føringer som fikk betydning for de overordnede trekkene i flateplanen, f.eks. turkorridorene og tettheten. I behandlingen av selve flateplanen var det få politiske innspill. Etter en relativt rolig periode på slutten av 1980-tallet da byggemarkedet lå nede, ser det ut til å ha vært en økende politisk aktivitet til støtte for innbyggerne. Det ser ikke ut til at det er store partipolitiske skillelinjer. Personlig engasjement i forbindelse med bomiljøet har større betydning. Politikerne ser i større grad ut til å vise til verdier som skal ivaretas, mens de sjeldnere har brukt normer i argumentasjonen.

Utbyggerne og deres konsulenter (arkitekter, advokater osv.) finner vi oftest på motsatt side av der naboene er. De vil gjerne ha høyere utnyttelse av arealene og flere boliger inn, iallfall hvis dette er salgbart. Et trafikksystem med parkering på egen tomt er også noe de vanligvis har gått inn for av hensyn til salgbarheten. På den annen side har vi i en del tilfeller sett at arkitektene på egen hånd har lagt inn fellesarealer for lek uten at slike krav har framkommet.

Det er vanskelig å spore noe tydelig mønster i hvem de ansatte i kommuneadministrasjonen støtter når konfliktene tårner seg opp. Et generelt trekk er at de hele tiden har forsøkt å være nøye med å ta utgangspunkt i formelle krav gitt i bestemmelser, lover osv., der det har vært slike å henge argumentene på. Det ser også ut til at dette har fått styre mer enn helhetlige planfaglige vurderinger slik vi alt har vært inne på, iallfall i oppfølgingsfasen for planen. Noen få ganger ser det ut til at utbyggers argumenter har fått større tyngde i vurderingen enn det man har tillagt naboene. Vannprøven fra utbygger av Meheia ble f.eks. trukket fram som et av argumentene for rørlegging av bekken, ikke beboernes. Utbyggers konsulent OPAK sin vurdering av behovet for oppfylling av bekken ble også brukt av kommunens saksbehandler uten at det ble stilt spørsmålstegn ved planen som medførte så store oppfyllingsarbeider.

Det er i det store og hele de offentlig ansatte fagfolkene både på kommunalt og regionalt nivå som i størst utstrekning bruker tallfestede normkrav, enten det dreier seg om krav til siktelinjer, svingradier, veibredder eller lekearealer. Det er på den annen side også disse fagfolkene som i størst grad har etterlyst mer helhetlig planlegging. Normkravene er kommet både som planforutsetninger på forhånd, men i enda større grad i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen.

Hvilken betydning har normene hatt?

I Tabell 5.1 foreligger en samlet oversikt over kommunens normer og hvilken status de har hatt i Skoklefall-området tilblivelsesperiode. Ser vi på planhistorien til området, viser det seg at de fleste av kommunens normer og retningslinjer har vært i bruk i ulike perioder. Noen tema har imidlertid vært svært lite framme. Det gjelder for det første retningslinjer for trafikksystem fra bestemmelser nedfelt allerede i 1977, normer om terrengtilpasning fra 1991 og forhold tilknyttet brannkrav. Andre tema har vært desto mer diskutert, f.eks. tetthet og valg av bebyggelsesform, trafikksikkerhet og ikke minst spørsmål om å bevare bekken gjennom Meheiaområdet.

Hovedutformingen av Skoklefall-området er i stor grad påvirket av den overordnede ideen om å bevare turveikorridorer og grønne drag, som er hentet fra Generalplanen. Dette er mer å betrakte som et plankonsept enn som en norm. Det samme gjelder ideen om en blandet bebyggelse litt tettere enn det som var der fra før. Følgende normer ser ut til å ha påvirket prosjektene:

- Tetthet, bebyggelsesform og antall boliger. Normene har bremsset utbyggere som gjerne ville ha bygd mer. Disse normene var gitt i reguleringsbestemmelsene til flateplanen av 1985
- Trafikksikkerhet knyttet til veistandard. Her er normene fulgt opp og kommunen fikk gjennomslag for mer varsomme normer enn det den regionale veimyndigheten så for seg. Dette har bidratt til å bevare mesteparten av Gamle Skoklefaldvei. Normer gitt i kommunale veinormaler.
- Trafikksikkerhet knyttet til kryssløsninger. Stort sett er normene oppfylt, men i forbindelse med Meheia lempet den regionale veimyndigheten på egne krav gitt i veinormalene.
- Parkeringsnormer er oppfylt både for bolig- og næringsarealer, på tross av at eier av næringseiendommen protesterte på flateplanens krav. Parkeringsnormer gitt i flateplanen.
- Leke- og uteoppholdsarealer. Her er det innpasset mer enn det planen krevde. Normer gitt i kommunale vedtekter og normalbestemmelser.

4.4 Boligkvaliteter i Skoklefald-området – vår kritikk

Bebyggelsesstruktur, valg av bebyggelse og tetthet

Grovt sett kan man dele inn bebyggelsen i tre hovedgrupper;

1. *Tomtedelingsområder som er selvgrodde* og bygget ut over lang tid. Dette utgjør en stor del av arealet, og her finner vi den eldste bebyggelsen, iblant bestående av gamle hytter. Mange av tomtene i denne sonen var bygget ut før reguleringsplanen, bortsett fra i de sørvestligste delene av området. Det er stort sett vanskelig å spore noe styrende mønster eller prinsipp for denne bebyggelsen.
2. *Tomtedelingsområder bygget ut som feltutbygginger*. Dette er områder som ble lagt ut i reguleringsplanen. I det ene området innenfor denne kategorien er bebyggelsen i hovedsak lagt etter et lineært prinsipp med bygninger parallelt langs veien. I det andre som for tiden er under bygging, minner strukturen mer om det selvgrodde prinsippet.
3. *Feltutbygde felles planlagte småhusområder, frittliggende*. Disse områdene er bygget ut i henhold til reguleringsplanen. Her har man konsekvent fulgt et lineært prinsipp i alle de aktuelle boliggruppene.

Figur 4.14 *Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Bebyggelsesstruktur og tetthet*

I tråd med de overordnede planintensjonene er området blitt litt tettere enn det som har vært vanlig ellers i strøket. Tatt i betraktning den sentrale beliggenheten på Nesodden, er det etter vår oppfatning lite å utsette på tettheten. Bruken av terreng og vegetasjon for å dele området i mindre boliggrupper ser ut til å ha vært vellykket selv om kvaliteten innenfor de ulike gruppene varierer ganske mye både når det gjelder lokalisering av bebyggelsen og terrengformingen. Dette kommer vi tilbake til.

Utearealstruktur og terrengtilpasning

Utbyggingen har foregått etter en overordnet plan der naturen og de grønne områdene er brukt for å dele området i mindre enheter og for å skape sammenhenger ut i marka. Dette er i tråd med både politiske og faglige føringer som vi har registrert. Hovedtrekkene i landskapet er utnyttet på en fin måte der også den eldgamle ferdselsåren Gamle Skoklefaldvei er innpasset.

Figur 4.15 *Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Uteareal- og grønnstruktur*

Figur 4.16 *Hovedtrekkene i landskapet er utnyttet på en fin måte og bidrar til å gruppere bebyggelsen*

Stort sett er fellesarealene også lokalisert opp mot den overordnede grønnstrukturen. Enkelte av fellesarealene er små frimerker som har fått en ugunstig beliggenhet i forhold til private tomter og utearealer. I en del tilfeller er dette arealer som er plassert der som resultat av normkrav etter påtrykk fra planbehandlingen. Fellesarealene har generelt lav standard og er lite innbydende som oppholdsarealer.

Figur 4.17 *Noen av fellesarealene er plassert slik at det blir konflikter med private uteoppholdsarealer*

Utforming av privatarealene og muligheten for å skjerme seg varierer en god del. På de store eneboligtomtene vil man alltid kunne skape en usjenert utesitteplass. I de tettere områdene kan dette være vanskeligere, og noen ganske få steder vurderer vi som utsatt for innkikk og mangel på privatliv. Trass i ganske store tomter på opp mot ett mål, er det faktisk størst problemer i Skoklefaldsvingen der både terrengtilpasning og husplassering har gjort det vanskelig å skjerme mange av tomtene.

Tilpasning til terreng og vegetasjon varierer en god del. Fine eksempler ser vi f.eks. i Skoklelia og Skoklefald terrasse, og på enkelttomter blant selvbygde eneboliger. Andre steder er terrenget dårlig utnyttet, som i Skoklekroken og i Meheia. Et skrekkeksempel må en vel nærmest kalle Skoklefaldsvingen som for tiden er under utbygging. Her er mesteparten av terreng og vegetasjon endevendt for å gi plass til bebyggelse og veier.

Veisystem og trafikksikkerhet

Kjøreveisystemet i området er basert på fem mer eller mindre parallelle blindveier som er lagt ut i nord-sørgående retning bl.a. for å tilpasses de langsgående terrengryggene. Til sammen har 4 av de 5 veiene avkjørsel fra Kapellveien, mens den vestligste, Gamle Skoklefaldvei, munner ut i Riksvei 157 rett sør for Flaskebekk- krysset. De to vestligste veiene er lengst, helt oppe i 8 - 900 meter. I utgangspunktet var det meningen å skille dem med en veibom slik at de i prinsippet fremsto som blindveier. Dette har ikke skjedd, og i dag er det gjennomkjøringsmuligheter i denne delen av veisystemet.

Figur 4.18 *Tjernskogen - Skokleheia på Nesodden. Veisystem*

Gangveisystemet bygger på at man først og fremst skal benytte kjøreveisystemet til gangtrafikk. I de nordligste delene av de mest trafikkbelastede kjøreveiene er det etablert fortau, som f.eks. langs Skoklefald terrasse. Langs Kapellveien er det fortau, noen strekninger på begge sider av veien. I noen tilfeller fungerer den overordnede grønnstrukturen som gangvei/snarveisystem.

Veistandarden basert på fire meters asfaltbredde i mesteparten av veisystemet ser ut til å fungere uten at det blir uønsket kantparkering. Dette betyr antagelig også at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser på privat grunne. Lavere standard og veibreddekrav for Gamle Skoklefaldvei har vært gunstig for å bevare denne fine ferdselsåren.

4.5 Noen beboersynspunkter på bruken av området

Nedenfor oppsummeres både i tekst, bilder og på kart det deltagerne i gruppediskusjonen har nedtegnet og kommentert om bruken av nærmiljøet.

Figur 4.19 *Noen beboersynspunkter på området*

Rute gjennom strøket for å gå en tur: Beboerne sier at de oppsøker fin natur, og noen legger vekt på kort vei til skogen, til lysløyper og til strandområder. Andre trives også godt med å spasere inne i boligområdet. *"Det er stille og rolig og mange koselige hager. Av og til treffer jeg kjente på veien."* Turen kan med andre ord gjerne foregå i kultiverte områder, og det legges da vekt på de sosiale aspektene. Natur, stillhet og ro er også viktige sider ved det å gå på tur i nærområdet. De fleste ser ut til å holde seg sør for Kapellveien der en finner de største sammenhengende naturområdene. Det kan også tenkes at Kapellveien oppleves som en barriere.

Slappe av utendørs: Her har alle svart at de slapper av utendørs i egen hage. Én av dem poengterer at *"hagen er blitt et koselig uterom"*.

Steder hvor du treffer folk og ser på livet: Noen oppgir at de har et godt naboskap og at det er hos naboen de særlig treffer folk. Av inntegningene på kartene er også nærbutikken, de avsatte fellesområdene og et veikryss der velforeningen har plassert en benk, markert som sosiale møteplasser. Isflaten på Skoklefallstjernet (bildet) som et sted der folk treffes vinterstid

Steder hvor barn leker: Både av kartet og av det informantene (som alle er voksne) oppgav, fremgår det at barn leker mange steder; gjerne nær hjemmet, i gata, på lekeplasser og i naturområder. Vannet og isen er særlig attraktive områder for lek.

Steder hvor du føler deg utrygg: Det var bare et par av kvinnene som oppgav at de følte seg utrygge. Øde områder uten folk er de stedene som nevnes i denne sammenhengen.

Utrivelige og stygge steder: Fellesnevneren for de "stygge stedene" ser ut til å være at de i forhold til forventningene er uflidde og kanskje bærer preg av noe midlertidig. Eksempler på slike steder er fellesområder som ligger brakk og ikke er satt i stand, bl.a. en av riggplassene fra anleggsfasen. Nærbutikken KIWI's bakgård blir dessuten karakterisert som stygg av flere. Områder der en har forandret terrenget mye, bl.a. med fyllinger som i Meheia, oppgis videre som stygge. En av informantene nevner eksplisitt "*feil kote på en del hus*" som noe vedkommende synes er stygt. Vi antar at vedkommende mener dårlig terrengtilpasning.

Figur 4.20 *Lokalisering av boligeksemplene*

Figur 4.21 A, *Skoklefeld*

Figur 4.22 *B, Skoklefeld*

Figur 4.23 C, *Skoklefold*

Figur 4.24 *D, Skoklefeld*

Figur 4.25 *E, F og G, Skoklefeld*

4.6 Presentasjon av gruppeintervjuet

Skoklefald - det "rurbane" tettstedet

I prosjektet representerer Skoklefald på Nesodden et bynært tettstedsområde. Selve kommunen er fysisk avgrenset fra byen med fjorden, men er likevel preget av storbyen blant annet fordi de fleste som bor her arbeider i Oslo. I sin planlegging legger kommunen vekt på å bevare Nesoddens naturkvaliteter samtidig som området skal tilføres sosio-kulturelle kvaliteter og arkitektur som kan matche relasjonen til hovedstaden. Noen vesentlige grunner til å bo på Nesodden formodes planpolitisk å være at det er barnevennlig med nærhet til naturområder, familievennlig, men også nær byen med arbeidsplasser og andre tilbud.

Vi antar at også de fleste beboerne på Nesodden ser stedet som en "småby" med et landlig preg, samtidig som de gjerne vil bo nær en stor by. I vårt intervju var det en av deltagerne som uttrykte denne holdningen slik:

Det å bo her, med kort vei til byen, du slipper ubehaget du har med byen, med trafikk, du slipper mye av den uttalte kriminaliteten, nattelivet du har i en by, altså du kan på en måte bare plukke de kulturelle godene, og så stikker du av når ubehaget kommer. Da bor du her ute, da har du friområdene dine. Jeg trur at det er ideelt for folk som både ønsker bykvalitetene og friluftarealene (Mann)

Kommunen mener likevel ikke å ha nådd målet om å være et attraktivt alternativ til Oslo. I allfall beskrives Nesodden i kommunens egen næringsplan med en del kritiske kommentarer. Her heter det bl.a. at man lider av et "sovekommunesyndrom". Med det menes bl.a. at det er liten interesse for næringsvirksomhet i kommunen. Så kan man spekulere på om dette er selvforskyldt. Respondentene i intervjuet mener det; folk i kommunen vil faktisk "at alt skal være som før". Et annet forhold som gjør kommunen til en "soveby", er mangelen på rekreative og kulturelle aktiviteter og møtesteder, ifølge respondentene.

Noen statistiske fakta om Nesodden - en pendlerkommune

Nesodden har sterk befolkningstilvekst, og befolkningsandelen har økt med 10% fra 1987-97 (Rundskriv 1997). Befolkningstilveksten er sterkest for de mellom 40 og 49 år. (Kommuneanalysen 1997). Det bodde litt over 14.300 mennesker på Nesodden 1. januar 1997, og av disse bor opp mot 10.000 på Nesoddtangen. Aldersfordelingen er i hovedsak som i landet ellers, og det er også en jevnt fordelt aldersspredning i grendelagene som kommunen er inndelt i.³⁷ I 1995 var 42% av husholdene énpersonshushold, mens flerpersonshusholdene var noe større enn i Oslo (2,3/1,5). Eneboliger er den dominerende boligformen og utgjorde 58% av boligene i 1990, fulgt av rekkehus. Det finnes derimot nesten ingen boligblokker i kommunen (Kommuneanalysen E.523:7).

I 1995 hadde Nesodden kommune en betydelig større andel innbyggere med universitets- og høyskoleutdanning av 1-4 års varighet, enn landet for øvrig (5% flere). Befolkningsandelen med universitets- og høyskoleutdanning med 5 år eller mer er på linje med Akershus fylke og utgjør 7,4% av innbyggerne (Nesodden kommune 1996:69).

³⁷ Kommunestatisikken opererer med at Nesodden består av 6 grendelag: Berger, Tangen, Fjellstrand, Jaer, Myklerud og Bjørnemyr.

Over 80% av befolkningen var i 1990 ansatt i tertiærnæringen. Disse arbeider hovedsakelig i Oslo. Det er i det hele tatt mange pendlere i kommunene, og bare 30% av de yrkesaktive innbyggerne har arbeid på Nesodden. Av de 70% som arbeider utenfor kommunen har 3 av 4 arbeid i Oslo. Denne andelen er litt høyere enn for Akershus fylke (Kommuneanalysen 1997 E.326:10). Kommunens egen næringsstruktur er dominert av kategorien "offentlig sosial og privat tjenesteyting" som til sammen utgjør 57% av de som har arbeid i kommunen. (Kommuneanalysen 1997 F.11:1).

Nesodden er dermed en kommune som på mange måter har likhetstrekk med byen. Offentlig og privat næringsytning dominerer næringsstrukturen, og befolkningssammensetningen domineres av den velutdannede middelklassen. Det finnes dessuten en stor andel én-personshushold.

Nesodden - landskapskvaliteter

Som sagt ligger Nesodden i bekvem pendlingsavstand med båt fra Oslo sentrum. Halvøya har et landlig preg, men slik vi har referert foran, vil noen også gjerne ha urbane kvaliteter. Nesodden blir dessuten betraktet som et barnevennlig sted i kraft av nærheten til friarealer. Som det heter i en kommunal rapport:

Det å bo sentralt kombinert med forholdsvis landlige omgivelser og god tilgang på friluftsområder og natur, er blant de kvaliteter folk legger mest vekt på når de velger å bosette seg på Nesodden (Kommuneanalysen G.1:1)

Med sterk vekst i befolkningen kan disse livskvalitetsfaktorene bli truet, og kommunen mener man bør skjerpe forståelsen for viktigheten av både å bevare og utbygge. Disse er ikke nødvendigvis hverandres motsetninger. På plansiden ønsker man derfor å fortette innenfor eksisterende byggesone framfor å utvide det bebygde arealet ut i de knapt tilmålte ubebygde natur- og kulturlandskapene som er igjen.

Det konstateres i Kommuneanalysen (1997:G.2:2). at det *"til tider kan virke som om målet med fortetting ikke er forenlig med ønsket om å bevare viktige landskapselementer"*. Slike elementer er ikke minst viktige for stedets identitet og for å skape en stedstilhørighet. Tidligere i rapporten har vi vist at det har vært flere konflikter på dette området både i forbindelse med nybygging og fortetting. Konfliktene oppstår slik vi har kunnet registrere selv om utbyggingen ifølge kommunerapporten som regel skjer i "regulerte områder".

Kommunerapporten spør derfor: *"...bygger vi ned våre bolignære friluftsområder?"*. Det blir pekt på at dette er tendensen, selv om inngrepene til nå ikke er så omfattende. Imidlertid finner man at *"området fortettes med liten vektlegging på topografiske forhold"* (Kommuneanalysen G.6:8). De miljømessige og estetiske forholdene blir ofte satt til side i boligområdene.

Intervjuet med beboere i Skoklefall-området³⁸ viser at de bekymringene som kommuneadministrasjonen har for konsekvenser av dagens utbygging, er noe beboerne også er opptatt av. Landskaps- og naturkvaliteter oppgis spesifikt som viktig for deltagerne i gruppeintervjuet. Nesoddens kvaliteter, som nærheten til skogen, sjøen og naturen er noe som vektlegges som viktig for barns oppvekst. Dette er derfor kvaliteter som anses for å være særlig attraktive for familier med barn, noe også respondentene fra boligfeltet enes om. Store friområder og nærhet til natur gjør boligområdet barnevennlig og gir et godt

³⁸ Intervju med fem respondenter fra området Skoklefall/ Skoklestubben/Skoklekroken, Nesoddtangen, tirsdag d.25.aug. 1998.

oppvekstmiljø, men det har også hatt betydning for den voksnes valg av bosted. Én uttrykker det slik:

Utearealer og nærhet til naturtomt, det var klart en faktor for oss da vi valgte en tomt opp til fellesareal, hvor det er direkte adgang ut i skogen lagt inn fra begynnelsen. (Mann)³⁹

Noen av deltagerne klaget imidlertid over organiseringen av bebyggelsen i området, og etterlyste bl.a. "stier" som kunne skape en bedre adgang til skogen og naturområdene og bedre forbindelse mellom boligene.

Flere av beboerne beskrev dessuten problemer når landskaps- og naturkvaliteter skal beskyttes i praksis:

Det er ofte mange som reagerer på, hvordan dem raserer naturen når dem bygger på Nesodden. Det er helt forferdelig, jeg ser det overalt. Jeg tror det er veldig mange som involverer seg følelsesmessig i denne saken [utbygging av Meheia], fordi at det ble så annerledes der enn det var på tegningen (Kvinne)

³⁹ Han mener her langt inn fra innkjøringen til feltet

Figur 4.26 *Beboerne klaget på rasering av natur, og viste spesielt til Meheiautbyggingen som ble så annerledes enn opprinnelig vist på tegningen*

I prospektet ble en idyllisk bekk gjennom området framhevet

Slik det ble i virkeligheten: En 6 meter høy fylling mot naboen i nord, og bekken lagt i rør. Pilen på tegningen viser hvor bildet er tatt.

For dårlig koteforståelse, dvs. manglende forståelse for terrengtilpasning blir løftet fram spesifikt i intervjuet.⁴⁰

Disse utsagnene innebærer kanskje at respondentene, på kommunens eget spørsmål om man bygger ned bolignære friluftsområder på Nesodden og tar for lite hensyn til terrenget, vil svare "Ja!"?

Nærmiljøkvaliteter og sosio- kulturell soveby

Boligfeltet har ifølge deltagerne i gruppeintervjuet et attraktivt *nærmiljø*, hvor det er mange felles organiserte aktiviteter, både rettet mot voksne og barn. Det er slik at "*en føler seg velkommen og hjemme her*". Én valgte området som bosted, fordi:

Det virka veldig hyggelig der, det var nesten en liten landsby på Nesodden syntes jeg, litt Hakkebakkeskogen. Der er en god utstråling i det miljøet, som jeg synes ikke man finner andre steder på Nesodden. (Kvinne)

Nærmiljøkvalitetene ble stadig fremhevet gjennom intervjuet, men disse beboerne var også kritiske til visse sider av det sosiale livet på Nesodden og i boligområder.

De mener at det finnes lite sosiale tilbud til voksne i kommunen, og kanskje særlig for den relativt store andel én-personshushold som bor der. Det er generelt negativt at det "*er veldig lite for voksne mennesker å gjøre her*" og det "*burde ha vært mer tilbud her for ungdommer*", men særlig den store gruppen av én-personshushold tilsier at det burde være flere kulturelle tilbud og offentlige møtesteder.

Nesodden anses altså for å være det man kunne kalle "en sosial og kulturell" soveby, hvor Oslo eller nabokommunene er de alternativene man har om man vil gå på kino, ha kulturelle opplevelser og møte andre på kafé, hyggelige restauranter o.l. På Nesodden finnes samfunnshuset og Tangen sentrum, hvor det er et kjøpesenter. Etableringen av dette kjøpesenteret har vært omstridt:

Mange føler seg rett og slett tråkka på, ikke tatt alvorlig, når det kommer opp noe så forferdelig stygt ... At det der er vårt sentrum, jeg skjemmes. (Kvinne)

Eksistensialitet - "å komme hjem"

Innledningsvis definerte vi eksistensiell verdi som et spørsmål om kontemplasjon, å ha muligheten for å finne freden og roen i de bolignære omgivelsene. Arkitekturfilosofien - og til dels miljøpsykologien - mener at det også er et eksistensielt forhold å kunne "føle seg hjemme", å kunne identifisere seg med stedet, og å ha en følelse av "vedvarighet", både med hensyn til landskapets permanens og en varig stedstilhørighet. (Se for eksempel Thorén et al. 1997).

Her er det tale om hva landskapet og naturen har av eksistensiell betydning for mennesker, og den fenomenologiske tradisjonen mener at *identifikasjon* med landskapets materielle og naturlige uttrykk relatert til *erindring* av landskapets kvaliteter, er en forutsetning for å kunne bebo et sted - å "kunne føle seg hjemme". Arkitekturteoretikeren Norberg-Schulz refereres ofte for sitt dictum om at det å kunne bebo stedet krever at man, ved første møte med landskapet, kan identifisere seg med det på en slik måte at man føler "man er kommet hjem".

⁴⁰ I samtalen ble Meheia-prosjektet i området nevnt som eksempel på manglende terrengtilpasning. Her har man så å si fylt opp en liten dal med en gjennomstrømmende bekk, for å nivellere landskapet for å få til en høyere utnyttelsesgrad.

Man kan betvile generaliseringsnivået for slike teori-posisjoner, men det er på den andre siden ikke vanskelig å finne andre vitenskaper som også argumenterer for erindringens og gjenkjennelsens betydning for identifikasjon, hva enten denne identifikasjonen fører til en følelse av velvære, skaper trygghet eller har betydning for selvfølelsen. Vi møtte ikke dette temaet hos respondentene i Jenssens Have og Hekkvn./Fougner's vei, hvilket allerede antyder at spørsmålet har mer med natur å gjøre enn arkitektur og parker. Én av respondentene fra Nesodden formulerer det slik:

Jeg tror at det som mange her har sagt er viktig for folk som bor på Nesodden eller er vant til å bo her, men - det er fin natur andre plasser rundt Oslo også. Men det som er så fint med Nesodden er jo at du har både skogen og sjøen. Noe som i hvert fall var en veldig viktig grunn til at vi flytta her [ut] den gangen, [var] at det minner meg om det området jeg kommer fra som barn. Det er veldig gjenkjennende på det. Jeg har flyttet innmari mye jeg også, så det var noe med å komme hjem på en eller annen måte. Og da var det bare Nesodden som var aktuelt for meg. Og jeg tror veldig mange føler det på samme måte. Ellers kunne dem ha bodd hvor som helst utenfor Oslo. Men mange har hjertefølelsen der med seg. Og jeg tror dem bruker naturen her, går mye på tur, er mye ved sjøen.....
(Kvinne)

Den arkaiske natur, barndommens naturbilder, betyr veldig mye for denne respondenten, og hun formoder at dette er tilfellet for mange som bor på Nesodden. Landskaps- og naturidentifikasjonen gjør at hun "føler hun er kommet hjem", og det har vært en helt avgjørende faktor for å velge Nesodden fremfor andre bosteder med god tilgang på naturkvaliteter rundt Oslo. Det handler om "å ha hjertefølelsen med seg" om man skal føle at man er kommet hjem. Den indre opplevelsen av gjenkjennelse er viktig for følelsen av at de nære omgivelser skaper livskvalitet. Hvor parkene og de grønne områder i byen primært synes å ha verdi for rekreasjon, har naturen for denne kvinnen en eksistensiell verdi som *naturlig natur*, ren natur som ikke finnes i storbyen.

Skoklefelds hovedproblem - tetthet, "innsyn" og privatlivets fred

De tre boligområdene som er med i denne undersøkelsen deler noen problemer; areal-disponeringen og arkitekturen har fått noen negative konsekvenser for beboerne. I Jenssens Have var det den "den sosiale støyen" i og fra gårdsrommet, og i Hekkvn./Fougner's vei innkviksproblemer. Boligfeltet på Skoklefeld karakteriseres ifølge intervjuet med beboerne av tre problemer.

- Det er bygget for tett, så tett at "*du .. ikke kan gå rundt din egen bolig. Alle hus har en vegg i en grense*" (Mann).
- Noen må velge mellom sol inne og uønsket innsyn: "*Vi har innsyn fra naboen som bor over oss, sånn at da måtte vi velge å ha persiennner for permanent, eller å akseptere innsyn*" (Mann).

Beboerne mente at dels kommunens manglende evne til å styre bebyggelsesplanleggingen, og dels økonomiske hensyn i form av *høy utnyttelsesgrad*, er de sentrale forklaringene på arealbruken i området. Imidlertid mente andre at tettheten ikke i seg selv var et problem, men måten den høye arealutnyttelsen var blitt forvaltet på:

- Størrelsen på tomte, er for såvidt grei nok, men jeg er veldig enig ... i at det er en klønete måte å gjøre det på, for at når jeg skal beise huset mitt, må jeg plassere stegan min hos naboen (Mann)

Figur 4.27 *Trass i det lineære utbyggingsmønsteret i tråd med anbefalinger for tett småhusbebyggelse og de dype tomtene, klager beboerne over innkikk-problemer og at de ikke kan bevege seg rundt huset på egen tomt*

Et annet problem ved opplevd høy tetthet er som nevnt at det også fører til *uønsket innsyn*. Problemet synes ikke bare å være at folk kikker inn til én, men i vel så stor grad at man fra sitt eget hus også tvinges til å ha utsyn til naboens hus. Og:

... hensikten med en bolig, at man har lys inne og ikke for mye innsyn, det tror jeg har noe med avstanden å gjøre (Mann)

Her får beboerne gjennom bebyggelsesplanleggingen i særlig grad påtvunget *etiske og moralske* problemstillinger som de ikke trives med, og som får innflytelse på det sosiale livet. Tettheten fører også til ulemper som forskjellige former for støy f.eks. fra barn, og det at det alltid er noen som reparerer eller gjør annet husarbeid. Én uttrykker det slik:

Nå er jeg jo ferdig med småunger ... [Jeg synes det] kan være til tider litt slitsomt, fordi det er så mange ett-toåringer i vår gate og det er jeg ferdig med, og jeg har lyst til å slappe av litt når det er finvær og jeg sitter ute på terrassen min, og få lov til å være voksen, og det går altså ikke an. Alt er ikke sånn som man skulle ønske seg, jeg synes det er for tett ... her ligger alt på linje, boff boff boff. Og det er ikke alltid like hyggelig å vite hvem som har krangla med hvem og hvem som skal ditt og hvem som skal datt. Sånn er det, og det er nesten mer åpent enn det er å bo i by. Du får noe i tillegg (Kvinne).

Her pekes det på at et forholdsvis avgrenset boligområde dominert av familieboliger er for høyt utnyttet. Utformingen av bebyggelsen tilfredsstiller heller ikke fullt ut kravene til privatliv og ulike livsfasebehov. Når man er ferdig med småunger inntreer nye behov i det sosiale livet, f.eks. å få være privat. Her etterlyses det altså uterom å utfolde dette privatlivet i, fordi nærområdet alltid "trenger seg på" i form av støy og innsyn.

Videre understreker sitatet ovenfor også at tettheten fører til en annen form for sosialt innsyn, som kan føles for påtrengende (hvem krangler, hvem gjør hva når osv). Hun savner den *anonymitet* som det å bo i by gir, selv om man i byen kanskje bor tettere enn på Nesodden.

Problemene med tettheten oppfattes ifølge disse beboerne primært som et politisk skapt problem, og man mener det er *"fordi kommunen har gått med på at utbyggeren skulle tjene penger"*. De mener at kommunen tilsynelatende har en planpolitikk, hvor man skal *"tjene mest ut av arealet"*. Meheia nevnes som eksempel på dette. Her skulle det ifølge de opprinnelige planer være tre enheter per hus, dvs. hybel og generasjonsbolig, 24 enheter til sammen. Da ville området ha fått en utnyttelse som nærmet seg rekkehuskarakter, noe beboerne rundt ikke ville akseptere. Blant annet på grunn av motstanden fra naboer og grendelag ble denne planen ikke vedtatt, men saken illustrerer, ifølge beboerne, hvordan kommunen lar seg presse av utbyggere som er mest opptatt av høy utnyttelsesgrad.

Fellesarealer og sosiale møter

Deltagerne i intervjuet er enige om at det finnes et godt sosialt miljø i boligområdet, spørsmålet er hva som skaper dette miljøet. Av intervjuene fremgår det at felles aktiviteter og bruk av de bolignære områder er dominert av tilrettelegging for barn. Det blir nevnt at man savner et "grendehus", men på den andre siden er man i tvil om et slik møtested kan "bære seg selv" sett i forhold til at det er et lite beboergrunnlag. Noen mener imidlertid at dette kunne være en kommunal oppgave, og at det kanskje vil være en selvberende enhet såfremt man drev utleie av lokaler. Det uttrykkes for eksempel som følger:

... det der med, hvor skal ungdommen gjøre av seg ikke sant, ungdomsklubb, grendehus, selskapslokaler. - Det mangler en del sånne ting, men jeg tror grendelaget er for lite til å stå som driver av det. (Mann)

Etableringen av et grendehus kan sikres gjennom areal- og bebyggelsesplan, men krever oftest i tillegg politisk beslutning om økonomisk støtte. Et grendehus såvel som sikring av attraktive sosiale møtesteder, må uansett inn i arealdisponeringen. Her har de vi intervjuet en del innvendinger mot måten dette er gjort på.

I det store og hele kunne *fellesarealene vært bedre lokalisert og tilrettelagt*. Ungdommen har ikke noe sted hvor "de kan være i fred", og det finnes ikke noe "naturlig" møtepunkt eller oppholdsrom for voksne. Det ligger f.eks. et ubenyttet areal i Skokleheia, et område som den dag i dag er udrenert, og en av respondentene spør derfor *"hvorfor velger man å la et så stort areal ligge ubrukt?"*

Om *plasseringen av lekearealene* har en av intervjuobjektene følgende kommentar:

Det var som jeg sa ... det skulle vært tatt bort kanskje noen hus ikke sant, så skulle man ha lagt det i midten på en måte, sånn at det er lett å komme til og lett å se ... den som ligger bak oss, det er en ålreit lekeplass, men den ligger liksom helt i utkanten, og det er bare akkurat de husene som ligger inntil den, som ser den (Kvinne)

En annen etterlyser små lekeplasser plassert ut i området som kunne tjene som en slags møtepunkter mellom beboerne.

De voksne savner møtesteder "for voksne". Stort sett møtes de enten ved tilstelninger, omkring praktiske gjøremål eller med barna som formidlere. Tilsynelatende er det primært ungdommen som møtes "i gata", men det er ikke noe fritt og legitimt offentlig rom:

De [ungdommen] blir jo ikke jagd, men det blir sånn: Nå må dere huske på ikke å stå ute og prate, nå må deres huske på huske på - Jeg synes det er sånn. (Kvinne)

Figur 4.28 *De voksne savner møtesteder for voksne og ungdom og etterlyser en mer estetisk utforming*

I en så tett og oversiktlig bebyggelse som her på Nesodden, finnes det mange normer som ungdommen må forholde seg til om de ønsker å bruke gata til å treffes. Gata er ikke et sted for sosiale møter blant ungdommen, og konsekvensen er at ungdommen er mye hos hverandre.

Denne sekvensen i intervjuet tyder på at utearealene ikke er fullt ut tilfredsstillende fordi de ikke tar hensyn til alle aldersgruppers og livsfasers behov. Intervjuet viser dessuten at selv i boligområder preget av eneboliger/rekkehus finnes det et sterkt ønske om et "offentlig rom". Det bør planlegges for *interaksjon* mellom beboerne, enten denne skapes av daglige rutiner, barns lek, ungdommens bruk av rommet, eller voksnes mer eller mindre spontane møter.

4.7 Oppsummering. Om livskvalitet og fysiske omgivelser

Hva var viktig ved valg av bosted

Dette området ser det ut til at folk har valgt bevisst. Som vi har sett, la flere vekt på nærhet til natur og utearealer som gir barn utfoldelses- og lekemuligheter. Estetiske og rekreative verdier i boligområdet synes å være av stor betydning for flere av de som deltok i intervjuet. Noen trakk også fram mer eksistensielle behov knyttet til *identitet* ved valg av sted.

Beboerne på Nesodden praktiserer likevel på mange måter en slags Ole Brumm-filosofi og sier "ja takk - begge deler!". De ønsker småbyens sosiale og naturmessige kvaliteter kombinert med det urbane livets individuelle frihet, anonymitet og privatliv.

Livskvalitet og fysisk miljø

Det er imidlertid ikke de forannevnte momentene respondentene vektla mest da vi spurte dem mer direkte om hva de forbandt med livskvalitet. Livskvalitet er også for denne gruppen primært knyttet til sosiale forhold som "nærhet til andre mennesker" og "godt

miljø". Men som i de andre intervjugruppene, innrømmer deltagerne at om man ikke "har en fin bolig....så gir det ikke noen god livskvalitet":

Hvis man ikke trives i boligen sin så er det jo ille.... for meg er boligen min veldig viktig, og hvordan vi kan leve, meg og min familie kan leve vårres liv der, det er noe av det som er viktig for helheten, veldig viktig (Kvinne)

Andre mener begrepet livskvalitet er blitt et *moteord* som omfatter alt som har med helse, økonomi og bolig å gjøre. Og ifølge en av beboerne kan man si det slik:

Det morer meg at du sier at dere er overrasket over at ikke bolig kommer høyt. Jeg er vant med det i helsetjenestesammenheng. Og da har man helt andre innholdsbegrep, hvor noen av de her tingene med nærhet til andre og opplevelser av å bety noe, er avhengig av det med å realisere seg, det å kunne utnytte sine muligheter, mye mer sentralt (Mann)

Dette svaret rommer noen av poengene som ble fremsatt i den teoretiske og filosofiske diskusjonen av kvalitet, livskvalitet, normer og verdisetting tidligere i rapporten. Når man jobber innenfor helsetjenesten opplever man at livskvalitet primært er et sosialt spørsmål som har å gjøre med opplevelsen av nærhet til andre, selvrealisering, trygghet og fremtidsutsikter, eller kanskje begreper som lykke, livsmening, behovsoppfyllelse eller "godt helbred" (se f.eks. Ventegodt 1996).

Boligen er først og fremst et nødvendig velferdsgode som betyr trygghet og representerer et valg av boform. I vårt samfunn tas boligen for de fleste så å si for gitt, og har alene virkning i *en mangelsituasjon*. "Hvis man ikke trives i boligen sin så er det jo ille", er det en som sier. Siden respondentene i Nesoddencaset ser ut til å ha hatt mulighet for å velge vekk en dårlig bolig, er det de mer subjektive dimensjonene som har betydning for følelsen av livskvalitet.

Boligen og boligområdet er med andre ord en slags arena som er viktig for helheten, og hvis man mangler noe, så kan det påvirke livskvaliteten. *Manglene ved det fysiske miljøet* som informantene selv påpeker i forbindelse med forringelse av livskvalitet, kan grupperes innenfor fire tema; for høy tetthet, uestetiske steder, rasering av natur og mangelen på sosiale møteplasser. Fra den kommunale saksgangen og gjennom feltbefaringene har vi også kunnet konstatere at trafikksikkerhet er et aktuelt tema. Hovedproblemene innenfor undersøkelsesområdet, dersom vi har tolket intervju-personene rett, er knyttet til forhold som de forbinder med for høy tetthet og rasering av natur.

5 Normenes status i dag - bruk og effekt på det bygde

5.1 Innledning

Med bakgrunn i casestudiene har vi fått en oversikt over normer som er blitt brukt i de tre undersøkte områdene. Dette danner grunnlaget for å drøfte hvilken status normene har i planleggingen, og i hvilken grad normene påvirker det fysiske miljøet. Vi har også benyttet oversikten for å nøste oss bakover i tid, for å danne oss et bilde av hva som ligger til grunn for normene. I den grad vi har hatt muligheter til det, har vi forsøkt å drøfte hvilket verdigrunnlag normene bygger på. Denne historiske delen av undersøkelsen koblet opp mot enkeltnormenes effekt på det bygde i de tre casene, er presentert i Vedlegg 3.

Kapitlet er inndelt i fire hovedbolker. For det første presenteres hvilke normer som har vært brukt og hvilken status de har. Deretter drøfter vi hva slags typer normer som får gjennomslag samt hvilke andre faktorer enn normer som har vært viktige i de tre undersøkte områdene. Dette er en oppsummering av Vedlegg 3. Avslutningsvis gis en oversikt over hvilken rolle de ulike aktørene har spilt.

5.2 Hvilke lokale normer brukes og hvilken status har de ?

Oversikt over lokale normer

Normer og normbruk har endret seg i løpet de 20 årene planlegging og utbygging har foregått i undersøkelsesområdene. Planene og resultatene i terrenget må derfor vurderes i henhold til de normene man til enhver tid hadde. Tabell 5.1 redegjør for hvilke kommunale retningslinjer som forelå og som har vært mer eller mindre aktive. Den gir også et grovt bilde av hvordan normkravene har endret seg over tid.

Slik tabellen viser, er normer og retningslinjer for planlegging og utbygging i de tre casene fordelt på temaene 1) prosedyrekrav, 2) tomteutnyttelse, 3) solinnfall 4) arealbruk inkludert spørsmål om riving og vern, 5) krav til arealer for lek- og uteopphold, 6) retningslinjer for å ta vare på landskap og naturelementer, 7) krav til estetikk/ steds-tilpasning/ terrengtilpasning 8) trafikksystem, veistandard og parkering og til slutt 9) krav som berører helse/fare/støy.⁴¹

⁴¹ Inndelingen bygger på vår egen kategorisering av den normbruken vi har konstatert i de tre områdene.

Tabell 5.1 *Oversikt over normer brukt i de tre casene*

	Skoglefald, Nesodden	Hekkeveien, Oslo	Jenssens have, Oslo
1. Prosedyrekrav	Ingen prosedyrekrav	Reg. best. Oslo Sentrum og Indre sone 1977, rev. 1987 Krav om bebyggelsesplan før byggetillatelse Krav om vurdering av verneverdi ved rivingssaker Vedtekt til § 69 i PBL, om den ubebygde delen av tomte Plankrav; utomhusplan	Byfornyelsen i Oslo hadde egne prosedyrekrav til utarbeidelse av disposisjonsplan, reg.plan, bebyggelsesplan og fornyelsesvedtak. Alle planer ble vedtatt i bystyret. Krav om brukermedvirkning Byfornyelsesprogram del I og II 1977-78 Vedtekt til §69 om den ubebygde delen av tomten
2. Tomteutnyttelse	Generalplanen 1974 – 1981 Litt tettere enn det rundt Egen norm fra 1977 Flatereguleringsplanen 1985 Maks. utnyttelse Normalbestemmelser fra 1989 med endringer i 1992 Presiseringer av beregningsgrunnlaget og min. str. på eneboligtomter Normalbestemmelser fra 1995 Presisering av maks. antall leiligheter pr. bolig	Reg. best. Oslo Sentrum og Indre sone 1977 og rev. 1987 Krav vedr. maks. u- grad og antall etasjer (5) Krav om innpassing av flest mulig boliger. Planen tillater i prinsippet utnyttelsesgrad opp til U=1,5	Reg. best. Oslo Sentrum Indre sone 1977 Tillatt høyeste utnyttelse U=1,5 og 5 etasjes bebyggelse
3. Krav til solinnfall	Ingen bestemmende normer	Ble vurdert etter Husbankens krav til solbelysning på uteareal. Vilkår for lånetillegg for to av prosjektene	Ingen bestemmende normer
4. Arealbruk, inkl. riving/bevaring	Flatereguleringsplanen 1985 Boliger, næring, friområder	Reg. best. Oslo Sentrum og Indre sone 1977 rev. 1987	Disposisjonsplan 1983
5. Leke- og oppholdsarealer	Normer fra 1977 Krav til hierarki av utearealer inkl. avstands- og størrelseskrav Prinsipielle retningslinjer for plassering og utforming av småbarnslekeplasser i boligområder fra 1986 Krav til sentral lokalisering, krav til minimumsareal pr. boligenhet	Forslag til Normer for utearealer, Hellem 1985. Foreslår hierarki av uteområder basert på minstekrav til arealstørrelser og avstander * Forslag til kommunedelplan for Oslo Indre by fra 1991. (Ikke vedtatt) Prinsipper for uterom og lekearealer med krav til lokalisering og utforming, men ikke noe tallfestet. Husbankens krav som forutsetning for lånetillegg (Hekkv. 10)	Vedtekt til Pbl §69 Forutsetter tilstrekkelig areal til opphold i det fri, lek og avkjørsel og parkering
6. Natur/ Landskap	Generalplanen Mål om å bevare grønne korridorer og visse terrengdrag Kommuneplan 1995 – 2007 Alle bekker skal holdes åpne inkl. en inngrepsfri sone langs bekkene	Grønnplan for Oslo 1991 Angir hvilke arealer som skal bevares på bynivå og min. avstander til parker Krav om utomhusplan ifm. søknad om byggetillatelse (Hekkv. 10)	Ingen bestemmende normer
7. Estetikk/ Stedstilpasning/ Terrengtilpasning	Fra normalbestemmelser for reguleringsplaner, tillegg for boliger i skrått terreng 1991 Krav om terrengtilpasning med makskrav til murhøyder, makskrav fylling/skjæring	Forslag til kommunedelplan for Oslo Indre by fra 1991. (Ikke vedtatt) Planforslaget forutsatte "Parkby" i dette området Et av alternativene var frittliggende lave punkthus	Ingen bestemmende normer

	Skoklefall, Nesodden	Hekkveien, Oslo	Jenssens have, Oslo
8. Trafikksystem, veistandard og parkering	Egen veinorm 1975 Retningslinjer for veibreder Egen veinorm 1982 Krav til veisystem og veibreder Normalbestemmelser for reg. planer 1992 Tilleggspassus med krav til antall p-plasser Kommuneplanen 1995 Regler for avkjøring	Parkeringsnormer for nybygging i Indre by-1989 Krav til antall p- plasser 0,9 per bolig	Trafikksaneringsplan for Grønland/Tøyenområdet vedtatt av formannskapet Oslo kommunes parkeringsnormer 1982
9. Helse/ fare/ støy	Normalbestemmelsene 1989 Krav om gjerder ved skjæringer over 1,7 meter	Helserådets krav om maksimale støynivåer fra vei- og jernbane-trafikk	SFTs normer for maks. støynivå del av reg.plan

* I 1986 vedtok formannskapet minstekrav til utbedring av gårdsrom i boligkvarterer i Indre by som riktignok ikke gjaldt nybygging, men de krav kommunen stilte for å gi tilskudd. Disse kravene kan ha betydning noe for en faglig bevissthet rent generelt når det gjelder utearealer i byen.

Stort sett er det de samme temaene som er underlagt normkrav i alle de tre casene. Noen forskjeller er det likevel, noe vi vil drøfte senere.

Hvilken status har normene?

De fleste normene eller kravene er vedtatt av kommunestyret på Nesodden eller Bystyret i Oslo. Vedtakene er fattet i de overordnede kommuneplanene, eller tilknyttet enkelt-normer, eventuelt generelle reguleringsbestemmelser. Noen planer fungerer dessuten som faglige normer selv om de ikke er politisk vedtatt. Kommunedelplanen for Indre by i Oslo fra 1991 er et eksempel på dette. Faglige tommefingerregler finnes også f.eks. for kollektivtransportdekning, eller, som nevnt før, i konsepttankegangen angående grønne korridorer og storgårdskvarterer. I tilknytning til mange av de forannevnte temaene finnes det også statlige anbefalinger og normer. Dette kommer vi tilbake til i forbindelse med diskusjonen av hver enkelt norm.

Sammenligner vi de to kommunene med utgangspunkt i casene, kan vi spore noen forskjeller. I de første oversiktsplanene på Nesodden, generalplanen og delvis i den første kommuneplanen fra 1987, hadde normene mer preg av å være mål eller faglige retningslinjer med noe ulik funksjon:

- Planleggerne brukte faglige retningslinjer for å lage planene. Det gjaldt f.eks. temaet tomteutnyttelse/tetthet der erfaringstall fra forskningen på den tiden ble trukket inn for å vurdere arealbehovet for boligformål
- Mål for hva en ønsket å oppnå. Det gjaldt mål eller retningslinjer om å bevare visse natur- og landskapselementer.

På Nesodden ser det ut til å ha vært en dreining i retning av flere og mer presise normkrav i løpet av de siste 20 - 30 årene. Det siste gjelder særlig for kravene til utnyttelse som var uklare i begynnelsen i Skoklefallplanen, men der praksis tvang fram tydeliggjøring. Normene har også i større grad fått en samlet skriftlig framstilling enn før, og mange av dem er f.o.m. 1989 presentert i kommunens "Normalbestemmelser for reguleringsplaner." Fortsatt er det noen normer som foreligger separat. Det gjelder bl.a. kommunens veinormaler og arealplanbestemmelsene gitt i kommuneplanen for perioden 1995 – 2007 med reglene for avkjørsler og krav om forbud mot byggetiltak nær bekker, tjern, etc.

Trenden i Oslo ser ut til å gå i nesten motsatt retning, noe endringene av "Vedtekter i tilknytning til gjeldende stadfestede reguleringsplan for Oslo indre område" fra 1959 kan

tyde på. I forbindelse med revisjonen i 1977 er 22 detaljerte paragrafer redusert til 7. Detaljkrav for eksempel til parkeringsdekning og lignende må man lete etter andre steder i plansystemet.

I motsetning til Nesoddencaset, har mange av normkravene i Oslo vært entydig formulert og tallfestet i hele plan- og byggefasen for begge casene der, selv om kravene er blitt endret etter hvert. Kravene til maks. utnyttelse er et eksempel på dette. Årsaken er muligens at planene for disse områdene er forankret i en kontinuerlig byplanprosess siden forrige århundre, mens Nesodden kommune hadde mindre erfaring på dette området i utgangspunktet. For temaene lek/uteoppholdsarealer og trafikk/veibreder har begge kommuner hatt eksplisitte og tallfestede normer i hele plan- og byggeperioden.

5.3 Oppsummering av normenes effekt

Innledning

Så er spørsmålet hva som har skapt det fysiske resultatet i de tre områdene vi har undersøkt. I vedlegg 3 foreligger en detaljert gjennomgang av hvilken effekt hver enkelt norm har hatt i casene og hvor de har sitt kunnskapsgrunnlag fra. Som vist i vedlegget, er dette et mangesidig spørsmål der normer i og for seg har bidratt med noe, men der andre faktorer sannsynligvis har hatt langt større betydning, noe vi kommer tilbake til.

I utgangspunktet hadde vi en antagelse om at det primært var de målbare og kvantitative normene som blir fulgt opp. Undersøkelsen tyder på at dette bildet er noe mer komplisert, og vi kan oppsummere normbruk og effekter i tre hovedgrupper som vil bli drøftet nedenfor:

- Hvilken effekt har de kvantitative og målbare normer hatt?
- Hvilke andre typer normer har fått gjennomslag?
- Hvilke normer får ikke gjennomslag?

Tabell 5.2 En oversikt over effekten av normer i de tre casene

	Skolefald, Nesodden	Hekkeveien, Oslo	Jenssens have, Oslo
1. Prosedyrekrav	Spørsmål om å kreve regulerings-/bebyggelsesplaner for enkeltfeltene ble diskutert i forbindelse med flaterreg. planen. Fikk ikke gjennomslag	Krav om bebyggelsesplan ble skjerpet i løpet av prosessen, lå dødt i 1. prosjekt, ris bak speilet i det midterste, ble brukt i det siste. Andre prosedyrekrav kom inn i løpet av planperioden, f.eks. krav om avkjøringsplan, utomhusplan, krav om å vurdere bevaringsverdi osv.	Krav om brukermedvirkning og krav til videre planleggingen i reg. plan, bebyggelsesplan, utomhusplan er fulgt opp. Brukermedvirkningen har iflg. beboerne ikke fungert. Vanskelig å si om prosedyrekravene har bidratt til det fysisk sett gode resultatet.
2. Tomteutnyttelse inkludert avstands- og brannkrav	Området er bygget ut i tråd med maksimumskrav til utnyttelse, i noen tilfeller lavere enn det tillatte. Kommunens regler for utnyttelse var uklare, og har bidratt til mange konflikter og ineffektiv saksgang. Sakene har bidratt til å klargjøre kommunens regler.	Lavere utnyttelse enn maks. tillatt 1.5, men langt over min. på 0.3. I et prosjekt bidro endret arealbruk fra industri til bolig at maks. u. grad ble lavere, noe som har vært positivt. Økende utnyttelser godtatt fra første til siste prosjekt. Er totalt 3 – 5 ganger høyere enn villastrøket i sør. Brann- og avstandskrav med stor betydning for gruppering/ plassering av bebyggelse p.g.a uheldig eiendomsstruktur. Kravene har også fungert positivt ved at det er blitt luft i bebyggelsen	Bestemmelser om maks. U- grad og maks. etasjetall har bremset utbyggerne, men utnyttelsen ble langt høyere enn vedtatt i disp. planen og soneplanen. Avstandskrav mellom bygninger ble diskutert og tatt hensyn til i byggesaken
3. Arealbruk, inkl. riving/bevaring	Området i tråd med foreslått arealbruk og bebyggelsestyper i flaterreg. plan. Avstands- og brannkrav viktig kriterium for å plassere bebyggelse bl.a. i Meheia, det mest omstridte prosjektet.	Et næringsareal ble omregulert til boligformål, se over.	Reguleringsformålet i soneplanen (1959) ble endret fra næring til bolig.
4. Leke- og oppholdsarealer	Kommunen har hatt regler for utearealer i hele planperioden. Kommunens regler er fulgt uten at det er henvist til dem i begynnelsen. Da nye regler kom i 1986 er disse henvist til og brukt. Området har langt mer felles utearealer enn det kommunen krever.	De første planforslagene avvist under henvisning til for lite uteareal. Generelt ikke vist til normer. I liten grad vist til normer for utearealer. Omr. har ca. 50 m ² pr. leilighet, dvs. tilsvarende det Husbanken krever for småhusbebyggelse. Bruksmulighetene er dårlige, opparbeidingsstandarden lav.	Krav om utomhusplan er fulgt opp med godt tilrettede utearealer. I henhold til Byfornyelsesprogrammet er det utearealer på bakkenivå, men det er ikke vist til noen normer. Minstekrav om 20 m ² pr. leilighet ble reist fra politisk hold. I dag finnes 15.5 m ² pr. leilighet. Opparbeidingsstandarden er høy.
5. Natur/ Landskap	Plankonsept om Grønne korridorer styrende for planen, og er ivaretatt. Beboerkrav om å bevare bekk med henvisning til kommuneplanen ikke fulgt opp. Bekken ligger i rør etter en omfattende klagesak der Fylkesmannen ikke gav klagerne medhold fordi reg. planen har forrang framfor senere vedtatt K-planen.	Oslos Grøntplan har retningslinjer om at viktige landskapsdrag for byen skal bevares på et overordnet nivå. Fordi Hekkeveien ikke er underlagt noen helhetlig planlegging, har ingen drøftet betydningen av natur- og landskapsdraget Sukkertoppen. Naboene klager nå på at det skal nedbygges.	Temaet er ikke drøftet i planarbeidet, og har liten relevans.
6. Estetikk/ Stedstilpasning/ Terrengtilpasning	Krav om terrengtilpasning som kommunen har følges ikke opp, og inngrepene er til dels store, især i de senest gjennomførte prosjektene.	Volumer og strøkskarakter har vært en av hoveddebattene, og konseptet "parkbyen" fra en ikke vedtatt kommunedelplan har betydd mye for utformingen	Bygningsvern og endring av historisk gateløp en av hovedkonfliktene. For å ivareta estetiske kvaliteter forelå det tidlig fasadetegninger, ikke begrunnet i normer. Planleggerideal om storgårdskvartal har påvirket det bygde

	Skoklefall, Nesodden	Hekkveien, Oslo	Jenssens have, Oslo
7. Trafikksystem, veistandard, parkering og tilgjengelighet	Veimyndighetenes krav til frisikt, ant. avkjøringer, veibredder fulgt. Reduserte frisiktkrav har forverret sikkerheten. Kommunens normer mer skånsomme enn fylkesveivesenet for laveste veiklasse, bidro til å bevare gammelt veifar. Kommunens normer for veisystem fulgt. Tillot 100 boligenheter pr. blindvei uten å separere, gir trafikkfarlige situasjoner. Faglig norm om slynget veisystem er fulgt opp. P- normer er fulgt	<i>Trafikksystemet</i> ble diskutert og ansett som farlig, spesielt avkjøringen fra hovedvei. Avstandsnormer mellom bebyggelse og vei og brannkravenes avstandsnormer fikk stor betydning for gruppering av bebyggelse. <i>Parkeringsnormene</i> er fulgt til punkt og prikke. Den underjordiske garasjen er ikke resultat av normer. <i>Husbankens tilgjengelighetskrav</i> for å få lånetilskudd har påvirket stigningsforhold på gangveier og trinnfri atkomst til inngangsdør	<i>Trafikksystem</i> og separering ble diskutert inkludert bygging av P- hus. Ble ikke fulgt opp. <i>Parkeringsnormer</i> er fulgt til punkt og prikke. Reguleringsbredde for en av gatene ble sterkt redusert
8. Helse/ fare/ støy		Oslo Helseråds krav om støyskjerming i bygning er gjennomført	Er fulgt på gatesiden mot trafikkstøy, men ikke mot gårdsrommet og barnestøy

Hvilken effekt har de kvantitative og målbare normene hatt?

Antagelsen vi hadde i utgangspunktet ser ut til å stemme; det er de kvantitative og målbare normene som får mest systematisk gjennomslag ved at de så å si alltid blir tatt hensyn til. Størst "måloppnåelse" ser det ut til å være når normen omhandler tekniske krav vedrørende støy, antall parkeringsplasser, veistandard og brannkrav. Tilgjengelighetsnormer basert på forhold som kan måles, er også overholdt i de tilfellene der utbygger har søkt lån og tilskudd fra Husbanken.

Normer og begrensninger for tetthet har videre hatt betydning, og har iallfall bidratt til å sette grenser for hvor mye og hvor tett det bygges. Planleggerens faglige vurdering av hva som er riktig tetthet har imidlertid også spilt en rolle enten da normene/reglene ble laget eller i forbindelse med håndhevingen. Normer for felles utearealer, som oftest med minstekrav til antall m² pr. leilighet, har påvirket resultatene selv om en ikke alltid har nok m² pr. leilighet i henhold til normen. Noen ganger har denne typen normer mer fungert som faglig rettesnor for planleggeren i forbindelse med utarbeidelse av planen.

De kvantitative og generelt formulerte normene er uansett ingen garanti for at det fysiske resultatet blir godt. Vi har for eksempel sett at normer for utearealer ikke nødvendigvis bidrar til god lokalisering og akseptabel opparbeiding/ innhold. Resultatet avhenger av planleggerens dyktighet. På den annen side viser undersøkelsene at normer der en har satt tak, enten det dreier seg om tak for utnyttelsesgrad eller tak for veibredder, kan være gunstige for resultatet.

Noen åpenbare konflikter mellom ulike normer av den kvantitative typen har vi ikke kunnet konstatere, for eksempel at krav om parkeringsplasser har gått på bekostning av utearealer til opphold og lek.

Hvilke andre typer normer har fått gjennomslag?

Det er imidlertid ikke bare de tallfestede kravene som har gitt effekter. Plankonsepter har vært vel så virksomme i alle de tre undersøkte planområdene. Som beskrevet i kapittel 1, er plankonseptet ikke en norm i tradisjonell forstand, og kan for eksempel ikke brukes som en generell rettesnor. Plankonsepter som skiller mellom betingelsene for når en kan tillate seg blandet versus separert trafikk i boligområdene er å betrakte som en norm i de tilfellene der slike regler er nedfelt i kommunens vedtekter eller lignende. I noen tilfeller har plankonsepter fått karakter av normer. Det gjelder for eksempel i veinormalene for

Nesodden der en har stilt betingelser for når en kan skille og når en kan blande ulike trafikantgrupper i boligområdet.

Som det fremgår av denne undersøkelsen kan plankonsepter omhandle mange ulike tema, noen ganger for et aspekt i byplanleggingen, for eksempel grønnstrukturen. Andre ganger dreier det seg om en helhetlig forståelse av hva man vil fram til. "Storgårdskvartalet" eller "parkbyen" er eksempler på det siste. Noen ganger kan plankonsepter oppfattes som et slags system av normer der gitte krav bør være oppfylt for å få optimal effekt. Plankonseptet blir da en slags "aggregert" norm. Et storgårdskvartal er et eksempel på dette, der visse forhold må være tilfredsstillt for at konseptet skal gi full uttelling i kvalitet.

I våre case har vi sett at konsepter har vært av stor betydning for valg av bebyggelsesstruktur i de to Oslocasene; storgårdskvartalet i Jenssens have og parkbyen i Hekkveien.

Grønnstrukturtankegangen og ønsket om å ta vare på grønne korridorer som har fulgt Nesoddencaset helt fra starten av, er også et eksempel på plankonsept i praksis. Det samme gjelder valget av blandet trafikksystem i dette området

Plankonsepter kan ha gunstige effekter på det som bygges fordi man som nevnt tenker helhetlig og ivaretar flere kvaliteter i planen på en gang. Jenssens have er et eksempel på dette, der storgårdskvartalet ivaretar behovet for et skjermet uteareal med en god del sol og akseptabel rommelighet i en tett bysituasjon. Nesoddencaset viser hvordan en konseptuell tilnærming til et tema, "grønne korridorer", har sikret at verdifulle trekk i landskapet er brukt aktivt i planen.

I likhet med de kvantitative normene, er det ikke bare positive erfaringer med konsepttilnærmingen i foreliggende studie. Eksemplet Hekkveien viser for eksempel at konsepter som ikke er tilpasset eiendomsstrukturen eller kommunens ambisjoner i forbindelse med oversiktsplanlegging, kan slå meget uheldig ut. Man kan også diskutere om parkbykonseptet er egnet når man bygger i tett by.

Valg av trafikksystem, blandet versus separert trafikk, som byplanidé eller plankonsept, har heller ikke slått entydig positivt ut. På dette feltet tyder undersøkelsen på at planleggerne i de to prosjektene der dette temaet er mest aktuelt, Hekkveien og Nesoddencaset, ikke har kunnskap nok om "grammatikken" knyttet til hvert av de to systemene. Gjennomgangen viser dessuten at konsepter kan være i konflikt med hverandre slik vi har sett når det gjelder sammenhengende grønne korridorer og det valgte trafikksystemet i Nesoddencaset.

Hvilke normer får ikke gjennomslag

En del tema er det vanskelig å styre ved hjelp av normkrav. Terrengtilpasning, byggeskikk og bevaringsverdi er det for eksempel ikke lett å lage normer for. Her er kontekst så viktig at spørsmålet bare kan løses gjennom god planlegging.

Det ser heller ikke ut til å bli bedre brukermedvirkning, selv om slik medvirkning er normfestet. Eksempelene i denne undersøkelsen tyder på at det er langt igjen før man har nådd de idealene man sloss for på 60- og 70-tallet og målene om medvirkning som ble nedfelt i Planloven av 1985. Dette er spørsmål som til syvende og sist koker ned til hvem som har makt og hvem som skal bestemme; naboene, de nye beboerne, utbyggerne eller politikerne. Åpne prosesser løser med andre ord ikke brukermedvirkningens problem fullt ut. Noen ganger er konfliktene uforenlige, som i tilfellet Jenssens have, der man faktisk hadde lagt opp til omfattende medvirkning. Riving sto mot utbedring. Kommunens langsiktige byplanstrategi der en ønsket å gjøre sentrumsområdene mer barnevennlige

med mer variert befolkningsstruktur kunne ikke forenes med de mer kortsiktige behovene til 60 beboere i rivningsobjektene.

Generelt avspeiler disse casene problemene med medvirkning. Medvirkning innebærer ikke krav om medbestemmelse. Et viktig spørsmål blir derfor hvilke spilleregler som etableres fra starten av for hva en kan medvirke til og hva som er overlatt til de politiske beslutningene.

Samtidig viser eksemplene at man tjener lite på å unngå åpne prosesser underlagt politisk kontroll og diskusjon. Eksemplet Jenssens have tyder på at prosedyrekravene om reguleringsplaner/ bebyggelsesplan/ utomhusplan har bidratt til ryddigere planprosesser med offentlighet og politisk behandling enn i de to andre områdene som ikke hadde slike krav fra starten av.

En annen side ved brukermedvirkningen, kravet til forståelig planmateriale, skulle det ikke være så vanskelig å følge opp. Dette er imidlertid også blant de kravene som det ikke blir tatt systematisk hensyn til, og beboerne har gitt uttrykk for at det ikke blir som på tegningene. Det er selvsagt vanskelig å avgjøre hvor stor betydning krav til planpresentasjon har for resultatet. En kan eventuelt tenke seg at når kommunen har systemiske opplegg for hva planmaterialet skal inneholde, hvilke konsekvenser som skal vises og hvilken saksgang som skal følges, så vil dette bidra til å høyne kvaliteten. Det vil bl.a. bli vanskeligere for ufaglærte innen fysisk planlegging å slippe til. Eksemplet især fra Nesodden og Hekkveien, tyder på at det også kan bidra til å effektivisere planprosessen fordi konsekvenser kan klargjøres på et tidlig stadium.

5.4 Hvilke andre faktorer enn normer har vært virksomme?

Som vist foran kan gode fysiske resultater bare til en viss grad tilskrives bruk av normer. I noen tilfeller har bruk av normer eller plankonsepter til og med gitt negative effekter. For å få et mer fullstendig bilde av normenes betydning sett i forhold til andre faktorer, skal vi her oppsummere om det er noen fellestrekk eller ulikheter mellom casene når det gjelder disse andre forholdene som har vært virksomme.

Viljen til å planlegge i et markedsstyrt system

En av de faktorene som ser ut til å ha påvirket de fysiske kvalitetene i området mest, har sammenheng med kommunenes vilje til å drive oversiktsplanleggingen, ikke minst for å sikre kvaliteter i en tett bysituasjon med kompliserte eiendomsforhold. Sagt på en annen måte har dette å gjøre med viljen til å planlegge på den ene siden og ønsket om å la markedet styre på den andre. De tre undersøkelsesområdene eksemplifiserer ulike aspekter ved disse spørsmålene.

I Jenssens have, et område der man etter vår oppfatning har fått til mye positivt selv om bebyggelsen er for høy, bidro byfornyelseslovverket til at man planla hele området under ett på tvers av eiendomsgrensene. Dette gjorde det mulig å etablere storgårdskvartalet som har sikret rommelighet i området trass i den meget høye utnyttelsen. Det fysiske resultatet er imidlertid fremkommet på tvers av de opprinnelige beboernes ønsker. Et tilbakevendende problem i denne typen saker er hvor mange egg som må knuses for å lage omelett, eller hvor mange beboere man kan tillate seg å overkjøre for å skape et godt resultat på lang sikt.

Hekkveien er et eksempel på det motsatte, og viser hva som skjer når en utvikler områdene uten planlegging, og heller baserer seg på markedskreftene representert ved tomteeierne og deres utbyggere. Området var opprinnelig regulert i en annen tid og til andre formål. Da det skulle omgjøres til boliger, gjorde man ingenting med den gamle eiendomsstrukturen med avlange, smale og dype tomter som muligens var gunstige for industriformål. Hver enkelt eiendom er så bygget ut hver for seg, og har måttet løse alle behov på egen tomt. Dette har bidratt til det vi har oppsummert som et unødvendig dårlig fysisk resultat bl.a. med en sterkt oppsplittet og lite brukbar utearealstruktur, tap av sol og utsikt for mange beboere, et blandet trafikksystem i et område som kunne ha vært bilfritt og uestetiske asfaltarealer og parkeringsplasser. Prosessen er også blitt langdryg og konfliktfylt.

Skoklefall-området står i en mellomstilling. Området har en fin helhet der man for eksempel har sikret sammenhengende grønne korridorer og inndelt området i fornuftige boliggrupper med terrenget som utgangspunkt. Delene er derimot ofte planløse, og med dårlige detaljer når det gjelder valg av bebyggelse og gruppering av hus. Dette skyldes i all hovedsak for dårlig planfaglig håndverk, noe vi vil drøfte senere.

Betydningen av planfaglig kompetanse

Utover normer og mangel på oversiktsplanlegging må de uakseptable fysiske resultatene først og fremst tilskrives dårlig håndverk rent planfaglig. Dette omfatter både den overordnede planutformingen og detaljene i bebyggelsesplaner og byggesaker. Dårlig håndverk utøves ikke bare av den som lager planene og utformer prosjektene, men kan like ofte tilskrives den kommunale saksbehandlingen. Normer kan ikke gjøre noe fra eller til når håndverket er dårlig. Snarere kan det være slik at dårlig håndverk blir verre når normer kobles til. Da omgjøres komposisjonsprosessen som regulerings- og bebyggelsesplanlegging er, til formaljus der avstands- størrelses- og høydemåling blir viktigere enn formgivning.

Sammenligner vi områdene nok en gang, er det klare skillelinjer i faglige ambisjoner. Jenssens have har høy kvalitet både på bebyggelse og utearealer, noe som må kobles sammen med ambisjonene både hos arkitekt, landskapsarkitekt, utbygger og fagfolkene i kommunen. Slik vi alt har nevnt, er prosjektet til og med kritisert for å ha for høye ambisjoner, slik at det ble økonomisk umulig for mange av de opprinnelige beboerne å flytte tilbake etter byfornyelsen.

Hekkveien mangler både en helhetlig plan for området, og har en bebyggelse av svært varierende kvalitet, selv om ett av byggene har fått omtale i Byggekunst (Byggekunst nr. 2/99)⁴². Uansett er lokaliseringen og utformingen av utearealene og rommene mellom husene under enhver kritikk slik vi har vært inne på før. Utbyggerne og deres konsulenter har stort sett ikke hatt så store faglige ambisjoner slik vi ser det. Gjennom saksbehandlingen har kommunens fagfolk derimot bidratt til å høyne kvalitetene både når det gjelder bygningsvolumer og at det ble krevet parkering under hus. Den faglige feilen kommunen bidro med var kanskje at de ikke sto på mer for å få til en samlet plan for hele området. Parkbykonseptet brukt under rådende eiendomsforhold må derfor karakteriseres som en feil. Husbankens vurdering av dette prosjektet som kvalifisert for lånetillegg og tilskudd for gode utomhuskvaliteter må også klassifiseres som en feilbedømmelse. Man kan nesten si at tilskuddet fra Husbanken har bidratt til å redusere kvalitetene ute, bl.a. fordi lekeapparater og utemøbler er plassert ukritisk, slik at de er konfliktfylte for naboskapet.

⁴² Vi har ikke gått detaljert inn på dette prosjektet som er det sist utbygde i området.

Også på dette feltet står Skoklefall-området i en mellomstilling. Den overordnede planen har som nevnt foran, mange positive kvaliteter som er framkommet gjennom godt samarbeid mellom fagfolkene i kommunen og konsulenter/utbyggere. De første detaljplanene for området har også mange kvaliteter. Etterhvert har man ikke brukt arkitektfaglig ekspertise ved utformingen av tomtedelingsplanene, og disse planene har mange svakheter, bl.a. terrengmessig. Dette har ført til store, dyre og unødvendige terrenginngrep og mange nabokonflikter. Byggesaksbehandlingen i kommunen har heller ikke taklet de terrengmessige svakhetene, ofte fordi man har vært mer opptatt av formaljus i henhold til reguleringsbestemmelser og lignende, og mindre av å se på byggesaksbehandlingen som en del av formgivingsprosessen.

5.5 Aktørenes rolle

Litt om hvilke spørsmål som blir belyst

Hovedmålene i prosjektet har vært å belyse hvordan normer brukes i plan- og byggesaksbehandlingen, hvem som benytter seg av normer, hvilke normer ulike aktører bruker, eventuelt hvilke argumenter som fremføres og ikke minst når i prosessene de bringes inn. Aktørenes rolle er sentral i denne sammenheng, og i den etterfølgende drøftingen har vi valgt å ta utgangspunkt i de aktørene som vi har registrert som deltagere i prosessen. Det dreier seg om følgende:

1. *Menigmann* representert ved beboere, naboer, grendelag og eventuelt interesseforeninger (velforeninger, beboerforeninger, naturvernorganisasjoner ol.)
2. *Politikerne*
3. *Fagfolkene i kommunen*
4. *Utbyggerne og deres konsulenter*

For hver av aktørgruppene vil vi også undersøke hvordan normene brukes, og om de slik vi antok i utgangspunktet 1) danner grunnlag for planene, 2) brukes som sjekklister underveis, 3) fungerer som kontrollredskaper eller 4) er grunnlag for protester, rettssaker osv. Formålet er bl.a. å se om det er store ulikheter i de tre casene, eller om normer stort sett brukes likt. Kanskje er normene brukt helt annerledes enn vi antok?

Menigmanns bruk av normer

Ingen av de tre casene har eksempler på at menigmann, representert ved naboer, opprinnelige beboere eller velforeninger, har fått være med å påvirke hva slags normer som skal brukes. Normbruk fra deres side er derfor primært en respons på det nye som skal skje. Det ser ut til at de bruker normene på to ulike måter: For det første for å sikre sine egne påvirkningsmuligheter i prosessen, og for det andre for å protestere mot tiltak som de misliker.

Når det gjelder det første punktet som har med medvirkning å gjøre, forsøkte det vi har kalt menigmann eller grasrota, ulike strategier i de tre casene. I Jenssens have fantes det i utgangspunktet et reelt opplegg for medvirkning nedfelt i byfornyelsesprogrammet fra 1978. Som vi har beskrevet tidligere, ble dette etter hvert satt til side, og beboernes ønsker regelrett overkjørt (Brocket 1985). Noe lignende skjedde i Hekkveien også, fordi man der i flere tilfeller valgte å omgå kravene i reguleringsplanen om oppfølging via mer detaljerte regulerings- og bebyggelsesplaner. På den måten ble sakene redusert til byggesaker som etter lovlig fattede vedtak kunne tas på delegasjon av bygningsmyndighetene. Dette fører imidlertid til at sakene unntas en åpen politisk prosess og drøfting, noe

beboerne etterlyste, og som kanskje ikke er et urimelig krav i større og konfliktfylte byggesaker. I Nesoddencaset valgte man helt fra starten av å ikke legge opp til reguleringsplanprosesser for enkeltfeltene. Også her ble mer helhetlige planer som viser konsekvensene bedre, etterlyst fra beboernes side i forbindelse med utbygging av noen av delfeltene.

Uavhengig av saksgang, ser det ut til at beboerne bruker normer for det de er verdt for å protestere mot det nye som skal komme, hvis de oppfatter dette som en forverring av eksisterende bomiljø. Det ser ut til at det er forhold knyttet til tetthet og utnyttelse av områdene som først angripes. Reguleringsbestemmelsene brukes i denne sammenheng for å protestere mot hushøyder og antall leiligheter, og det er ikke uvanlig at man argumenterer med at det nye er "stedsfremmed". Økt trafikk og trafikkfarlige enkelt-punkter som følge av nye boliger blir også trukket fram av beboerne i alle de tre casene. Her vises det i flere tilfeller direkte til veinormaler og parkeringsnormer. Tap av goder er dessuten noe beboerne er opptatt av, spesielt tap av utsikt og sol. På Nesodden kom tap av bekken inn etter hvert som en stor sak, og her viste beboerne til generelle kommunale bestemmelser om å bevare bekker. Et fjerde moment som grasrota har vært opptatt av er at det må finnes gode og store nok lekearealer inne på områdene.

I Nesoddencaset har vi sett at det i løpet av prosessen bringes stadig nye normerte krav eller henvisninger til kommunale bestemmelser inn i diskusjonen. Beboerne hopper nærmest fra skanse til skanse og bruker kommunale vedtak, retningslinjer og normer etter hvert som de får kjennskap til dem. I flere av disse sakene har vi også sett at advokater har vært engasjert for å ivareta interessene til de opprinnelige beboerne.

Politikernes bruk av normer

Både i Skoklefall-området og i Jenssens have har politikerne vært med som premiss-leverandører for planene og normene helt fra starten av. I Hekkeveien ble tre av fire prosjekter styrt av administrasjonen og utbyggere i form av byggesaker. Politikerne har derfor bare satt premisser for disse sakene i de forutgående reguleringsplanprosessene, dette på tross av naboprotestene som etter hvert dukket opp.

Sammenligner vi hvilke tema politikerne i de to casene har engasjert seg i, er spørsmål om tetthet noe de har felles. I Jenssens have satte politikerne ofte normene til side og tøyde reglene helt konkret. Flertallet av politikerne gikk med på langt høyere tetthet enn det de opprinnelige planene tilsa. I Nesoddencaset har politikerne derimot vært lojale både mot planene og de normene de selv har vært med på å utvikle. Her har de i flere av enkeltsakene valgt å bruke sin politiske myndighet til å stoppe utbyggernes ønsker, både når det gjaldt å øke tettheten og å endre bebyggelsestypen. I Jenssens have har utbyggerne fått det som de ønsket. Dette skjedde imidlertid etter at politikerne hadde tatt stilling til de kvalitetene storgårdskvartalet ville gi.

Generelt kan vi si at i Nesoddencaset har man fra politisk hold vært opptatt av myke verdier, som lek, turveier, naturbevaring, bevaring av grønne korridorer og svært moderat tetthet. Det ser ikke ut til å ha vært stor politisk uenighet her. Uenigheten har faktisk vært større mellom kommunens fagfolk og politikerne, noe som ser ut til å ha tilspisset seg fra slutten av 1980-tallet og fram til i dag. I Jenssens have kan vi spore politisk uenighet langs en høyre - venstre akse. Et flertall bestående av Høyre og Fremskrittspartiet støttet hele tiden forslagene om å øke utnyttelsen. Et mindretall på venstresiden (RV, SV og Venstre) sto i dette spørsmålet og i synet på å bevare, på beboernes side. Venstresiden fremmet også forslag om 20 m² med fellesareal pr. bolig. Arbeiderpartiet har befundet seg i en mellomstilling. De ønsket mer grønt og lekearealer, og en AP-representant fremmet forslag om bedre trafikkseparering, men støttet etter hvert både å øke utnyttelsen

og å øke andelen hus som skulle rives. Her var de etter hvert blitt presset av Bygningsarbeidernes Fagforbund ifølge Brocket (1985).

De kommunale fagfolkene bruk av normer

Ser vi først på når og hvordan de offentlige fagfolkene kom inn i bildet i de tre casene, er det en del forskjeller. I Hekkveien hadde fagfolkene primært en kontrollfunksjon, noe som var en naturlig følge av at prosjektene ble fremmet som byggesaker. I den forutgående reguleringsaken hadde de imidlertid hatt stor påvirkingskraft med parkbykonseptet sitt. Vi har tidligere omtalt problemene med et slikt konsept når eiendomsforholdene var som de var. Når byggesaksbehandlerne skulle sette et slikt konsept ut i livet på smale, trange tomter med relativt høy utnyttelse og mange krav som skulle løses på hver tomt, ble de i stor grad tvunget til å bruke normer.

Opplegget med bitvis planlegging og prosjektering og derpå følgende naboprotester førte også til at de kommunalt ansatte byggesaksbehandlerne kom med nye premisser for det videre planarbeidet. De temaene som var ble tatt opp fra faglig hold i kommunen var krav til lekearealer, krav til å holde seg under maks. tillatt utnyttelse, prosedyrekrav av ulike slag, f.eks. krav om plan for utearealene og plan for avkjøringer, samt krav om å søke rivetillatelse. Tetthet ble også tatt opp, og de kommunalt ansatte forsøkte hele tiden å holde tettheten nede, riktignok ikke så lavt som det naboene ønsket. En så sentral tomt måtte ikke utnyttes for lavt etter deres syn. Krav til parkering og plassering av garasjeanlegg var videre noe de støttet naboene i. Stedstilpasning var fagfolkene opptatt av, i likhet med naboene, men her var de nok mer på linje med utbyggernes syn på områdets karakter. For øvrig har de kommunalt ansatte vært inne i detaljerte vurderinger av avstander fra bebyggelse til grenser, støykrav osv.

I Nesoddencaset og i Jenssens have har de kommunalt ansatte fagfolkene hatt en noe videre funksjon enn i Hekkveien. De har både vært med i begge planer helt fra starten av som premissleverandører, og deltatt i forbindelse med byggesaksbehandling som kontrollinstans. Hvilke premisser de satte har imidlertid variert en del. Felles var allikevel et ønske om å få til en overordnet og helhetlig planprosess med krav til den videre planleggingen via reguleringsplaner. Dette fikk man bare gjennomslag for i Jenssens have.

Utnyttelsesgradsspørsmålet og krav til utearealer var også noe fagfolkene var opptatt av i begge case. I Jenssens have var det faglig uenighet om hvor tett utnyttet området skulle være. Byplansjefen ønsket i utgangspunktet en lavere tetthet enn kommunikasjonsrådmannen, men måtte gi seg til slutt. I Skoklefalddcaset førte en faglig feiltolkning av de reglene de selv hadde laget, til temmelig store konflikter i et av delområdene. Saken ble ryddet opp i takket være politisk behandling.

Noe som skiller de to casene er at det på Nesodden, allerede fra starten av, var mye større fokus på veiproblematikk, veisystem og veistandarder. Her var også fylkesveisjefen inne med anbefalinger basert på veinormalene. De grønne korridorene var også noe fagfolkene brant for.

I oppfølgingsfasen er det også visse forskjeller mellom Jenssens have og Skoklefalddområdet. I Jenssens have er oppfølgingen preget av at mange ulike kommunale sektorer er inne i bildet og har synspunkter som muligens ikke alltid går i hop: Innspill og ståsted er med andre ord mer avhengig av sektor. Antikvarene vil bevare, Park- og idrettsetaten vil ha mer grønt, redusert U- grad og færre etasjer bl.a. av hensyn til sol. Helsesrådet og fylkesmannen er opptatt av støy og trafikk, politiet vil ha mer P-plasser, veivesenet bredere fortau osv. Etter hvert godtok byplansjefen høyere U-grad.

Kort oppsummert ser det ut til at fagfolkene i de tre casene oftest har inntatt en mellomrolle mellom utbyggenes krav om å få øke utnyttelsen, unngå fordyrende tiltak som parkeringsgarasjer osv., og beboernes ønsker om sol, fellesarealer og lavere tetthet med færre etasjer. Kun i én av enkeltsakene, Meheiaprojektet på Nesodden, har fagfolkene i stor grad støttet utbygger både i synet på bekken og fortolkningen av U-gradsbestemmelsene. Kommunen har i dette enkelttilfellet heller ikke fulgt opp egne regler om maks. fylling og terrengtilpasning.

Utbyggenes og konsulentenes bruk av normer

Utbyggerne er kommet noe ulikt inn i prosessen avhengig av sakstype i de tre casene. I Hekkveien ble alle sakene bortsett fra Hekkveien 10, fremmet som byggesaker. Her måtte utbygger forholde seg til de kommentarene og kravene som kommunen til enhver tid hadde. I Hekkveien 10, som ble fremmet som reguleringsplan, fikk de i større grad være med å bestemme kravene gjennom reguleringsbestemmelsene.

I Skoklefallplanen og i Jenssens have har utbyggerne, representert ved deres konsulenter, i langt større grad vært med i hele prosessen som premissleverandører for de krav som ble stilt. Det gjaldt både kravene til tetthet, kravene til bygningstyper, valg av trafikksystem osv.

Et fellestrekk i alle casene er at utbyggerne ved hjelp av konsulenter ønsker å øke utnyttelsen, f.eks. ved andre bebyggelsesformer og flere etasjer enn det naboene synes er akseptabelt. For å ikke redusere utbyggingsmuligheter har vi også eksempler på at de protesterer på parkeringskrav, og har i en del tilfeller også lagt ut mindre fellesarealer enn det fagfolkene i kommunen ønsket. Jenssens have er et særegent eksempel på hvordan man fikk igjennom en økning av utnyttelsen rett og slett ved å velge et helt annet konsept for bebyggelsen enn det som var der fra før. Storgårdskvartalet medførte riktignok riving mot beboernes ønsker, men gav et fysisk resultat med gode boligkvaliteter trass i meget høy utnyttelse. Dette var kanskje mer faglig akseptabelt for kommunens saksbehandlere.

Oppsummering

Så er spørsmålet om det er noe mønster i hvordan de ulike aktørene bruker normer og kommunale bestemmelser i plan- og utbyggingssaker. Ser vi først på *når og hvordan* de ulike aktørene kommer inn i prosessene, tegner det seg iallfall et felles bilde i disse tre casene. Det er at beboerne og menigmann ikke har fått være med fra starten av som premissleverandører, selv ikke i Jenssens have der det var et opplegg for beboermedvirkning. Beboerne har derfor stort sett brukt normer for å protestere mot manglende påvirkningsmulighet og utbyggingsforslag de misliker.

Fagfolkene i kommunen har naturlig nok vært med i alle faser og satt premisser. Det er også disse fagfolkene som bruker normer på flest måter. For dem er normene 1) grunnlag for planene, 2) sjekklister underveis og 3) kontrollredskaper. Avhengig av sakstype har også politikerne og utbyggerne fått være med fra starten av som premissleverandører. Utbyggerne bruker i likhet med beboerne også normer i protestsammenheng.

Enkelt oppsummert ser vi av disse tre casene at menigmann og naboer bruker normer for å sloss mot for høy utnyttelse, for lite fellesarealer, rasing av terreng og natur, trafikkfarlige løsninger, det de oppfatter som stedsfremmed bebyggelse, mot riving osv. På den andre ytterkanten befinner utbyggerne seg, og det de særlig er opptatt av er å øke eller iallfall å få beholde så høy utnyttelse som mulig i forhold til det som er salgbart. De kommunale fagfolkene har i de fleste tilfellene stått i en mellomstilling for å ivareta både naboenes og utbyggenes ønsker. Her ser vi at de politiske beslutningene i stor grad avgjør dette, og ikke kommunale normer og regelverk. Det er påfallende forskjeller

mellom politikernes rolle i Oslo og på Nesodden. På Nesodden har politikerne fulgt de vedtatte planene med tilhørende normer og regler og har konsekvent stått på naboenes og beboerens side, ofte både mot utbyggere og egen administrasjon. I Jenssens have som er det eneste av Oslocasene med politisk behandling gjennom hele prosessen, har et flertall av politikerne stått på utbyggers side for å øke utnyttelse, for riving osv. Her har vi også sett at det har vært visse partipolitiske forskjeller.

Et annet bilde som tegner seg, er at når *fagfolkene*, uavhengig av om de arbeider privat eller kommunalt, forfølger en idé eller konseptuell tankegang, ser dette ut til å ha stor gjennomslagskraft både på godt og vondt. Eksemplene på slike idéer er i denne undersøkelsen storgårdskvartalet, parkbyen, de grønne korridorene og den naturtilpassede atkomstveien.

6 Hvordan bidrar arealnormer til å sikre folks miljøbetingede livskvalitet?

6.1 Hva legger beboerne i begrepet livskvalitet

I første omgang er det ikke det fysiske miljøet og omgivelsene som beboerne vi har intervjuet, tenker på når vi spør dem hva de legger i begrepet livskvalitet. Livskvalitet forbindes i utgangspunktet først og fremst med helse, forhold til familie og venner, nærhet til andre mennesker, selvrealisering, økonomisk og fysisk trygghet m.v., noe som fremgår av Tabell 6.1 der beboernes stikkord er sammenstilt. Trivsel og "godt miljø" regnes også med blant livskvalitetsfaktorene som de oppgir. Dette ser ikke ut til å være uventet i forhold til hva forskning omkring dette begrepet har kommet fram til, se for eksempel Ventegodt (1995) Det som betyr noe er først og fremst forholdet til en selv, partneren og vennene.

Tabell 6.1 *En sammenstilling av hva beboerne la i begrepet livskvalitet*

Jenssens have	Hekkveien	Skoklefall
– Helse	– Helse	– Sosiale forhold
– Økonomisk trygghet	– Sosiale forhold knyttet til familien	– Nærhet til andre mennesker
– Fysisk trygghet	– Personlige forhold til de nærmeste	– "Godt miljø"
– Trivsel	– Personlig utvikling	

Boligens eller nærmiljøets kvalitet fremheves altså ikke automatisk. Boligsituasjonen og bostedet er en livskvalitetsfaktor som man ikke tenker så mye over, men som er viktig ved nærmere ettertanke. Man kan si at livskvalitet knyttet til det fysiske miljøet først og fremst nevnes som en slags "second thought" når det er noe man savner eller når noe oppleves som konfliktykt. Dette kommer vi tilbake til etter hvert i kapitlet, men først drøfter vi noen forhold som også er viktige for å forstå hvordan beboerne oppfatter sine omgivelser. Her kan både valg av bosted, hvilken livsform de har valgt og hvilken livsfase de er i, påvirke oppfatningen av livskvalitet knyttet til fysisk miljø.

6.2 Valg av bosted og oppfatningen av livskvalitet

Skal man vurdere hvilken betydning det fysiske miljøet har for opplevelsen av livskvalitet, og særlig i hvilken grad arealnormer kan bidra til dette, er det innledningsvis av interesse å spørre beboerne om hvorfor de valgte å bosette seg nettopp der de bor. Har valg av bosted sammenheng med hvor attraktivt det fysiske miljøet oppleves for

eksempel for barn? Har forhold som naturomgivelser, fysisk utforming, sosiale tilbud - for eksempel på organiserte fritidsaktiviteter - betydning for boligvalget?

Vanligvis forventes det at valg av bolig primært avhenger av faktorer som økonomi, boligens beliggenhet i forhold til arbeid, tilgjengelighet til offentlig service, barnevennlighet, nærhet til familie og venner, barns behov osv. I prosjektforberedelsen fant vi det hensiktsmessig å få beboerne til å oppgi 3-4 stikkord for hvorfor de har valgt nettopp det bostedet de hadde gjort. Vi ønsket med dette å få en spontan respons på det fysiske miljøets betydning for valg av bolig og boligområde. Tabellen nedenfor viser hvilke stikkord de nevnte.

Tabell 6.2 *Preferanser ved valg av bosted*

	Jenssens Have	Hekkvn/Fougners vei	Skolefald
<i>Hvorfor valgte du å bo her - stikkord:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbant - Sentralt og kort vei til byen - Uteplass uten særlig trafikk - Effektiv parkering - Nytt - Spennende 	<ul style="list-style-type: none"> - Sentralt - Sentralt, men ikke i sentrum - Kort vei til jobb - Vil bo i by - God del grønne arealer - Forholdsvis stille - Livsløpsstandard 	<ul style="list-style-type: none"> - Sentralt på Nesodden - Nær Oslo - Nær jobb - Nær skole - Landlig, sjøen, skogen - Nær friområde - Større bolig, ikke for stor hage - Barnevennlig - Miljø (nærmiljø) - Liker å bo i nærheten av andre - Økonomi

Mange av disse stikkordene ble også anvendt av beboerne under intervjuene. Stikkordene synes i første omgang å vise at de har valgt bolig med en klar oppfatning av det å bo i byen kontra å bo på "landet". I diskusjonene kom dette klart fram blant beboerne i Jenssens have og på Nesodden. Beboerne i Hekkvveien uttrykte ikke så klare preferanser i denne retning.

Å leve i byen betyr å leve sentralt i forhold til storbyens kvaliteter (også mht. jobb), og å leve tett på alt nytt, hvilket gjør bylivet spennende. Å leve i en småby/tettsted betyr ofte å leve nær hverdagslivets nødvendige gjøremål, institusjoner og jobb, samtidig som man bor nærmere friarealer med nærkontakt til skogen og naturen. Dette er forhold er med på å skape et barnevennlig miljø. I tillegg vil boligprisene ofte være lavere og boligene større.

Undersøkelser fra Oslo indre øst bygger opp under det beboerne fra casene i Oslo i denne studien har fremhevet. Klæboe & Kolbenstvedt (1994:12-13) undersøkelse av Grünerløkka/ Sofienberg, nabobydelen til Gamle Oslo der Jenssens have ligger, viser f.eks. at:

- omtrent 70% av de spurte fremhevet sentral beliggenhet, kort vei til arbeid, bysentrum m.v., som en vesentlig miljøkvalitet på Grünerløkka/Sofienberg.
- gode utearealer fremheves av 45% som en miljøkvalitet ved bydelen. Her er det især nærheten til friluftsområder og trivelige parker som fremheves, og i mindre grad nærarealene og gårdsrom.
- gode sosiale forhold i nærområdet fremheves av bare 38%, og her særlig gode naboforhold og sosiale forhold ellers.
- bydelen har et stort tilbud av kultur og privat service, herunder især butikker, noe som heller ikke fremheves av mer enn 34%

Av negative faktorer ved miljøet på Grünerløkka/Sofienberg fremheves især:

- at det er dårlige sosiale forhold ifølge 55%, og det er da er snakk om "mye kriminalitet, narkotika, fyll" i bydelen.
- at bydelen er trafikkbelastet ifølge 34%
- at bydelen er preget av "dårlige bystrøk, mange flytter, forfall". ifølge 16 %

Dette er de statistiske "top-scorene" i undersøkelsen. Rapporten konkluderer med at det ser ut til at Grünerløkka/Sofienberg er en bydel som "har et godt fungerende lokalt miljø, men som skjemmes av innslagene av kriminalitet, narkotika, fyll, bordellvirksomhet m.v." (1994:II). Dessuten viser undersøkelsen at den sentrale beliggenhet og tilgangen til gode utearealer synes tilfredsstillende for beboerne. Meget få fremhever "dårlige utearealer".

Lignende resultater finner en også i en rekke andre sosioøkonomiske undersøkelser fra Oslo indre øst (se Feed Back 1993, KAD 1995). Undersøkelsene viser også at bydelens og boligmiljøets kvalitet i høy grad dreier seg om sosiale faktorer. Negative forhold er f.eks. rusmisbruk og trafikk, positive forhold er sentral beliggenhet og et godt naboforhold. Mange av de samme resultatene ser vi også i en langt mer omfattende surveyundersøkelse fra syv norske byer (Guttu & Martens 1998).

Beboernes vektlegging av å bo sentralt synes å bekrefte eiendomsmekleres poeng; valg av bosted i byen avhenger av "beliggenhet, beliggenhet, og beliggenhet". Selv om meklerfirmaer her kanskje primært tenker på boligpris og boligstatus, antyder de nevnte undersøkelsene at valg av bosted også i stor grad er geografisk betinget. Sentral beliggenhet har igjen betydning for sosiale forhold som nærheten til jobb og nærheten til kulturelle aktiviteter, konsum og rekreasjon m.v. Valg av bosted handler om mye mer enn pris og kvaliteter ved enkeltboligen.

6.3 Betydningen av livsform og livsfase

Det viser seg i vårt intervjumateriale at beboerne ikke bare velger bosted etter hvilken *livsfase* de befinner seg i, men like mye relatert til *livsform*. For noen av barnefamiliene i Skoklefall-området som var representert i gruppeintervjuet, kan man likevel gå ut fra at deres livsfase har hatt betydning for at de bosatte seg nettopp der.⁴³ Livsformen uttrykker for den enkelte erfaringer og verdier som de forbinder med "det gode livet". Stikkordene i

⁴³ Livsformen er et resultat av de rammer lønnsarbeidet setter for hverdags- og familieliv. Livsformen vil derfor være minst fleksible i den perioden- livsfasen- hvor man har små barn og samtidig må gjøre karriere på arbeidsmarkedet. Mennesker gjennomlever imidlertid flere livsfaser enn den som er relatert til arbeidet og eventuelt små barn.

Tabell 6.2 dekker viktige deler av de betydningsrammer som preger respondentenes forståelse og tolkning av de nære omgivelsenes sosiale og fysiske kvaliteter, eller mangel på det samme.

I det store og hele ser det ut til at boligens kvalitet for de fleste av beboerne vi intervjuet ble *tatt for gitt*. Siden vi ikke har gått i dybden og undersøkt hvilke boligpreferanser de hadde i forbindelse med valg av bolig, er dette kanskje ikke så uventet. Guttu & Martens viser imidlertid også at folk generelt er svært fornøyde med den valgte boligens standard (1998:69). Kanskje er det slik at valg av bolig og bosted helt fra starten av er basert på kvalitetsforventninger som de fleste⁴⁴ definerer selv. Man kan derimot ikke alltid velge sosialt miljø når man skaffer seg en bolig. I lengden blir de ytre faktorene som det sosiale miljø, innsyn, barnevennlige utearealer m.v., viktigere fordi boligkvaliteten *er* sikret. Da kan man tillate seg å slippe til noen av de savnene og manglene man tross alt også har.

I folks argumentasjon finnes det altså ofte en kvalitativ relasjon mellom boligvalg, bygd miljø og sosialt miljø. Det kommer frem når folk uttrykker at det som betyr noe er "nærheten til andre mennesker", og andre snakker om "trivsel og trygghet" i nærmiljøet. Det fysiske miljøets betydning for følelsen av livskvalitet kan ha store, men kanskje mer ubevisste og indirekte, konsekvenser for valg av bosted og bygde miljø. Dette fremgår av følgende dialog fra intervjuet på Nesodden:

Kv: Jeg kunne aldri i livet trivdes i en blokk. Det vet jeg.

M: Det kommer an på livsfasen.

Kv: Ja, i ungdommen så var det greit, men ikke nå.

Denne kvinnen vil, i den livsfasen da hun valgte Nesodden som bosted, overhodet ikke vurdere blokkalternativet. Kvaliteter både i nærmiljøet og i boligen har her klare referanser til "hvor i livet" man befinner seg. Hva som føles som livskvalitetsfremmende synes å ha med *livsfaseaspekter* - og *dermed livsformaspekter* - å gjøre. Dette kan forklare hvorfor Nesodden blir særlig attraktiv for barnefamilier som ønsker god tilgjengelighet til barnas fritidsaktiviteter, friområder og naturopplevelser. Byen har kvaliteter for de faser av livet og de livsformer da man ønsker sentral beliggenhet og sentralitet.

6.4 Ivaretar arealnormene det folk er opptatt av?

Innledning

Det er oppsummert foran at beboernes vurdering av livskvalitetsbegrepet ikke i første omgang er knyttet til forhold ved det fysiske miljøet. Livskvalitet beskrives snarere i termer som helse, trivsel, trygghet både økonomisk og fysisk, forholdet til familien og de nærmeste, personlig utvikling osv. Beboerne vi har intervjuet ser ut til å ha foretatt relativt bevisste valg av bosted. Beboerne i Jenssens have og til dels i Hekkveien uttrykte for eksempel at byens sentralitet og det å bo i by er viktig. Nærheten til jobb, aktiviteter og bysentrum er viktige faktorer ved valg av boligområde. Både livsform og livsfase ser ut til å ha spilt inn ved valg av boligområde for disse beboerne. På Nesodden er det særlig barnas behov for natur og nærhet til aktiviteter som det legges vekt på. Her er livsfaseaspektet kanskje viktigere. Intervjupersonene understreket også den spesielle stedsidentiteten som både er relatert til naturen og den nære forbindelsen til Oslo.

⁴⁴ Dette gjelder dog ikke for marginaliserte og fattige befolkningsgrupper, unge under utdanning, eller de som første gang skal på boligmarkedet.

Vi har også oppsummert at livskvalitet knyttet til det fysiske miljøet først og fremst nevnes som en slags "second thought" når det er noe respondentene savner eller opplever som konfliktfylt. Eksempler på dette er forhold knyttet til det de opplever som 1) for høy tetthet, støy, 2) mangel på gode utearealer og sosiale møteplasser, 3) uestetiske områder og 4) rasering av terreng og natur. I Tabell 6.3 er det gitt en oversikt over de manglene respondentene nevnte, med noen utdypende stikkord. I tillegg til de fire forannevnte poengene, trekker respondentene også fram konflikter av sosial og kulturell karakter.

Tabell 6.3 *Sammenligning av opplevde mangler ved det fysiske miljøet i de tre casene*

	Jenssens have	Hekkveien	Skoklefall
For høy tetthet	Støy, slitasje ⁴⁵	Tap av utsikt, innkikk, innblikk i andres privatliv	Innkikk, innblikk i andres privatliv, velge mellom dette og sol.
Mangel på felles møteplasser		Dårlig lokaliserte møteplasser, mangelfullt opparbeidet.	Dårlig lokaliserte møteplasser, mangelfullt opparbeidet. Lite egnet for ungdom og voksne
Uestetiske omgivelser	Hærverk og slitasje, bl.a. grunnet høy befolkningstetthet	Knyttet til felles oppholdsarealer	Spesielt knyttet til sentrale møteplasser i kommunesenteret, og ustelte restområder
Rasering av terreng og naturelementer		Redde for å miste Sukkertoppen	Knyttet til utbygging, spesielt av Meheia.

I Tabell 6.4 har vi sammenstilt det respondentene har oppgitt som savn/mangler ved de fysiske omgivelsene med de normene kommunene har for de aktuelle temaene. Bortsett fra normer tilknyttet sosiale problemer viser tabellen at mesteparten av det respondentene savner, er forhold som den fysiske planleggingen kan imøtekomme og som det delvis også finnes normer for.

⁴⁵ Her minner vi om at opplevelsen av for høy tetthet også kan ha sammenheng med "overbefolkning" i forhold til hva området var planlagt for.

Tabell 6.4 *Sammenstilling av opplevde mangler i de fysiske omgivelsene og hvilke normer kommunen har for de aktuelle temaene*

	Jenssens have	Hekkveien	Skoklefall
For høy tetthet	Området bygd ut etter reguleringsbestemmelser med maks. U-grad og antall etasjer. Ble tillatt økt i løpet av planprosessen. Utnyttelsen er høy. (U: 2.0) (1977, revidert 1987)	Området bygd ut etter reguleringsbestemmelser med maks. U-grad og antall etasjer (1977, revidert 1987). Bebyggelsesform i tråd med forslag til kommunedelplan for Indre by fra 1993. Bebyggelsen mye tettere enn det rundt, og utnyttelsen har økt fra første til siste prosjekt.	Området bygd ut etter reguleringsbestemmelser med maks. U-grad og antall etasjer og bebyggelsesform. (1985)
Mangel på felles møteplasser	Krav om felles utearealer i byfornyelsesprogrammet (1978) og i forslag til kommunedelplan for Oslo Indre by fra (1991). Prinsipper for uterom og lekearealer med krav til lokalisering og utforming, men ikke noe tallfestet. Kommunalt krav om utarbeidelse av utomhusplan.	Forslag til kommunedelplan for Oslo Indre by fra 1991. (Ikke vedtatt) Prinsipper for uterom og lekearealer med krav til lokalisering og utforming, men ikke noe tallfestet. Kommunalt krav om utarbeidelse av utomhusplan. Husbankens krav til kvaliteter utomhus for å få lånetillegg- og tilskudd.	Normer fra 1977, tilføyelser i 1986 med krav til hierarki av utearealer inkl. avstands- og størrelseskrav og krav til sentral lokalisering, krav til minimumsareal pr. boligenhet
Uestetiske omgivelser	Ingen normer	Ingen normer	Ingen normer
Rasering av terreng og naturelementer	Krav om utomhusplan i henhold til PBL § 69. 3. Utomhusplanen skal bl.a. vise terrengforholdene og vegetasjon som kan bevares (1994)	Krav om utomhusplan i henhold til PBL § 69. Utomhusplanen skal bl.a. vise terrengforholdene og vegetasjon som kan bevares (1994)	Bestemmelser i Kommuneplan 1995 - 2007 om å holde alle bekker åpne inkl. inngrepsfri sone langs bekkene. Normalbestemmelser for reg. planer, med tillegg for boliger i skrått terreng 1991 Krav om terrengtilpassning med makskrav til murhøyder, maks. krav fylling/skjæring

Beboerne har oppgitt mangler

Et karakteristisk trekk som ikke fremkommer av Tabell 6.3, er at de opprinnelige beboerne, dvs. naboene, og beboerne, i dette tilfellet våre intervjupersoner, har mange sammenfallende ideer om hva de legger vekt på som viktige kvaliteter ved boligmiljøet.

På noen områder er det likevel forskjeller i denne undersøkelsen, og det gjelder trafikk. Dette temaet har opptatt de opprinnelige beboerne, men nevnes ikke i intervjuene.

I tillegg til trafikk- og parkeringsproblematikken oppgir de vi intervjuet heller ikke tilgang til natur og parker som mangler ved områdene. Dette er de tydeligvis fornøyde med. Temaene har derimot vært oppe i planbehandlingen og engasjert planleggere, naboer og opprinnelige beboere i områdene. I den videre drøftingen der vi går mer detaljert inn på hver enkelt norm, trekker vi derfor også inn slike spørsmål.

Tetthet

Opplevelse av for høy tetthet er et av de mest omdiskuterte temaene i alle de tre områdene, og kanskje mest i Hekkveien og det minst tette, på Nesodden. Utnyttelsesgrad og tetthet var imidlertid også et av de heteste temaene i plan- og byggesaksbehandlingen for alle de tre områdene, og ble da særlig brakt på banen av naboene. Det interessante er at beboerne vi intervjuet og naboene representert via høringsuttalelser ikke nødvendigvis tar opp de samme aspektene ved tetthetsproblematikken. Dette er ikke så rart, fordi valg av tetthet og utnyttelse kanskje er blant de normene som styrer flest andre kvaliteter i det fysiske miljøet, som f.eks.:

1. Hvor mye utearealer det blir i området.
2. Noe som igjen gir visse føringer for hvor mye natur /vegetasjon som spares eller innpasses.
3. Antall brukere på felles utearealer og dermed arealkonflikter.
4. Valg av trafikksystem/parkeringsløsning, antall parkeringsplasser og dermed biler.
5. Muligheter for solinnfall både i leiligheter og på utearealer.
6. Innkikk.
7. "Utkikk"/ innblikk i andres privatliv.
8. Utsikt.

I hvilken grad resultatet tilgodeser disse momentene, avhenger av den valgte tettheten i forhold til tillatte hushøyder/etasjetall og bebyggelsesform som f.eks. frittliggende enebolig, rekkehus, lavblokk, kvartalsbebyggelse osv. og ikke minst utformingen av bebyggelsesplanen.

Mest påfallende i vår undersøkelse er at det primært er naboene som i sine høringsuttalelser kritiserer tettheten ut fra en slik helhetlig forståelse av tetthetens konsekvenser. Naboene til det store reguleringsområdet på Skoklefall viser f.eks. til at de foreslåtte utnyttelsesgradene vil føre til for få lekearealer for barn som derfor må leke på gata. Ut fra valgt tetthet mener de derfor at området burde vært trafikkseparert. Tap av sol og utsikt var også tema som naboene i de undersøkte områdene naturlig nok bekymret seg for, spesielt i Hekkveien, men også i Jenssens have.

Beboerne som vi har intervjuet var i større grad opptatt av tettheten vurdert ut fra egen tomt. De trakk derfor fram innkikkproblematikken og valg mellom innkikk og sol, samt problemer med det vi har kalt "utkikk". Overraskende nok var det siste momentet det de fokuserte mest på i intervjuet. Man ønsker ikke å ta del i andre menneskers privatliv, f.eks. hvem som krangler med hvem, og enda verre; man vil ikke mistenkes for å kikke på /høre noe man ikke skal høre. Det man hører oppleves kanskje som mer ubehagelig enn det man ser? Tilsvarende erfaringer er oppsummert i forbindelse med studier av fortetting i Skien (Guttu et al. 1997).

Feltstudier i de tre områdene viser likevel at innkikk nok er et større problem enn intervjupersonene gav uttrykk for. Mange av leilighetene i første etasje, især i Jenssens have og Hekkveien, hadde gardinene for eller skjermet seg på andre måter. Uteterrassene

var i en del tilfeller skjermet med hekker og gjerder i Skoklefeld-området. I Jenssens have forsøkte en familie å skjule terrassen under et "partytekt". Det finnes likevel mange som slett ikke har gjort noe for å skjerme utearealene, selv ikke der vi som planleggere kunne ha forventet det. En del av disse terrassene var heller ikke i bruk. Innsyn til leiligheter oppleves kanskje som mer plagsomt enn innkikk på privat uteareal? Eventuelt vurderer man uteterrassen som så dårlig at den er uaktuell for bruk?

Når en skal vurdere visse sider ved livskvalitetsaspektene tilknyttet opplevd tetthet, ser det ut til at forventninger er av stor betydning. I Hekkveien har høyst sannsynlig plan- og byggeprosessen påvirket de forventningene beboerne hadde. Ved å starte utbyggingen øverst uten noen helhetlig plan for området, har beboerne ikke kunnet forestille seg at nye byggetrinn med blokker skulle frarøve dem utsikt og sol. Dermed oppleves utnyttelsesgraden og tettheten påtrengende selv om den ligger godt under det man finner i murgårdsbebyggelsen i nærheten. Beboerne uttrykker i klartekst at de føler seg lurt gjennom den fremgangsmåten som er valgt.

I Skoklefeld-området ser det ut til at forventningene har vært knyttet til bebyggelsesformen. Tomter som etter vår vurdering som planleggere var etter "læreboka", ble av beboerne oppfattet som for små. Tomter med dårlige skjermingsmuligheter bl.a. på grunn av veier på flere sider ble vurdert som helt OK. Forskjellene lå ofte i at på de positivt opplevde tomtene kunne man gå rundt huset, mens de andre var sammenkjedet. Dette kan man tolke som at beboerne hadde en forventning om å bo i et eneboligområde med store tomter, mens man i realiteten bor i et tett småhusområde på små tomter.

Selv om mange av beboerne i Jenssens have som nevnt forsøkte å hindre innsyn ved hjelp av gardiner, var det ingen uttrykt misnøye med tettheten i seg selv fra intervjupersonenes side. Man var i større grad innforstått med denne typen påvirkninger fordi man bevisst hadde valgt å bo tett midt i byen.

Dette tyder på at forventningene i forhold til tetthet er *svært kontekstavhengig*, og ikke minst avhengig av det bostedsvalget man har gjort. Bor man landlig, så forventer man kanskje å kunne gå rundt huset. Har man fått tak i en bolig med panoramautsikt over Oslofjorden, så forventer man faktisk å få beholde utsikten. Bor man midt i Oslo sentrum, nederst i "gryta", forventer man ikke fritt utsyn uten gjenboere. Lignende oppsummeringer foreligger fra andre undersøkelser av tetthet og fortetting (Se Saglie 1998).

Ser vi på normene i et historisk perspektiv, har vår historiske gjennomgang vist at regler og normer med henblikk på å styre tetthet, dvs. høyder på hus og avstander mellom bygninger, har lange tradisjoner. Så er spørsmålet om dagens normer for utnyttelse og tetthet klarer å styre de faktorene ved tetthet som beboerne og naboene er opptatt av. Tydeligvis ikke helt, siden misnøyen er såpass klart uttalt. I oppsummeringen av normenes effekt på det bygde i kapittel 5, så vi at bestemmelser og maksimumskrav vedrørende tetthet, utnyttelsesgrader og etasjetall har hatt effekt ved å sette grenser overfor utbyggerne. Det er som før nevnt bidratt til å hindre det verste, men neppe til å fremme det gode. Da kreves i tillegg god fysisk planlegging, noe både beboerne og vi selv som planleggere har påpekt som en mangel ved flere av prosjektene. Det nytter altså ikke bare å sørge for "rommelighet" i prosjektene bl.a. styrt gjennom maksimums grenser for utnyttelse. Man må også sørge for at rommene plasseres og dimensjoneres godt!

Gode felles utearealer og steder for sosiale møter

I planfaglige kretser er kravet til felles utearealer et tema som debatteres mye i forbindelse med tetthet og fortetting. Hvor mye felles uteareal skal en kreve, og da særlig i de mest sentrale byområdene? Eller skal det kreves noe i det hele tatt? Gjennomgangen i

kapitlene 2, 3 og 4 viser at begge de to kommunene har hatt normer for utearealer, men normene er noe ulike. Selv innenfor samme kommune, som i Oslo, kan ulike deler av byen være underlagt ulike krav, og kravene har dessuten endret seg over tid.

Nesodden kommune stiller krav til et hierarki av områder og 20 m² med fellesareal pr. bolig. Oslo har krav om at fellesarealer skal finnes nær boligen og dessuten prosedyrekrav til at det skal foreligge utomhusplan som skal vise uteoppholdsplasser og lekeutstyr. Det stilles ikke krav om minsteareal, men slike spørsmål har vært brakt inn i plan- og byggesakene bl.a. fra noen politikere.

Normkravene om innpassing av fellesarealer og minsteareal pr. bolig har vært virksomme på Nesodden; noen ganger som "ryggmargsreflekser" hos planleggeren, andre ganger er de brakt inn som plankrav fra kommunens administrasjon eller politikere. Resultatet er at det er avsatt mer areal til felles uteopphold enn det kommunen generelt krever.

I begge Oslocasene er også kommunens krav om at det skal finnes fellesarealer nær boligen, samt prosedyrekrav om at det skal foreligge utomhusplaner, oppfylt. Fra vårt faglige ståsted er det likevel store forskjeller i de fysiske resultater i de to caseområdene. Den bitvise utbyggingen av Hekkveien har også preget utformingen av utearealene. Selv i det ene prosjektet i Hekkveien som har fått tilskudd fra Husbanken for gode utomhuskvaliteter, kan vi ikke se at kravene som stilles i den forbindelse har bidratt særlig positivt. Plankravets intensjon som har vært et godt utformet uteområde (udatert notat Park- og idrettsvesenet PRO TN 80126), er redusert til at man pliktskyldigst har plassert ut lekeapparater, benker og bord inkludert nødtørftig beplantning. Jenssens have som man har hatt et helhetlig plangrep om i oversiktsplanfasen, er også preget av dette når det gjelder utformingen av gårdsrommet.

Trass i kommunenes forsøk på å sikre utearealkvaliteter gjennom normer, har dette tydeligvis ikke vært tilstrekkelig. Respondentene savner gode utearealer og sosiale møteplasser. Særlig påtagelig er kritikken av fellesarealene i Skoklefall-området og i Hekkveien der det er mangelen på det vi kan kalle "offentlige rom" for sosiale møter som blir fremhevet. Beboerne er også kritiske til utformingen som oppleves som uestetisk, med få tilbud til voksne og ungdom. Naturen på Nesodden tilfredsstiller tydeligvis ikke slike behov. Noen av beboerne etterlyser mange flere og små lekeplasser nær boligen. Andre ønsker seg mer sentralt plasserte fellesarealer omkranset av boliger. I Jenssens have er det i hovedsak sosiale forhold knyttet til for mange barn og støy som gjør at voksne ikke bruker uterommene så mye. For å bøte på dette trekker en av beboerne fram at gårdsrommet kunne vært mer sonedelt slik at det ble tydeligere hvilke områder som er beregnet for voksne og hvilke som er for barna. Slike forhold var mye klarere i hennes barndom da vaktmesteren også sørget for sosial kontroll og barna hadde mer respekt for voksne.

Beboerne er ikke nødvendigvis opptatt av mengden areal. Det de særlig kritiserer er den dårlige lokaliseringen og utformingen av arealene, noe vi ofte må gi dem rett i. Dette er forhold som har lite med normer å gjøre. På den annen side har en del av bruker-konfliktene sammenheng med at det ikke er nok areal. Det er Jenssens have et eksempel på, og lignende tilfeller er også studert i forbindelse med fortetting både i Skien og Oslo (Guttu et al. 1997 a og b). I disse eksemplene er det også ofte bebyggelsesplanleggingen og detaljutformingen som svikter. Motsatt er tilfellet i Jenssens have som beboerne gir ros for god planlegging. De fremhever byfornyelsens evne til å ha tenkt helhetlig ved å inndra Breigata i planområdet, hvilket bidro til det som i dag er blitt et storgårdskvartal. med mange positive fysiske kvaliteter. Dette plangrepet har også vært med på å skape en viss "rommelighet" i bebyggelsen, hvilket kanskje er en av forklaringene på hvorfor beboerne ikke har klaget på den svært høye tettheten i prosjektet.

De tre caseområdene vi har undersøkt gir ikke noe entydig bilde av at de normene kommunene har for utearealer tilfredsstillende beboernes opplevde behov, ei heller den kommunale praktiseringen. Med bakgrunn både i normlitteraturen og det denne undersøkelsen har avdekket peker følgende tema seg ut for videre drøfting om utearealnorer: 1) Store samlede arealer, kontra mange små arealer, 2) Avstand, 3) Flerbruk, 4) Rommelighet.

1) Store samlede arealer, kontra mange små arealer

Dette er et tema som særlig kom opp i småhusområdet Skoklefall. Som vi har sett, har beboerne ikke vært helt entydige på om fellesarealene bør være mange små spredt rundt, eller noen færre, større og mer samlet. Dette er også i overensstemmelse med forskningslitteraturen om emnet. Engelske studier (Burgess, Harrison & Limb 1988) har vist at folk bruker et vidt spekter av utearealer "*including small patches not regarded as a part of the supply of open spaces by the local authority.*" De kritiserer tankegangen om et hierarkisk system av grønne områder; fra de store lengre av gårde til små i nærmiljøet. Ifølge deres studier ønsker folk et sett av muligheter på dørstokken. Slik kan man også tolke respondentene i Skoklefall-området.

2) Avstand og tilgjengelighet

I forskningslitteraturen, og i ulike normer, er avstand også et mye omdiskutert tema. Undersøkelser har vist at nærhet til uteoppholdsarealer er av stor betydning for bruken. Dette støttes også av svenske undersøkelser der det framgår at dersom parker og friområder ligger lenger enn 500 meter unna, reduseres bruken med mer enn 50 % (Grahn 1991). Studier av barn har vist at deres aksjonsradius er enda mindre (Wohlin 1961, Kolbenstvedt & Strand 1976). Hele tre av fire barn i alderen 0 - 16 år befant seg innenfor en radius på 200 meter hjemmefra. Småbarn er stort sett innefor en radius av 50 meter fra inngangsdøra.

Vår undersøkelse har kun omfattet voksne mennesker. Dette må vi anta preger de svarene vi har fått på hvilke utearealer de bruker og hvor langt de går for å nå et uteområde. Ingen av beboerne oppgav at de brukte de aller nærmeste fellesområdene i noen særlig grad til opphold. Nærområdet, naturen og eventuelt parkene i bydelen blir derimot brukt en god del både til spaserturer, for mosjon og som transportstrekninger til dagliglivets gjøremål. Dette er også i overensstemmelse med andre undersøkelser (Christophersen 1994, Guttu og Martens 1998).

Spørsmålet er om dette stemmer dersom vi lar barna få uttale seg. I Hekkveien bor det få barn, men der barnetallet er høyt, som i Jenssens have og i Skoklefall-området, er de bolignære fellesområdene av stor betydning, og brukes mye. Barna kan i motsetning til de voksne ikke velge vekk nærområdene selv om de kanskje er mangelfulle, som f.eks. i Skoklefall-området, eller overbefolket, som i Jenssens have. Av hensyn til barna ser det derfor ut til at nærhetsprinsippet er av stor betydning.

3) Flerbruk

Slik vi tolker det, ønsker beboerne at fellesarealene, dvs. uteoppholdsarealer nærmest boligen på privat tomt, skal kunne brukes av flere brukergrupper, men uttalelsene deres er noe tvetydige. Noen ønsker seg møteplasser for ungdom og voksne, ikke nødvendigvis som en del av lekeplassen. Andre ønsker en bedre sonedeling av utearealet der det er synlig hva som er "voksensone" og hva som er "barnesone".

På dette området er myndighetenes veiledning i en viss motsetning til det beboerne i denne undersøkelsen ønsker seg. Ideen om flerbruk og at ulike grupper av mennesker skal

kunne bruke fellesarealet sammen, er f.eks. sentralt i Miljøverndepartementets veileder "Gode utearealer i tettbygde strøk" (MD 1991a) der det bl.a. heter: "*Barns lek og utfoldelse er det sentrale, men fellesområdene bør være tilrettelagt også for voksne, fordi dette stimulerer barna*" (MD 1991a: s. 11). Riktignok prioriteres barna, men de voksne skal integreres i barnas sfære. Lignende tankegodt er også nedfelt i normer av ulike slag.

I dagens boligplanlegging der arealpresset er stort, er det et spørsmål om fellesarealet kan ivareta såvel flerbruksideen som ønsker om egne områder for de voksne. Siden plassen er begrenset, bør en kanskje prioritere de gruppene som har minst aksjonsradius, nemlig småbarna inkludert deres foreldre og de eldre. De gode sosiale møteplassene ute, som ungdommen og de voksne etterlyser, kan ligge litt lenger unna.

4) Rommelighet

Opplevelsen av rommelighet i bebyggelsen avhenger av dimensjonene ute målt som et forhold mellom avstander mellom bygninger og etasjehøyder. Topografiske elementer og vegetasjon kan også bidra til romopplevelsen. Rommelighet som tema kom opp med kritiske kommentarer i Hekkveien og med positiv omtale i Jenssens have. Det ser altså ut til at mennesker især i tett bybebyggelse har oppfatninger om dette emnet. Tradisjonelt har dette også vært et tema i normlitteraturen slik vi har oppsummert tidligere. Historisk har det vært viktig å sikre solinnfallet og hindre brann. En tolkning av hva våre intervjuobjekter har nevnt, er at opplevelsesaspektet, utsynet og det å kunne hvile øynene på noe også har betydning.

Det interessante er at i Jenssens have, som beboerne gav ros for romdimensjonene, hadde arkitekten for prosjektet storgårdskvartalet (Linn 1974) som forbilde. Ifølge Linn(1974) var den beste dimensjonen i et storgårdskvartal at avstanden mellom bygningene skulle være tre ganger høyden. I Hekkveien er avstanden mellom bygningene mye mindre. Området oppleves derfor trangt av beboerne trass i at det er mer fellesareal pr. leilighet her enn det Husbanken krever for kvalitetstillegget til småhusbebyggelse! Som nevnt tidligere foreligger det flere undersøkelser der en har studert bygårder og byboliger (Christophersen 1994, Guttu og Martens 1998) som viser at gårdsrommet brukes lite av de voksne som er spurt.. Ut fra disse undersøkelsene vet vi ikke stort om koblingen mellom bruken og opplevelsen i forhold til kvaliteter i gårdsrommene hverken når det gjelder opparbeiding, utforming eller størrelsen på rommet. Med bakgrunn i beboernes vurdering av casene i Oslo, kan vi tolke at rommet i Jenssens have har gode dimensjoner, men med dagens befolkningssammensetning er det ikke plass for ulike brukergrupper. I Hekkveien er det i realiteten godt om plass, men respondentene opplever ikke at avstanden til nabobygninger kun regulert av brannkravet, gir gode dimensjoner i det bygde.

Foreliggende undersøkelse eksemplifiserer hvor viktig de rommessige forholdene er, og at man ikke bare må fokusere på krav til antall kvadratmeter. Det er også viktig at den plass man har til rådighet utnyttes godt. Dette gir en indikasjon på at romdimensjoner antakelig er noe en kan utvikle normtall for basert på studier av allerede utbygde områder, iallfall i den tette bybebyggelsen.

Innhold og estetiske kvaliteter

Savn av estetiske kvaliteter i omgivelsene nevnes først og fremst av beboerne på Nesodden. Den estetiske dimensjonen ser ut til å bestå av flere elementer.

1. Ett element er knyttet til naturopplevelsen og engasjementet mot rasering av terreng og vegetasjon.

2. Et annet er knyttet til mangelen på pleie av arealer inne i boligområdet, og restarealer som ingen tar ansvaret for, f.eks. et friområde brukt som riggareal under anleggsfasen eller en del av et friområde som brukes til avfalls plass for kompost.
3. Et tredje element er knyttet til bebygde områder, bl.a. hovedsenteret i kommunen på Tangen. Det er så stygt at de "...føler seg rett og slett tråkka på" som en av respondentene uttrykte.

Ingen av kommunene har normerte estetikkraft, men tanken bak noen av prosedyrekravene er åpenbart å ivareta slike hensyn. Det gjelder f.eks. krav om å vise konsekvenser av terrengendringer, noe begge kommuner har.

Nærhet til natur

Nærhet til natur og grønne områder var ikke et tema som beboerne nevnte som en forutsetning for livskvalitet. I Skoklefall-området er årsaken antagelig at dette er godt ivaretatt, noe kommunen legger svært mye vekt på i sin planlegging. Turveikorridorer og grønne korridorer i boligområdene er da også å betrakte som en kommunal norm og har vært helt styrende for utformingen av det området vi undersøkte. De vi intervjuet på Nesodden hadde bevisst valgt kommunen og dette området bl.a. på grunn av naturen. En av intervjupersonene uttrykte det så sterkt som at hun opplevde Nesodden som å "komme hjem" nettopp grunnet naturen.

I de to Osloeksemplene har beboerne i større grad bevisst valgt naturen vekk til fordel for urbane kvaliteter og nærhet til jobb, service osv. De er klar over at man ikke kan ha naturen med stor N på dørstokken midt i byen. Naturen eller det grønne i byen kan ha betydning for dem likevel, og de vektlegger det å ha noe grønt å hvile øynene på. Dette viser at bruk ikke alltid kan avleses av antall synlige brukere, men ligger på et annet og mer imaginært plan. Nærliggende parker ble også trukket fram, men heller ikke de måtte ligge på kloss hold. Når dette er sagt, innebærer det ikke at naturen er uvesentlig for disse beboerne. Flere av dem, særlig blant de norske beboerne, benyttet i stor utstrekning både hytter og kolonihager. Marka nevnes dessuten som viktig rettetområde. Beboernes egne kartfestinger viser også tydelig at parker, natur og grønne omgivelser, inkludert rolige, grønne boligområder i nærheten brukes flittig til opphold, turgåing og mosjonsrunder.

Rasering av terreng og naturelementer

Synet på rasering av terreng og natur som primært er et Nesoddenproblem og til en viss grad omdiskutert i Hekkveien, viser kanskje at livskvalitet er sterkere knyttet til naturforholdet enn det som ble beskrevet om betydningen av nærhet til natur. Den måten utbyggingen i Nesoddens jomfruelige natur foregår på, er iallfall et tema som åpenbart vekker sterke følelser både blant naboene og de vi har intervjuet av beboerne. En av intervjupersonene uttrykte til og med eksplisitt at naturraseringen går på livskvaliteten løs. For naboene til den såkalte Meheiautbyggingen har nedbygging og rasering av en bekk med tilliggende natur vært en omfattende kampsak som utvilsomt må ha betydd svært mye. Kommunen har riktignok normer som skal ivareta såvel bevaring av bekker som god terrengtilpasning. "Bekkebevaringsnormen" ble brukt for alt den var verdt nettopp av naboene, men bestemmelsen i kommuneplanen var ikke juridisk gyldig i dette tilfellet.

Kommunens terrengtilpasningsnormer som derimot har vært gyldige, har vært lite aktivisert i de byggeprosessene vi har studert. Vår vurdering er at de kommunale normene på området er lite egnet til å ivareta det beboerne ønsker seg fordi de kun omfatter krav til terrengtilpasning av det enkelte hus. God terrengtilpasning er avhengig av helhetlig bebyggelsesplanlegging og en varsom byggeprosess, og ikke normer, noe flere av

eksemplene i Skoklefald-området tydelig viser. God terrengtilpasning krever altså planfaglig kyndighet både hos den som prosjekterer og ikke minst hos den som skal vurdere planene.

Trafikk, trafikksikkerhet og parkering

I forbindelse med planleggingen og byggesaksbehandlingen av områdene har vi sett at økt trafikk, trafikksikre lekeplasser og tilstrekkelig med parkering har opptatt naboen i ganske stor utstrekning. Noen ganger kan det se ut som de henviste til denne typen normer som er håndfaste og tallfestede for å stoppe eller redusere prosjektene, men uten at de har lyktes med det.

Av intervjuene kan vi ikke trekke den slutningen at trafikken er blitt et reelt problem i noen av områdene. Innpassing av fartsdempere, og i Skoklefald-området kjørforsiktig-skilting, tyder imidlertid på at dette er et tema som har beskjeftiget de som bor i området likevel. Fra feltregistreringene har vi dessuten fått informasjon om at noen steder blir oppfattet som direkte farlige.

Dette er et felt som er gjenstand for mange ulike normer; f.eks. krav til kryssløsninger, siktforhold, veibredder og parkeringsnormer. Hovedsakelig ser det ut til at de normene som finnes og som er brukt, har fanget opp det beboerne er opptatt av. I Hekkveien og i Jenssens have kan parkering under bakken ha bidratt til at beboerne i dag ikke har så mange innvendinger mot trafikkløsningene. Dessuten er trafikkb belastningene i nærområdet så mye større at sammenligningsgrunnlaget blir et annet. I Skoklefald-området ble konseptet med den naturtilpassede atkomstveien valgt av hensyn til naturbevaring og ikke minst trafikksikkerhet. Beboernes aksjoner for skilting og fartshumper samsvarer med resultatene av nyere forskning og anbefalinger om at bolig gatene ikke må være for lange og med for mange boliger (Bjørneboe 1990, Statens Vegvesen).

Frisiktproblematikken som naboen til Meheiautbyggingen brakte inn i byggesaken synes også å være reell. Krysset ved utkjøringen fra Meheia ut på Kapellveien ble opplevd som farlig og uoversiktlig, noe som kanskje ikke ble bedre ved at veimyndighetene på fylkesnivå lempet på egne krav. Våre feltregistreringer viser også at dette er et uoversiktlig kryss.

I alle områdene er det tilstrekkelig med parkeringsplasser, noe som vises ved at ikke alle plasser brukes i Hekkveien og Jenssens have, og ved at det er lite eller ingen kantparkering i Skoklefald-området. Det siste kan også ha sammenheng med de smale veiene som er en del av konseptet "den naturtilpassede boligveien."

Sosiale og kulturelle normer kontra fysiske

Avslutningsvis bør det også fremheves at en del av de respondente har opplevd som konfliktfylt eller som mangler ved boligområdene, har lite med fysisk formgiving og arealnormer å gjøre. Her er det snarere andre menneskers sosiale og eventuelt kulturbaserte normer for atferd som spiller inn og som påvirker deres bruk av rommene ute. I Hekkveien ble slike konflikter ikke nevnt, men både i Jenssens have og i Skoklefald-området har vi sett eksempler på dette. Det interessante her er at etter vår bedømmelse som planleggere, har begge disse områdene mange positive fysiske miljøkvaliteter.

Konfliktlinjene går etter ulike akser som f.eks.:

1. Barn / ungdom - voksne
2. Innvandrere - nordmenn
3. Selveiere - kommunale leietakere/sosialklienter.

Problemene har altså både en sosial og en fysisk side. Eksempler på den første typen konflikter, dvs. mellom barn /ungdom og voksne, så vi både i Skoklefall-området og i Jenssens have. Voksnes behov for ro og orden kan i visse tilfeller kollidere med barns behov for å kunne utfolde seg fritt. Dette er en konflikt som oppstår når mennesker i ulike livsfaser bor i ett og samme område, og er slett ikke uvanlig i boligområder der mennesker bor relativt tett. Er arealene i minste laget, blir ikke konfliktene mindre. Skal denne typen konflikter løses gjennom fysisk planlegging uten å øke arealtilgangen, ville det innebære en boligpolitikk som segregerte grupper aldersmessig, f. eks. ved å tilrettelegge for mange småleiligheter der det bokstavelig talt ikke gis rom for barnefamilie. Dette ville antagelig innebære et brudd med den norske boligpolitikken og de forbildene som har rådet grunnen for norsk boligplanlegging, iallfall etter krigen. Det å tilrettelegge for variasjon og ulike leilighetstyper og dermed familietyper har vært sentralt. I byfornyelsen har det til og med vært et mål å få inn flere familieleiligheter i sentrale strøk av byen. Et viktig hensyn bak slike tanker har vært en tro på at en variert sammensetning av befolkningen bidrar til mer stabile bomiljøer, og en frykt fra kommunens side for å miste de ressurssterke skattebetalerne til nabokommunene.

De to andre konfliktene var noe som ble framholdt i Jenssens have; mellom innvandrere og nordmenn og mellom selveiere og leietakere/sosialklienter. Her har den kommunale boligfordelingspolitikken ført til opphopning av innvandrerfamilier med mange barn, og en del sosialklienter, de sistnevnte med lite ansvarsfølelse for fellesskapet. Konfliktene er knyttet til uorden, forsøpling, slitasje og støy, inkludert støy til langt på natt fra innvandrerbarn med andre leggetider enn det som er vanlig i Norge.

Støy er et eget tema i denne sammenhengen, men den oppleves tydeligvis ulikt. For noen er støyen noe sanselig og nesten poetisk; albansk musikk, klirr i kjeler osv. (se kapittel 2.). For andre går støyen fra hundre lekende barn på livskvaliteten løs.

Uorden, forsøpling, slitasje og hærverk oppfattes også forskjellig ifølge respondentene. De voksne, og særlig selveierne, ønsker seg et ryddig og ordentlig uteområde, og brukte som vi så i Jenssens have (se Figur 2.20), blomsterbed og utforming av uterommet for å oppnå dette. En holdning som kom fram i intervjuet var at "*jo penere du har det rundt deg, jo penere vil det holdes.*" I tillegg er det utarbeidet oppslag og ordensregler som signaliserer hva man får gjøre og ikke får gjøre ute. Dette hadde tydeligvis flere siktemål; både et *estetisk*, bl.a. knyttet til opplevelse av tilhørighet, men også et sikkerhetsmessig; at folk vil føle seg trygge. Man kan også karakterisere tiltakene i uterommet i Jenssens have som en del av et *oppdragende* prosjekt. Det ble bl.a. uttrykt at siktemålet var å lære barna, ikke minst de med innvandrerbakgrunn, "*respekt for det som vokser og gror.*" Ser vi tilbake i byplanhistorien er dette ikke noen uvanlig tendens. Grønne områder og utemiljøet har i ulike tider skullet bidra til å fostre folket. I forrige århundre håpet filantroper og leger at Egne Hjem-bevegelsen, ved å gi arbeiderne hager, ville lære dem å dyrke mat og holde orden framfor å tenke på sosial motstand og revolusjon (Se bl.a. Bucht 1997 og Thorén 1999).

Det viktige ved å trekke fram de forannevnte forholdene, og da spesielt i Jenssens have, er å vise at det finnes mange problemer som hverken fysisk planlegging eller arealnormer kan løse. Området er rett og slett befolket av langt flere mennesker enn det er planlagt for, og familiene er langt større enn den norske kjernefamilien. Området er prosjektert for usedvanlig mange leiligheter rundt ett gårdsrom. Befolkningssammensetningen bidrar også med sitt. På sikt vil situasjonen kanskje bedre seg ved at befolkningssammensetningen blir annerledes. Dette gir gårdene i nabolaget en indikasjon på. Dersom kommunen tok mer ansvar for sine sosialklienter, ville antagelig også mye sett annerledes ut i Jenssens have.

7 Veien videre - behøver vi normer; hvilke og hvordan?

7.1 Innledning

Intervjuene i de områdene vi har studert tyder på at de mest brukte normene omhandler ulike temaer som beboerne legger vekt på i sitt nærmiljø; tetthet, uterom, natur- og grøntområder osv. Undersøkelsene av normenes effekt på det bygde tyder imidlertid på

- at dagens normer ikke er tilstrekkelige,
- at det er noen tema som vinner, kanskje på tvers av det beboerne verdsetter mest,
- at normene i enkelte tilfeller kan virke direkte mot sin hensikt,
- at det ofte er helt andre forhold som påvirker kvaliteten på de fysiske omgivelsene, f.eks. dårlig planfaglig håndverk eller sterke markedskrefter.

Spørsmålet blir da hvilken rolle normer bør ha i fremtiden, eller om de skal ha noen rolle i det hele tatt som virkemiddel for å fremme livskvalitet knyttet til gode fysiske omgivelser. Dette var da også et av de viktigste utgangspunktene for denne undersøkelsen. Vi ønsket å studere hvilke normer som har vært brukt, og hvordan de virker på dagens bebyggelse, fordi vi i løpet av 90-tallet har kunnet observere en økt interesse for å stille visse kvalitetskrav. Dette har sammenheng med den konfliktfylte fortetningspolitikken som er et hovedelement i byplanstrategien her til lands.

7.2 Et historisk tilbakeblikk

Før vi går videre og eventuelt utvikler nye normer, er det imidlertid all grunn til å rette blikket bakover i historien, fordi det ikke er mer enn 20 år siden normer ble forkastet av mange planleggere og arkitekter. En del av kritikken som ble reist mot 60- og 70-tallets boligområder, ble bl.a. tilskrevet ukritisk bruk av normer, og en ny tro på at markedet ville regulere kvalitet i en positiv retning.

Selv om offentlige krav var innfridd, f.eks. til antall kvadratmeter med grøntarealer, lekeplasser, gangveier osv., fortonet områdene seg likevel som monotone og innholdsløse. I fagdebatten utviklet det seg derfor etterhvert ideer om at det ikke hjelper å stille normerte krav og detaljerte anvisninger for hvordan en skulle bygge. Slike anvisninger er ingen garanti for kvalitet og et godt innhold. Det fremkom også tanker om at god kvalitet og høy standard burde kunne oppveie at arealene var for små, f.eks. utendørs. Frikjøpsordninger der en ikke kunne ivareta normerte krav på stedet, dukket opp i kjølvannet av normkritikken. Dette innebærer f.eks. at uteoppholdsarealer og parkeringsplasser skal kunne etableres utenfor boligområdets areal, kanskje på en slik måte at også flere brukere kan få nytte av arealene.

I Norge ble den nye trenden synlig bl.a. ved at Husbanken ikke lenger skulle få lov til å detaljregulere kravene til utforming av boligene i tråd med strengt normerte krav og

måleregler. Dette skjedde på 1980-tallet. I Sverige, som har gått lengst i å detaljregulere krav til utemiljøet, ble slike krav fullstendig fjernet fra "Svensk byggnorm" i og med innføring av ny plan- og bygningslov i 1987 (Svensson & Nilsson 1993).

I ettertid kan en se kritikken av normene som del av den mer omfattende kritikken av planlegging generelt som ble reist på 60-tallet og fremover. Setter vi normene inn i et større planleggingshistorisk perspektiv, er det ikke vanskelig å forstå dette. Fra forrige århundre til i dag har byplanleggingens rolle i samfunnet endret seg ganske mye. Siden normer er så uløselig knyttet til planleggingen, er det ganske opplagt at normenes rolle også er endret og ikke minst kritisert.

I pionérfasen i forrige århundre oppnådde planleggerne, slik Schön (1982) har oppsummert det, å bli synlige, få makt og en profesjonell status. I den historiske oversikten i vår undersøkelse har vi oppsummert at de fleste av de normene som brukes i dag har røtter fra denne tiden, riktignok ikke som nedskrevne og vedtatte normer, men som tema i den planfaglige debatten. De kom opp som svar på viktige samfunnsproblemer, bl.a. knyttet til helse og livskvalitet for de svakerestilte gruppene i befolkningen, og inngikk etter hvert som en del av planleggerfagets erfaringskunnskap.

Ifølge Schön (1982) befestet oversiktsplanleggingens rolle seg, især etter siste verdenskrig fordi det da var behov for byfornyelse og bedre transportsystemer. Krigen i seg selv krevde også byplanlegging etter all bombing, og Abercrombies og Forshaws (1943) plan for County of London; et viktig forbilde for den senere byplanlegging verden over, er et talende eksempel. Gjennom denne typen planlegging og de institusjonene som ble reist for å implementere planene, fikk planleggeren en sentral rolle (Schön *ibid*), ikke minst i å "selge" planene rent politisk. Selve tankegangen i planarbeidet bygde på følgende:

1. There is a working consensus about the content of the public interest, sufficient for setting of planning goals and objectives; and
2. There is a system of knowledge adequate for the conduct of central planning (Schön 1982: s. 353)

Vår lille historiske undersøkelse tydeliggjør også noe av det Schön refererer til; fordi mange av de vanlig brukte normene, fikk preg av det vi ofte tenker på som nedskrevne tallfestede og ikke minst forskningsbaserte normer nettopp i tiden etter krigen. Forskningen som ble etablert i samme periode har ikke minst bidratt til den tilsynelatende konsensus som Schön beskriver. Forskningens sterke posisjon som underlag bl.a. for utviklingen av normer for fysisk planlegging må også sees i lys av den posisjonen kunnskap og rasjonalitet fikk i planleggingen rent generelt. Mye av det som tidligere hadde vært planleggingserfaringer skulle nå befestes ved hjelp av vitenskap. Eksempler er bl.a. Greater London County som selv bedrev omfattende forskning f.eks. om bruk og betydning av grøntarealer, noe som har fått svært stor betydning for utviklingen av normer på dette feltet senere (Greater London County 1968). I ettertid skal en heller ikke se bort fra at forskningen og vitenskapeliggjøringen var en måte for ulike sektorer å tilrane seg makt i et mer og mer sektorisert planleggingsapparat.

Med forbilder ikke minst fra naturvitenskapelig tilnæringsmåte fikk modelltankegang og enkle oppfatninger av årsak og virkning også innpass i planleggingen etter krigen, hevder Schön (1983 s. 35). Det er altså ikke vanskelig å forstå at tankegangen om normer passet inn som hånd i hanske i en slik atmosfære. Overforenklingene, ikke minst med henvisninger til normer og standarder, møtte etter hvert stor kritikk. Planlegging som fram til 60- og 70-tallet hadde foregått i hovedsak på fagfolkenes og sentralmaktens premisser, fikk noen kraftige skudd for baugen. Planleggerne ble også kritisert for å være

maktens talerør på tvers av svake gruppers ønsker (Schön 1982 s. 354). I Jenssens have, et av våre case, illustreres dette av beboernes motstand mot riving som førte til at mange måtte flytte fra sine hjem.

Kritikken førte til et helt annet syn på både planlegging, planleggerrollen og ikke minst normer. Fagfolkene mistet etter hvert mye av sin makt, noe som bl.a. ble befestet gjennom Bygningsloven av 1965 der Bygningsrådet ikke lengre skulle bestå av fagfolk, men av politikere. Resultatet av dette ser vi særlig fra 1980-tallet og framover. Fra da av er den sentralstyrte byplanleggingen stadig blitt svekket, og pendelen har svingt til den andre siden med en byutvikling styrt av markedskreftene. Hekkveien og de sist utbygde feltene i Skoklefeldplanen er eksempler på dette. Jenssens have derimot kom til i en tid og en atmosfære der den sentralstyrte og faglige planleggingen gjennom byfornyelsen fortsatt var ganske sterk. Det samme kan man si om selve flateplanen for Skoklefeldområdet.

I planhistorien dukker nå advokatplanleggingen opp, og skal vi tolke Schön (1982) litt videre er planleggeren blitt et mangehodet troll:

Within these institutional fields, planners no longer follow the centralist-planning model. They practice in relation to a growing variety of special interest groups and regulatory systems, and they have developed a variety of new or modified roles. They may function as spokesmen, strategists, or technical staff for parties to the regulatory process. They may perform watchdog functions, reviewing, for example, the environmental impact statements of developers, or the affirmative action plans of government agencies. (Schön 1982 s. 354)

I følge Schön (1982:354) har det dessuten utviklet seg *"intermediary roles, more like the traditional roles of the lawyer than the sometimes centralist planner..."*

Vår gjennomgang viser at de tre casene som delvis har tilkommet i løpet av eller i etterkant av "kritikkperioden", alle er tydelige eksempler på det Schön beskriver foran: Planleggerne har mange forskjellige roller, og ikke minst er det kommet mange flere aktører inn på banen. Normene er heller ikke lenger nødvendigvis sentrale myndigheters redskap. Normer brukes dessuten på høyst ulike måter og av "alle"; naboer, advokater, andre involverte planleggere og konsulentfirmaer, forskere, næringsmiddeltilsynet, fylkesmannen, Pressens faglige utvalg osv. I alle de tre casene har vi dessuten observert hvordan de kommunalt ansatte saksbehandlerne ofte har plassert seg i mellomposisjoner mellom utbyggere, politikere og beboere slik Schön beskriver. I disse mellomposisjonene har de forsøkt å høyne kvaliteten ved hjelp av "gulrot" og "pisk". Mest tydelig har dette vært i Hekkveien-eksemplet i Oslo.

Fra et demokratisk synspunkt er det selvsagt viktig at mange får slippe til i planprosessen. Spørsmålet er om den måten normene trekkes inn på i debatten er den mest gunstige. Siden normene stort sett er knyttet til sektorkrav og enkelttema i planene, kan de lett bidra til at noen tema og noen grupper får uforholdsmessig stort gjennomslag. Et eksempel er hvordan veier og parkeringsplasser "alltid" tas hensyn til, mens utsikt, tetthet og utearealer ofte blir nedtonet. Normer for enkelttema brukt som kasteballer i plansystemet fragmenterer med andre ord de "helheter" som planleggingen skulle ivareta. Normene blir redskap for sektorinteresser, og i casestudiene våre har vi sett hvordan stadig flere sektorer forsøker å legitimere kravene sine gjennom ulike typer av normer.

Kritikken av planleggingen på 70-tallet gjaldt imidlertid ikke bare aktørene (ifølge det innledende sitatet av Schön (1982: s. 353)), men også troen på at det finnes konsensus om

hva som er offentlighetens interesse. Dette rammer tankegangen om normer hardt, fordi denne nettopp bygger på at det finnes felles verdier som skal fordeles likt til alle.

Hva er så veien ut av de uførene vi har kommet opp i og som casene i denne undersøkelsen har synliggjort? Schön (1982: s. 351) har i innledningen til sin artikkel "Some of What a Planner Knows" gitt en definisjon på hva planlegging er som kanskje kan være til hjelp for å drøfte dette spørsmålet. Han definerer planleggingskunnskap som et system av

1. Kunnskap brukbar for planlegging, f.eks. kunnskap om dimensjonskrav
2. Kunnskapen brukt i praksis, f.eks. kunnskap som behøves for kommunal saksbehandling

Slik kan vi også se på normene og bruken av dem. Hva slags kunnskap må normene eventuelt bygge på? Hva er god kunnskap i normer? Hva er dårlig eller lite brukbar kunnskap? Videre må vi se på i hvilken grad det finnes andre og mer konstruktive måter å bruke normer på. Dette er spørsmål som vil bli drøftet mer inngående i det etterfølgende.

7.3 Finnes det alternativer til dagens normer?

Normer kontra regler

Et hovedinntrykk etter å ha studert de tre casene, men også andre studier bl.a. av fortetting, tyder på at det fortsatt er behov for å stille kvalitetskrav, fordi markedskreftene er såpass sterke i dagens planlegging. Spørsmålet er hvordan dette best mulig bør skje i fremtiden, og om normer er et egnet redskap. Ramirez' (1995) drøfting av selve normbegrepet kan være et utgangspunkt for en ny tilnærming. Han gjør en distinksjon mellom det han kaller *normer* og *regler*⁴⁶, som på mange måter anskueliggjør de ulike måtene normer er brukt på i de tre casene vi har undersøkt. Siden Ramirez er så opptatt av planlegging som handlinger, er *regelen* alene lite egnet i planleggingssituasjonene:

Handlingen är att vara självständig, inte att blint följa en regel. Det kan vara värdefullt att ha regler til hands, men ju mera vi följer regler, desto mindre självständiga blir vi. (Ramirez, 1995: 87)

Som vi var inne på innledningsvis da vi definerte normbegrepet virker "norm" mer adekvat ifølge Ramirez (1995: 88) fordi det er mindre detaljstyrende enn "regel."

Fra caseundersøkelsene våre har både sett eksempler på et slikt utvidet normbegrep, da i form av konseptene, og den mer tradisjonelle bruken av norm; som regel eller krav. Det er den sistnevnte definisjonen vi tok utgangspunkt i innledningsvis.

De fleste offentlig vedtatte normene vi har sett i aksjon er å betrakte som regler, etter Ramirez' definisjon. Det er gjerne tallfestede og kvantitative krav til avstander, størrelser, bredder osv. Konseptene, derimot, som også har hatt stor betydning i casene, ligner mer på Ramirez' normbegrep (for definisjon av konsept, se kapittel 1.2).

Konseptene kan brukes friere enn regler, og er mer en slags råd eller anvisning som en kan orientere seg etter uten å miste friheten til å skape. I casene er konseptene ikke

⁴⁶ Ordene norm og regel ser ut til å ha samme innhold på svensk og norsk, og oppfattes til en viss grad som synonyme. Det er likevel en distinksjon ved at regel er strengere. Regel stammer fra det latinske regula «der hører til *regere* «styre, rette (Falk & Torp s. 683). Norm er slik Ramirez hevder, friere og peker mer i retning av rettesnor. Se kapitte 1.2.

generelle, offentlig vedtatte krav, men forbilder eller forestillinger som den planfaglige ekspertisen bringer inn i debatten basert på erfaringskunnskap.

En evaluering NIBR gjennomførte for Husbanken i 1998 (Guttu et al. 1998) tydeliggjør ytterligere at kvalitetskrav formulert etter regeltankegangen ikke var noen garanti for en god bebyggelsesplan slik tanken hadde vært. Både planleggerne og saksbehandlerne i Husbanken hadde en tendens til å vurdere kravene enkeltvis og ikke "helhetlig" slik bebyggelsesplanen egentlig innbyr til. Det samme har vi har sett i foreliggende undersøkelse; gode planer er avhengig av gode planleggere og dyktige saksbehandlere med sans for denne såkalte "helheten". Begrepet helhet er diffust og lite definert. Vi bruker det av mangel på et bedre ord som kan beskrive det typiske for arkitektens og planleggerens erfaringskunnskap, knyttet til tredimensjonale og rommessig tenking. Siden vi har sett at dagens normer i for stor grad bidrar til pulverisering av den tredimensjonale planleggingen ved å fragmentere og sektorisere, ligger kanskje nøkkelen til å komme videre, i normer som ivaretar den forannevnte "helheten".

For å utdype begrepet "helhet", kan man betrakte bebyggelsesplanlegging og byplanlegging som det å formgi volumer og rom der både bebyggelse, landformasjoner og vegetasjon danner rommene. Ifølge Schön (1983: s. 49- 53) ligger planleggingskunnskapen i handlingen; "*knowing in action*" som han kaller det. En erfaren planlegger utvikler etter hvert det han kaller "taus kunnskap" som innebærer at forskningsbaserte teorier og faglige teknikker kombinert med egen praksis skaper gjenkjennelse, bedømmelse og dyktige prestasjoner. Konsepter kan altså betraktes som denne typen taus kunnskap, og representerer et aggregat av normer der mange av planleggerens erfaringskunnskaper og planleggingens forskningsbaserte teorier ligger implisitt. En mulig vei å komme videre på er derfor å utvikle konseptuelle normer som gir rom for større frihet i vurderingene enn dagens regelbaserte normer. I den grad det er behov for regler, f.eks. i form av tallfestede krav, bør disse underordnes denne konseptuelle normen.

7.4 Normer for forskjeller

Foran har vi oppsummert at konsepttankegangen er en måte å komme videre på i bestrebelsene på å utvikle bedre normer. Et neste tema er om det er mulig å utvikle normer i form av konsepter som i større grad ivaretar ulikhet. Det synes i dag ikke å være konsensus om hva som er gode og dårlige omgivelser. Dette er vesentlig fordi den tradisjonelle hovedkritikken mot normtankegangen er ideen om at generelle og allmenngyldige kvalitetskrav mulig.

Normer for forskjellighet ser iallfall ut til å ha støtte i den undersøkelsen vi har gjennomført. Riktignok er beboerne vi har intervjuet opptatt av mange av de samme kvalitetene i de fysiske omgivelsene, på tross av svært ulike bosituasjoner. De forventer imidlertid ikke samme løsning midt i Oslo som på Nesodden. Har man valgt å bo sentralt i byen, f.eks. i Jenssens have, så må man regne med at det er større avstand til parken og at man har andre mennesker innpå seg. Har man derimot valgt å bosette seg landlig i en enebolig, som på Nesodden, så ønsker man seg mest mulig urørt natur, og en bolig der man ikke føler seg for tett på naboen. Har man kjøpt en bolig med panoramautsikt uten for mange gjenboere, som i Hekkveien, så regner man med at slik skal det bli.

Et innledende forslag til løsning på dette, er at fremtidens normer i større grad bør være kontekstavhengige, noe konsepttankegangen åpner for. Man kan ikke stille de samme kravene til en karrébebyggelse i sentrum som til et landlig eneboligområde. Til en viss grad har noen av de normene som er i omløp i dag tatt hensyn til dette. Et eksempel er

Husbankens kriterier for å få lån og tilskudd til boligområdekvaliteter (Husbanken 1996). Her godtas det f.eks. mindre fellesareal for byboliger enn for småhusbebyggelsen, og det er lagt mer vekt på solforhold i den tette byen.

Nettopp fordi konseptet ofte ligger nær til hånds for arkitekter og planleggere, burde konsepttankegangen videreutvikles for å skape bedre og mer kontekststøttede normer. Dette innebærer imidlertid at man i større grad må fremelske og studere konsepter som ivaretar "helheten" og ikke bare enkeltelementer. Tankegangen om storgårdskvartalet er et eksempel på et helhetskonsept. "Stortomt" som er lansert av Bjørneboe (1999), er et annet eksempel beregnet for småhusbebyggelse. Her er det gitt anbefalinger om noen dimensjonerende prinsipper som samlet sett ivaretar veisystem, bebyggelsesstruktur og grønnstruktur på den mest optimale måten. De grønne korridorene som har styrt planen i Nesoddencaset er et eksempel der ett tema; de grønne korridorene, har vært det styrende konseptet, noe som kan være problematisk på bebyggelsesplannivå. På overordnet nivå i byplanleggingen har det imidlertid vist seg at grønnstrukturen som konseptuell tilnærming har fått betydning og gjennomslagskraft.

På detaljnivå er storgårdskvartalet kun en av mange bebyggelsestyper egnet for gitte situasjoner i byen. Vi behøver derfor konsepter for andre typologier av bebyggelsestyper og andre kontekster. Dette bringer oss over til *typologitankegangen* som er en annen måte å vurdere og kategorisere bebyggelse på enn den vi f.eks. har i plan- og bygningsloven. Mens plan- og bygningsloven inndeler bebyggelsen og byen etter funksjoner der selv bebygde områder blir flater i planen, vil typologien kunne bidra til en tredimensjonal og rommessig oppfatning av hva flatene er eller skal være.

Denne tanken er ikke ny, og Rådberg & Friberg (1996) har oppsummert hvordan typologitankegangen ble etablert i byplanleggingen allerede på 1800-tallet. Med bakgrunn i undersøkelser fra en lang rekke svenske byer har de utviklet et klassifiserings-system bestående av til sammen 26 typer, basert på historisk tilblivelse, tetthet og rommessige forhold knyttet til bebyggelsens form, størrelse og lokalisering osv. I Danmark har det pågått et lignende arbeid der Marling & Knudstrup (1998) har utviklet et klassifikasjonssystem der 14 grunntyper inngår. I Norge bygger Ellefsen i sitt opplegg for realistisk byanalyse også på en typologitankegang som grunnlag for å vurdere bymiljø og kvaliteter i det bygde. (Ellefsen og Tvilde 1991, Marling & Knudstrup 1998, Rådberg & Johansen 1997)

Utgangspunktet er at man betrakter byen som en mosaikk bestående av mer eller mindre homogene bebyggelsesenheter. Trass i at det foreligger ulike klassifikasjonssystemer som for eksempel de forannevnte, er det få bebyggelsestyper eller typologier av bebyggelser som er særlig grundig studert i nyere tid, og iallfall ikke på en måte som gjør dem egnet som planleggingsforbilder eller konsepter.

Det finnes imidlertid mye kunnskap om to; storgårdskvartalet studert av svenskene (Linn 1974) og tett småhusbebyggelse der det har foregått mye forskning i Norge (Bjørneboe 1983, Guttu 1983, Miljøverndepartementet b). Sammenligner man disse to bebyggelsestypene, ser man at oppbyggingen av volumer og rom inkludert trafikksystem er svært forskjellig. Vi kan snakke om ulike "grammatikker" med ulike krav til dimensjoner og trafikk-løsninger. For å ivareta mange av de kvalitetene som beboerne ønsker seg i småhusbebyggelsen, viser undersøkelsene nevnt foran at det finnes visse krav til dimensjonering som må ivaretas. Det gjelder veilengder, tomtedybder, hvor en bør lokalisere uteområder og ikke minst når trafikk kan blandes og når en må separere den. Bjørn Linn viste på samme måte at storgårdskvartalet har sine krav til utforming av hushøyder, avstander mellom bygninger osv.

Problemene for beboerne vil kunne oppstå når man i et gitt konsept bryter med viktige forutsetninger. Eksempler kan være å blande trafikk i rekkehusområder med smale tomter, noe som vil gi trafikkfarlige situasjoner, eller når eneboligtomtene blir for små slik at man i realiteten har dimensjonert for en tettere bebyggelsesform. Dette innebærer at kunnskapen om hvilke dimensjonerende faktorer som har betydning for ulike bebyggelsestypologier må bli mye tydeligere og mer eksplisitt beskrevet, noe som krever flere undersøkelser av andre typologier enn de som allerede er studert.

Avslutningsvis bør det understrekes at et konsept og en gitt typologi ikke må betraktes som en oppskrift som skal følges slavisk. Typologien må snarere ligge i bunnen som et sett av spilleregler akseptert av de som er involvert i prosessen; både planleggere, kommunale saksbehandlere og aller helst også politikere. Typologien kan da etter hvert inngå som en slags taus kunnskap. Når slik kunnskap er i bruk, kan den ifølge Schön (1983: s. 55) sammenlignes med improvisasjon innenfor jazz:

When good jazz musicians improvise together, they also manifest a 'feel for' their material and they make on-the-spot adjustments to the sounds they hear. Listening to one another and to themselves, they feel where the music is going and adjust their playing accordingly. They can do this, first of all, because their collective effort at musical invention makes use of a schema- a metric, melodic, and harmonic schema familiar to all the participants – which gives a predictable order to the piece. In addition, each of the musicians has at the ready a repertoire of musical figures which he can deliver at appropriate moments.

Når musikerne på denne måten har en felles plattform og et felles sett av grunnregler å spille ut fra kan de improvisere. Improvisasjonen består da i å kunne variere, kombinere og rekombinere et sett av temaer innenfor et skjema som både begrenser og skaper sammenheng i den musikalske forestillingen, ifølge Schön (1983:55). Slik kan en også betrakte typologiene. De er en del av planleggerfagets teoretiske og erfaringsmessige felles kunnskap som riktignok bør utvikles og tydeliggjøres. Innenfor hver typologi kan aktørene få bidra med sine improvisasjoner så lenge de ikke går ut over grunnreglene.

Vi tror typologitankegangen kan bidra til at det utvikles nye typer normer og normbruk som kan motvirke fragmentering og sektorisering. Dermed foreligger det kanskje også en mulighet til å skape bedre boligområder, iallfall rent fysisk, i tråd med beboernes ønsker.

7.5 Fokus på den kommunale planleggerrollen

En annen av oppsummeringene fra dette prosjektet, er at normer ikke er noen garanti for gode boligområder og fysiske resultater, selv ikke med andre slags normer som i større grad enn i dag ivaretar "helheten" og de rommessige forløpene. Vel så viktig er hvordan kunnskapen om normene brukes. Dette gjør at vi også må fokusere på hvilken rolle de involverte aktørene spiller. I det norske plansystemet har den kommunalt ansatte planleggeren i realiteten en svært sentral rolle når godt skal skilles fra dårlig i planene. Disse fagpersonene er på vegne av politikerne både premissgivere og kontrollorgan. I prosjektet er det dessuten denne rollen vi har kunnet studere mest grundig gjennom saksfremstillinger og lignende. Vi konsentrerer oss derfor om å drøfte forutsetningene for å fungere i denne rollen.

Som nevnt tidligere, sammenligner Schön dagens offentlige planlegger med den rollen advokater gjerne spiller (Schön 1982: 354). Dette innebærer for det første at vedkommende må ha oversikt og forståelse for hele det feltet av aktører og interesser som er involvert. Hvor omfattende dette kan være, er anskueliggjort i alle de tre casene vi har

studert. Schön (ibid) formulerer videre et helt batteri av krav som må stilles og som planleggeren må forstå:

...its (the field of actors and interest - vår tilføyelse) potential for satisfaction, frustration, mutual constraint, or mutual enhancement; formulating issue-specific targets for negotiation, mediation, or inquiry; creating conditions for effective control or evasion of control, for successful negotiation, or for productive inquiry; designing intermediary interventions and assessing their effectiveness; maintaining the conditions of credibility and legitimacy on which the intermediary role depends. (Schön 1982: 354).

Studien vår kan tyde på at de involverte planleggerne ikke alltid har tatt inn over seg alle disse sidene ved den rollen de har. Gjennom sakspapirene og intervjuer med beboerne fra er det kanskje rollens avhengighet av tiltro og legitimitet (*maintaining the conditions of credibility and legitimacy*) som synes mest omdiskutert. Beboerne har i flere tilfeller gitt uttrykk for at de oppfatter de kommunale planleggerne som utbyggenes og maktens forlengede arm. Kan hende er ikke bruddet med den sentralistiske planleggerrollen så åpenbar som Schön har fremstilt det likevel? Fra vårt ståsted helt utenfor prosessene, kan vi nok se at bildet er noe mer komplisert. Planleggerne har i de aller fleste tilfellene også stått mellom barken og veden for å modifisere de mest ytterliggående ønskene til utbyggerne.

7.6 Bruk av normer erstatter ikke manglende kompetanse

I noen prosjekter, særlig en del byggesaker i Nesoddencaset, har vi likevel observert at utbyggers ønsker og vurderinger har fått uforholdsmessig stor tyngde i forhold til naboenes protester. Dette handler kanskje om at det rent faglig er lettere for en planlegger å identifisere seg med argumentene til utbygger og deres konsulenter enn det er i forhold til for eksempel naboer. Dårlig planfaglig håndverk er en annen forklaring. Man behersker rett og slett ikke den planleggerrollen som Schön så tydelig viser er noe langt mer enn vurderinger av isolerte tekniske spørsmål.

Det faglige gapet som ofte oppstår mellom oversiktsplanleggingen og byggesaksbehandlingen er et tema planleggere har beskjeftiget seg med i årevis. I denne undersøkelsen har vi også sett eksempler på dette, især på Nesodden. Samlede kvalitetskrav som blir formidlet i det faglige systemet i kommunen, kan til en viss grad bøte på dette. Her står vi imidlertid også overfor et kompetanseproblem der byggesaksbehandlerne ikke alltid har den arkitektfaglige kunnskapen som er nødvendig for å kunne vurdere hva som skaper gode "romforløp" og god. terrengtilpasning. Dette kan redusere vurderingen av bebyggelsesplanleggingen til juridiske og tekniske spørsmål basert på normer. Byggesaksbehandling er i realiteten noe langt mer og er i aller høyeste grad en del av formgivingsprosessen for området. I dag kan en slik tilnærming til byggesaksbehandling ofte låses fordi tilgangen på fagfolk er for dårlig, men også fordi kompetanse generelt i bebyggelsesplanlegging er for dårlig både blant ingeniører og arkitekter.

Et annet kompetanseproblem har vi sett i de tilfellene der helt ufaglærte utfører bebyggelsesplanlegging, f.eks. i noen av delområdene i Nesoddencaset. Skal en gjøre noe med dette, må kommunene stille større krav til faglig innhold i planene. Fra statlig side kan det også være aktuelt å innføre krav til kvalifikasjoner også for å utøve fysisk oversiktsplanlegging. Større krav til planens utforming og dokumentasjon vil som nevnt også kunne luke ut de minst seriøse.

7.7 Drøfting av noen krav til den kommunale planleggeren

Schön (1982) har selv gjennom en casestudie i USA gjennomført en undersøkelse av en planlegger som arbeider innenfor rammen av den nye planleggerrollen som han mener har utkrystallisert seg. Også i hans studie ser vi at det kan være mange fallgruver, og han har med bakgrunn i sin egen undersøkelse oppsummert noen krav til den nye planleggerrollen.

Før vi konkretiserer disse kravene, kan det være på sin plass å utdype Schöns syn på planlegging som praksiskunnskap (knowing in practice) innenfor et system som ikke lenger tror på teknisk rasjonalitet og enighet om mål. Schön (1982: 352) understreker dagens komplekse virkelighet der konflikter og usikkerheter råder. Dette er noe vi også har oppsummert, og normer brukes aktivt i de komplekse og konfliktfylte prosessene. Schöns råd er følgende:

Let us search, instead, for an epistemology of practice implicit in the artistic, intuitive processes, which some practitioners do bring to situations of uncertainty, instability, uniqueness, and value conflict. (Schön 1983: 49)

Et av kjennetegnene på planleggerens praksiskunnskap er ifølge Schön (1983: 53) at den er taus. Vi vet mer enn vi kan si. Vi kan bl.a. gjenkjenne og beskrive avvik fra en norm langt klarere enn normen selv. Vi har allerede vært inne på temaet tidligere i forbindelse med drøftingen av konseptet og typologien som et alternativ til dagens normer. Taus kunnskap kan imidlertid også opparbeides *for bruk i planprosessene*, f.eks. saksbehandleren som skal bedømme en innsendt plan. For mange erfarne planleggere er det sannsynligvis vanskelig å skille kunnskapen om substansen i planene fra bruken av den i planprosessen., f.eks. i saksbehandlingsprosessen, når planen skal gjennomføres osv. Heri ligger kjennetegnet på praksiskunnskap; det Schön (1983:54) kaller "*reflection in action*". Ramirez (1995:25) som også har arbeidet med handlings- og planleggings-teorier, utdypet dette begrepet ved følgende definisjon: "...*planlegging är en reflexion över sådant som annars äger rum oreflekterat.*" Med denne typen refleksjon over egen handling utvikler planleggeren gjennom mange enkelttilfeller det både Schön og Ramirez kaller handlingskunnskap.

Handlingskunnskap når det gjelder bruk av normer i den kommunale planleggingen, f.eks. i saksbehandlingen, innebærer altså noe langt mer enn å vurdere planene i forhold til normer. Her har vi sett at de kommunale planleggerne som har vært involvert i de tre casene vi har undersøkt, har forholdt seg ganske ulikt. I det etterfølgende drøfter vi Schöns forslag til nye retningslinjer for hvordan planleggeren kan bruke sin kunnskap, i lys av de erfaringene som er høstet gjennom vår studie.

Utgangspunktet for det etterfølgende er Schöns forslag til hvordan planleggeren kan bruke kunnskapen bedre i den kommunale saksbehandlingen. Han foreslår bl.a. at følgende 3 punkter, som delvis er gjensidig avhengige av hverandre, bør ligge til grunn:

1. Gi og få holdbar informasjon,
2. Skap grobunn for frie og informerte valg,
3. Øk sannsynligheten for intern enighet om de beslutningene som tas⁴⁷:

⁴⁷ »1. Give and get valid information. Seek out and provide others with directly observable data and correct reports, so that valid attributions can be made

Gi og få holdbar informasjon

Kunnskapsformidling/ informasjon især fra kommunen, har vært et stort problem i alle de tre casene, og har både sammenheng med uklare krav til planprosedyrene og bevisste valg der man har søkt å redusere omfanget av offentlige planprosesser. Kommunale prosedyrekav kombinert med informasjon om hvilke kvaliteter en ønsker å sikre og med eksempler på hvordan, er en måte å gjøre dette på.

Plan- og bygningsloven bygger på at man kan stille prosedyrekav enten i vedtekter ol. eller i planbestemmelsene både på kommune- og detaljplannivå. Slike krav fantes på ulike nivåer og ulike måter tilknyttet alle de tre casene i undersøkelsen. Problemene med den måten kravene stort sett er stilt på, er at det ikke finnes noen samlet portefølje med krav. Snarere har vi kunnet registrere at kravene har kommet dryppvis inn i prosessene etter hvert. Dette skaper stor grad av uforutsigbarhet i planprosessen, noe som er til skade både for utbyggere og naboer. Siden normene er brukt i såpass stort omfang, og brudd på normerte krav gir formelle grunnlag for protester, viser casene at uforutsigbarheten knyttet til manglende informasjon også skaper mye arbeid for forvaltningene på ulike nivåer.

Et samlet sett av krav er også en måte å bevisstgjøre de som er involvert i planleggingen, og kan sees på som et formidlingsopplegg eller pedagogisk prosjekt. Denne typen formidling er viktig både internt i det kommunale apparatet og overfor politikere og utbyggere. Det bidrar til å skape en felles forståelse av hva kommunen er ute etter når det gjelder bolig- og omgivelseskvaliteter. Disse bør i likhet med kommuneplanens arealdel også drøftes i hver kommuneplanperiode slik at det er mest mulig oppslutning om gjeldende regler til enhver tid. På denne måten kan man kanskje også unngå en del av de konfrontasjonene vi har kunnet observere især på Nesodden, mellom kommunal administrasjon og politikere i enkeltsaker.

Et annen kritikk som kan reises mot informasjon og kunnskapsformidling i de undersøkte casene, er hvordan planene er blitt presentert og dokumentert. Flere beboere blant de vi har intervjuet har klaget over at det ikke ble som på tegningen. Både for naboene og politikerne i en rekke av de enkeltsakene vi har undersøkt, har for dårlig dokumentasjon vært en hovedårsak til langdryg saksgang og mange frustrasjoner. Tap av sol og utsikt er ikke dokumentert. Økt trafikk er ikke beskrevet. Terrengendringer vises ikke på en fattbar måte. Og så videre. På dette området er det derfor behov for å skjerpe de kommunale kravene hvis en ikke gjør noe med sentrale lover eller forskrifter. Med økt satsing på fortetting vil slike spørsmål bli langt viktigere fordi det alltid finnes naboer som berøres. Dagens planlegging synes ikke å ivareta naboenes interesser på dette området, noe som ikke minst kan gå utover verdien av deres eiendommer. Strengere dokumentasjonskrav kan også bidra til å bli kvitt ufaglærte og useriøse planleggere.

Andre tilfeller hvor kommunene har bidratt til at for dårlig informasjonsformidling, er der hvor man har søkt å unngå reguleringsplanprosesser, selv i store komplekse saker. Det gjelder både for Hekkveien og for tomtedelingsplanene i Skoklefald-området. I disse tilfellene er planleggingen redusert til et internt oppgjør mellom kommunen, utbygger og

-
2. Create the conditions for free and informed choice. Try to create for oneself and for others, awareness of the values at stake in decision, awareness of the limits of one's capacities and the zones of experience free of defense mechanisms beyond one's control.
 3. Increase the likelihood of internal commitment to decisions made. Try to create conditions, for oneself and for others, in which the individual is committed to an action because it is intrinsically satisfying- not as in the case of Model I, because it is accompanied by external rewards and punishments.» (Schön 1982: 362)

naboer. Reguleringsplaner kunne ha gitt en langt bredere prosess, blant annet underlagt politisk behandling som kan bety mye rent prinsipielt for andre og lignende saker. Det gjelder ikke minst i saker som krever fortolkning av kommunale normer og regler knyttet til tetthet, veisystem osv. I Skoklefallcasen har vi nettopp et eksempel på at politisk inngripen i en tomtedelingsplan bidro til en nødvendig avklaring av uklare regler om tillatt tetthet.

Skape grobunn for frie og informerte valg

Dette kravet til planleggeren omhandler i henhold til Schöns utdyping to tema;

1. At planleggeren skal skape en forståelse for andre og seg selv av hvilke verdier beslutningene handler om,
2. At planleggeren skal klargjøre egen beslutningsmyndighet og hva som ligger utenfor denne myndigheten.

Siden foreliggende undersøkelse ikke er lagt opp som en systematisk studie av planleggeren direkte i aksjon, er det vanskelig å vurdere hvordan Schöns krav over er ivaretatt. Punkt 2 kan vi derfor ikke kommentere.

De store konfliktene i alle de tre casene der naboer og opprinnelige beboere har følt seg overkjørt, tyder imidlertid ikke på at punkt 1 er godt nok ivaretatt. Det kan synes som det i stor grad er forhold ved det nye som skal bygges, som man legger vekt på. Opprinnelige beboeres og naboers verditap, både bokstavelig i form av forringelse av eiendomsverdi, og i form av tapte bruksmuligheter, ja, for enkelte tap av mulighet for å kunne bli boende, synes å tillegges langt mindre vekt i planprosessene. Det er blant annet i slike situasjoner normer burde ha en funksjon, ved å sette grenser for de mest uheldige utslagene. Slik fungerer det ikke bestandig.

Årsakene til situasjonen kan være flere, og vi har vært inne på dem tidligere; både mangel på kompetanse og faglig identifisering med byggherrer og deres konsulenter. En annen årsak kan ligge i den måten planleggerrollen formidles på gjennom utdannelsessystemet og gis arbeidsrom i plansystemet. Den svenske boligforskeren Ella Ödmann (1986) undersøkte i sin tid arkitektstudenters rolleoppfatning og inndelte dem i tre hovedgrupper;

1. Arvtakerne som ser på rollen sin i hovedsak som kunstnerisk, og der formgivingen primært utgår fra dem selv,
2. Idealistene som ønsker å utforme miljøet sammen med brukerne. Arkitektens rolle blir å tolke menneskers ønsker,
3. Syntetisererne som i større grad anvender vitenskapelig kunnskap som underlag for tolkningen av arkitekturoppgaven.

Planleggeren som tar på seg idealistrollen vil være den som i størst grad vil kunne lytte til både byggherrer og naboer slik hun ser det. Spørsmålet er i hvilken grad denne rollen framheves i utdanningssystemet og i hvilken grad det kommunale plansystemet slipper til reell medvirkning.

Øk sannsynligheten for intern enighet om de beslutningene som tas

Her mener Schön (1982) at den kommunale planleggeren må skape respekt for beslutningene ved å gi deltakerne i prosessen reell mulighet til å fatte tilfredsstillende vedtak. Bruk av straff og belønning som vi særlig har registrert i Hekkeveien for å få utbygger i "riktig" retning advarer han sterkt mot.

Når vi ser på casene i denne undersøkelsen og de store konfliktene i dem alle, er det grunn til å stille spørsmål til dette punktet hos Schön. Schöns opplegg synes å være basert på at det er enighet mellom utbyggere, naboer og kommunalt ansatte. Ofte har imidlertid utbygger helt andre mål, særlig om profitt og høy utnyttelse. Kan man derfor skape enighet i saker der interesser står så åpenbart mot hverandre, og motsetningene er så antagonistiske? Schön kan kritiseres for å underkommunisere at planlegging, og i vårt tilfelle normbruk, handler om å balansere maktforhold og motstridende interesser der politiske vedtak er helt nødvendige.

Dette skjedde som vi så, i Jenssens have da man besluttet seg for å rive, på bekostning av beboernes ønsker om lavere standard og fornyelse på egne vilkår. Langsiktig byutvikling ble satt opp mot beboernes ønsker. I Hekkveien var det også politiske beslutninger som tillot riving. Den markedsstyrte bit-for-bit-planleggingen må også sies å være resultat av politikk. Man vedtok riktignok aldri å la utbyggingen skje bitvis, men Hekkveien fremstår i dag likevel som en konsekvens av *bevisste ikke-vedtak* fordi den politiske ideologien har vært kjennetegnet av styringsvegring.

I det hele tatt har flertallet av politikerne stort sett støttet utbyggerne i de to Oslocasene, mens politikerne i Nesoddencaset har stått på naboenes side mot egen fagadministrasjon. Dette gir en viss indikasjon på at flere av enkeltsakene der muligens kunne vært mindre turbulente dersom planleggerne og særlig byggesaksbehandlerne i kommunen hadde fulgt Schöns tre råd.

7.8 Noen konklusjoner

Kort oppsummert er noen konklusjoner som kan trekkes fra dette prosjektet som følger:

1. Det er behov for kvalitetskrav. Kontekstavhengige krav basert på konsept-tankegangen og bebyggelsestypologier er en måte å komme videre på. Her er det behov for studier og oppsummeringer fra flere typologier enn de få som er grundig undersøkt, nemlig tett småhusbebyggelse og storgårdskvartalet.
2. Normer vil aldri kunne erstatte "helhetlig" planlegging.
3. Den kommunale planleggerrollen er sentral fordi den innebærer både formidling og kontroll av kvalitetskravene. Det må utvikles større bevissthet om rollen, både dens formgivingsfunksjon, dens kontrollfunksjon og dens funksjon for å ivareta demokratiske prosesser. Økt kompetanse er også nødvendig.
4. For å sikre større grad av medvirkning og forutsigbarhet må normkrav presenteres samlet i starten av planprosessene. Det må stilles større krav til konsekvens-avdekkende detaljplanlegging.

Litteratur

- Bauman, Z (1993): *Postmodern ethics*. Oxford: Blackwelle
- Berggren- Barring A-M. og Grahn P. (1995): *Grönstrukturens betydelse för användningen*. SLU. Alnarp. Landskapsplanering rapport 95:3 ISSN 1400-3287 ISRN
- Berglund, U. og Jergeby, U. (1992): *Ute i staden. En studie av människor och miljöer*. Byggeforskningsrådet, rapport R31:1992
- Berglund U. (1996): *Perspektiv på stadens natur. Om hur invånare och planerare ser på utemiljön i staden*. KTH Stockholm Doktoravhandling Trita-ark. 1996:4
- Bjørneboe, J. (1983): *Utearealer i tett småhusbebyggelse*. NBI Rapport 87. Oslo
- Bjørneboe, J. (1987): *Fem småhusområder. Erfaringer fra utviklingsområder*. 3B prosjektrapport 15:87
- Bjørneboe, J (1990): *Trygge boligveger*. NBI Rapport 105 Oslo
- Bjørneboe, J (1998): "Stortomter Eksempler". Byggeforskserien, *Planløsning* 310.109 sending 2 1998
- Boudon P. (1999): "Concepts on Conception. An epistemological commentary." *Nordisk Arkitekturforskning* Vol. 12, No 1, 1999. s. 27 - 37
- Bråtå, H.O. og Røe, P.G. (1994): *Friarealer i byer og tettsteder*. En studie av kriterier og normer i arealplanleggingen. NIBR-rapport 1994:18
- Bråtå, H.O. og Røe, P.G. (1996): *Friluftsliv trenger mer enn arealer*. Nordisk ministerråd, København 1996
- Bucht E. (1997): *Public parks in Sweden 1860 - 1960: the planning and design discourse*. Acta Universitatis agriculturae Suecicae; 56. Diss. Alnarp. SLU
- Burgess, J., Harrison, C. og Limb, M. (1988): "People, Parks and the Urban Green: A Study of Popular Meanings and Values for open Spaces in the City." *Urban Studies* 25, 455 - 473.
- Cappelen (1994): *Caplex- Leksikon*. Cappelens basisbøker
- Christophersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård. Boforhold og bruk av nye sentrumsboliger*. Prosjektrapport 154/94 NBI Oslo

- Den Norske Stats Husbank (1995): *Dagslys i boliger*. HB- 7.E.14
- Direktoratet for naturforvaltning (1994): *Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder*. DN håndbok nr. 6
- Direktoratet for naturforvaltning (DN) (udatert): *Grønnstrukturen i Miljøbyprosjektet Indikatorer på biologisk mangfold- grønnstrukturens innhold og kvalitet*. Brosjyre
- Ekker, H. (1981): "Kommunenes frihetsgrader i det statlige styringssystem." *Tidsskrift for samfunnsforskning*. Vol 22: 103-127.
- Falk, H. og Torp, A. (1996): *Etymologisk ordbog over det norske og det danske sprogs røtter og opprinnelige betydning*. Bjørn Ringstrøms Antikvariat Oslo 4. opplag 1996
- Fink, H. (1992): "Når værddidommen falder" i Gundersen, K. (Red): *Grunnlagsproblemer i estetisk forskning. EST III*. Oslo Norges Almenvitenskapelige Forskningsråd
- Forshaw, J.H. og Abercrombie, P. (1943): *County of London plan*. Macmillan and co. Limited. St. Martin's street. London.
- Fuglum, K. (1982): *Parkering og uteareal*. Arbeidsrapport nr. 5 i Kommunal- arbeidsdepartementets prosjekt Byfornyelse i de tre største byene. Norsk Byggjeneste Oslo
- Greater London Council (1968) Greater London Council (1972): *Surveys of the Use of Open Space*. GLC Planning Department: Greater London research paper no.2 Vol 1. Vol 2.
- Grahn, P. (1991): *Om parkers betydelse*. Stad och land. nr. 93/1991. Doktoravhandling. SLU Alnarp Sverige
- Grahn, P. (1991): "Planera för en bättre hälsa!- om sambandet mellan grönområden och hälsa!" i Kullinger, B. og Strömberg, U-B. 1991 *Planera för en bärkraftig utveckling*. Byggeforskningsrådet Stockholm
- Guttu, J. (1979): *Ringsakerprosjektet 2 år etter*. NBI/NIBR, Oslo
- Guttu J. (1983): *Bedre småhusbebyggelse*. Norges byggeforskningsinstitutt. Oslo
- Guttu, J., Nyhuus, S., Saglie, I.-L. og Thorén, A.-K. H. (1997 a): *Boligfortetting i Oslo. Konsekvenser for grønnstruktur, bokkvaliteter og arkitektur*. NIBR prosjektrapport 1997: 13
- Guttu, J., Nyhuus, S., Saglie, I.-L. og Thorén, A.-K. H. (1997 b): *Boligfortetting i Skien. Konsekvenser for grønnstruktur, bokvaniteter og arkitektur*. NIBR prosjektrapport 1997: 14
- Guttu, J. og Martens, J.O.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger: survey til beboere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10. Oslo
- Hals, H. (1929): *Fra Christiania til Stor-Oslo*. Oslo Reguleringsvesen. H. Aschehoug & CO. Oslo

- Haug, E. (red.) (1996): *Registreringer og analyser. Tettstedsprosjekt Råholt – Sagmoen*. Akershus fylkeskommune
- Hellen, T. (1985): *Forslag til utearealnormer for indre sone i Oslo*. Utredning for Oslo byplankontor
- Hjorthol, R. et al (1989): *Barn, trafikk og miljø. Intervjuer med 3-10-åringers foreldre i Vålerenga/Gamlebyen i Oslo*. TØI notat 0908/89
- Hjorthol, R. et al (1990): *Bytrafikk, bomiljø, og helse. Resultater fra NTNf-programmet trafikk og miljø's forundersøkelser på Vålerenga/Gamlebyen 1987*. TØI nr. 0073/1990
- Holsen, T. (1996): *Medvirkning i planlegging: planleggingsteoretisk analyse av lovgrunnlaget for medvirkning etter plan- og bygningsloven*. NIBR-notat 1996:105 Oslo
- Husbanken (1996): *Lånetillegg fra Husbanken*. 01.96 Oslo
- Jansen, A. I. (1991): *Reform og resultater*. Oslo: Norges råd for anvendt samfunnsforskning (NORAS)
- Jensen, R. (1980): *Moderne norsk byplanlegging blir til*. Trondheim. Diss. Nordiska institutet för samhällsplanering 1981
- Jensen, R. (1981): "Fremveksten av sonering i norsk byplanlegging" *Plan og arbeid* Nr. 4. 1981 s. 197
- Jensen, R. (1981): "General Johan Caspar von Cicignons og professor Sverre Pedersens byregulering som røtter for moderne norsk byplanlegging" i Grankvist, R. og Hals, H. 1981: *300 år med Cicignon*. Skrifter utgitt av Trondhjems historiske forening s. 211- 224
- Johnsen, V., Klausen, J.E. og Røe, P.G. (1996): *Du må ikke komme her og bygge der: Evaluering av rikspolitiske retningslinjer for planlegging*. NIBR-rapport 1996:9
- Klæboe, R. og Kolbenstvedt, M. (1994): *Bomiljøet på Grünerløkka/Sofienberg: en intervjuundersøkelse*. TØI-rapport 265
- Kolbenstvedt, M. og Strand, A. (1976): *Bruk av gang- og lekearealer. Om metode ved og resultat av undersøkelser av bolignære utearealer i 8 boområder*. Arbeidsrapport nr. 3, NIBR. Kommentartutgave
- Kolbenstvedt, M. og Strand, A. (1978): *Utearealer i boligområder- hvordan brukes de?* NIBR-rapport 26/78
- Kommunal- og arbeidsdepartementet (1994-95): *Om Levekår og Boforhold i Storby...* Stortingsmelding nr.14
- Kommunedelplan for indre by. Vedtatt forslag 1997. **Korrekt kilde Jon G.**
- Linn, B. (1974): *Storgårdskvartalet*. Statens institutt for byggnadsforskning

- Larsen, S.E. (1996): *Naturen er ligeglad. Naturopfattelser i kulturell sammenheng*. København Munksgaard/Rosinante
- Le Corbusier (1978): *The city of tomorrow*. The Architectural Press. LTD London. 1. utgave 1929
- Marling, G. og Knudstrup, M.-A. (1998): *Bymiljøindikatorer. Bymiljøvurdering av danske boligbebyggelser*. Aalborg Universitet
- Miljøverndepartementet (1976 – 77): *Tiltak mot støy*. Stortingsmelding nr. 50
- Miljøverndepartementet (1979): *Retningslinjer for veitrafikkstøy- planlegging og behandling etter bygningsloven*. Rundskriv T- 8 /79
- Miljøverndepartementet (1991a): *Må barns lek ha voksnes spilleregler*. RPR for barn og unges interesser i planleggingen T- 724
- Miljøverndepartementet (1991b): *Gode utearealer i tettbygde strøk*. Veileder T - 812
- Miljøverndepartementet (1992-93): *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Stortingsmelding nr. 31
- NAVF (1992): *Forskningsprogram om miljøbetinget livskvalitet*. Nasjonal komité for miljøvernforskning, Desember 1992
- National Recreation and Park Association (1983): *Recreation, Park and open Space Standards and Guidelines*. NRPA. Alexandria, Virginia, USA
- NIBR (1981): *Barns utemiljø i indre Oslo*. Barn- og bomiljøserien nr. 28
- NIBR (1981): *Verktøykassa. Forslag til plankrav*. Hefte 5
- Nohl, W. og Zeekorn-Löffler, S. (1991): *Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erhohlungsrelevanten Freiflächenversorgung*. Werkstatt für Landschafts- und Freiraumentwicklung. Stadt- und Landschaftsentwicklung, Maintal. Stencil
- Nordisk komité for bygningsbestemmelser (1966): *Støy og byplan: praktiske anvisninger fra 1966*. København
- Oslo kommune (1991): *Kommunedelplan for indre by. Plan for arealbruk og byform*. Ikke vedtatt forslag. Oslo byplankontor
- Oslo kommune (1992): *Statistisk årbok for Oslo*. Byrådsavdelingen
- Oslo kommune (udatert notat): *Vedr. godkjenning av utomhusplaner ferdigattest for anleggene*. Tore Næss merket PRO TN TN 80126. Park- og idrettsvesenet
- Oslo kommune (1993): *Parkmelding del II, bydel 14- Helsefyr Sinsen*. Park- og idrettsvesenet
- Oslo kommune (1993): *Parkeringsnormer for Oslo*. Plan- og bygningsetaten

- Oslo kommune (1994): *Statistisk årbok for Oslo*. For Finans og plan, seksjon for Plan og analyse
- Oslo kommune (1997): *Infrastruktur bystruktur bymiljø. Visjon og veivalg for en bærekraftig byutvikling*. Forslag til Kommunedelplan for indre Oslo vedtatt 1997. Plan- og bygningsetaten
- Ramirez, J.L. (1995): *Skapande mening. En begrepsgenealogisk undersökning om rationalitet, vetenskap och planering*. Nordiska Institutet för samhällsplanering. Avhandling 13:2
- Rogstad, D. (1996): *Plan- og bygningsloven 10 år*. Foredrag NLH 1996
- Rådberg, J. og Friberg, A. (1996): *Svenska stadstyper. Historisk exempel klassificering*. Kungliga Tekniska Högskolan. TRITA-ARK- Forskningspublikation 1996:13
- Rådberg, J. og Johansen, R. (1997): *Stadstyp och kvalitet*. Kungliga Tekniska Högskolan. TRITA-ARK- Forskningspublikation 1997:4
- Saglie, I.-L. (1998): *Density and town planning Implementing a densification policy*. Dr ing. Thesis Oslo School of Architectuer NIBR's PLUSS SERIES 4-98
- Schlyter, T. (1976): *Möjligheter till uteaktiviteter i nya bostadsområden*. Meddelande från SIB 21:1976
- Schön, D. (1982): *Some of What a Planner Knows. A Case Study of Knowing –in Practice*. Journal of American Planning Association
- SFT (1990): *Støyhåndbok for saksbehandling i kommunene*
- Skien kommune (1994): *Retningslinjer for planlegging av boområder i Skien*. Teknisk sektor
- Statens Planverk Trafiksäkerhetsverket, Vägverket (1975): *Stadens trafikknet*. Statens Planverks rapportserie, Liber. Stockholm
- Stübgen, J. (1980): *Der Städtebau*. Braunschweig: Vieweg1. Første opplag 1890
- Svennar, E. (1970): *Tetthet i boligområder*. Rapport 50 Norges Byggforskningsinstitutt Oslo
- Svensson, E. og Nilsson, K. (1993): "Regler for utemiljø- en jämförelse mellan fem europeiska länder" *Stad & Land* nr. 118/1993 Alnarp
- Thorén, A.-K. H., Guttu, J., og Pløger, J. (1997): *Utearealer i boligområder. Bruk og betydning*. NIBR-notat 1997:113
- Thorén, A.-K. H. (1999): "Grønnstrukturen i kommunal arealplanlegging. Utviklingen av et fagfelt belyst med et eksempel fra Hønefoss i Norge" i Eggen et al. (red) *Landskapet vi lever i: festskrift til Magne Bruun*. Arkitekturforlaget Oslo
- Turner, T. (1992): "Open space planning in London." *Town Planning Review* 4/92 s. 365 – s. 386

-
- Tvinnereim, H.S. (1990): *Norsk byplanlegging 1920 - 1965. Nasjonal tradisjon-internasjonalt påvirkning*. Senter for kommunalforskning MRDH Volda Volda Lærarhøgskule. Rapport 9001
- Unwin, R. (1929): *Memorandum No. 1*. First Report of the Greater London Regional Planning Committee
- Vegdirektoratet (1981): *Vegsystemets oppbygging, veggeometri, terreng*. Håndbok Statens Vegvesen; 017
- Vegdirektoratet (1992): *Veg- og gateutforming*. Vegvesenets håndbokserie; 017
- Ventegodt, S. (1995): *Livskvalitet i Danmark. Resultater av en befolkningsundersøkelse*. Forskningscenterets Forlag. København . 1. utgave
- Vittersø, J. (1998): *Happy people and wonderful experiences. Structure and Predictors of Subjective Well-Being*. Dep. of Psychology University of Oslo. Norway. Thesis for the degree of Dr. Psychol.
- Wagner, Martin (1915) "Städtische Freiflächenpolitik." I skriftserien *Zentralstelle für Volkswohlfahrt*. H 11. Berlin 1915
- Wohlin, H. (1960-1961): *Barn i stad : en studie i tre delar av barns utelek och trafiksäkerhet i nya bostadsområden*. Stockholm. 4 vol.
- Ödmann, E. (1986): *Bakom fasaden : om arkitektelevers kunskaper och värderingar*. 1. uppl. Gävle : Statens institut för byggnadsforskning : Stockholm : Liber Förlag ISBN: 91-38-09221-2

Vedlegg 1

Strukturen på gruppeintervjuene

Interviewguide for areal-normprosjekt

Indledning

Først vil vi si en stor tak til jer, fordi I vil afsætte tid til denne "rundbordssamtale". Og vi vil si at vi glæder os meget til at høre jeres synspunkter, som er af stor vigtighed for vores projekt.

Først vil vi fortælle jer kort om det projekt som interviewene med Jer indgår i. Det har vi allerede gjort i det brev, hvor vi bad jer om at deltage i interviewet, men lige for at opfriske det vigtigste. Projektet handler om arealnormer har betydning for Jeres følelse af livskvalitet.

Nu vil I sikkert spørge, hvad "arealnormer" er for noget? Arealnormer er planlægningens redskab til at stille krav til områdets fysiske organisering. Arealnormer omhandler bl.a. trafikforhold, om lysforhold, krav til placering og størrelse af parkeringsplads, krav til vegetation, krav til friarealer og legearealer etc etc. I vores hverdagsliv tænker vi ikke over disse forhold som et resultat af arealnormer, men arealnormer er på den måde planlægningens redskab til at planlægge for kvalitet, og politikernes "forsikring" om at boligområderne opfylder en del fysiske kvalitetskrav.

*Vi skal **ikke** snakke om konkrete arealnormer, men diskutere jeres opfattelse av kvaliteten - eller mangel på samme - af jeres bolignære område. Med det bolignære område mener vi, alle rum mellem husene og de nære omgivelser til boligområdet. Det vil si den effekt som jeres bostedsrelaterede omgivelser har på jeres hverdagsliv og jeres opfattelse af hvad der er godt eller dårligt ved udearealerne. Vi vil have fat i jeres personlige opfattelser og tanker omkring bostedet og dets kvalitet, og så er det vores opgave at relatere det til "brugen af arealnormer i planlægningen".*

Vi håber altså at få til en livlig diskussion, hvor jeres hverdagslivserfaringer med udearealerne kan komme til sin ret. Vi ønsker ikke at I skal nå frem til enighed, vi vil gerne ha udvikling af synspunkter. Så derfor - hold fast på egen mening.

Vi som sidder her som forskere har forskellig kompetence, og vi vil derfor efter behov "kanskje" stille uddybende spørsmål ud fra denne fagkompetence undervejs. Men ellers er det jeg (JP) som er hovedansvarlig, og skal forsøge at styre seancen.

Interviewguide

Generelle introduktionsspørgsmål

1. Sådan på "sparken", hvad mener I med ordet "**livskvalitet**"? Hvad er jeres opfattelse af hvad livskvalitet er? Hvad er de første 2-3 ting som falder jer ind, når I hører det ord?
2. Hvilken betydning har din **boligsituation** for "livskvalitet"?
3. Sådan for "kanskje" at komme "lidt ned på jorden" igen, hvad vil du umiddelbart sige er **godt og dårlig ved at bo her**? Kom med det som først falder dig ind - hvad tænker du først på når du får dette spørgsmål?

Om det fungerer bedre må du gerne illustrere "gode og dårlige" sider ved omgivelserne ved at **sammenligne** det med andre områder som du mener kan illustrerer dine point, eller gir en godt billede av hvad du mener.

- **Socialt**: Er det naboskab, venner/veninder, børnenes behov, nærmiljøet eller bomiljøet mv?
- **Funktionelt**: Er det nærheden til arbejdet, dagsinstitutioner, dagligvarehandel, kollektiv transport til og fra job, mv?
- **Urbant/landsby**: Oplevelser/ro, nærhed til alting/nærhed til andre mennesker, by/natur, mangfold/overskuelig, venskab/naboskab, udfordringer/tryghed mv.

Historien:

- Har du noget forhold til stedets historie? Har du f.eks. selv en "historie" i forhold til stedet? Er det f.eks. barndoms- eller ungdomsstedet?

Æstetiske forhold

4. Har omgivelserne i boområder nogen visuelle eller **æstetiske kvaliteter** for jer? Kunne I prøve at begrunde ja/nej?
 - Hvad er "**stygt og pent**" i dette område?
 - Lægger du vægt på de **arkitektoniske forhold** i dine næromgivelser? Hvorfor?
 - Hvordan vil du egentlig karakterisere det byggede miljø som du bor i? Har bebyggelsestypen en særlig karakter som du "liker/misliker" (Blok/rækkehus/enebolig)? Hvilken bebyggelsestype ville du have foretrukket her? Hvorfor?
 - Har landskabets **udseende** - dvs hvordan det er organiseret, om det er "ryddigt", om det er "pyntet" - nogen betydning for dig? Har det altid betydning for dig, eller er det i forhold til din måde at bruge nærområdet på?
 - Hvad synes du om den "**nye æstetiske diskussion**": hvordan afgør du om noget er godt/dårlig, pænt/stygt, appellerede/frastødende...? Er det en nødvendig diskussion? Hvorfor?
 - Er æstetisk nydelse ved omgivelser, landskab, arkitektur eller enkelting i omgivelserne, vigtig for dig? Gi eksempler og begrund, hvorfor?

Boligområdets steds karakter

5. *Hvordan vil du/I beskrive boligområdets karakter m.h.t. "grønne/naturkvaliteter"? Har det en særlig karakter, nogen fortrin eller negative sider som du vil fremhæve?*
- Hvad synes I om påstanden: *"For meg er nærheten til byens service- og underholdningstilbud viktigst, parker og naturområder betyr ikke så mye"*?
 - Hvad mener du om **tilgængeligheden til parker, pladser grønne områder/natur** i dit boligområde?
 - Hvor vigtig er grønne områder/natur for din **velvære og livskvalitet**? Kunne du prøve at beskrive det med eksempler?

Hvordan har du **behov** for grønne områder/naturen i hverdagen? Hvordan får du dette behov opfyldt her hvor du bor? Kan du få følelsen af en naturtilhørighed her? Hvordan, gi eksempler?

Kan du få **følelsen af fred og ro** i de grønne områder her i området?

- Synes du det er for **meget/for lidt fokusering på grønne områders betydning**? Hvorfor?
6. *Vi vil også gerne vide noget om stedets fysiske kvaliteter. Det vi her gerne først vil tale om her er nogen af de generelle fysiske forhold og funktionelle kvaliteter ved bostedet og omgivelserne, som man mener har betydning for kvaliteten i omgivelserne.*
- Hvad mener I om påstanden: *"I en sentrumsnær bybolig må man finne seg i at det ikke er så mye sol og lys i leiligheten"*?

Hvad med **lysforhold**? Synes I solen får nok plads om sommeren?

- Findes det - i Jeres mening - gode **nok rekreations- og friluftsarealer**? Benytter I dem? Hvorfor ja/nej?
- Er du tilfredse med udearealene for **barn for leg og ophold**?
- Hvad synes du om **trafikforhold**? Mener I der er sikre trafikforhold her?
- Synes du det er meget **trafikrelateret støj og forurening** i området?
- Hvad synes du/I om **parkeringsforhold**? Præger de omgivelserne, er de til "sjene" for børnene? Er parkeringsarealet uhensigtsmæssig placeret? Eller....?
- Synes I at I bor **centralt i forhold til hverdagens nødvendige handlinger** som det at "handle dagligvarer", skolen, barnehagen, fritidsaktiviteter mv?

Bostedets sociale kvaliteter

*Vi er også interesseret i hvordan du bruger dit nærområde til hverdag, og hvilken brug i hverdagen som for dig giver **nærområdet en personlig betydning som et socialt miljø, som noget du "ikke vil undvære"**. Den betydning er sikkert relateret til mange faktorer som f.eks. din konkrete **brug** af nærområdet, men det kunne jo også ske at det havde at gøre med bestemte **følelser** for noget i disse omgivelser - som f.eks. menneskerne som bor der, det at du kender mange folk personligt i området, at du kan li at "slå en prat av". Vi er interesseret i alt som I mener er vigtig. Men et sted må vi begynde, så kunne I f.eks. sige noget om:*

- **Hvordan bruger I nærområdet** til hverdag? Har du/I en fast rute/rutine?

- Er der tale om et **fast mønster** i relation til arbejde, fritid eller nødvendige gøremål (dagligvarebutik, barnepasning mv)? Kunne du **beskrive** den? Hvorfor denne - af **mangel på alternativer/af hensyn til tiden/varetilbud** eller...?
 - Brugen af nærområderne er også ofte i dagligdagen "**socialt betinget**": f.eks. relateret til "dugnad", møder med andre etc. Fungerer nærområdets udearealer som et sted at mødes?
 - **Domineres nærmiljøets udearealer af nogen mennesker/grupper** frem for andre? Får det dig til at føle dig utryk, eller bare til ikke at bruge området?
 - Føler I jer **trykke** i boligområdet? Hvis nej, hvorfor ikke? Har det noget med de fysiske forhold at gøre?
7. *Vi vil også gerne høre noget om, hvordan I opfatter dit nærområdes kvalitet som **et socialt miljø**. Vi er specielt interesseret i **fællesområdernes kvalitet** for det sociale miljø i området. Med fællesområder tænker vi både på f.eks. "**gårdsrummet**" og f.eks. **parkeringspladsen**.*
- Hvad synes I om påstanden: "felles utearealer for beboerne er strengt tatt ikke nødvendig så længe det finnes parker og andre friarealer i nærheten"?
 - Hvad synes I om jeres **gårdsrum**? Bruger I dem? Hvorfor - ja/nej?
 - Hvad synes I om **tilgangen til udearealer**? Synes I at **udearealene "opfordrer" til at mødes med andre beboere**? Hvilke mangler?
 - Vil du/I tale om at det faktisk findes et nærmiljø i form af **godt naboskab**? Hvordan fungerer det?
 - **Hvilke områder er særlig gode for disse møder**? Hvad vil du fremhæve ved det område?
 - Mener du/I at **støj er et socialt problem**? Støj fra naboer, barn som leger, ungdom om aftenen mv?
 - Synes du/I at **området er tilrettelagt** sådan at det **respekterer beboernes behov for både privathed og fællesskab**?
 - Føler du at du kan **være privat, eller er "indkik" et problem**?
 - Om I skulle nævne nogen **negative fysiske faktorer i boligområder** ud over dem vi allerede har talt om, hvilke skulle det være?

Afslutning

1. *Vi startede ud med at stille spørgsmålet om hvad I mente med begrebet livskvalitet. Nu har I set at vi er meget interesseret i **hvordan det ydre miljø - grønne arealer, uderummene, byggede miljø - har indflydelse på din følelse af livskvalitet og din egen forståelse af hvad som skaber en "miljøbetiget livskvalitet" for dig**.*
- Er der noget du vil tillægge omkring, hvad som giver dig livskvalitet set herfra hvor du bor?
 - Vil du hellere foretrække en anden definition/forståelse af hvad livskvalitet er? Hvilken, hvorfor?
 - Hvis du sådan skulle prøve at generalisere om udearealernes betydning for folks følelse af livskvalitet, hvad vil du så sige?
 - Hvad vil du foreslå af "ny-tænkning" ud fra din erfaring? Hvordan vil det ideelle boligmiljø se ud for Jer - fysisk og socialt?

Gruppeintervjuer: Opplegg for beboernes egne kartlegginger av bruk og holdninger til boligområdet.

1. Tegn inn på strøkskartet og skriv kort hvorfor stedene brukes slik:

- *De stedene i nærmiljøet du oppsøker når du vil slappe av utendørs, f.eks. sole deg, være for deg selv, nyte stillhet, lese en bok eller avis (blått kryss)*

Hvorfor:

- *En rute (eller flere) gjennom strøket du ofte bruker når du skal gå en tur (blå linje)*

Hvorfor:

- *Steder hvor du treffer folk og ser på (by)livet, f.eks. sitte på kafé, ta en pils, oppleve andre (gult kryss)*

Hvorfor:

- *Hvor går du når du skal på jobb eller skal handle? (gul linje)*

Hvorfor:

- *Steder hvor barn leker (grønt kryss)*

Hvorfor:

- *Steder hvor du føler deg utrygg, treffer folk du ikke ønsker å treffe og som du derfor unngår (rødt kryss)*

Hvorfor:

- *Steder som er stygge, utrivelige eller med mye støy og forurensning (grått kryss)*

Hvorfor:

2. Tegn inn på områdekartet og skriv kort hvorfor stedene brukes slik:

- *Hvis du oppholder deg på gårdens eiendom hvor oppholder du deg da? (blått kryss)*

Hvorfor:

- *Steder i og rundt området hvor du treffer, og slår av en prat med naboer (gult kryss)*

Hvorfor:

- *Steder i og i nærheten av området hvor barn leker (grønt kryss)*

Hvorfor:

- *Steder i og i nærheten av området hvor det er konflikter mellom voksne og barns lek evt. mellom grupper av beboere. (rødt kryss)*

Hvorfor:

- *Steder i og i nærheten av området som er mindre hyggelige og egnet for opphold, f.eks. på grunn av støy, forurensning, lite sol, manglende skjerming eller annen opparbeiding o.l. (grått kryss)*

Hvorfor:

Vedlegg 2

Enkeltnormers bakgrunn og effekt

Prosedyrekrav

Hvor kommer prosedyrekravene fra

I den grad vi har registrert normer for framgangsmåte og prosess som vi her kaller "prosedyrekrav" i de tre casene, kan vi avlede at slike krav har ulike siktemål:

1. Å sikre offentlighet, muligheter for at beboere, naboer og andre berørte skal kunne ytre seg og påvirke, samt at viktige spørsmål og særlig konflikter blir avklart og ikke minst blir politisk behandlet. Dette betyr bl.a. at det stilles krav om plantyper i henhold til PBL som reguleringsplan og bebyggelsesplan.
2. Å sikre at det innleveres et faglig forsvarlig planmateriale som ivaretar og viser hvilke kvaliteter man ønsker å oppnå. Det betyr at det må finnes retningslinjer for hva planene skal inneholde.
3. Å sikre at plan- og byggesaksbehandlingen blir mest mulig effektiv.

Går vi bakover i historien har nok både ønsket om medvirkning og behovet for å stille krav til planenes faglige innhold røtter tilbake til loven av 1924 for byene og loven av 1965 for alle landets kommuner. I den sistnevnte loven var nok kravet om effektivitet en viktig årsak til at medvirkningsaspektene ble mer vektlagt enn tidligere. (se for eksempel Holsen 1996)

Bygningsloven av 1965 skapte i seg selv også et hierarki av plantyper fordi loven skulle gjelde for alle kommuner i hele landet. Den forrige loven av 1924 gjaldt bare planlegging av byene. I og med ny lov oppsto behovet for både overordnede kommunedekkende planer og mer detaljerte planer av ulike slag. Dette gjorde det også nødvendig med prosedyrer for forholdet mellom de ulike nivåene. Loven av 1924 hadde heller ikke noe strengt formalisert opplegg for hva planene skulle inneholde, men loven slo fast at en måtte ta hensyn til plassering i natur, landskap og utviklingen av byen eller tettstedet. (Se Tvinnereim 1990:33).

Bygningsloven av 1965 gikk ikke særlig langt i å stille innholdskrav, men det heter i § 27-1 at kommunestyret kan gi bygningsrådet "*de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs.*" I denne loven ble innholdskravene knyttet til arealbruk og arealbruksbestemmelser dessuten mer presise, og kan kanskje tolkes som et ledd i en ytterligere profesjonalisering av planleggerfaget. Disse var først og fremst oppramset i form av arealbrukskategorier som kunne brukes. Det var opp til kommunene å utdype dette, f.eks. ved hjelp av vedtekter. Vedtekten til § 69 om den ubebygde delen av tomta er et eksempel på dette. Her kan kommunene bl.a. stille krav om utomhusplan. Fortsatt er det slik at kommunene selv kan bestemme hvor langt de vil gå i å kreve dokumentasjon og konsekvensvurderinger i plansaker. Helt siden Bygningsloven av 1965 trådte i kraft har det imidlertid pågått en omfattende veiledning fra planmyndighetenes side om hva planene burde inneholde.

Prosedyrekrav for å fremme medvirkning sprang ut av den tiltagende kritikken mot sentralstyrt planlegging basert på sterke faglige sektorinteresser, som kulminerte på 60-tallet. I Bygningsloven av 1965 ble derfor fagfolkernes makt redusert til fordel for større politisk påvirkning ved at Bygningsrådene skulle være rent politisk styrte. Et representativt demokrati skulle med andre ord erstatte et faglig styre.

Denne formen for demokrati kan imidlertid ikke erstatte reell borgermedvirkning. Ifølge Oraug (1977:4) hadde man både i stortingsmeldinger og i andre offentlige utredninger begynt å erkjenne problemene med den økte avstanden mellom den enkelte og beslutningstakerne. Ifølge Oraug (1977:4) var systemet som hadde utviklet seg et brudd mot det lekmannsidealet som norsk kommunalt selvstyre bygger på, og som ble lovfestet i Formannskapslovene av 1837. De kompliserte oppgavene som kommunene er blitt pålagt, har fremtvunget et kommunalt ekspertvelde som er delegert et omfattende ansvar. Dette kunne ifølge Oraug (1977:5) bety at politiske spørsmål lett *"oppfattes som tekniske, dvs. at de holdes utenfor den politiske beslutningsprosess som den enkelte kan påvirke"* Oraug trekker i rapporten også fram tendensen til at et toppsjikt av politikere blir eksperter med økt avstand til innbyggerne som resultat.

Det ble derfor fremmet forslag om etablering av grende- og bydelsutvalg for å bøte på situasjonen, inkludert plikt til å samrå seg med de partene planene berører (Se "Ny planleggingslov", NOU 1977:1, s. 39). Riktignok ble ikke slike muligheter juridisk hjemlet før i 1985 da Planleggingsloven endelig trådte i kraft. Paragraf 16 i Plan- og bygningsloven av 1985 inneholder en prinsippbestemmelse om medvirkning der det heter at planleggingsmyndighetene skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet. Dette er fulgt opp med krav om informasjon og offentlig debatt både for kommune- og detaljplanleggingen.

Hvordan har prosedyrekravene påvirket områdene?

Sammenstill vi materialet fra vår undersøkelse, viser det seg at krav til framgangsmåte og planprosess er behandlet helt ulikt i de tre casene. Se Tabell 5.1. Både Jenssens have og Hekkveien har hatt begge typer forannevnte krav. Kravene om bebyggelsesplan, dvs. en offentlig planprosess (se pkt. 1 over), ble imidlertid omgått i Hekkveien. For Skoklefall-området vedtok man bevisst å unngå kravene om mer detaljert regulerings- og bebyggelsesplanlegging, men i de siste prosjektene er det stilt krav om å vise terreng-inngrep (se pkt. 2 over) i form av snitt. I ettertid ser vi at planprosessene i alle de tre områdene har mange felles trekk, selv om reglene i utgangspunktet var ulike og kvaliteten på det bygde er blitt ganske forskjellig.

Jenssens have som både hadde egne medvirkningskrav og krav om at det skulle utarbeides reguleringsplaner osv. har ikke gitt verken opprinnelige beboere i området eller de nye reell påvirkning på de endelige produktene (Brockett 1985, Dobloug 1989). I de to andre casene var situasjonen helt annerledes. Her var mulighetene for medvirkning redusert allerede i utgangspunktet fordi man bevisst omgikk egne prosedyrekrav eller unngikk å vedta slike krav. Ironisk nok ble konsekvensene de samme i alle de tre områdene; store og bitre beboer- og nabokonflikter som vi ikke kan utelukke har gått på livskvaliteten løs for dem dette angikk.

For Jenssens have har vi oppsummert at området har mange positive fysiske kvaliteter, men det er vanskelig å slutte at prosedyrekravene om medvirkning har bidratt til dette. Som vi har sett, følte de opprinnelige beboerne og naboene seg fullstendig overkjørt. De ønsket verken riving av bygningene i Breigata som byfornyelsen la opp til, eller den utnyttelsen av området som ble resultatet. Sammenlignet med de to andre casene, hadde Jenssens have iallfall den fordel at sakene foregikk som åpne politiske prosesser der

konfliktene ble drøftet og avklart på et politisk nivå. Framgangsmåten for Hekkveien og Skoklefeld-området der det i utgangspunktet hadde vært et uttalt ønske å unngå den mer omfattende politiske prosessen som bebyggelses- og reguleringsplanlegging er, innebærer i praksis at konflikter løses i en sluttet sirkel bestående av fagfolk, utbyggere og eventuelt beboere og naboer. Både i Skoklefeld-området og i Hekkveien valgte man etter hvert å trekke politikerne mer med, enten ved behandlingen av tomtedelingsplanene (Skoklefeld), eller ved å kreve reguleringsplan slik man gjorde for de siste parsellene i Hekkveien. Det var muligens alle naboprotestene og konfliktene som tvang fram dette.

Så langt har vi drøftet medvirkningsaspektene ved prosedyrekravene. Det andre formålet; å ivareta en faglig forsvarlig planlegging, er en annen side ved denne typen regler. I denne undersøkelsen er slike krav stilt og fulgt opp i Jenssens have, det prosjektet som har det høyeste nivået planfaglig sett. I de to andre casene ble, som nevnt, kravene til den videre planleggingen enten omgått eller utelatt. Istedenfor kom det inn en rekke enkeltkrav etter hvert. I Nesoddencaset er det i byggesakene krevd at fasadetegningene skal være påført terrenglinjer for planlagt og eksisterende terreng, uten at resultatet ute i marken nødvendigvis bærer noe positivt preg av dette. For øvrig vises det til kravene i byggeforskriftene når det gjelder dokumentasjon. I Hekkveien kom det inn dryppvise krav om avkjøringsplan, utomhusplan osv. Heller ikke dette har bidratt til å høyne området kvaliteter slik vi ser det.

En side ved å stille krav til planmaterialet, er at man da også kan be om planer som avdekker konsekvenser av de foreslåtte inngrepene. Dette er viktig både for politikerne som skal vedta planene, og ikke minst for naboene som det blir stadig flere av i og med dagens fortetningspolitikk. Et eksempel på dette er Meheia, et av delprosjektene i Nesoddencaset. Både naboer og politikere uttrykker i klartekst at de har fått for lite informasjon om konsekvenser. Dette framgår av intervjuene i vår undersøkelse der en av beboerne uttrykte at det ikke ble som på tegningene. I lokalavisen står ordføreren i kommunen fram og krever bedre planer (Akershus Amtstidende 10.1. 1997). En innvending en kan reise mot et stadig økende krav om mer kunnskap, er om dette vil løse problemer for naboer som i utgangspunktet ikke ønsker endringer i sitt eget nærmiljø.

Tomteutnyttelse og tetthet

Bakgrunnen for å stille krav til utnyttelse og tetthet

Kampen om hvor tett byen skulle få bli, har vært et viktig og tilbakevendende tema helt siden moderne byplanleggings morgen i forrige århundre. I faglitteraturen drøftes dette temaet ofte ganske bredt og omfatter både rommeligheten i bebyggelsen, dvs. forholdet mellom bygd og ubebygd, hushøyder og avstander mellom hus, tilgang på rekreasjons- og lekearealer, solinnfall osv. Siden vi har tatt utgangspunkt i de normene som faktisk er brukt i de tre casene vi har undersøkt, blir tilnærmingen her litt annerledes. I dette delkapitlet fokuserer vi derfor først og fremst på de ideene og verdiene som har ligget bak synet på tetthet, samt hvordan tetthet er beregnet i planleggingen. De andre aspektene som også påvirker tettheten; solkrav og kravet til rekreasjons- og lekearealer, brannkrav, avstandskrav i forhold til veier, støykrav mm. behandles i egne delkapitler.

I utgangspunktet var det helsereformbevegelsen som tok opp spørsmålene om tetthet, og helselovgivningen var først ute med regler for bygningsstandard sett i forhold til helse. Det var særlig datidens leger som deltok i debatten sammen med framtreddende humanister og filantroper. Henrik Wergeland var f.eks. opptatt av boligsak. Norges første sosiolog, Eilert Sundt, gjennomførte også en rekke undersøkelser av boligforhold i norske byer og bygdesamfunn. Det de viste til var trangboddhet, lite lys og luft, dårlige sanitære forhold, dårlig kosthold og lange arbeidsdager med tungt arbeid.

Etter hvert ble forholdene så dårlige, ikke minst på grunn av de elendige boligforholdene, at epidemier hjemsøkte byene. Siden byregulering og byplanlegging ennå var lite utviklet, fikk spekulasjonsbyggingen fritt spillerom (Tvinnereim 1990). Statistikk som viste sammenhengen mellom ulike tettheter i byen, demografiske data og dødelighet ble brukt som argument for en annen boligpolitikk (Jensen 1980: 192, Tvinnereim 1990).

I bygningsloven av 1924 (i kraft 1929 i flg. Tvinnereim 1990:30) som var gjort gjeldende for alle norske byer, hadde nok også tetthetsdebatten hatt innflytelse. I denne lovens paragraf 26 het det bl.a. at der den tidligere bebyggelsen bare hadde to eller tre etasjer, måtte en ikke foreslå økt etasjetall uten at dette hadde avgjørende betydning for byutviklingen. I områder med åpen bebyggelse burde en ikke ha mer enn to etasjer. (Se Tvinnereim 1990:33)

I Oslo kan man også se resultatene av et annet syn på tetthet rundt århundreskiftet. Da ble tettheten i leiegårdsbebyggelsen dramatisk redusert i forhold til det man hadde bygget før 1900, noe som skjedde i kjølvannet av det store boligkrakket i 1899 da privatkapitalen trakk seg ut av boligbyggingen for mange tiår. Kommunen sto for boligreisningen fram til ca. 1930.

Studerer man typiske planeksemplere fra de første 20 - 30 årene av dette århundrede, understøttes inntrykket av at det ikke fantes noen fastlagte og normerte regler for tetthet. I utkastet til den første generalplanen for Oslo fra 1929 tar Harald Hals i stedet utgangspunkt i eksisterende tetthet og planforbilder etc. Denne tilnærmingen til tetthetsbegrepet synes enda tydeligere hos Sverre Pedersen som var Norges første professor i byplanlegging. Han inndeler byggesonen i åpen bebyggelse og kasernebebyggelse. (se f.eks. Pedersen planforslag; "Sommerfugl" fra Hamar 1922 i Jensen (1981). Disse områdene er inntegnet på kart, ikke som arealbrukssoner, men som konkrete bebyggelsesforslag der kvartalsstruktur, eventuelt frittliggende hus fremgår. For hver av de to typene er det så angitt maksimalt antall etasjer. Tetthetskravene har altså mer karakter av å beskrive konkrete bebyggelsestyper, i dette tilfellet karreen eller det frittliggende huset, der planleggeren med bakgrunn i sin erfaring med enkelttypen foreslår etasjeantall og avstander i tråd med bygningsloven av 1924.

Arbeidet med boligsaken var i høy grad påvirket av ideer utenfra, spesielt fra England og Tyskland der hagebyidealene sto sterkt fra slutten av 1800-tallet og 20 - 30 år inn i 1900-tallet. I likhet med mange av de andre byplanpionerene på denne tiden, hadde Pedersen også hagebyen som forbilde. I et foredrag han holdt på Hønefoss i forbindelse med planarbeidet der gir han "*...først en oversikt over hvordan en hageby skulle være...*". Den skulle bl.a. ikke ha mer enn 30 000 innbyggere, og videre; "*Man skal først og fremst tenke på at de som skal bo der skal ha adgang til haver og beplantning.*" "*Kravene om sol og lys og luft er det som skal prege en moderne byplan og det må også være god avstand mellom bygningene.*" (Pedersenarkivet: Fremtiden 23.6. 1937)

Parallelt, dvs. på 1920- 30-tallet begynte Le Corbusiers idealer å bli allment kjent og ikke minst debattert her til lands. Som hagebyforkjemperne, var Le Corbusier også opptatt av forholdet mellom helse og miljø. Byplansvaret var imidlertid annerledes. Han grupperer byen i tre bytyper:

1. **The City**, as a business and residential centre
2. The **Industrial City** in relation to the **Garden Cities** (i.e. the question of transport)
3. **The Garden Cities** and the daily transport of the workers.

(Kilde: Le Corbusier, første gang publisert 1929. Denne utgaven 1977/78: s. 162)

Bytype nr. 1, *the city*, må etter Le Corbusiers mening være tett bl.a. for å håndtere næringslivets behov for transport.

The more dense the population of a city is the less are the distances that have to be covered. The moral therefore, is that we **must increase the density of our cities, where business affairs are carried on.**

I denne bytypen anbefaler han skyskrapere som gir høy tetthet, men likevel rom for det han kaller "lungs". Byen skal m.a.o. bygges vertikalt for å gi plass til parker, plasser, sportsarealer osv.

Heller ikke Pedersen var fremmed for slike tanker, noe hans fremheving av sol, lys og luft viser. Et foredrag han holdt i Norske kommunale ingeniørvæseners forening i 1927 kan imidlertid tyde på at han var mer opptatt av forholdet mellom de ubebygde rommene og det bygde, enn høyhusidealet: Ifølge Tvinnereim (1990:53) trakk han fram den siste utviklingen av høyhusbebyggelse bl.a. basert på Le Corbusiers tanker. Han fremhevet i foredraget motsetningen mellom dette idealet og småhusforkjempenes forbilde.

.. men Pedersen presiserte vekta dei (funksjonalistene, vår presisering) la på å skape romslege intervall i byområde. Der skulle være ein kontrast mellom det bebygde og ubebygde arealet. (Tvinnereim 1990:53)

Diskusjonen om bygningstype og tetthet har i det hele tatt preget debatten om boligbebyggelsen i hele dette århundre. I Norge var det idealene fra hagebytankegangen som vant, og de fleste byene har gjennom kommunesammenslåinger fått rom til å utvide seg. Etter siste verdenskrig vokste det etter hvert fram en bekymring for spredningen av byene og urbaniseringen av landskapet. Man kan derfor betrakte et av siktemålene med Bygningsloven av 1965 som å få kommunene til å sette grenser for by- og tettstedsvekst gjennom overordnet kommunal planlegging. På denne tiden kom også jordvernet inn som et tema i debatten, noe som styrket argumentene for å begrense byveksten utover i landskapet.

Parallelt med dette tiltok også debatten om boligkvalitet og ikke minst tetthet. Dette førte til at Elsa Svennar, en av nestorene i norsk byggforskning, ønsket å utvikle klarere begreper for tetthet. (Svennar 1970). Som hun sier i innledningen til sin rapport "Tetthet i boligområder":

I dag ser det ut til at nye byidealer tar form. I norsk fagpresse har diskusjonen i stor utstrekning dreiet seg om spredningen av den bymessige bebyggelse. En vanlig påstand er at bare man bygger tett nok, vil man oppnå et bedre bomiljø, og man siteterer Jane Jacob's uttalelse: 'Bygger man bare dyre og store nok leiligheter, kan man bygge så tett man vil.' Men er denne påstanden holdbar eller er vi i ferd med å forme en ny byplan- og boligteori på sviktende grunnlag, skal vi en gang til kaste barnet ut med badevannet? Meget taler for at vi blir nødt til å utnytte tomtearealene bedre enn vi gjør i de nye boligområder i dag, men er tetthet i og for seg et kriterium for miljø, og hvor tett er det isåfall rimelig å bygge? (Svennar 1970)

Disse spørsmålene er like aktuelle i dag, fordi de globale miljøhensynene også er trukket inn i byplandebatten. For å redusere utslipp av klimagasser, bl.a. fra privatbilen, er målet fra 1960 og 70-tallet om å begrense byveksten supplert med målet om en tettere by. Her har m.a.o. Le Corbusiers byvisjon for "the city" fått gjennomslag. Selv skyskraperideene fra hans tid, er det børstet støv av for eksempel i forbindelse med de pågående debattene om Oslos boligproblemer.

Svennars undersøkelse er et forsøk på å systematisere tetthetsbegrepet for å se hvor grensen for tetthet eventuelt går. Med bakgrunn i studier av arealbehovet for ulike funksjoner i boligområder, systematiserer hun hvor mye areal som behøves til ulike formål, forutsatt en mest mulig effektiv plan.⁴⁸ Det interessante med Svennars studie er at hun samler alle normkrav slik at hun får et helhetlig bilde av hvor store arealer en behøver i et boligområde. Det som her kan diskuteres er selvsagt hvor de enkelte normkravene kommer fra, og om de stemmer med det dagens beboere synes er viktig. Omregnet til maksimumstall for tetthet finner hun da ut at

... den høyeste U man kan vente å oppnå vil ligge noe over 1.0 og med en `boligtetthet` på 7 - 9 leil./da. Det forsetter en høybebyggelse uten nevneverdige grøntarealer og hvor man ikke stiller krav til solbelysning. En slik tetthet vil være rimelig i sentrale bydeler, som f.eks. Enerhaugen. Med lavere bebyggelse og med ønske om grøntarealer og en rimelig solbelysning vil det i norsk terreng antakelig være vanskelig å oppnå høyere U enn omkring 0,5 ved vanlig bebyggelsestype og med bilparkering på markplanet. (Svennar 1970:25)

Tradisjonen fra Svennars tetthetsstudier på 1970-tallet der forholdet mellom boligtype, funksjoner i området og tetthet har vært sentralt, ble ført videre av forskere på NBI på begynnelsen av 80-tallet. Med utgangspunkt i boligens funksjoner, dokumenterte de hvordan utbyggere, for å profitere mest mulig på byggingen, presset eneboliger inn på små tomter, hvor rekkehuset ville gitt en mye bedre løsning rent bruksmessig. De anbefalte derfor visse forhold mellom tomtestørrelse (tetthet) og boligtype (Bjørneboe 1983):

Tabell 7.1 *Noen anbefalinger om tomtestørrelse, tetthet og boligtyper*

<i>Boligtype</i>	<i>Boliger per daa bebyggbar brutto tomt</i>	<i>Minste private nettoparsell</i>	<i>Bredde av nettoparsell langs atkomstvei</i>	<i>Minste dybde av nettoparsell</i>
<i>Frittliggende A.</i>	1 bol/daa	800 m ²	22 m	27 m
<i>Frittliggende B</i>	1 ½ bol/daa	600 m ²	18 m	27 m
<i>Brede rekkehus</i>	2 bol/daa	400 m ²	14 m	27 m
<i>Smale rekkehus</i>	2 ½ bol/daa	300 m ²	7 ½ - 10 m	27 m

Så langt har vi presentert noen av de viktige milepælene og debattene om tetthet og hvorfor dette har vært så viktig i byplanhistorien de siste 150 årene. Spørsmålet er så hvordan tetthetsbegrepet har vært operasjonalisert for planformål. På begynnelsen av

⁴⁸ Hun tar utgangspunkt i at leilighetene behøver mellom 80 og 140 m² avhengig av familjestørrelse. Trafikkarealet bestående av veier, innkjørsler og parkeringsarealer vil da ta 58 - 68 m² ut fra datidens krav om 1,5 p-plass pr. bolig og parkering på markplan. Servicearealer, dvs. plass til søppeltømming osv har hun beregnet til 5-6 m² pr. leilighet. Rekreasjonsarealene fra lekeplasser til oppholdsarealer for voksne, grøntarealer og eventuelle turveier vil kreve minimum 27 m²., mao halvparten av det bilen krever. Til sammen regner hun ut at en behøver ca. 90 - 100 m² for å tilfredsstille de viktigste utomhusfunksjonene. I tillegg har hun studert hvilken rommelighet som behøves i bebyggelsen for å ivareta solinnfallet i leilighetene og hvor mye som behøves som støysoner. Totalt sett beregner hun da at boligområdene behøver fra 100 til 250 m² pr. leilighet for boligbebyggelse fra 1- 12 etsjer.

århundret var det vanlig å operere med antall personer pr. arealenhet. Dette var opplagt interessant i den perioden da man var opptatt av å etablere statistikk bl.a. knyttet til forholdet mellom helse, hygiene og tetthet. Etter hvert som byplanlegging eller byregulering som man kalte det, ble manifestert som fag ut over det å anviser veier, kom det flere begreper til. Foran har vi sett hvordan bl.a. Pedersen opererer med åpen og sluttet (eventuelt kasernemessig) bebyggelse og maks. tillatt antall etasjer. Økt vitenskapeliggjøring og systematiske studier av bebyggelsesplaner bidro til ytterligere normering, og etter krigen har det vært vanlig å bruke begrepet utnyttelsesgrad.

Inntil 1987 var det vanlig å bruke dette begrepet; utnyttelsesgrad (U), som betegner forholdet mellom brutto golvareal og brutto tomt, regnet til midt i vei eller 10 m ut i friareal. U-gradsbestemmelsen ble imidlertid kritisert for å gi skjeve resultater idet bruttoarealene for hjørnetomter ble urimelig store. Det var også uoverensstemmelser om hvordan brutto golvareal skulle regnes (kjeller, høye rom etc.) I byggeforskriftene fra 1987 innførte bygningsmyndighetene derfor nye regler og utregningsmåter. Fra nå av kunne man ved bestemmelse av "*Grad av utnytting*", velge en eller flere av følgende beregningsmåter:

- Prosent bebygd areal (%-BYA), gjerne kombinert med maksimal bygningshøyde. Dette tallet representerer det arealet som dekkes av bygninger i prosent av netto tomt. Det er vanlig å regne parkeringsplasser på bakken med under areal som dekkes av bygninger.
- Tillatt bruksareal (T-BRA). Tallet er det totale bruksareal som tillates bygget, regnet etter Norsk Standard
- Prosent tomteutnyttelse (%-TU). Tallet står for bruksarealet i prosent av netto tomt.

De nye bestemmelsene er først og fremst beregnet på å kontrollere hvor mye som tillates bygget på hver enkelt tomt. Dersom det gjelder å finne ut, sammenlikne, eventuelt fastsette tettheter for forskjellige byområder, er utnyttelsesgrad bedre egnet, fordi den tar hensyn til hva tomte og bygningen har av areal rundt seg.

Hvordan har kravene til tomteutnyttelse og tetthet påvirket de undersøkte områdene?

I Skoklefall-området har kravene til maksimal tetthet bidratt til å bremse utnyttelsen av området. Hverken det politiske systemet eller administrasjonen har latt seg presse til å øke utnyttelsen over det som var fastlagt i flateplanen.

Nesodden er fra gammelt av en landbruks- og hyttekommune, med lite og spredt bebyggelse. På sytti-tallet var kommunens offisielle politikk å holde boligbyggingen og innflyttingen nede. I hele etterkrigstiden har det vært politisk motstand mot å øke utnyttelsen i boligområdene. Det var boligbyggelaget som introduserte tettere bebyggelsesformer gjennom prosjektene på Oksval. Her ble det rundt 1980 bygd tette rekkehusområder med utnyttelsesgrad ca 0,30. I dette tilfellet vakte planen stor motstand i kommunestyret på grunn av tettheten, og et mindretall foreslo at hele området skulle legges ut til eneboligbebyggelse.

Tilsvarende diskusjoner fant sted i forbindelse med utbygging av Skoklefall. Her presset utbyggeren på for økt tetthet. Fagfolkene i kommunen har hele tiden holdt igjen når det gjaldt høyere utnyttelser, med henvisninger til at det nye ikke måtte adskille seg for mye fra det opprinnelige. Dette var med andre ord i utgangspunktet ikke styrt av normer, men en planfaglig holdning til akseptabel tetthet i dette spesielle geografiske området. Den realiserte tettheten er i feltet som helhet heller ikke særlig høy, bare ca 1,5 boliger per daa. Den utbyggerstyrte delen av feltet er noe tettere utbygget, og de tidligst realiserte av disse feltene har et godt avpasset forhold mellom tetthet og bebyggelsestype. Fortsatt har

Nesodden generelle retningslinjer for tetthet som ligger svært lavt. Betegnende nok har kommunen ikke engang innført generelle bestemmelser for tetthet i blokkbebyggelse.

Området ble planlagt i tiden like før de nye tetthetsbegrepene ble innført, og det oppstod misforståelser omkring definisjonene. I reguleringsplanen ble det fastsatt tettheter på $U = 0,3 - 0,4$. Dette er svært høye tettheter til småhusbebyggelse å være. Uklarheter i definisjonen både av tetthet og hvor mange boliger som var tillatt pr. enhet, har imidlertid bidratt på en svært negativ måte i Skoklefaldprosjektet. Dette rammet særlig Meheiafeltet, og skapte konflikter både mellom det politiske systemet og administrasjonen, og ikke minst konflikter mellom utbygger og de daværende naboene. Dermed var det duket for en langdryg og arbeidskrevende planprosess med diverse klagesaker. Konfliktene har uansett presset fram mer entydige normer i dagens normalbestemmelser.

I Jenssens have og Hekkveien ble utnyttelsen i første omgang bestemt gjennom "Reguleringsplan for Sentrum og indre sone" fra 1977. Her var grensene for utnyttelse satt til $0,3 - 1,5$, altså et stort spenn.

I begge de to Oslocasene har vi sett at utbyggerne har presset fram langt høyere tettheter enn det de opprinnelige naboene ønsket. Utnyttelse for kvartalet Jenssens have i 1960 var mellom $1,0$ og $1,5$. Jenssens have fikk senere, gjennom en endret regulering, hevet utnyttelsesgraden til $U=2,0$ som øvre grense. Det ble også tillatt å bygge flere etasjer enn de opprinnelige planene åpnet for. Sammenligner vi med normene som Bygningsloven av 1924 satt som maksimum, nettopp med bakgrunn i datidens diskusjon om helse og tetthet, er den realiserte tettheten i Jenssens have dobbelt så høy. Det samme gjelder om vi sammenligner med Svernars (1980) anbefalinger om maksimal tetthet for å ivareta solinnfall og gode utearealer. Den høye utnyttelsen gir seg selvfølgelig også utslag i antall boliger pr. daa. Svernars beregninger med utgangspunkt i en utnyttelse på $1,0$ tilsa 10 boliger pr. daa, mens i Jenssens have er det 20 boliger pr. daa.

Hekkveien-området var et villaområde tett inntil murgårdene ved Carl Berners plass. På femtitallet ble det bygget noen høyhus med små leiligheter der, slik at området antok en blandet karakter. På syttitallet kom området byplanmessig inn under den såkalte "Indre sone", og soneplanens krav til U - grad. Området ble bygget ut over en tiårsperiode, og tillatt utnyttelse ble økt kraftig fra første til siste prosjekt. Dette innebar en økning fra U på 0.6 til $U = 1.0$.

Våre eksempler viser at tetthet har vært et av de mest omdiskuterte temaene i planprosessen i alle de tre områdene vi har undersøkt. Som vi skal komme tilbake til, stiller dagens beboere seg også kritiske til utnyttelsen, trass i at områdene har svært forskjellig tetthet, fra kjedehusene på Nesodden til storgårdskvartalet i Jenssens have. Kritikken er faktisk størst i de to minst tette områdene, Hekkveien og Skoklefald. Etter vår planfaglige vurdering er det antakelig ikke tettheten i seg selv det er noe galt med i disse to områdene, men måten bebyggelsen i en del tilfeller er organisert på. Dette gjelder særlig for Hekkveiens vedkommende. Der har den bitvise utbyggingen skapt et langt dårligere resultat med oppstykkede utearealer, innkviksproblemer og tap av utsikt, som kunne vært unngått gjennom overordnet planlegging. For Skoklefald-området kan beboernes forventninger om å bo i frittliggende eneboliger, når deler av feltet i realiteten er rekke- og kjedehus, ha spilt en rolle. Debatten om Meheia kan også ha bidratt til det inntrykket beboerne har fått, dvs. at politikerne og administrasjonen lar seg presse av utbyggere. Vår undersøkelse har vist at dette ikke har vært tilfelle når det gjelder tettheten. Derimot har dårlig detaljplanlegging, iallfall i de senest utbygde feltene, gitt store terrenginngrep og dårlige utearealer. Dette kunne vært unngått hvis administrasjonen og politikerne hadde stilt større krav til planleggingen.

I Jenssens have ga de vi intervjuet ikke uttrykk for misnøye med den fysiske tettheten i form av innkviks-, utsikts- og solproblemer, noe en kunne forvente med en så høy utnyttelse. Plagene med barnestøy og overbefolkning i uterommet kan imidlertid tolkes som en kritikk av tettheten. Som nevnt, har dette området dobbelt så mange boliger pr. daa som det f.eks. Svennar (1980) anbefalte som øverste grense. Vår vurdering er at valget av storgårdskvartal som bygningstype har vært en god måte å takle den høye utnyttelsen på fordi man får et stort og samlet uterom. Dette bidrar til en følelse av rommelighet, og bringer sol inn i bebyggelsen. Jenssens have hadde likevel vunnet på å være en etasje eller to lavere, noe som hadde gitt færre boliger pr. daa og mindre grad av "overbefolkning" ute.

Krav til solinnfall

Bakgrunnen for å stille krav til solinnfall

Vi har allerede presentert kravene til solinnfall som en del av diskusjonen om tetthet. For oversiktens skyld har vi imidlertid valgt å presentere noen av de historiske detaljene bak solkravene separat. Betingelsene for å bedre solforholdene i byene ut fra et helse- og hygieneperspektiv var et tema som ble undersøkt allerede i forrige århundre. Jensen (1980:82) viser f.eks. til en sveitsisk artikkel i tidsskriftet "Den Norske Ingeniør- og Arkitektforenings Organ" fra 1880 om dette emnet. Her har forfatteren utviklet formler for solstrålenes innfallsvinkel 2 timer før og etter "middag" for forskjellige breddegrader innen den tempererte sone, på årets korteste dag. På den måten er det mulig å finne fram til skyggens lengde i forhold til husets høyde. Gatebredden kan dermed bestemmes i forhold til hushøyde og gateretning. For å sikre best mulig solinnfall anbefales det at hovedveiene helst bør legges nord - sør, mens plasser og tverrgater som må være korte, skal tilpasses de forannevnte breddeforholdene.

Både for Bauhaus-arkitektene⁴⁹ og de senere funksjonalistene var solinnfallet en viktig strukturerende faktor i byplanleggingen. For funksjonalistene ble solinnfallet et av hovedkriteriene for plasseringen av hus, og en av årsakene til at kvartalsstrukturen i by ble opphevet. Bakgrunnen var bl.a. solstudiene til Walter Gropius. Ved hjelp av snitt der solinnfallet for ulike klokkeslett og tidspunkt var tegnet inn, viste han hvilke minstekrav man måtte stille til avstand mellom bygninger av ulik størrelse. (Se Gropius' solstudier hos Ulla Westerberg 1993)

Etter krigen er det særlig den svenske arkitekten Gunnar Pleijel (Pleijel 1948) som har arbeidet med slike studier og utviklet normer som har hatt betydning for planlegging i Norden. I likhet med Gropius og den forannevnte sveitsiske undersøkelsen, studerte også han forholdet mellom hushøyder og solinnfall. Pleijel la dessuten stor vekt på betydningen av ulike solhøyder. Dette er selvsagt viktig her i Skandinavia hvor solhøyden især vinterstid er så lav, og der solhøyden varierer så mye fra nord til sør.

Studiene av bygningshøyder og avstander forteller noe om i hvilken grad man overhodet har muligheter for å få sol ned på et område eller en fasade. Dette er altså et redskap for å vurdere om områdene er tilstrekkelig solbelyste. Siden det er urimelig å kreve 100% soltilgang så lenge sola er oppe, er det utviklet minstekrav til solbelysning. Her finnes det ulike tilnærminger.

⁴⁹ Bauhausskolen ble opprettet i Weimar i Tyskland i 1919, og var en viktig medspiller i utviklingen av den nye arkitekturen. Ifølge Tvinnereim markerte denne arkitektskolen seg internasjonalt på 1920-tallet med radikale og progressive undervisningsmetoder. Walter Gropius var en av skolens grunnleggere.

I Sverige har solkravene, formulert som det teoretiske antallet soltimer ved høst- og vårjevndøgn, vært det samme i snart 50 år. (Westerberg 1993) Mellom kl. 9 og 17 skal det være fem timer sol på lekeplasser ifølge de svenske normene. (Boverket 1991 "Solklart") Det skal videre være tilgang til sollys på balkonger og uteplasser 5 timer i samme tidsrom, alternativt 4 timer etter kl. 12.00. Kjøkken og oppholdsrom bør ha sol i 4 timer eller 5 timer til sammen. Disse kravene er framkommet på grunnlag av intervjuer med beboere. Tilpasning til breddegrad, tetthet, avstand mellom hus og hushøyder har vært en viktig del av den faglige diskusjonen om sol i bebyggelsesplanene i Sverige.

Her i Norge sier Plan- og bygningslovgivningen kun noe om dagslyskrav inne i bygningene. Husbanken som også er opptatt av denne typen krav, fokuserer først og fremst på dagslys inne i boligen, og solforhold på utearealet. Husbanken stiller bl.a. krav til avstander mellom hus og tilstrekkelige vindusåpninger for å sikre dagslyset inne i leilighetene (Den Norske Stats Husbank 1995). For å få lånetillegg for visse utomhuskvaliteter krever Husbanken at 50 % av utearealet skal være solbelyst ved jevndøgn klokken 15.00 (Husbanken 1996).

Hvordan har kravene til solinnfall påvirket de undersøkte områdene?

For utbyggingen i Skoglefald-området har temaet ikke vært drøftet. I det store og hele ser det heller ikke ut til at utbyggingen har medført store skyggeproblemer. Terrengforholdene har vært enkle når det gjelder solinnfallet, og småhusutbygging i slike situasjoner er vanligvis ikke så konfliktyllet når utnyttelsen ikke er høyere enn hva tilfellet er her.

Det er mer overraskende at sol- og skyggespørsmålet er viet såpass lite omtanke i de to andre og langt tettere undersøkelsesområdene i Oslo. Vi har bare kommet over dokumentasjon av sol- og skyggeproblematikken for et av delprosjektene i Hekkveien, Hekkveien 10 a, b, c. Dette var et av kravene for at prosjektet skulle få Husbankens kvalitetstilskudd for gode utomhuskvaliteter. Til tross for dette tilfredsstilles ikke Husbankens krav om at 50 % av utearealet skal være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00. Av Figur 3.16 fremgår det at mesteparten av de opparbeidede fellesarealene i dette delprosjektet ligger i skygge nettopp ved dette tidspunktet. Det samme gjelder også for flere av de andre fellesområdene i Hekkveien. Figur 2.8 viser at heller ikke Jenssens have har gode solforhold på ettermiddagen om sommeren. Store deler av utearealet ligger da i skyggen.

Brannkrav

Bakgrunnen for å stille krav til brannbeskyttelse

I utgangspunktet var brannkravene knyttet til regulering av gatebredden. I Oslos første bygningslov fra 1827 som i realiteten også var landets første, fantes bestemmelser om minimumsbreder for veier satt til 18 - 24 alen. Veier som var bredere enn dette skulle forbli slik. Veiene skulle ikke tettes i endene. Det ble også lagt vekt på å bevare et mønster av åpne plasser. Formålet var å hindre brann samt å lufte ut byen. Utlufting var et vesentlig helsemessig tema fordi industrirøyk og røyk fra vedfyring til tider kunne skape uholdbare tilstander.

En del store bybranner, bl.a. i Arendal i 1868, førte til at murtvang for visse områder av byen ble innført som virkemiddel mot brann, og etter nok en brann i 1882; for "*det hele byterritorium*" (Jensen 1980:90) Murtvungen ble kombinert med krav om minimumsbreder for gatene. Etter hvert ble murtvang gjort gjeldende mer generelt i landets byer, men bygningsloven av 1924 opphevet dette kravet.

Dagens byggeforskrifter bygger delvis på at det stilles krav til materialer og konstruksjoner, og delvis på minstekrav til avstand mellom hus. Denne todelte tilnærmingen har vært rådende siden, men kravet til materialer og konstruksjoner har nok endret seg med årene. Avstandskravet, minimum 8 meter mellom bygninger, har man derimot holdt uforandret. I dag kan dette kravet riktignok fravikes dersom konstruksjonene utføres etter visse regler for brannsikring og maksimumstørrelser på bygningene.

Effekter av brannkrav/ avstandsnormer i de tre områdene

Siden brannkravene er gitt i Byggeforskriftene med klare regler om avstander, eventuelt krav til utførelse av bygningen, er dette noe byggesaksbehandlingen alltid følger opp i praksis. For noen av casene har vi sett at brannkravene har fått negative konsekvenser fordi de blir minstekrav som i for stor grad påvirker gruppering av bebyggelsen. I Hekkeveien har dette slått svært uheldig ut på grunn av eiendomsstrukturen og den bitvise utbyggingen. I noen av delprosjektene i Skoklefall-området er bebyggelsen også i for stor grad styrt av eiendomsgrenser og minstekrav i forhold til brann, og ikke god gruppering. Når dette er sagt, har avstandskravene iallfall bidratt til en viss rommelighet i bebyggelsen.

Sonedeling og arealbruk

Bakgrunnen for arealbruksbestemmelser og sonedeling

Et av de viktigste tiltakene for å skape sunnere forhold i byene på 1800-tallet var sonedeling. Så lenge planene ikke regulerte hva arealene skulle brukes til, var det opp til gårdeieren/utbyggeren å disponere tomta. Resultatet ble en blanding av boliger og større og mindre industribedrifter. De store bedriftene ble for eksempel anlagt på større deler av kvartaler, eventuelt hele kvartaler i Oslo, og ble i starten lokalisert nær Akerselva. Mindre bedrifter ble ispedd bebyggelsen i form av bakgårdsindustri mens boligene holdt til i bygningene mot gata. Her ble imidlertid første etasje bruksendret til forretningsvirksomhet etterhvert som behov og marked tilsa det. Til sammen utviklet de nye byområdene seg til et konglomerat av virksomheter og funksjoner der forurensende bedrifter ofte fikk utfolde seg fritt i boligbebyggelsen.

Det var denne utviklingen reformatorene i byregulering ville til livs. I de første soneplanene i Europa skilte man mellom arealer for bolig, for industri og for blandet bruk. I en rapport fra en studiereise i Tyskland i 1901 forteller en overingeniør i Aker herred om praksis i foregangsbyen Dresden:

På planerne er ved farvelægning nøiaktig betegnet de strøg, hvor der uindskrænket kan opføres industrielle anlæg, hvor sådant kun er tiladt for visse arter af fabriker, og hvor opførelsen af industrielle anlæg er helt udelukket..... Dessuden er der indført særskilt betegnelse for kvartaler, som forudsættes bebygget tæt eller åbent (villamæssigt). (Jensen 1980:107).

I flg Tvinnereim (1990:179) kom sonedeling sent inn i norsk byplanlegging. Fra ca. 1905 var tankegangen utbredt i forbindelse med framveksten av byreguleringskonkurranser som var svært vanlige på den tiden. Selv loven av 1924 (i kraft 1929) påla ikke sonedeling iflg Jensen (1981). Etterhvert fulgte sonedelingen funksjonsavgrensninger etter hovedgruppene "beboelsesstrøg, forretningsstrøg og fabriksstrøg." Først etter krigen slo prinsippet gjennom, og er innarbeidet i arealbruksbestemmelsene i Bygningsloven av 1965.

I nyere tid er det reist kritikk mot sonedelingstankegangen som mange mener har bidratt til ensformighet i bebyggelsen. Jensen (1981) gir også bruken av grønne områder som

soneringsredskap for å skille ulike arealkategorier litt av skylden for at norske byer og tettsteder har spredt seg så mye etter krigen. For de grønne områdene kan også fattigdommen på begreper i dagens arealbruksbestemmelser sammenlignet med det begrepsmangfoldet som f.eks. Pedersen brukte, ha bidratt til et for enkelt syn på disse områdene (Thorén 1999). Man mister av syne at uterommene og de grønne innslagene er en integrert del av byen og bebyggelsen, og ikke inngjerdet i grønne "reservater" slik loven legger opp til.

Effekter av sonedeling og arealbruksbestemmelser på de tre casene

Skoklefall-området ble bygget ut i tråd med vedtatt arealbruk og bebyggelsestyper i flatereguleringsplanen av 1985. Der ble det angitt hva som skulle være boligformål, friområder og næringsarealer, veiarealer osv. Problemet med denne planen har vi diskutert i forbindelse med kapitlet om prosedyrekrav, der vi etterlyste krav om mer detaljerte regulerings- eller bebyggelsesplaner.

I Hekkveien ble et næringsareal omregulert til boligformål. Dette bidro til at utnyttelsesgraden ble redusert. Både dette og endringen av arealbruksformålet har vært positivt for området.

Grønlandsområdet der Jenssens have ligger, var i soneplanen for sentrum fra 1959 regulert til industri og forretninger. Dette ble endret i og med byfornyelsen, og man fikk en mer blandet struktur der det også ble gitt rom for en stor andel boliger.

Normer for utearealer

Bakgrunnen for å stille krav til utearealene

Allerede i 1874 publiserte "Den røde grevinnen", eller Gräfin Dohna-Poninski (Arminius) systematiske betraktninger over hvordan man skulle sikre bybefolkningen bedre levekår bl.a. gjennom en mer sosial- og nytteorientert grønnplanlegging (Nohl & Zeekorn - Löffler, 1991). Hun tok utgangspunkt i ulike aldersgrupper og deres behov for utearealer. Dette førte til en rekke ulike krav til arealene; både til størrelser, til avstander og til innhold.

Hele tiden siden har debatten om behov for grøntarealer i by og krav til bokvalitet forøvrig dreid seg om de samme spørsmålene: Hvilke typer av arealer behøver vi? Hvor store arealer trengs til ulike formål? Hvilke avstander er akseptable mellom ulike typer av grøntarealer og boligene? Hvilket innhold bør arealene ha? Hvor mye sol er nødvendig osv.

Kvalitetskravene når det gjelder utearealer kan deles i to hovedgrupper:

- m² grøntareal pr. innbygger på by- eller bydelsnivå
- hierarkier av utearealer med ulike størrelses-, avstands- og innholdskriterier

Vurdering av m² med grøntarealer pr innbygger eller 1 000 innbygger har vært en vanlig måte å synliggjøre om arealdekningen er god eller ikke (Unwin 1929, Stübgen 1980 1.opplag 1890, Wagner 1915, Abercrombie 1943). Hals (1929:s.186- 188) bringer f.eks. slike betraktninger inn i generalplanforslaget for Oslo. Her opererer han imidlertid ikke med normtall. Han sammenligner heller Oslotallene med oversikten over de amerikanske og europeiske storbyene, og konkluderer på følgende måte:

Man må da holde sig den sannhet for øie, at vi på våre breddegrader har behov av betydelig mere sol, sport og natur enn det man i syden kan ta tiltakke med. (Hals 1929:202)

Han konstaterer altså kun at den nye planen gir mer grøntareal, at det vil koste byen penger, men at slike arealer må byen ha; planen må "*ved nærmere betraktning sies socialt sett å tegne sig som et ganske rettferdig tiltak*" (Hals 1929:). Hals' plan ville gitt ca. 6,5 m² med parkareal pr. innbygger innenfor bygrensen og 11 m² pr. innbygger utenfor. Til sammenligning hadde f.eks. London bare 3,5 m² pr. person. Normtallene til Stübben og Unwin, nevnt foran, lå også langt under det Hals så for seg.

For det meste opererte man på denne tiden ikke med forskningsbasert kunnskap om arealbehovet. Dette var mer konstateringer av tingenes tilstand. I Tyskland har Nohl (1983) forsøkt å oppsummere arealbruk aggregert opp til arealkrav på bynivå eller bydelsnivå pr. innbygger. Disse har han framsatt som anbefalinger: Det bør være 8 m² pr. innbygger på bynivå, 7 m² pr. innbygger på bydelsnivå, 6 m² pr. innbygger på bolig-områdenivå og 4 m² pr. innbygger på kvartals/naboskapsnivå, dvs. ca 25 m² grøntareal pr. person. Amerikanske normer er langt romsligere enn dette og avspeiler kanskje at byene i USA jevnt over er langt mer glisne enn de fleste europeiske. National Recreation and Park Association, NRPA (1983) anbefaler at det skal finnes hele 200 m² med grøntarealer pr. person. Dette tallet inneholder 50 m² med park, 50 m² med grønnkorridorer og 100 m² med store parker og byskoger pr. person.

Selv om vi vanligvis ikke bruker antall m² med grøntareal pr. innbygger som normtall i Norge i dag, kan slike angivelser være praktiske i flere i sammenhenger. De gir f.eks. indikasjoner på tilgangen til grøntarealer i forskjellige byer eller bydeler, og kan brukes til å sammenligne tilstanden eller vurdere fortetningspotensialet. Denne formen for tallfesting kan også brukes i indikatorsammenheng, og sier da noe om hvordan byen utvikler seg over tid i forhold til normer og dagens situasjon. I Miljøbyprosjektet til Miljøverndepartementet er dette en anbefaling fra Direktoratet for Naturforvaltning (Direktoratet for Naturforvaltning udatert) Hvilke m²-tall man skal legge seg på er det derimot umulig å si noe absolutt om. De tallene som har vært i bruk ser ut til å være avhengige av kontekst og ikke minst tradisjoner i synet på tetthet i ulike land. Tallene ser heller ikke ut til å skille mellom ulike deler av byen, selv om Hals' (1929) vurderinger av Oslo indikerer at han har vært klar over slike forskjeller.

Den andre måten å stille krav har vært gjennom *hierarkier av utearealer* med ulike størrelses-, avstands- og innholdskriterier. Denne formen for typologisering av utearealer i ulike arealkategorier har vært vanlig helt siden begynnelsen av nittenhundretallet (Hals 1929, Stübben 1980 første opplag 1890, Wagner 1915, Abercrombie 1943). Det var først i 60-årene at det begynte å komme forskningsbasert kunnskap om menneskers behov for og bruk av grøntarealer, som gav belegg for en slik tankegang (Turner 1992).

Et eksempel er den store spørreundersøkelsen til London County Council (LCC) hvor befolkningens utearealbruk ble kartlagt. (Greater London Council 1968, 1972) Denne undersøkelsen ble brukt som argument for å typologisere utearealene fordi den viste at mennesker var villige til å gå lengre jo større arealene er. Dette førte til en inndeling i et hierarki av ulike parktyper fra Local park, District park, Metropolitan Park og til slutt Regional park. Utover dette viste også undersøkelsen at det var behov både for de bolignære områdene beregnet for hyppig bruk, og større parker beregnet for lengre opphold. Fortsatt lever mange av de samme begrepene fra undersøkelsen til LCC, selvom det også er kommet til nye. Fra Tyskland og England har vi også eksempler på den hierarkiske tenkingen som gir innspill til planlegging av hele grønnstrukturen; fra boligen og helt ut til de sammenhengende naturområdene utenfor byen. (Nohl 1983, Turner 1992) Veilederen "Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder" (DN 1994) bygger også på slike ideer.

De vanligst brukte begrepene har vært sandlekeplass/entreområde, lekeområde/nærområde, lekeplass/rekreasjonsområde/ballplass, tur- og fritidsområde. "Retningslinjer for beregning av lekearealer fra 1972" for Oslo kommune, som har vært forbilde for en rekke andre kommuner i Norge, inneholder f.eks. en slik inndeling. Her er det mange fellestrekk med svenske normer (Schlyter 1976) som var i bruk på 60-og 70-tallet, og som har påvirket planleggingen i Norge.

De opprinnelige normalretningslinjene som ble utarbeidet i tilknytning til § 69 i Plan- og bygningsloven av 1965 som omhandler den ubebygde delen av tomta, var i stor grad myntet på drabantbybebyggelsen. De var av ulike årsaker lite egnet i annen type bebyggelse, f.eks. den tette, gamle bybebyggelsen som kom i fokus på slutten av 1970-tallet/begynnelsen av 1980-tallet. Med bakgrunn i "Barn- og bomiljø"- prosjektet og ikke minst den internasjonale litteraturen som der ble oppsummert, utarbeidet man derfor nye forslag til plan- og minstekrav for å sikre barnas utemiljø. Disse kravene er presentert i "Verktøykassa: Forslag til plankrav" (NIBR 1981).

Verktøykassa opererer også med et hierarki av lekeplastyper med forskjellige minstekrav i ulike bebyggelsestyper; konsentrert bebyggelse, middels tett bebyggelse og åpen bebyggelse. Hierarkiet består for alle tre bebyggelsestettheter av lekeplass ved inngang, nærlekeplass og grendelekeplass. Det sies at skillene mellom de ulike typene er uklare, men de er i utgangspunktet tenkt tilpasset ulike alderstrinn, aksjonsradier, evner og modenhetstrinn. (NIBR 1981)

Oslo kommune utprøvde NIBRs forslag på et område i Oslo. (Hellen 1985) Konklusjonen var at de finstemte betegnelsene på arealer som tok hensyn til aksjonsradius, alder osv. stemte godt overens med de arealene barna satt pris på. Opplegget ble imidlertid vurdert som for tidkrevende og komplisert å beregne. Det ble derfor anbefalt en sterk forenkling.

Selv om ikke forslagene til plankrav fra prosjektet "Barn og bomiljø" direkte har munnet ut i nye normalbestemmelser til Plan- og bygningsloven, gjenfinner man mye av tankegodset både i de rikspolitiske retningslinjene for barns og unges interesser i planleggingen og i Husbankens plankrav i forbindelse med det nye lånesystemet som de innførte i 1992. I de Rikspolitiske retningslinjene for barns og unges interesser i planleggingen gis det forslag til kommunale bestemmelser som anbefaler hierarkiet av uteoppholdsplasser for barn med ulike avstands- og arealkrav.

I 1) strøket/grenda: skal det finnes mulighet for plasskrevende aktivitet som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og skøyteleik. I 2) nærområdet til boligen skal det finnes muligheter for ballek, sykling og aking. I 3) atkomstområdet skal det være mulighet for lek og opphold for barn og voksne på et sted hvor støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

Det kommer stadig nye anbefalinger når det gjelder arealnormer for friluftsliv og rekreasjon. Et av de siste tilskuddene er presentert i en rapport fra Nordisk Ministerråd (Bråtå & Røe 1996). Her er vanlig brukte normer undersøkt, bl.a. ved hjelp av casestudier i alle de nordiske landene. Anbefalingen går ut på at normene bør si noe om størrelse på friarealer. Betydningen av de store områdene understrekes, likeså at det skal være god tilgjengelighet til arealene. Avstand i tid ansees som mest korrekt, men avstand i meter er lettere å måle. Dekningsgrad av friarealer er også en beregningsmåte. Normen kan f.eks. angi m² pr. person. Dessuten løftes en del innholds krav fram knyttet til maks. støynivå og til opplevelsesmuligheter og variasjon.

Går en nærmere inn på detaljene i normkravene som er gjennomgått foran, er det i hovedsak *avstandskravene* som det finnes forskningsbasert belegg for. Tid ble tidlig benyttet som en måte å måle avstand på. Allerede Hals (1929) viste til amerikanske

studier hvor man hadde funnet ut at smertegrensen for gangavstand lå på 10 minutter, eller ca. 500 meter. Dette brukte han som grunnlag for å vurdere parkbehov i Oslo. Nyere studier har gitt samme resultat, men avstanden i meter er modifisert med utgangspunkt i at ulike brukergrupper går ulike langt. Svenske ganghastighetsstudier viser at et gjennomsnitt av 95 % som kan bevege seg selv, bare går 204 m på 5 minutter (Stadens trafiknät, 1975). Det er likevel Wohllins undersøkelse fra 1961 og forskningen til Kolbenstvedt og Strand (1978) som i størst grad har påvirket normene i vårt land. Disse studiene var knyttet til temaene barn, utearealer og trafikk, og man fikk bl.a. mål for hvor langt barn i ulike aldre gikk. Det ble også oppsummert at barn har liten aksjonsradius i forhold til boligen.

Arealstørrelsen på utearealene, og især minstekrav, har også vært et mye omdiskutert tema opp gjennom årene. Med dagens fortetningspolitikk, der kampen om arealene er stor, er temaet ytterligere aktualisert. På dette området ser det ut til at Harald Hals' pragmatiske betraktninger fra 1929 fortsatt råder grunnen:

Vår bedømmelse av grøntflatenes (minste) utstrekning i forhold til byens andre bestanddeler må treffes på blott og bart praktisk grunnlag. (Hals 1929:s. 186)

Det finnes med andre ord få undersøkelser som sier noe om minstestørrelsene på grøntarealer utenfor enkelttomta. Selv om de forannevnte engelske undersøkelsene som gav støtte til tankegangen om et hierarki av grønne arealer også befattet seg med arealstørrelser, ble det ikke sagt noe om minstekrav. I en nyere svensk undersøkelse av grønnstrukturens utbredelse og innhold for organiserte gruppers bruk, har imidlertid Bergren-Bärring og Grahn (1995) funnet ut at de minste arealene ikke brukes, og særlig ikke avlange og flikete områder på under 10 daa. Forøvrig ligger de mest brukte parkene i to størrelseskategorier; nabolagsparker på ca 10 - 15 daa og bydelsområdeparker på 100 - 500 daa. Engelske undersøkelser som også er av nyere dato, peker i en noe annen retning (Burgess, Harrison, Limb 1988: s. 459). Dette er kanskje ikke til å undres over siden den svenske undersøkelsen omfattet organiserte grupper, mens den engelske var rettet mot enkeltindivider. Informantene i den engelske undersøkelsen brukte et vidt spekter av grøntarealer "*including small patches not regarded as a part of the supply of open spaces by the local authority*". I denne undersøkelsen får i det hele tatt tankegangen om et hierarkisk system av grønne områder, fra små til store, et skudd for baugen. Folk ønsker seg et helt sett av muligheter i det nærmeste lokalmiljøet. Her vil de ha utearealer for mangesidig bruk, noe de ofte ikke synes dagens områder tilfredsstillende.

En rekke normsystemer som er vanlig i bruk inneholder også *innholdskriterier*. De vanligst brukte innholdsnormene er knyttet til seks hovedtemaer; 1) vegetasjon, 2) topografi/grunnforhold 3) sol, lokalklima, luftkvalitet, 4) støy, 5) innkikk og 6) utstyr. Det er særlig maksimale støynivåer, lokalklima og sol som er knyttet opp til tidligere forskning bl.a. om menneskelig komfort.

Trenden når det gjelder normer, ser ut til at de er blitt mer detaljerte, og at det skal tas hensyn til flere forhold enn tidligere, inkludert tema som biologisk mangfold. Man har dessuten erkjent at det er vanskelig å lage generelle normer som skal gjelde nasjonalt eller på enda høyere nivå. Tendensen er snarere motsatt. Normene bør tilpasses det lokale mest mulig. Det bør også tas hensyn til ulike bebyggelsesformer og tettheter, noe som krever ulike normsystemer.

Effekten av normer for utearealer i de tre casene

Normer og krav om utearealer har vært drøftet på ulike måter i alle de tre casene. Felles for dem alle er diskusjonen om et minimumsareal pr leilighet som har fått direkte følger i Hekkveien og i Skoklefall-området.

Nesodden har i tillegg helt fra kommunens første Generalplan hatt overordnede mål om å bevare viktige landskapsdrag og grønne korridorer. Dette er det også ofte referert til i saksdokumentene for Skoklefall-området, og betraktes som et faglig strukturereende konsept for planområdet. Bevaring av bekker kom med i planbestemmelsene for kommuneplanen av 1995.

I området slik det fremstår i dag, er de grønne korridorene ivaretatt, og de har bidratt til å strukturere området på en positiv måte. Som vi har vært inne på tidligere har dette planprinsippet eller konseptet vært så bestemmende for hele planutformingen at det kanskje har bidratt negativt i forhold til trafikksystemet. I Skoklefallplanen er det innpasset langt mer fellesarealer enn det kommunens generelle krav tilsier. I det store og hele er arealene godt lokalisert og har vært med på å styrke den overordnede grønstrukturen. Se Figur 4.15.

I intervjuer med noen av planleggerne fremgikk det at de hadde hatt kommunens normkrav til felles utearealer i bakhodet da de arbeidet med planen. Slik sett har normene virket, men ikke som noe pålegg, snarere som en faglig rettesnor. Planleggerne ser ut til å ha arbeidet innenfor tradisjonen som er beskrevet foran der parksystem og utearealhierarki er sentralt. Bekkebevaring ble det derimot ikke noe av, så den omdiskuterte bekken gjennom Meheiaområdet ble nedfylt på visse strekninger. I motsetning til prinsippet om å bevare grønne korridorer, kom bekkebestemmelsen inn i planprosessen etter hvert uten at reguleringsplanen ble endret. Det fantes altså ikke juridisk hjemmel for å bevare denne bekken. Planleggerne for dette delområdet hadde heller ikke noe faglig forbilde om bekken som en ressurs for området, kanskje fordi de ikke hadde noen planfaglig kompetanse.

I forbindelse med den enkelte tomtedelingsplanen der det er vist direkte til normer, er normenes minstekrav derimot ikke alltid tilfredsstillt på detaljnivå. I en del av disse tilfellene er områdene etter vår vurdering dårlig lokalisert i forhold til private tomter, og arealene er enten ikke opparbeidet eller har svært lav standard. Se figurene Figur 4.17 og Figur 4.28.

Selv om Oslo har hatt overordnede mål for byens grønne områder siden begynnelsen av dette århundre (se Harald Hals 1929, 1934, Generalplankomiteens kontor 1949, Oslo byplankontor 1991), er temaet ikke diskutert i kommunens saksframlegg hverken for Hekkveien eller Jenssens have. For Jenssens have er det ikke aktuelt i og med beliggenheten midt i Oslo sentrum. Dette er annerledes i Hekkveien. Her er Sukkertoppen løftet fram som et sentralt landskapselement i klagesakene tilknyttet planen, men har ikke vært omtalt i plandokumentene for øvrig. Dette området er imidlertid hverken med i Grøntplanen for Oslo (Oslo byplankontor 1991) eller Parkmeldingen (Park & Idrett 1993).

Oslo kommune har ikke normerte krav til utearealer i de områdene vi har undersøkt, kun prosedyrekrav om at det skal utarbeides utomhusplan. Slik plan var utarbeidet for Jenssens have der utearealet er vakkert opparbeidet og har høy standard. Se Figur 2.8. Noen av utearealene i Hekkveien er også bygget ut etter utomhusplan bl.a. for å få Husbankens lån og tilskudd til utomhuskvalitet. For å få slike lån og tilskudd må visse

normkrav til utearealet være oppfylt. Vi kan ikke se at Husbankens krav eller tilskudd har bidratt på noen positiv måte til disse utearealene. Se Figur 3.16 og Figur 3.17.

Estetikk, stedstilpasning, bevaring og terrengtilpasning

Bakgrunnen for å stille krav til estetikk, stedstilpasning, terrengtilpasning

Allerede Bygningsloven for Christiania fra 1827 hadde visse krav til *estetikk* (Rogstad 1995). Den første landsomfattende bygningsloven av 1924 for alle landets byer krevde at man skulle ta hensyn til plassering av bebyggelsen i naturen og landskapet. Ifølge Tvinnereim (1990:33) ble det lagt vekt på å framheve byens karakter ved å utnytte særpregete trekk ved landskap, utsikt, og naturlige formasjoner i byplanen. Konkret heter det i § 26 i bygningsloven av 1924:

Ved utarbeidelse av byplan skal man ha for øyet stedets eller strøkets beliggenhet og utvikling og det til forholdene svarende behov for beboelsesrom, ferdselens, ildsikkerhetens og sunnhetens krav, samt anbringelse av tilfredsstillende kloakkavløp. Bebyggelsen skal ordnes på en arkitektonisk forsvarlig måte, og således at den nye og gamle bebyggelse kommer i harmoni med hinannen.

Loven inneholdt en egen skjønnhetsparagraf, § 124, som gav bygningsrådet rett til å kreve at stygge farger ble fjernet, en kunne utforme egne forskrifter for takformer, bygningshøyde og arkitektonisk utførelse. Slike krav ble også fulgt opp i Bygningsloven av 1965 bl.a. i den såkalte skjønnhetsparagrafen, en paragraf det ofte har vært vanskelig å få gjennomslag for, og som i mange kommuner har vært sovende fram til midt på 1980-tallet. Det har til og med vært diskutert å fjerne hele paragrafen. En renessanse for å legge vekt på byggeskikk, stedsidentitet og estetiske kvaliteter kom på begynnelsen av 1980-tallet. Dette resulterte i en rekke veiledere både om stedsanalyse og etter hvert også om estetikk. På 1990-tallet ble t.o.m. formålsparagrafen i Plan- og bygningsloven supplert med en passus om estetikk.

For temaet *bevaring* har det vært både folkelig og faglig engasjement for den gamle bebyggelsen helt fra tidlig 1970-tall. De store saneringsprosjektene som f.eks. Enerhaugen i Oslo, førte til interesse for de gamle bybebyggelsene. Kollandsruds undersøkelse av sørlandsbyene og etnologen Gjesdal Kristensens nitide studier av bl.a. Vålerenga hadde bidratt til å se verdiene i de gamle trehusbyene. Etter hvert ble også murbyen undersøkt grundig. I Oslo førte dette til at saneringslinjen ble erstattet med byfornyelsen, noe Grønland/Tøyen, der Jenssens have ligger, er et eksempel på. I forslag til kommunedelplan for Oslo Indre by fra 1991 har kunnskapen om de gamle bygningstypene også fått betydning, og er blitt benyttet for å inndele og beskrive deler av byen med retningslinjer for den videre utvikling, nettopp med utgangspunkt i særtrekk ved de ulike typene.

Terrengtilpasning og naturbevaring har nær sammenheng med temaene estetikk og stedstilpasning. Vi tar det med her, fordi Nesodden kommune har egne normer på området. Bakgrunnen for slike krav må i stor grad skyldes kommunens egen vurdering av den praksis som var gjengs fram til begynnelsen av 1990-tallet da normen ble vedtatt. Man hadde sett at boligene ble stadig større, og inngrepene likeså, men at det var vanskelig å nå fram både overfor utbyggere og Fylkesmannen:

Ved ulike boligbyggeprosjekt har det blitt fokusert oppmerksomhet omkring god og dårlig terrengtilpasning.

Vi har hatt byggesaker hvor bygningsrådet har ønsket å stille krav til mindre terrenginngrep enn byggeherre. I klagesaker har Fylkesmannen gitt byggeherre

medhold i sitt ønske om terrengtilpasning, under henvisning til at den såkalte `skjønnhetsparagrafen` 74.2 kun kan begrense virksomhet som er `svært skjemmende`. Det har i praksis vist seg at det skal svært mye til for å kunne gripe inn i en sak med utgangspunkt i denne lovhjemmel."

For å få noe mer håndfast å vise til i forbindelse med dårlig terrengtilpasning vedtok kommunen utvidelse av de generelle reguleringsbestemmelsene med tallfestede krav til maksimum fylling og skjæring osv.

Temaet terrengtilpasning og naturbevaring har imidlertid røtter lengre tilbake i tid. Allerede på slutten av attenhundretallet foregikk det en kritikk av de store inngrepene som det påbudte planmønsteret med rutenett påførte landskapet (Jensen 1980: s. 121-122). Terrengtilpasning var også noe man var opptatt av i forbindelse med innføring av Bygningsloven i 1924. Før loven ble innført framgikk det av en artikkel i tidsskriftet Arkitektur og dekorativ kunst fra 1918 (sitert av Jensen 1980:317)

...bl.a. vil alle byer og bymæssige bebyggede strøk bli paalagt at anskaffe kotekart over tærrenget og moderne byplaner, utarbeidet av sakkyndige og godkjent av departementet.

I og med Sverre Pedersens hegemoni i norsk byplanlegging både som utøvende planlegger og ikke minst som lærer, var dette lenge et viktig faglig prinsipp. Etter hvert som planleggerfagene er blitt mer og mer spesialisert, har det vokst fram en tradisjon der det ikke har vært uvanlig å planlegge delelementer i bebyggelsen uavhengig av hverandre. Ingeniørene prosjekterer veier, vann og avløp. Arkitektene eller eventuelt ferdighusfabrikantene plasserer ut hus. I begge disse fagtradisjonene er det vanlig å bruke terrengsnitt for å vise masseendringer ved terrenginngrep, eller bebyggelsens plass i terrenget.

Effekter av normer for estetikk, stedstilpasning, terrengtilpasning

Tilnærmingen til temaene estetikk, stedstilpasning, terrengtilpasning og bevaring er forskjellig i hvert case. Nesodden med sitt naturterreng har lagt vekt på normer som skal ivareta terrengtilpasning, mens i begge Oslocasene har man vært opptatt av stedstilpasning, estetikk og bevaring gjennom en mer konseptuell tankegang.

Tema knyttet til estetikk, stedstilpasning og bevaring har vi kalt norm fordi krav om å ta slike hensyn er nedfelt i bestemmelser til overordnede planer, for eksempel kommunedelplaner. Bestemmelsene har vært aktivisert i begge de to Oslocasene. I Jenssens have fikk kravet om å bevare eldre bebyggelse og historiske gateløp ikke gjennomslag. Man valgte å ta mer hensyn til boligkvalitet, bl.a. det store sammenhengende gårdsrommet. I Hekkveien måtte også bygningsvernet vike, men overordnede ideer om strøkskarakter har i stor grad påvirket planen. Parkbykonseptet med frittliggende blokker som fantes nedfelt i forslaget til kommunedelplan hvor området inngikk, er gjennomført, og har resultert i et område med mange svakheter rent planfaglig fordi det ble kombinert med uendrede grenser og bitvis planlegging. Det dreier seg bl.a. om tap av utsikt og sol og ikke minst oppsplitting av utearealer. I Jenssens have var plankonseptet; storgårdskvartalet, ikke nedfelt i noen planbestemmelser, men det var et faglig forbilde for planleggerne.

Nesodden har ingen egne retningslinjer for estetikk, men derimot kommunalt vedtatte normer for terrengtilpasning. Normen har i liten grad vært aktivisert i de enkelte planene vi har undersøkt. I det ene prosjektet hvor den har virket, er terrenginngrepene meget store og terrengtilpasningen under enhver kritikk. Hovedårsaken er ukvalifisert planlegging og mangelfull oppfølging i byggesaksbehandlingen. Normen er i tillegg lite egnet for å ta vare på bebyggelse i grupper. Forholdet mellom hus, vei og øvrig landskap

vil aldri kunne synliggjøres ved hjelp av de metodene kommunen krever; terrengsnitt. For å oppnå det behøves detaljerte plankart, helst med 0.5 meters koter og M 1:500/ 1: 200, som viser inngrepene ved hjelp av høydesetting og nye og gamle koter.

Veistandard, trafikksystem, parkering og tilgjengelighet

Innledning

Veistandard, trafikksystem, parkering og tilgjengelighet er tema som i dagens by- og tettstedsplanlegging hører nøye sammen. Til gitte trafikksystem hører vanligvis opplegg for veistandard, parkering og til en viss grad også tilgjengelighet.

Her presenterer vi temaene til en viss grad kronologisk, slik at veistandardsspørsmålet er beskrevet først. Deretter tar vi for oss temaet trafikksystem som egentlig er det mest overordnede. Til slutt presenterer vi enkelttemaene parkeringsnormer og normer for tilgjengelighet. For hvert tema beskriver vi bakgrunnen for normen og deretter effekten av å bruke den fortløpende.

Bakgrunnen for å stille krav til veistandard

Med krav til veistandard tenker vi her på flere forhold; krav til gate- og veibredder, krav til stigningsforhold, krav til horisontal- og vertikalkurvatur, krav til frisikt, krav til avstander mellom utkjøringer osv. I det etterfølgende skal vi se på bakgrunnen for noen av disse kravene.

Regulering av gatebredder har mangehundreårige tradisjoner. Her i Norge ble slike krav stilt allerede i Magnus Lagabøters lov. Da byreguleringer kom i fastere former i forrige århundre, var regulering av gater et av de få temaene man mente at det offentlige skulle befatte seg med. I den forbindelse ble det også fastlagt normer for gatebredder og innpassing av plasser. Slike krav var i begynnelsen bestemt ut fra brannhensyn, men etter hvert ble spørsmålet om gatebredde også en del av helseproblematikken og kravet til sol og lys inn i leilighetene. Dette temaet er alt beskrevet. Etter hvert som bilen gjorde sitt inntog, ble det behov for ytterligere regulering av veistandarden. Formålet nå var først og fremst å ha en veistandard som kunne bidra til bedre fremkommelighet og å hindre ulykker.

Veiene ble inndelt i hierarkier etter hva slags funksjon de skulle ha; hovedvei, samlevei, atkomstvei. Til hver veitype, eller veiklasse som det heter nå, er det utviklet nøyaktige spesifikasjoner for veibredder, svingradier, vertikalkurver stigningsforhold osv. (Statens Vegvesen, Håndbok 017, 1993)

Bakgrunnen for krav til trafikksystem og parkeringsopplegg

Prinsippene om separering og differensiering av trafikken ble i Skandinavia knesatt gjennom de såkalte SCAFT- prinsippene. Disse innebærer at veier skal utformes differensiert etter trafikktype og hastighet i et hierarki (hovedvei, samlevei, atkomstvei) og separeres etter bruken.

Med trafikksystem i denne sammenheng, tenker vi både differensieringen i nederste del av hierarkiet og på anbefalinger om når en kan blande trafikk og når den bør være separert. Dette kan i sin tur påvirke hvor en lokaliserer parkeringsplasser; på hver tomt eller i fellesanlegg. Trafikksystem og parkering henger derfor i stor grad sammen. Slike spørsmål er vanligvis ikke normert i dag, og det foreligger oftest bare anbefalinger. Anbefalingene er først og fremst basert på undersøkelser av småhusbebyggelse og de store blokkprosjektene fra før 1980-tallet. I den tette gamle byen finnes ikke denne typen retningslinjer som naturlig nok også ville være vanskelige å overholde. Fra slike

situasjoner har vi imidlertid en del undersøkelser der tetthet og arealkamp mellom de grå arealene (bilens arealer) og de grønne (lek og uteopphold) drøftes. (Fuglum red. 1982, Guttu et al. 1997 a og b)

Vi skal trekke fram noe av kunnskapsbasen bak de nåværende forslagene til valg av trafikksystem, og legger hovedvekten på det vi har kalt den naturtilpassede atkomstveien. I tillegg presenterer vi ideer som i realiteten aktualiserte seg allerede på 1970 da tetthetens problem og kampen om arealene til bil eller uteopphold ble tatt opp, bl.a. av Elsa Svennar ved NBI.

Den naturtilpassede atkomstveien

Allerede rundt århundreskiftet hadde vi en debatt om dette emnet i Norge. Gjennom hele 1800-tallet var geometriske prinsipper enerådende i byregulering, i begynnelsen av århundret i form av enkle rutenettsplaner, etter hvert supplert med diagonalgater, sirkler og radiære forbindelser. Det var stort sett ingeniører som arbeidet med regulering, og trafikkfunksjonen ble tillagt størst vekt. Ved århundreskiftet, etter en omfattende kritikk av "det geometriske systemet" kom omslaget. Den italienske byplanteoretikeren Camillo Sittes tanker om å legge estetiske prinsipper til grunn for byplanlegging kan sees som denne kritikens teoretiske overbygning, og boken "Byplanlegging etter estetiske prinsipper" utløste det Sverre Pedersen betegnet som "*bundne krefter*" i fagmiljøet (Sitte 1909). I et foredrag av reguleringsjef Bjerknes i Kristiania fremholdt han:

Dette idéfattige system.... er nu efter en årelang og hidsig kamp slået fuldstændig af marken af et nyt system, der igrunder ikke er noget system, men kun en erkjendelse af, at det som er naturligt, det er rigtigt. Man føier sig simpelthen efter de givne forhold uden at værte bundet af passer og linial og udnytter alt, både terræn, eiendomsgrænser og andre stedlige eiendommeligheder til at opnå en praktisk, hensigtsmæssig og kunstnerisk tiltalende regulering. (Jensen 1980: s. 111).

Foredragsholderen fremhever deretter Grønlandsleiret og Drammensveien som lokale forbilder.

Forkjemperne for den nye reguleringsformen argumenterte også med kostnadsbesparelser dersom man i større grad fulgte eiendomsgrænser og terreng i stedet for "*den rette linje*". På denne tiden ser vi de første eksempler på analyser av terrengformer og introduksjon av myke veiføringer med slakt fall. Når det gjaldt lengden på gatene, gikk argumentasjonen ut på et at lengden av en gate ikke burde være lenger enn 25 - 30 ganger bredden. Dette tilsa gater på maksimum 500 m i datidens Oslo. Det ble gitt en rent estetisk begrunnelse for dette, nemlig at lengre gater ville virke kjedelige.

En ferskere tilnærming til temaet foregikk på Byggforsk på 1980-tallet i et utviklingsarbeid med naturtilpasset småhusbebyggelse. Problemet var det samme som ved århundreskiftet, om det var mulig å oppnå både lavere kostnader og bedre boligkvalitet ved å innføre nye prinsipper for bebyggelsesplanen og ny kommunalteknikk. Utformingen av veisystemet var en viktig brikke i dette arbeidet, idet veibreder, stignings- og kurveforhold i stor grad virker inn på bruk, utseende og kostnader i bebyggelsen. I Vegdirektoratet pågikk samtidig et arbeid med å revidere Veinormalen (Vegdirektoratet 1981). Det nye her var et forsøk på å differensiere veiutformingen etter bebyggelsestype og tetthet samtidig som en beholdt veiklassene. En tok utgangspunkt i tre ulike tettheter; spredt, middels tett og tett bebyggelse. Veitypene skulle forholde seg til disse tre tetthetene.

I korthet gikk de nye prinsippene ut på å akseptere at fotgjengere og biler deler på atkomstveien i småhusområder med eneboliger og kjedehus. En aksepterte altså blandet trafikk og parkering på hver enkelt tomt. En ønsket videre å regulere hastigheten ved hjelp av veiens utforming, blant annet å gjøre veibanen smalere og mer svingete.

Prinsippet møtte stor motstand såvel i tekniske etater i kommunene som i planleggingskretser. Motstanderne betraktet forslagene primært som standardreduksjon, som kun tjente utbyggerne. Fra etatene rettet kritikken seg mot bredder og stigningsforhold. Hvordan skulle en få brøytet slike veier? Og hva med vinterforhold i bratte kneiker? Hvordan skulle store kjøretøy kunne møte hverandre, og hva med asfaltkanter som stadig ble brukket av? Fra planleggerhold, særlig fra NIBR og TØI rettet kritikken seg mot trafiksikkerheten som man mente ville bli dårligere ved det nye systemet; barna ble ofret på økonomiens alter.

Systemet ble utprøvd i en rekke pilotprosjekter rundt om i landet (Bjørneboe 1987). Enkelte av disse er også etterprøvd ved empiriske studier. I dag bruker Husbanken denne veitypen som en av to typer som kvalifiserer for premiering for trafiksikkerhet og utomhuskvaliteter. Vegdirektoratet har for øvrig utarbeidet krav til veitypen kalt A 2 i sin Håndbok 017.⁵⁰ Til sammen gir disse kravene til veistandard et spillerom for å mestre terrengforhold i de fleste utbyggingsområder, samtidig som hastigheten blir holdt nede.

"Veideologisk" henger utviklingen av den naturtilpassede atkomstveien sammen med introduksjonen av gatetun i Holland og stilleveje i Danmark. Til forskjell fra gatetunet tillegges imidlertid A2 hovedsaklig kjørefunksjon. Gatetunet har stort sett vært anvendt i eksisterende bebyggelse for å gi mulighet for lek og opphold. Terrengproblemet har dessuten av naturlige grunner ikke vært satt i sentrum hverken i Holland eller Danmark.

Effekten av normer for trafikksystem

Valg av trafikksystem, separert eller blandet, har vært diskutert i alle de tre casene, men det er bare Nesoddens vei- og trafikknormaler som sier noe konkret om dette. I prosessen har det vært mye diskusjon og konflikter både omkring det eksterne og det interne veisystemet. Her skal vi beskrive prinsipper og normer for det interne vei- og parkeringssystemet, det som danner ryggraden i bebyggelsen.

Veisystemet på Skoklefeld er eksempel på det naturtilpassede veisystemet som vi har beskrevet foran. At Nesodden var så tidlig ute med smale og slyngete atkomstveier skyldes mer enn tilfeldigheter. Fra gammelt av var kommunen bebygget med hytter med beskjedne dimensjoner på veiene. Gamle Skoklefeldvei er eksempel på en slik vei. Kommunen hadde allerede på 60-tallet laget sine egne og mer naturvennlige normer for veiklasser og veibredder enn det Fylkesveivesenet ønsket seg. Dette har hatt gunstig

⁵⁰ Normene (for A2) kan oppsummeres slik:

Maks. 30 boliger omkring atkomstveien, egnete oppholds- og lekearealer utenom veibanen

Maks. lengde på atkomstveien 250 m som blindvei eller sammenknyttet til en sløyfe på maks 600 m.

Bredder: Reguleringsbredde ca 6-8 m, asfaltbredde 3,5 m. Avkjørsler kan brukes som møteplasser.

Minste svingradius 12 m

Høyeste stigning 7% ved 3,5 m asfaltbredde

Lengste rettstrekk ca 150 m (Byggforsk)

God sikt til siden (for å observere lekende barn) og kort sikt i lengderetningen (30 m) er nødvendig for sikkerheten.

På boligveier med fra 30 - 150 boliger bør det anlegges fortau. På boligveier med mer enn ca 150 boliger anbefales adskilt system for forgjengere og syklist.

effekt i området ved at et gammelt veifar er bevart, og ved at ganske smale veier kan slynge seg etter terrenget, noe som også var en faglig norm i dette caset

I det naturbaserte, blandede veisystemet anbefales veilegder på maks. 250 - 300 meter som blindveier eller sløyfe av to blindveier (jfr. Husbankens og NBIs anbefalinger). I Skoklefall-området har en også basert seg på blindveier og blandet trafikk, men flere av blindveiene er helt oppe i 8- 900 meter. Dette er bortimot tre ganger så lange veier som anbefalingene. I det naturtilpassede veisystemet er ønsket hastighet maks. 15 - 30 km/t. Vegdirektoratet anbefaler i slike situasjoner at asfaltbredden ikke økes utover 3,5 m. I så fall øker hastigheten. Asfaltbredden på Skoklefall er 4,0 m. Vegdirektoratet anbefaler dessuten en reduksjon av veibanen på 0,5 m dersom det anlegges fortau. Dette er heller ikke gjennomført i Skoklefall terrasse. Et tegn på om farten virkelig er lav nok og at beboerne føler seg trygge, vil være om det må anlegges fartshumper etter en tid eller at man setter opp skilt. Som vi vet, er begge disse tiltakene gjennomført i Skoklefall terrasse. Riktignok skjer det er ytterst sjelden ulykker i slike småhusområder, hovedsakelig på grunn av liten trafikkmengde. Hastigheten på enkelte biler fører likevel til at foreldre engster seg, og fartsdumper og skilt føles da som en betryggende foranstaltning.

I dette tilfellet er kommunens normer for trafikksystem og veistandarder fulgt opp. Selv om dette ikke var noe uttalt problem i intervjuene, tyder skilting og humper på at beboerne ikke er helt tilfredse med det trafikksystemet som er gjennomført. En skal imidlertid være klar over at Skoklefall-området ble til før man hadde dagens kunnskap om trafikksystem for blandet trafikk i småhusområder.

Andre tekniske krav som kommunene stiller til frisiktsoner, svingradier, antall avkjøringer, veibredder osv. har fått fullt gjennomslag. I ett tilfelle (Meheia) har vi sett at Fylkesveivesenet fravek sine egne frisiktkrav. Dette har bidratt til at krysset er blitt unødvendig farlig og uoversiktlig.

Bakgrunnen for normer for parkering og tilgjengelighet

Krav til parkeringskapasitet er vanligvis klarere styrt av normer enn krav til trafikksystem. Plan- og bygningslovens § 69. 1 krever at det sikres tilfredsstillende avkjørsler og parkeringsplasser for bebyggelsens behov. Her heter det at det i nødvendig utstrekning skal

"sikres areal for.....avkjørsel for biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov."

Et uttalt mål for parkeringspolitikken i kommunene har vært å få parkeringen bort fra offentlig vei. Dette blir begrunnet med mulighetene for veivedlikehold i form av snørydding, strøing og vasking av gater og veier, og med sikkerhet i forbindelse med sidesikt. Det er i tilknytning til nybygging at kommunen har realistiske muligheter til å nå dette målet. Debatten om hvor mye plass bilen skal få i boligområdene har derimot vært til dels heftig i de tetteste bysituasjonene der kampen om arealene er så åpenbare.

Allerede i 1970 drøfter Elsa Svennar (Svennar 1970: s 21 og 22), som nevnt i forbindelse med drøftingen av tetthetsbegrepet, sammenhengen mellom ulike utnyttelsesgrader og hvor mye som går til henholdsvis grønne og grå planformål. I tilknytning til byfornyelsen på 1980-tallet ble temaet enda mer aktuelt, og Kommunal- og Arbeidsdepartementets prosjekt om byfornyelse i landets tre største byer resulterte i en egen rapport; "Parkering og utearealer" (Fuglum et al 1982). Tilnærmingen hadde mange fellestrekk med Sennars. Man så på fordelingen av ulike arealbehov pr. bolig, og fikk dermed en oversikt over hva som gikk til gategrunn etc. og hva som gikk til uteopphold og lek i tre utvalgte sentrumsområder i Bergen, Trondheim og Oslo. I to av områdene tok gategrunn og andre grå arealer mer enn halvparten av de ubebygde arealene, i det siste noe under

halvparten. Rapporten anbefalte likevel ikke felles statlige normer verken for utearealer eller parkering, men det ble lagt vekt på at kravet til parkeringsplasser må tilpasses det faktiske bilholdet med rom for en viss økning. For øvrig heter det:

Løsningen på normspørsmålene må finnes kommunalt gjennom utarbeidelse av oversiktsplaner for de enkelte bydeler og strøk der hensynet til likeverdige forhold mellom eldre og nye områder blir vurdert. Utvalget vil spesielt fremheve betydningen av at hensynet til barns interesser gis stor vekt. (Fuglum et al 1982: s. 9)

I praksis foregår også normeringen i tråd med anbefalingene over. Det foreligger ingen felles normer verken for parkering eller utearealer på landsbasis. Normene tar utgangspunkt i arealbehovet pr. leilighet, og de varierer betraktelig fra sted til sted, alt etter tetthet i bebyggelsen og beboernes økonomi og alder. Kommunene kan ifølge loven utarbeide egne vedtekter om utforming og opparbeidning av fellesarealene (§ 69.3). De fleste kommuner har en slik vedtekt, iallfall for krav til parkeringsdekning. Parkeringsnormer fastsettes delvis etter aktuelt bilhold, delvis etter prognoser. Det finnes også eksempler på regelrett synsing og politisk hestehandel. I den eldre bebyggelsen i Oslo er parkering på gata i praksis akseptert som permanent ordning.

Oslo kommunes parkeringsbestemmelser har beveget seg fra å ligge under det aktuelle bilholdet på 50- og 60-tallet til å ligge til dels høyt over på 80- og 90-tallet. Bilholdet økte raskt på 50-tallet, på tross av importrestriksjonene. Mens det i 1946 var en bil per 25 innbyggere, var tallet i 1959 økt til 1 bil per 11 innbyggere. Det året ble importrestriksjonene avvirket, og planleggerne så for seg en enorm vekst i bilholdet. I planrevisjonen i 1960 ble kravet for sentrum og indre sone satt til en parkeringsplass for hver tredje leilighet. Disse ble justert ytterligere oppover i 1975. I 1982 ble derimot kravet til parkeringsdekning redusert på bakgrunn av nye prognoser som viste lavere vekst i antall biler og færre personer per husholdning. Normene fra 1982 ble gjort gjeldende for bl.a. Jenssens have. På slutten av 1980-tallet ble normene igjen endret. Boligparkeringen i småhusområder ble økt fra 2.0 til 3.0, og i indre by ble kravet økt til 1,2 plasser per bolig for beboere og tillegg for gjester og reserve, til sammen 1,7. Til grunn for økningen lå nye tall og prognoser for bilhold.

Grunnlagsmaterialet ble utarbeidet av Transportøkonomisk institutt i 1985 og forteller at det gjennomsnittlige bilholdet i hele byen det året var 0,52 biler per bolig. De forventet at bilholdet skulle øke raskt i årene framover og at det ti år senere vil være i gjennomsnitt 0,52 personbiler per person. Med dagens gjennomsnittlige husholdningsstørrelse på ca 1,85 personer skulle dette tilsi 0,96 biler per bolig i gjennomsnitt, altså en økning på 85% på de ti årene.

Dagens tall viser derimot et bilhold på 0,73 personbiler pr. husholdning i gjennomsnitt for Oslo. I de indre bydelene er bilholdet enda lavere. I 1998 var det ca 0,4 biler per husholdning i bydel Gamle Oslo, mens tallet for bydel Helsfyr- Sinsen var ca 0,6. Feilberegningen har gitt grunnlag for en betydelig overdimensjonering av parkeringskapasitet. Mens det nå kreves tre bilplasser per ny bolig ved foretting i eneboligstrøk i Oslo, er det reelle bilholdet der mellom 0,5 og 0,9. I forslaget til kommunedelplan for indre Oslo (1997) har planleggerne tatt hensyn til et lavere bilhold. Her heter det (for byens sentrale områder):

Prognosene for bilhold som lå til grunn for gjeldende boligparkeringsnormer er ikke nådd. I stedet for en antatt økning på 25%, er bilholdet redusert med 14% til 0,34 biler pr. bosatt i dag

Vegdirektoratets Håndbok 017 har også fanget opp dette forholdet. (Vegdirektoratet 1981, 1992) Der anbefales 2 - 3 bilplasser i småhusstrøk og 1,5 i blokkområder, mens "0,5 bilplasser per bolig vil gi brukbar dekning i indre sone i byene."

Nesoddens normalbestemmelser har også endret seg i pakt med endret syn på behovene. Kravene til antall parkeringsplasser ser ut til å være basert på mer pragmatiske vurdering, og ikke prognoser om bilhold. Opprinnelig krevde den vedtatte flatereguleringsplanen fra 1985 at det skulle være én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. Ved en revisjon av normalbestemmelsene til kommunen i 1989 krevde man i tillegg én biloppstillingsplass pr. generasjonsbolig, eventuelt hybel.

Effekter av parkeringsnormer

Antall parkeringsplasser er det temaet som kanskje er mest normstyrt i samtlige prosjekter i denne undersøkelsen. I alle våre tre eksempelområder har planleggerne tilsynelatende funnet gode løsninger på parkeringen. Beboerne har ikke tatt opp parkeringsproblemer som noen viktig negativ side ved boligforholdene i noen av intervjuene. Det gjelder både eventuell mangel på plasser og sikkerhet for bilen. Vår vurdering er også at parkeringen er rimelig godt ordnet rent fysisk. Opplysningene fra beboerne tyder imidlertid på at områdene er planlagt med en viss overkapasitet.

Løsningene på parkeringsproblemet er desidert forskjellige fra det landlige Nesodden til det urbane Grønland og det halvurbane Hekkveien. Den smale veibanen på Skoklefeld forutsetter at all parkering skjer utenfor veigrunn. Både plassforhold og sikkerhet tilsier det, og ingen har heller rapportert om gateparkering som problem. Her skjer all parkering på den enkelte tomta hvor det er krevd opparbeidet plass til to biler. I tillegg har kommunen krevd én plass per hybel eller generasjonsbolig. Det er ikke krevd snuplass på egen tomt, og de to bilplassene er følgelig og fornuftig nok plassert etter hverandre. Nesodden kommunes normer ligger under kravene i Oslo for tilsvarende bebyggelse, på tross av at bilholdet er høyere i Akershus enn i Oslo (Statistisk Årbok for Oslo 1998). Likevel nevner ingen noe om problemer med for liten plass til parkering.

I Jenssens have er det parkeringsplass til omlag to tredeler av leilighetene i garasje i kjelleren. Her er eierforholdene til plassene det mest problematiske. Garasjeplassen følger ikke leilighetene, men er et eget eiendomsobjekt som kan selges fritt på markedet. Ved innflytting kostet garasjeplassen kr. 8.000,-. For tida ligger prisen på 73 000,- pluss en lav månedlig leie. Vaktmesteren opplyser at mange innvandrere ikke har bil, og at det ikke er vanskelig å finne parkeringsplass. Innenfor en radius av 100 m. finnes det ca. 100 gratis parkeringsplasser (noen forbudt mellom 08.00 og 16.00), og diverse betalingsplasser. Opplysninger om boligkvartalene Grønlands torg (Christophersen 1994) forteller at ca. halvparten av plassene leies ut til beboere utenfor kvartalet. Til sammen tyder dette på en viss overkapasitet.

Eiendomsforholdene har ført til at kvartalet i praksis fungerer som garasjehus for hele strøket, inkludert bedrifter i nærheten. Beboere som flytter inn er dermed ikke garantert plass fremfor andre. I og for seg kan dette være en bra ordning rent praktisk og komfortmessig for folk som bor i nærheten. Det fører imidlertid til at en stor mengde biler trekkes inn i boligstrøket med den støy, forurensning og trafikkfare det gir. For å unngå dette burde parkeringshus heller vært plassert på sentrale steder nær mer primære trafikkårer.

I Hekkveien er det vel én bilplass per leilighet, og plassen følger boligen i tråd med normen. Underjordiske garasjer i Hekkveien var derimot ikke normfestet, men ble tvunget fram av naboene og kommunens fagfolk som følge av den høye tettheten og de oppsplittede utearealene. Det fortelles ellers at endel plasser står tomme. Dette rimer godt

med opplysninger om bilhold i indre by. I Hekkveien rapporterer beboerne imidlertid om kaotiske parkeringstilstander i forbindelse med storinnrykk i arbeidskirken i nr. 9. Kommunen har derfor innført parkering-forbudt-skilt på den ene siden av veien, for å sikre atkomst for nødvendig kjøring til eiendommene.

Helse, fare, støy

Bakgrunnen for å stille krav til helse/fare/støy

Helse/fare/støy har vi samlet i en gruppe som har røtter tilbake til helsereformbevegelsen i forrige århundre. Vi har først og fremst sett på støytemaet her.⁵¹

Kort oppsummert kan vern mot støy løses på mange ulike måter. Noen påvirker arealplanleggingen, andre ikke:

- 1) Tiltak på selve bygningen som isolasjon, krav til vinduer osv. Kan løses både ved nybygging og rehabilitering.
- 2) Krav til kjøretøyene og støykildene.
- 3) Innpassing av støyskjermer, oftest i eksisterende bebyggelse ved rehabilitering.
- 4) Innpassing av avstandssoner, oftest bare mulig i ny bebyggelse.
- 5) Endring av gatebruk og trafikkmønster, både i ny og gammel bebyggelse.

Det er særlig punktene 4 og 5 som påvirker den fysiske planleggingen og arealbruken. Dette var også bakgrunnen for at Svennar (1970:24 og 25) drøfter støy i forbindelse med tetthet i bebyggelsen. Særlig gjelder dette i de tilfellene der en må innpasse støysoner. (pkt. 5 foran), eller der endret gatebruk krever bygging av nye veier (pkt 6 foran). Slik Svennar understreker, vil mulighetene for å kunne ivareta de anbefalte maksimumsverdiene avhenge av mange faktorer;

...blant annet landskapet, veiføringen, trafikkenes størrelse og bebyggelsesplanen. (Svennar 1970: 25 og 26).

Svennar påpeker problemet med at støykravene først og fremst er rettet mot å redusere støy fra eksterne trafikkerte gater:

Hvis et boligområde ikke grenser til sterkt trafikkert vei, kan intern biltrafikk og støy fra barns lek og fra felleslokaler ofte være vel så sjenerende for beboerne som den eksterne trafikk. (Svennar 1970:s.25)

I rapporten utdyper hun deretter problemstillinger knyttet til barn og støy, og understreker at voksne er lite tolerante overfor barnestøy. I realiteten burde det etter Svennars oppfatning vært innpasset skjermer, for eksempel vegetasjon, rundt områder for støyende lek, men:

...skal man lage le-belter for støydemping mellom lekeplasser og boligfasade, vil lekeplassene kreve langt større arealer enn Oslnormen forlanger (Oslnormen for lekeplasser, vår utheving) (Svennar 1970: 25)

For øvrig oppsummerer hun at støysoner langs veier bør beregnes som en del av gatearealet, og ikke som en del av rekreasjonsarealene.

⁵¹ I Nesoddens normalbestemmelser finner vi retningslinjer for å motvirke farer ved store terrengforskjeller. Da krever de gjerde. Dette kan også betraktes som en del av problematikken knyttet til terrengtilpasning, noe vi alt har drøftet. Vi lar derfor temaet ligge her.

I ettertid er støyproblematikken viet ytterligere oppmerksomhet både gjennom en stortingsmelding om emnet (Miljøverndepartementet 1976 - 77) St. meld. 50 1976 - 77) "Tiltak mot støy"), egne rundskriv om hvordan støykrav skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven (Miljøverndepartementet 1979), og ikke minst håndbøker (SFT 1990, 1994). Fra myndighetenes side framgår det at støy ansees som et økende samfunnsproblem der stadig flere mennesker rammes. Dette har bidratt til at temaet er blitt gjenstand for økende grad av normering, og støykildene som nevnes er stadig blitt flere (SFT 1990: s 8 - 9). Støy i friluft- og rekreasjonsområder er viet særlig oppmerksomhet i en egen rapport (SFT 1990). Fortsatt er barnestøy ikke med i oversikten over konflikter i forhold til støy. I anbefalinger fra myndighetene basert på forskning utført ved NBI, drøftes imidlertid problemet, og det foreslås at områder med støyende barnelek ikke bør lokaliseres opp mot privat uteareal (se for eksempel Miljøverndepartementet 1991b).

I dag er støykravet vanligvis oppgitt som tillatt ekvivalent støynivå målt til 30 - 35 dB(A) innendørs med lukkede vinduer.⁵² (Miljøverndepartementet 1979): Utendørs er de anbefalte grensene satt til 55 - 60 dB(A). Slike grenseverdier ble det mulig å beregne først etter krigen i og med utviklingen innen elektronikk og selve måleredskapene (pers. medd. Osmundsen 1999). En omfattende forskning av når folk følte seg plaget og når de ble vekket som følge av støy, ligger bak selve tallverdiene ifølge Osmundsen. Med bakgrunn i kunnskap om ekvivalente støynivåer og maksimumsnivåer, er det mulig å beregne nødvendige avstandssoner eller andre nødvendige tiltak mot støy. Ifølge Svennar (1970) forelå det allerede i 1966 praktiske anvisninger for hvordan dette skulle beregnes (Se Nordisk komité for bygningsbestemmelser 1966).

Det er bare i forbindelse med byggesaker at man i dag kan stille krav til støybeskyttelse. Disse kravene er hjemlet i Byggeforskriftene, og allerede forskriftene av 1949 inneholdt slike krav. Det finnes derimot ingen lovhjemler eller forskrifter knyttet til plansakene. Her foreligger det bare anbefalinger og råd gitt i rundskriv og håndbøker som for eksempel Miljøverndepartementets rundskriv "Retningslinjer for veitrafikkstøy-planlegging og behandling etter bygningsloven" og "Støyhåndbok for saksbehandling i kommunene" utgitt av SFT i 1990. Noen av landets kommuner, særlig Oslo, var ute før dette og har helt siden begynnelsen av 1970-tallet hatt egne retningslinjer for å ivareta støyhensyn i planer. Temaet er imidlertid ikke nytt, og aktualiserte seg tidlig på 1950-tallet på grunn av planløs utbygging som førte til at mange klaget over boliger lagt for nær svært trafikkerte veier.

Effekten av støynormer i de tre casene

Støynormer er brukt og håndhevet i begge Oslocasene. I Nesoddencaset var temaet uaktuelt. I Jenssens have var støyspørsmålet oppe i forbindelse med gatestøy og det ble stilt krav om fasadeisolasjon fra de kommunale helsemyndighetene. Det er derimot ikke tatt hensyn til støyen fra lekende barn på gårdsromssiden. Den høye tettheten har gjort det vanskelig å skille private balkonger tilstrekkelig fra felles oppholdsareal.

I Hekkveienecaset var temaet oppe i forbindelse med jernbanestøy, og det ble stilt krav om fasadeisolasjon fra de kommunale helsemyndighetene. Støykonflikten som er skapt ved at uteterrasser/balkonger er vendt mot jernbanelinjen er ikke berørt i saken, og kunne vært løst ved en annen bebyggelsesplan.

⁵² Med dette menes gjennomsnittsnivået for døgnet.