

BARN I DEN FORTETTEDE BYEN

CHILDREN IN DENSE, URBAN ENVIRONMENTS

KJERSTI PRYTZ CEDERKVIST

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2010



Forord

Det har de siste årene pågått en omfattende debatt omkring *fortetting* av boligområder og *bokvalitet*, og hva fortetting gjør med livskvaliteten for dem som skal bo i den tette byen. Problemstillingen jeg har valgt som masteroppgave er en liten del av dette problemkomplekset.

Ønsket om *barekraftig utvikling* er et gjennomgående argument for fortetting. I følge Verdenskommisjonen for miljø og utvikling definerer dette som ”en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge muligheten for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov” (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling 1987). Etter min vurdering kan det diskuteres om en omfattende fortetting uten videre er forenlig med denne definisjonen.

Boligprosjekter der uteområdene blir dårlige på grunn av høy tomteutnyttelse, går mest ut over dem som ikke har mulighet til å oppsøke rekreasjonsområder utenfor nærområdet. Dette gjelder grupper med nedsatt aksjonsradius, som funksjonshemmede, eldre og barn.

Jeg har i min oppgave valgt å konsentrere meg om barn i nye boligprosjekter, med fokus på boligens uterom og friområder i prosjektets umiddelbare nærhet. Jeg diskuterer utfordringer ved myndighetenes fortettingsstrategi, med utgangspunkt i ønsket om å legge til rette for at barn som bor i den tette byen skal tilbys gode nærområder, egnet til lek og fysisk utfoldelse.

I Oslo har det tidligere vært en tendens til at familier har flyttet ut av byen når barna kommer i skolepliktig alder. Denne trenden (flyttekjeden) har endret seg de siste årene, med flere barn i indre by som resultat. Spørsmålet om hvordan barns behov for friarealer kan tilfredsstilles i den tette byen er ytterligere aktualisert gjennom økt innflytting til Oslo, kombinert med markedskreftenes betydelige innflytelse på utformingen av både nybyggings- og rehabiliteringsprosjekter. I krysspresset mellom utbyggernes ønsker og mer ”idealistiske” løsninger formulert i politiske program og kommunale planer, kan det virke som om markedskreftene ofte trekker det lengste strå.

Opgaven omhandler boligprosjekter i indre Oslo. Det har vært naturlig for meg å bruke Oslo som utgangspunkt, både fordi det er byen jeg kjenner best, og fordi debatten rundt temaene fortetting og bokvalitet her er aktiv og levende, bl.a. på grunn av den omfattende transformasjonen som foregår i Oslo i dag.

Kjersti Prytz Cederkvist, Ås 12. august 2010

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	6
Abstract	8
1. Problemstilling og definisjon av oppgaven	11
2. Tema og metode	11
2.1 Avgrensing av temaet	11
2.2 Valg av metode	12
2.3 Begreper og forkortinger	12
2.4 Valg av boligprosjekter til case	13
3. Drøfting	14
3.1 Valg og avgrensning av bakgrunnsmateriale	14
3.2 Byvekst og bokvalitet	14
3.2.1 Ny KDP-BB og nye utearealnormer fra PBE	19
3.2.2 Historisk tilbakeblikk	24
3.2.3 Byfornyelsen i Oslo	25
3.2.4 Bybarna i forskning og planlegging på 1970- og 80-tallet	27
3.3 Utfordringer i nye byboligprosjekter	30
4. Undersøkelse av tre boligprosjekter - eksempelstudier	32
4.1 Vurderingskriterier for undersøkelse av prosjektene	33
4.2 Pilestredet Park	34
4.2.1 Prosjektopplysninger	35
4.2.2 Beskrivelse av uteområdet	37
4.2.3 Planprosess	38
4.2.4 Vurdering opp mot kriteriene – på delområdenivå	40
4.2.5 Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer	49

4.2.6	Oppsummering og konklusjon Pilestredet Park	52
4.3	Marienlyst Park	54
4.3.1	Prosjektopplysninger	55
4.3.2	Beskrivelse av uteområdet	56
4.3.3	Planprosess	56
4.3.4	Vurdering opp mot kriteriene	57
4.3.5	Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer	59
4.3.6	Oppsummering og konklusjon Marienlyst Park	62
4.4	Sjølyststranda	64
4.4.1	Prosjektopplysninger	65
4.4.2	Beskrivelse av uteområdet	66
4.4.3	Planprosess	67
4.4.4	Vurdering opp mot kriteriene	69
4.4.5	Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer	71
4.4.6	Oppsummering og konklusjon Sjølyststranda	74
5.	Oppsummering	76
5.1	Sammenfatting av eksempelstudiet	76
5.2	Vurdering av de nye utearealnormene	78
5.3	Faktorer som er avgjørende for kvalitet i nye boligprosjekter	82
6.	Referanser	85

Sammendrag

Problemstillingen i denne masteroppgaven er en liten del av det store problemkomplekset omkring *bokvalitet* og *fortetting*. Jeg har ønsket å undersøke sammenhengen mellom fortetting og oppvekstvilkår for barn i Oslo, og tatt for meg utover i tilknytning til nye boligprosjekter.

Utgangspunktet for oppgaven er en antagelse (hypotese) om at barn ofte blir den tapende part ved de prioriteringer som blir foretatt når nye boligprosjekter realiseres i en by under fortetting.

Plan- og bygningssetaten (PBE) formulerer i "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo 2009 – 2025 (KDP-BB) målet for indre Oslo til å være "en bærekraftig byutvikling og fortetting i en flerkjernet bystruktur". De hevder at gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil sikre en variert og bærekraftig byutvikling og hindre byspredning.

En viktig del av oppgaven har vært å teste ut det nye plangrunnlaget fra PBE bestående av KDP-BB og "normer for utearealer i tilknytning til nye boliger i Oslo", ("utearealnормene"). PBE understreker at et viktig utgangspunkt for arbeidet med normene har vært målet om at folk skal bo i byen, og at man må sikre kvaliteter som gjør at de *blir boende*, også med barn. Videre at det har vært et ønske om at normene skal sikre forutsigbarhet for utbyggerne i form av tydelige krav.

For å finne ut hvordan barns behov blir ivaretatt i fortettingen av Oslo, har jeg studert relevant litteratur og faglige innspill knyttet til temaet. I kap. 3 er det samlet et teoretisk bakgrunnsmateriale som viser hvordan arkitekter, planleggere og politikere tenker - og har tenkt - omkring problematikken fortetting/uterom. I tillegg har jeg undersøkt planprosessen for de tre valgte boligprosjektene.

I eksempelstudiet har jeg studert tre boligprosjekter lokalisert i indre by, og målt dem opp mot de nye kravene fra PBE. Dette har gitt en indikasjon på hvordan et tenkt boligprosjekt i de aktuelle områdene ville sett ut hvis de var blitt realisert etter det nye regelverket, og om prosjektene ville blitt bedre eller dårlige sett fra barns synspunkt.

Funn fra eksempelstudiet tyder på at *kravene som stilles* i de nye normene ofte vil være umulige å innfri i praksis. Hvert enkelt krav sikrer et visst areal, kvalitet, beliggenhet osv., men sammen med den tillatte tettheten i det samme området, er de ofte uforenlige. Skal f.eks kravet til felles uteareal innfris med den tillatte tettheten, vil byggene måtte være så høye at det vil være umulig å samtidig innfri rommelighetskravene (høydebreddeforhold mellom byggene og solforhold på bakkeplan). En lavere andel boliger ville lettet areal- og rommelighetskravene, men er ikke i samsvar med myndighetenes krav om leilighetssammensetning i de ulike delområdene. Normene vil altså være vanskelige å innfri med den høye tettheten KDP-BB legger opp til. Kravet om leilighetssammensetning forsterker dette ytterligere. *Hvis normkravene skal forventes innfridd, må man redusere tettheten i forhold til planens intensjon.*

For å dekke de større barnas behov for areal i prosjekter på over 300 % BRA "må behovet for større utearealer dekkes ved trafikktrygg tilgjengelighet til eksisterende parker, grøntområder og plasser i bystrøket". (PBE 2009a:25). En slik tetthet åpnes det for i størstedelen av planens virkeområde. Det understrekes at sikring av tilstrekkelige utearealkvaliteter i de tetteste byområdene derfor må skje gjennom *områderegulering* eller andre *områdestrategier*. Det går altså fram av normforslaget at det vil være hensiktsmessig å planlegge på områdenivå, men det er ikke foreslått *hvordan* dette skal foregå. De ulike tiltakene knyttet til grøntarealer, uterom, trafikk og byrom er håndtert i ulike planer.

Selv om PBE gjennomgående vektlegger hensynet til barns muligheter for utfoldelse, påpeker de også at normene vil være et resultat av *avveininger* mellom to hensyn (målsettinger); å sikre boligfortetting, og gi akseptable oppvekstvilkår for barn i byen. De understreker at normene skal muliggjøre at hensynet til fortetting *går foran* hensynet

til lekearealer for større barn i den tetteste byen og på mindre tomter.

I tillegg vil de deler av normene som ikke kan angis som størrelser bli utsatt for ulik tolkning, og flere formuleringer åpner for bruk av skjønn der normene kommer i konflikt med ønsket om fortetting.

Jeg har gjennom arbeidet med oppgaven langt påvei fått bekreftet min hypotese om at barn ofte kommer dårlig ut i nye boligprosjekter. Dette baserer jeg på noen sentrale funn:

- De minste barna er ofte godt ivaretatt, mens det gis hyppige dispensasjoner fra krav om lekeplass for større barn.
- Det er en tendens til at kravet om at uteareal skal utgjøre minimum 25 % av leilighetsstørrelsen blir fraveket.
- Eiendomsめglere er viktige premissgivere for utformingen av boligprosjekter, basert på forventet kjøpegruppe. Meglernes interesse er knyttet til førstegangssalg av leilighetene, og barn er som regel ikke en prioritert gruppe i dette kortsiktige perspektivet.
- Nærliggende rekreasjonsområder som skolegårder og grøntarealer blir ofte regnet inn i boligprosjekter, uten at disse områdene er kvalitetssiktet i form av hensiktsmessig utforming og trafikksikker adkomst.
- En sentral utbygger som OBOS hevder kravet om store leiligheter ikke treffer markedet, og at de derfor må bygge små og rimelige leiligheter for å få økonomi i prosjektene sine.
- Private forhager i nye boligprosjekter beslaglegger ofte mye av arealet på bakken, på bekostning av felles uteareal. Dette viser at lekeareal for barn prioriteres lavere enn private utearealer.
- KDP's formulering knyttet til avveining av behov, kan i verste fall undergrave normenes intensjon. Innstillingen som formidles tyder på at det finnes en vilje til å legge tilrette for barn, men bare når det ikke kommer i konflikt med ønsket om fortetting.

På bakgrunn av funnene i min oppgave, har jeg kommet fram til noen *faktorer* jeg mener er avgjørende for kvaliteten i nye boligprosjekter med tanke på barns behov:

- En form for regulering og eventuelt subsidiering fra myndighetene er nødvendig for å sikre gode bomiljøer for barn.
- Boliganlegg bør være fleksible i forhold til endring av mønstre over tid.
- Det er nødvendig å planlegge på områdenivå for å sikre barn nødvendig lekeareal.
- Utbygger av boligprosjekter bør forpliktes til "lekedekning" utenfor prosjektet.
- For å sikre kvalitet bør kravene som stilles være mest mulig konkrete og målbare.
- Plangrunnlaget fra KDP må endres hvis det skal kunne innfri målet om å legge tilrette for barn. Det mest effektive tiltaket vil være å redusere tillatt tetthet, alternativt å redusere boligandelen i de områdene der man tillater høyest tetthet.

Abstract

The topic discussed in this Master's Thesis is but a small part of the major and complex problems relating to *quality of living* and *population density*. My aim has been to examine the link between population density and conditions for children growing up in Oslo, and I have used outdoor space in connection with new housing projects.

The starting point for this thesis is an assumption (hypothesis) that children often lose out when priorities are set during implementation of new housing projects in towns with increasing population density.

In a report called "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo 2009 – 2025" [District plan for urban development and preservation for inner Oslo, 2009 – 2025] (KDP-BB), Plan- og bygningssetaten (PBE, the Planning and Building Service) formulates its vision for inner Oslo, to involve "sustainable urban development and population density in a multi-core urban structure".

They emphasise that having outdoor areas and good conditions for children to grow up in will ensure varied, sustainable urban development and prevent urban sprawl.

One important element of this thesis has been to test the new planning foundation from PBE, comprising KDP-BB and "standards for outdoor areas connected with new housing in Oslo" ("the outdoor area standards"). PBE emphasises that the objective of enabling people to live in the city has been one important starting point for work on the standards, along with the fact that it is necessary to ensure they perceive the quality they need to persuade them to *remain resident*, including when they have children. Furthermore, it has been desirable for the standards to ensure predictability for developers in the form of clear requirements.

I have studied relevant literature and specialist contributions linked with the subject matter in order to find out whether the needs of children are being met in respect of population density in Oslo. Chapter 3 collates theoretical background material which shows the thought processes of architects, planners and politicians, both now and in the past, in respect of the problems involved with population density and outdoor space. I have also examined the planning process for the three specific housing projects.

In the sample study, I have studied three housing projects located in the inner city and gauged them against the new requirements defined by PBE. This has provided an indication of how potential housing projects in the areas in question would have looked if they had been implemented in accordance with the new rules, and of whether the projects would have been better or worse from the standpoint of children.

Findings from the *sample study* indicate that the requirements laid down in the new standards will often be impossible to meet in practice. Each individual requirement guarantees a specific area, quality, location, etc., but these are often incompatible with the permitted density in the same area. If, for example, the requirement for outdoor space available to all is to be met with the permitted population density, the buildings would have to be so tall that it would be impossible at the same time to meet the space requirements (the ratio of height to width between the buildings and light conditions at ground level). Building a smaller number of homes would relieve the burden in terms of area and space requirements, but this is not compliant with authority requirements for the composition of apartments in the various districts.

It will be difficult to comply with the standards, given the high population density which KDP-BB provides. The requirement for apartment composition further complicates this situation. *If the requirements of the standards are to be met, it will be necessary to reduce population density in comparison with the intention of the plan.*

To meet older children's needs for space in projects with gross areas in excess of 300%, "the need for larger outdoor spaces has to be covered by means of traffic-safe accessibility to existing parks, green areas and spaces in urban districts". (PBE 2009a:25). Provision is made for this kind of population density across most of the scope of the plan. It is emphasised that sufficient outdoor space quality in the most densely populated urban areas must therefore be ensured by means of *area regulation* or other *area strategies*.

Thus it is stated in the proposed standard that it would be expedient to plan at area level; but no proposal is made for *how* this should happen. The various measures linked with green spaces, outdoor spaces, traffic and urban space are discussed in separate plans.

Although the new standards emphasise consideration throughout for children's opportunities for development and recreation, they also point out that the standards will be a result of *balancing* two considerations (objectives): ensuring housing density and providing acceptable conditions in the town in which children can grow up. They emphasise the fact that the standards will make it possible for the population density consideration to *take precedence over* the consideration for play areas for older children in the most densely populated urban areas and on smaller sites.

Those parts of the standards which cannot be specified in terms of concrete size/quantity will be subject to various interpretations, and a number of wordings pave the way for the use of estimates in which the standards will conflict with the population density requirement.

With my work on this thesis, I have received a great deal of confirmation of my hypothesis; namely that in new housing projects, children are often not benefited. I base this notion on a number of central findings:

- There are often good facilities for very young children, but exemptions are frequently granted with regard to requirements for play areas for older children.
- There is a tendency not to adhere to the requirement which states that the outdoor space must constitute a minimum of 25% of the size of the accommodation.
- Property brokers are important setters of conditions for the formulation on housing projects, based on the anticipated purchase group. Brokers are interested in the first-time sale of the properties, and as a rule children are not a priority group as regards this short-term perspective.
- Nearby recreation areas such as school playgrounds and green areas are often regarded as part of housing projects without these areas having been subject to quality review by checking if they have been designed appropriately and that access to them is safe in terms of traffic.
- A central developer like OBOS emphasises the demand for large apartments is not in sync with the market, and so they have to build small and modest apartments in order to make their projects economical.

- Private gardens in new housing projects often take up a lot of the area on site at the expense of outdoor space available to all. This shows that play areas for children are given lower priority than private outdoor space.
- PBE saying that the standards will be a result of balancing two considerations is against the intentions of the outdoor standards. It seems there might be a will to plan for children's opportunities for recreation, but only when this aim does not come in conflict with the wish for increased density.

Given the findings from my thesis, I have developed a number of factors which I feel are crucial to the quality of new housing projects, bearing in mind the needs of children:

- A form of regulation, and possibly subsidies from the authorities as well, are necessary in order to ensure that children have good living conditions.
- Construction sites should be flexible as regards alteration of models over time
- It is necessary to plan at site level
- Housing project developers should be obliged to provide "play coverage" outside the project
- The requirements laid down should be as specific and as measurable as possible in order to ensure quality.
- The planning foundation from PBE has to be changed to be able to reach its aim to facilitate for children. The most efficient would be to reduce the density accepted, alternatively to reduce the housing share in the areas with the highest density.

1. Problemstilling og definisjon av oppgaven

Utgangspunktet for mitt valg av tema har vært en antagelse (hypotese) om at barn ofte kommer dårlig ut i nye boligprosjekter i indre Oslo. Jeg har gjennom arbeidet med oppgaven forsøkt å finne ut om dette stemmer. (Hovedmål 1)

Jeg har i oppgaven forsøkt å finne faktorer som kan ha betydning for om et boligprosjekt blir godt for barn. For å komme fram til dette har jeg studert relevant litteratur og faglige innspill knyttet til temaet, og prosessen knyttet til utbygging av tre konkrete boligprosjekter i Oslo.

Plan- og bygningssetaten (PBE) har lenge jobbet med en erstatning for den gamle soneplanen for Oslo fra 1977. En ny plan, ”Kommunedelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo 2009 – 2025” (KDP-BB) ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2005. Parallelt med dette arbeidet har PBE også utarbeidet et forslag til ”normer for utearealer i tilknytning til nye boliger i Oslo”, (”utearealnormene”), som skal følge den nevnte kommunedelplanen. Målet med disse har vært å sikre gode uteområder i tilknytning til nye boligprosjekter. Normforslaget ble oversendt Rådhuset høsten 2009, og lagt ut til høring i 2010.

Det andre målet med min oppgave har vært å finne ut om det nye plangrunnlaget fra PBE representerer en forbedring med hensyn til å sikre gode uteområder for barn. (Hovedmål 2). For å finne ut dette har jeg vurdert tre boligprosjekter i forhold til kravene som stilles.

En viktig motivasjon for valg av masteroppgave har vært ønsket om å undersøke sammenhengen mellom fortetting og oppvekstvilkår for barn i Oslo, og å finne ut hva det nye plangrunnlaget fra PBE kan bety i denne sammenhengen. Dette utgangspunktet er omfattende og mangfoldig, og leder ikke fram til et kortfattet og entydig ”svar”. Jeg har behandlet et bredt utvalg av innfallsvinkler, for å få et mest mulig riktig bilde av situasjonen for barn i boligprosjekter som er realisert etter at fortetting ble et overordnet mål i Oslos byplanlegging.

2. Tema og metode

2.1 Avgrensning av temaet

Jeg har valgt å fokusere på uteområdene i tilknytning til nye boligprosjekter, fordi disse utgjør det primære lekearealet til barn i førskole- og skolealder. Dessuten anser jeg disse for å være spesielt utsatt for ”beskjæring” i en fortettingsprosess. I eksempelstudiene er også tilgangen til lekearealer i prosjektets umiddelbare nærhet inkludert. Brukbarheten av disse trekkes ofte inn av utbygger når et nytt boligprosjekt planlegges.

Oppgaven fokuserer på aldersgruppen opp til ca.10 år. Barn over denne alderen har større aksjonsradius, og er ikke like aktive brukere av boligens uterom som yngre barn. Jeg tar utgangspunkt i bevaring av markagrensen.

2.2 Valg av metode

Jeg har i første del av oppgaven drøftet problemstillingen på bakgrunn av relevant skriftlig materiale. I tillegg har jeg hatt samtaler med informanter og deltatt på debattmøter.

I andre del av oppgaven har jeg undersøkt tre boligprosjekter. Jeg har satt opp et sett av kriterier jeg mener er avgjørende for å legge tilrette for gode omgivelser for barn, og vurdert prosjektene i forhold til disse. I tillegg har jeg sett på de ulike fasene i prosessen fra planlegging til ferdige boområder, for å peke på faktorer som har hatt betydning for resultatet.

En viktig del av oppgaven har vært å studere KDP–BB og utearealnormer fra PBE, og vurdere om de representerer en forbedring når det gjelder å ivareta barns behov i planleggingen av nye byboliger. For å teste ut disse har jeg benyttet eksempelstudiet til å sammenlikne kravene i normene med de tre valgte boligprosjektene, for å se om prosjektene ville blitt realisert på samme måte med de nye normene som rammeverk.

Innsamling av data for de tre prosjektene har foregått ved å studere reguleringsplaner, reguleringsbestemmelser og evt. reguleringsforslag, utomhusplaner og faktaark for prosjektene, i tillegg til feltundersøkelser. Jeg har også intervjuet arkitekter og landskapsarkitekter på de aktuelle prosjektene. Jeg har ikke intervjuet beboere i prosjektene, så vurderingene er basert på det jeg som utenforstående har registrert. I vurderingen av KDP-BB og utearealnormene har jeg konsentrert meg om utdrag jeg opplever relevante for min problemstilling. Når det gjelder sammenlikning av målbare kvaliteter, er disse basert delvis på tall oppgitt i prosjektopplysninger, og delvis på egne målinger (gjort digitalt).

2.3 Begreper og forkortinger

Fortetting: ”Fortettingsbegrepet kan brukes om all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse” (NOU 2003:24)

Bærekraft: Iflg. ”Verdenskommisjonen for miljø og utvikling” (”Brundtlandkommisjonen”) er bærekraftig utvikling en utvikling som ”imøtekommer dagens behov uten å ødelegge muligheten for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov”. (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling 1987)

Barns lekeområde: ”Den sammenhengende trafikkfrie del av boligområdet, gangveier, entreer og lekeplasser”. (Wohlin 1961)

Klima: Et steds værforhold. Ofte brukt når man diskuterer *global oppvarming*, i betydningen menneskeskapt temperaturøkning pga. økende utslipp av klimagassen CO₂.

Boligens uterom: Uteområder i nær tilknytning til boligen, inkludert balkonger, takterrasser, private hager og felles oppholdsarealer på markplan.

Ulike måter å måle tetthet / grad av utnyttning i boligprosjekter på:

TU: = tomteutnyttelse= % BRA/ tomteareal, der 100 % tilsvarer hele tomtearealet dekket av én etasje. (revidert teknisk forskrift av 26.01.2007 fra PBE)

BYA: % brutto bebygd areal av tomte (i Oslo betegner dette ”fotavtrykket” av bygningene inkludert parkering).

T-BRA: tillatt bruksareal, ”summen av gulvflater”.

Rommelighet:

- Grad av utnytting. TU, BYA og T-BRA.
- Volumoppbygging av bebyggelsen. Hovedsaklig karré/ oppsluttende bebyggelse kontra lamell/ punkthus.
- Varianter av rommelighet; mengde sollys, forhold mellom bredder og høyder samt støyforhold. (Isdahl 2007:40-42).

MFUA: minste felles uteoppholdsareal = sum felles uteoppholdsareal på terreng/lokk og på tak (ikke balkonger og private parseller). Begrepet innføres i det nye normforslaget for å skille mellom felles og privat uteoppholdsareal.

Største samlede felles uteareal: Areal som kan fungere som ”kvartalslekeplass” eller aktivitetsareal for større barn (PBE 2009b:22).

PBE: Plan- og bygningsetaten (i Oslo Kommune)

KDP-BB: ”Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 – 2025. Høringsutkast 2” utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Utearealnormer: ”Forslag til normer for felles utearealer for boliger i indre by” utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

2.4 Valg av boligprosjekter til case

Mange nye boligprosjekter i Oslo indre øst har de siste årene blitt kritisert i den offentlige debatten om bokvalitet. Felles for disse prosjektene er at de er tett utnyttet, og oftest befinner seg i bydel gamle Oslo eller Grünerløkka. Det har i samme periode blitt bygget mange nye boligprosjekter også i Oslo indre vest, med samme høye tetthet. Disse har imidlertid ikke vært utsatt for den samme kritikken. Jeg har derfor valgt prosjekter fra Oslo vest, for å undersøke om de oppfyller kriteriene for det jeg har vurdert som gode oppvekstboliger for barn, og for å sammenlikne dem med de foreslåtte utearealnormene fra PBE. Anleggene jeg har undersøkt er Pilestredet Park, Marienlyst Park og Sjølyststranda.

Utvalgsriterier for de studerte objektene:

- Lokalisert i tett by i Oslo indre vest.
- Prosjekter av en viss størrelse, der tomtestørrelsen gjør det mulig å strukturere boligene relativt fritt. Ulik tetthet på uterommene.
- Boliganlegg som er nye nok til å være representative for det som bygges i dag.
- Anlegg som i ulik grad er tilpasset barn.
- Ingen av prosjektene skal være av typen ”infill-prosjekter”.

3. Drøfting

3.1 Valg og avgrensning av bakgrunnsmateriale

Jeg har studert relevant skriftlig materiale om temaet fortetting og bokkvalitet. Dette har inkludert rapporter, publikasjoner, avisartikler, vitenskaplige artikler, nasjonale retningslinjer og kommunale planer og normer. I tillegg har jeg intervjuet informanter og deltatt på informasjonsmøter. Jeg har valgt å ta med et relativt fyldig utvalg av fremsatte ideer og synspunkter for å vise spennet i ønsker og krav, og for å sette temaet inn i en historisk sammenheng. På bakgrunn av dette har jeg forsøkt å trekke opp et ”bakteppe” som redegjør for den relativt brede kritikken mot boligbyggingen i Oslo den senere tiden.

Når det gjelder undersøkelser av nye boligprosjekter, har jeg konsentrert meg om rapportene ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by” (Isdahl 2007), ”Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer” (Guttu & Schmidt 2008) og ”Fortetting med kvalitet” (Guttu & Thorén 1996). Disse har ligget til grunn for kvalitetskriteriene jeg har målt de tre eksempelprosjektene opp mot.

I tillegg har jeg studert KDP-BB og forslag til utearealnormer, begge utarbeidet av PBE, og forsøkt å vurdere deres brukbarhet mht. å sikre gode utearealer for barn.

3.2 Byvekst og bokkvalitet

Jeg vil i dette kapittelet studere politikeres, planleggeres og utbyggeres planer, visjoner og strategier for fortetting av Oslo, og drøfte dette opp mot den faktiske utviklingen. Jeg vil også diskutere begreper som er relevante for problematikken, og som er en del av diskusjonen omkring byvekst og bokkvalitet.

Forventet vekst i Oslo

- Iflg. ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025: Bærekraftig utvikling” utarbeidet av PBE forventes en befolkningsvekst på ca 200 000 de neste 20 år, noe som vil gi behov for ca 60 000 boliger. Det er foretatt en gjennomgang som viser et potensial på 80 000 boliger innen byggesonen.
- Ca. halvparten av boligene forventes å bli realisert i indre by. Dette vil sannsynligvis føre til et større innslag av barn i fremtidens boliger i indre Oslo (PBE 2009b:5).

Planer, visjoner og strategier

Byutviklingsbyråd i Oslo, Bård Folke Fredriksen (H), sier i Aftenposten 18.3.2010:

- ”Boliger i byen må ha gode uteoppholdsområder, med muligheter for lek”.
- ”Det er viktig at vi bygger for barnefamilier i indre by. Da er det avgjørende at de har trygge oppholdsrom ute”.

St. meld nr. 31(1992-93) ”Den regionale planleggingen og arealpolitikken ” anbefaler fortetting som strategi for utbygging av byer og tettsteder. Begrunnelsen for dette er sammenhengen mellom arealbruk og miljøbelastning. Det er politisk enighet om at fortetting er bærekraftig. I forbindelse med fortetting oppstår konflikter; ønsket om effektiv utnyttelse av arealene og reduksjon av byspredningen kontra behovet for grønne arealer til lek og rekreasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal -og transportplanlegging legger bl.a. vekt på at man skal bygge tettere, samtidig som man skal ta mer hensyn til grønnstruktur og estetiske kvaliteter.(Guttu & Thorén 1996:4)

Kommuneplan 2008 ”Oslo mot 2025: Bærekraftig utvikling” viderefører målsettingene i den tidligere kommuneplanen. Den formidler et mål om at Oslo skal ha en bærekraftig utvikling, og at dette skal oppnås ved å tilrettelegge for et konsentrert knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone.(Oslo Kommune 2008:45). Dette begrunnes med prinsippet om bærekraftig vekst, i motsetning til byspredning, som øker forbruk av natur og medfører mer trafikk, lengre arbeidsreiser og økte klimabelastninger.

Mye av bakgrunnen for dagens diskusjon om bokkvalitet i by har sitt utgangspunkt i det mange mener er mangel på offentlig styring av bokkvaliteten. Siden 1980- tallet har det funnet sted en deregulering, der det offentlige i mindre grad enn tidligere har benyttet seg av tilgjengelige virkemidler for å styre utviklingen på dette området. Et slikt virkemiddel var f. eks husbankfinansierte lån med subsidiert rente til OBOS, Selvaag og USBL i Oslo. Utviklingen har ført til at sosial boligbygging i dag er tilnærmet ikke-eksisterende. (Galvez et al. 2008) TA ut kilden? Ikke komplett

Tendensen til manglende styring av bokkvaliteten, sammen med en uttalt fortettingsstrategi, skaper en situasjon som kan gi negative konsekvenser mht. barns kår i den tette byen. Kommersiell lønnsomhet og maksimal plassutnytting vil lett kunne føre til utviklingen av en by der mangfoldet må vike. Svake grupper uten stor påvirkningskraft, i første rekke barn og eldre, vil ikke prioriteres i en byutvikling som er overveiende markedsstyrt.

En by uten barn og unge, bare tilpasset de mest ressurssterke, vil etter min mening bli en fattig og kjedelig by. Den vil mangle mangfoldet som er avgjørende for det bylivet mange opplever som attraktivt ved byen – den vil få svekket sin urbane identitet. Vi vet at mange tradisjonelt har valgt å flytte ut av byen når det første barnet når skolealder, fordi de opplever at byen ikke gir et godt nok oppvekstmiljø for barn. Samtidig er det i dag stadig flere som velger å bli boende i byen med barn. Stortingsmelding nr. 31, ”Storbymeldingen”, bekrefter denne tendensen. Den påpeker at selv om barnefamiliene ofte søker bolig utenfor de sentrale delene av storbyen, til drabantbyer og småhusområder i storbyens ytterområder og nabokommuner, bor likevel mange barn og unge i de tette deler av byene. ”God bypolitikk og byplanlegging har en klar utfordring: å legge til rette for et godt oppvekstmiljø. Dette må gjøres gjennom å kombinere intens arealutnyttelse med at de fleste boligområder i byene bør være brukbare for barnefamilier, og samtidig sørge for et godt velferdstilbud”. (St.meld. nr.31(2002-2003))

Fortetting og bærekraft

Professorene Kine Halvorsen Thorén og Eva Falleth ved institutt for landskapsplanlegging ved UMB påpeker i et innlegg i Aften 16.mars 2010 viktige problemområder i forhold til fortettingsproblematikken. De peker på at fortetting har vært et byplanideal i Norge siden 1990-tallet, og at det var et mål for myndighetene at denne fortettingen skulle foregå med kvalitet. Fortettingstanken kom som en reaksjon på at norske byer og tettsteder vokste utover i omlandet, og at man ønsket å bevare

natur og friluftsområder ved å fortette byer og tettsteder. Forfatterne påstår at det nå foregår mye fortetting uten kvalitet, og at årsaken til dette er at *klimaargumentet*, (spesielt fokuset på CO2 problematikken), er blitt for enerådende.

De minner om Miljøverndepartementets prosjekt ”Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling” (NAMIT), som skulle finne frem til en bærekraftig byutvikling. Målet var en byplanlegging som skulle ivareta både globale miljømål og folks lokale livskvalitet. Iflg. forfatterne er det primære miljømålet i dag reduksjon av klimagassutslipp. De mener klimatiltak som transportreduksjon og knutepunktfortetting de senere årene i praksis har blitt sett på som viktigere enn andre miljøtiltak som hensynet til grønn kvalitet og bokkvalitet. Dette har ført til at det i dag realiseres dårlige boområder og utearealer, og at barna må kjempe mot bilene om uteområdene.

Byutviklingen foregår nå iflg. artikkelforfatterne i stor grad gjennom enkeltprosjekter, der byens grønnstruktur er vanskelig å ivareta. De hevder at utbygging versus grønne lunger blir forhandlingskort mellom planmyndighet og utbygger, og at dette gjelder selv ved planlagte utbygginger på offentlig grunn. De mener det er en reell fare for videre byutvikling at flere instanser, fra arkitekter og miljøinteresser til utbyggere og myndigheter, har en felles interesse i å operere med reduserte klimagassutslipp som viktigste målsetning. De vil alle, med ulike motiver, kunne argumentere for hardhendt fortetting, med redusert kvalitet som resultat.

Jeg mener det er viktig å skille de to begrepene bærekraftig og klimavennlig, for å unngå å likestille tiltak som gir klimamessige fordeler med tiltak som skal sikre en bærekraftig utvikling i videre betydning.

Fortetting er i utgangspunktet fornuftig mht. ressursutnyttelse og urbanitet, men det stiller store krav om man skal lykkes i å ivareta kvaliteter som er nødvendige for et godt oppvekstmiljø. Den gamle ”Soneplanen” fra 1977 la opp til en tetthet på 150 %. Innenfor denne tetthetsgraden er det sannsynligvis enkelt å skape gode prosjekter, hvis man samtidig sørger for tilgang på offentlige friarealer. Når man imidlertid vedtar fortetting som strategi, og ønsker å opprettholde markagrensen, vil tettheten nødvendigvis bli mye høyere enn 150 % hvis man skal nå målet om 200 000 nye innbyggere på 20 år. Å få til gode løsninger blir vanskeligere jo høyere man presser tettheten. PBE hevder i utearealnормene at det for prosjekter med tetthet opp til 320 % TU vil være avgjørende for kvaliteten hvordan bygninger og uterom er komponert. Først ved en tetthet på over 320 % mener de viktige kvaliteter vil gå tapt. (PBE 2009b)

Et problematisk aspekt ved fortettingen i Oslo i dag er kombinasjonen av *høy tomteutnyttelse* og *lite areal regulert til friområder*. I den gamle soneplanen var det satt av relativt mange tomter for utbygging, men mange av dem har ligget ubebygde i mange år. En del av disse har fungert som friområder, uten at de altså har vært regulert til det. Det som kan se ut som nedbygging av grøntarealer er derfor i virkeligheten oftest en realisering av bygging på tomter som er regulert til byggeformål. I praksis fører det likevel til et netto tap av disponible rekreasjonsområder. Kombinert med økt byggehastighet og høy tomteutnyttelse, fører dette til at Oslo har blitt en mye tettere by i løpet av de siste årene. Dette gjør kvalitetssikring av nye boligprosjekter enda viktigere.

KDP-BB omtaler denne problematikken i kapittelet om offentlige oppholdsarealer, parker og plasser (PBE 2009a). Det er som en del av forarbeidene til Grøntplan-revisjonen gjennomført registrering av alle offentlig tilgjengelige arealer i byggesonen. Denne gir grunnlag for å vurdere reguleringsmessig sikring ut fra områdenes betydning lokalt. Også reguleringsmessig sikring av allment tilgjengelige områder *som er i bruk som friområder* er tema i arbeidet med denne revisjonen.

Sandra Rieber i MAD arkitekter mener det er mulig å fortette på en bærekraftig måte. Hun påpeker på møtet i BOBY at Oslo har lav befolkningstetthet i forhold til f. eks Paris, med henholdsvis 2800 personer/ km² og 24 700 personer/ km². Av strategiene hun foreslår er å bygge høyere, bruke ledige tomter til ”infill” prosjekter, utvide eksisterende hus og transformasjon av næringsbygg. Hun mener man bør bygge flere ulike boligtyper enn det gjøres i dag, og at utbyggerne må bli modigere. Slike boliger kan f.eks være moderne ”generasjonsboliger”, tette rekkehus og en økt sosial boligbygging som legger tilrette for et variert bosettingsmønster. Hennes løsning er økt mangfold og blanding av funksjoner, med et bredere tilbud av leilighetstyper.

Leilighetsstørrelser, bokvalitet og myndighetenes rolle

Kommuneplan 2008 ”Oslo mot 2025” understreker at byen skal gi rom for alle, og at det derfor er viktig å legge tilrette for større boliger tilpasset barnefamilier i sentrale byområder. På bakgrunn av dette ble det fattet et bystyrevedtak om *leilighets sammensetning og – størrelser* i 2007. Dette er ment å stimulere til en variert bosetning i indre Oslo. (Oslo Kommune 2008)

KDP-BB deler Oslo inn i ulike delområder, der det tillates ulik grad av fortetting og transformasjon. Den legger tilrette for å øke boligandelen i indre Oslo ved å avsette et minimum boligandel for alle delområdene. Det er et krav om 80 % i *konsolideringsområdene* og 50 % i *utviklingsområdene*, med unntak av sone *U1 sentrum*, med 10 % boliger. For *transformasjonsområdene* skal andelen avklares i planprosessen. Planen slår fast at minimum 50 % av nye boliger i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen skal ha bruksareal på 75m² eller mer. (PBE 2009a:82)

Disse kravene er ikke i tråd med ønskene til OBOS, en av de betydeligste boligutviklerne i Oslo. Konsernsjef Martin *Mæland i OBOS* foreslår i en artikkel i Aften 16.3.2010 å kutte 5m² per ny bolig de bygger, for å øke utnyttelsen. Dette vil ifølge deres beregninger kunne gi 20 % flere leiligheter. De hevder dette er nødvendig hvis man ønsker å bevare markagrensen, og mener vi må finne oss i å fire på kravene til f.eks sol og uterom hvis alle skal få bo i byen. OBOS går i sitt høringsvar til PBE`s forslag til ny KDP-BB til angrep på normene for leilighetsstørrelser i indre by, og mener etterspørselen etter store leiligheter er overvurdert. Mæland påpeker at mange velger å kjøpe 3-roms leiligheter på 60m² istedenfor 70m², fordi de ikke er villige til å betale 300 000 ekstra for 10m². Han mener kravet om store leiligheter vil føre til at det bygges for få leiligheter, og at dette vil føre til økte priser, som dermed vil tvinge barnefamilier og andre med normal inntekt ut av byen. I en uttalelse i Aften 18.3. 2010 hevder han at barnefamilier godt kan greie seg med små leiligheter så lenge boligene har gode uteoppholdsområder, men at det er avgjørende at disse er trygge.

Et møte i BOBY (Norsk Bolig- og Byplanforening) den 1.juni 2010 oppsummerer etter min mening mye av diskusjonen rundt fortetting og boligkvalitet. Tilstede på møtet var bl.a. konsernsjef Martin Mæland i OBOS, leder i Plan- og bygningsetaten Ellen de Vibe, plansjef i Bærum kommune Arthur Wønni og arkitekt i Mad arkitekter AS Sandra Rieber.

Arthur Wønni argumenterte for at vellykket fortetting er avhengig av samarbeid mellom utbygger og planmyndigheter, og at det bør etableres et plansamarbeid mellom Oslo og Akershus, slik at man ser området som et stort byrom, og kan utnytte arealene hensiktsmessig.

Martin Mæland påpekte at over 70 % av befolkningssmassen i Oslo indre by er enperson-husholdninger, og at kravet fra myndighetene om store leiligheter ikke treffer markedet. Mæland mener myndighetenes rolle primært er å legge tilrette for at markedet fungerer,

bl.a. ved å regulere flere områder til boliger, noe han mener vil få prisene til å synke, og dermed mangfoldet av mennesker til å øke. Dette vil skje fordi flere nye leiligheter vil frigjøre gamle, og dermed gi svake grupper tilgang på rimeligere leiligheter. Han hevder det mangler vilje hos myndighetene til å legge tilrette, og at det må til et sterkere samarbeid mellom offentlig og privat sektor. I tillegg mener han at mangel på overordnet boligpolitikk gjør det umulig å skape lønnsomhet i utbyggingen. De høye kostnadene fører til at markedet responderer med å bygge små boliger. Myndighetenes krav om store leiligheter vil føre til at utbyggerne ikke får solgt, fordi prisene blir høyere enn markedet er villige til å betale. Kravet vil ifølge Mæland føre til at utbyggerne vurderer risikoen som så stor at de ikke tør å bygge. I tillegg påpeker han at kravene som regulerer universell utforming, grøntarealer, energibruk, parkering osv, er mulige å innfri hver for seg, men at det er et stort problem å få summen til å gå opp.

Utspillet fra OBOS leder til en del sentrale spørsmål. For eksempel: Er det er prisenivået som presser barnefamiliene ut av byen, eller er det mangel på gode oppvekstmiljøer? Er det logisk å tenke seg at barnefamilier vil velge å bosette seg i dårlige omgivelser *på grunn av lav pris*?

Og videre, skal *alle* få bo i byen, forstått som så mange som mulig? Hvis strategien da blir å bygge lite og dårlig, vil trolig noen flere befolkningsgrupper få tilgang på bolig, mens andre velger å flytte ut, fordi byen da oppleves som lite attraktiv. Spesielt tror jeg dette vil gjelde barnefamilier. Resultatet kan da bli at byen likevel ikke er for alle, sett i et mangfoldsperspektiv, men for *så mange som mulig*, i betydningen antall innbyggere. Et annet utfall av en slik tankegang, vil være at de som velger å bli boende blir tilbudt langt dårligere bomiljø. Å fire på kvaliteter som lys, luft og gode uterom går på tvers av alle anbefalinger om hva som skal til for å gi økt livskvalitet, også for voksne.

I en påfølgende artikkel i Aften, den 18.3.2010, ble flere voksne med barn intervjuet om hva som skulle til for at de ble boende i byen med barn. Alle svarte at god plass både ute og inne, (gjerne 70-90m²) og kvalitet på uterommet var sentralt.

Barnefamilier har ofte en økonomi som ikke tillater kjøp av store leiligheter. Dette betyr likevel ikke at de synes det holder med en liten leilighet på lengre sikt. En familie som var intervjuet i den aktuelle artikkelen antydte at de nok ville trenge mer plass når barna ble større. Da er det avgjørende at det fins egnede leiligheter til en pris som er overkommelig for denne kjøpergruppen, for å hindre at familier flytter ut av byen når barna kommer i skolealder.

Hvis man legger tilrette for at boliger bygges ut fra behovene til de som i dag er mest betalingsdyktige, vil boligmassen miste fleksibiliteten som trenges for å møte fremtidige endringer i befolkningsstrukturen.

Man antar at vil bosette seg ca 200.000 mennesker i Oslo de neste årene, og myndighetene ønsker at det skaffes bolig for disse gjennom fortetting. Hvis politikerne virkelig ønsker en by for *alle*, inkludert barn, er det høyst aktuelt og nødvendige å diskutere på hvilken måte fortettingen skal skje, og når et eventuelt skjæringspunkt mellom fortetting og bærekraft oppstår. Fortetting er som nevnt begrunnet med ønsket om å hindre byspredning. Hvis fortettingen går på bekostning av viktige kvaliteter som f.eks tilgang på grøntområder inne i byen, risikerer man at fortettingen fører til et spredt bosettingsmønster, ved at bykvaliteten blir så dårlig at enkelte grupper ikke lenger finner det attraktivt å bo i byen. Hvis denne gruppen flytter til områder utenfor byen og bruker bil til å frakte seg mellom bolig og jobb (i Oslo), har man ikke oppnådd ønsket effekt av fortettingsstrategien.

Jeg mener at det finnes et ”skjæringspunkt” der fortetting ikke er lenger er bærekraftig. Dessuten må bærekraftbegrepet inneholde andre kvaliteter enn reduserte klimautslipp, som har vært et hyppig argument i forsvaret av denne strategien. Fortettingen må gjennomføres på en måte som sikrer kvalitet, hvis den skal kunne kalles bærekraftig.

Byområder der barns behov er ivaretatt, vitner etter min mening om generelt gode bokvaliteter. Å planlegge for barn vil derfor være en måte å sikre flere enn barna gode omgivelser. Dette kommer ikke av seg selv, de kommersielle interessene er for sterke til det. Økt engasjement fra myndighetene i form av en aktiv boligpolitikk er nødvendig for å sikre god boligbygging i den tette byen.

3.2.1 Ny KDP-BB og nye utearealnormer fra PBE

Jeg vil i dette kapittelet diskutere formuleringer fra PBE i KDP-BB og utearealnormene som jeg vurderer som særlig relevante for min problemstilling.

Normkravene er gjengitt i kapittel 4, i sammenheng med de aktuelle boligprosjektene.

For å skaffe meg best mulig utgangspunkt før jeg startet med undersøkelsen av boligprosjektene og de nye utearealnormene, hadde jeg et møte de som har utarbeidet normene i PBE; Magnus Boysen, Silje Hoftun og Siri Hauge Opsahl. De påpekte at et viktig utgangspunkt for arbeidet har vært målet om at folk skal bo i byen, og at man må sikre kvaliteter som gjør at de blir boende, også med barn. Videre har det vært et ønske om at normene skal sikre forutsigbarhet for utbyggerne i form av tydelige krav. De var klare på at PBE med de nye normene kan sikre *rommelighet* ved hjelp av arealkrav, solkrav osv., men at de kan ikke sikre *god utforming*.

Utearealnormene setter krav til *minstestørrelse* på leke- og oppholdsarealer, *fordeling* av arealet på terreng/lokk og tak, *rommelighetskrav* i forhold til lys og solinnfall samt *utformingskrav* til brukbarhet, vegetasjon og lekeareal.

Normene differensieres ut fra tetthet og bytopologi i *områdetyper*:

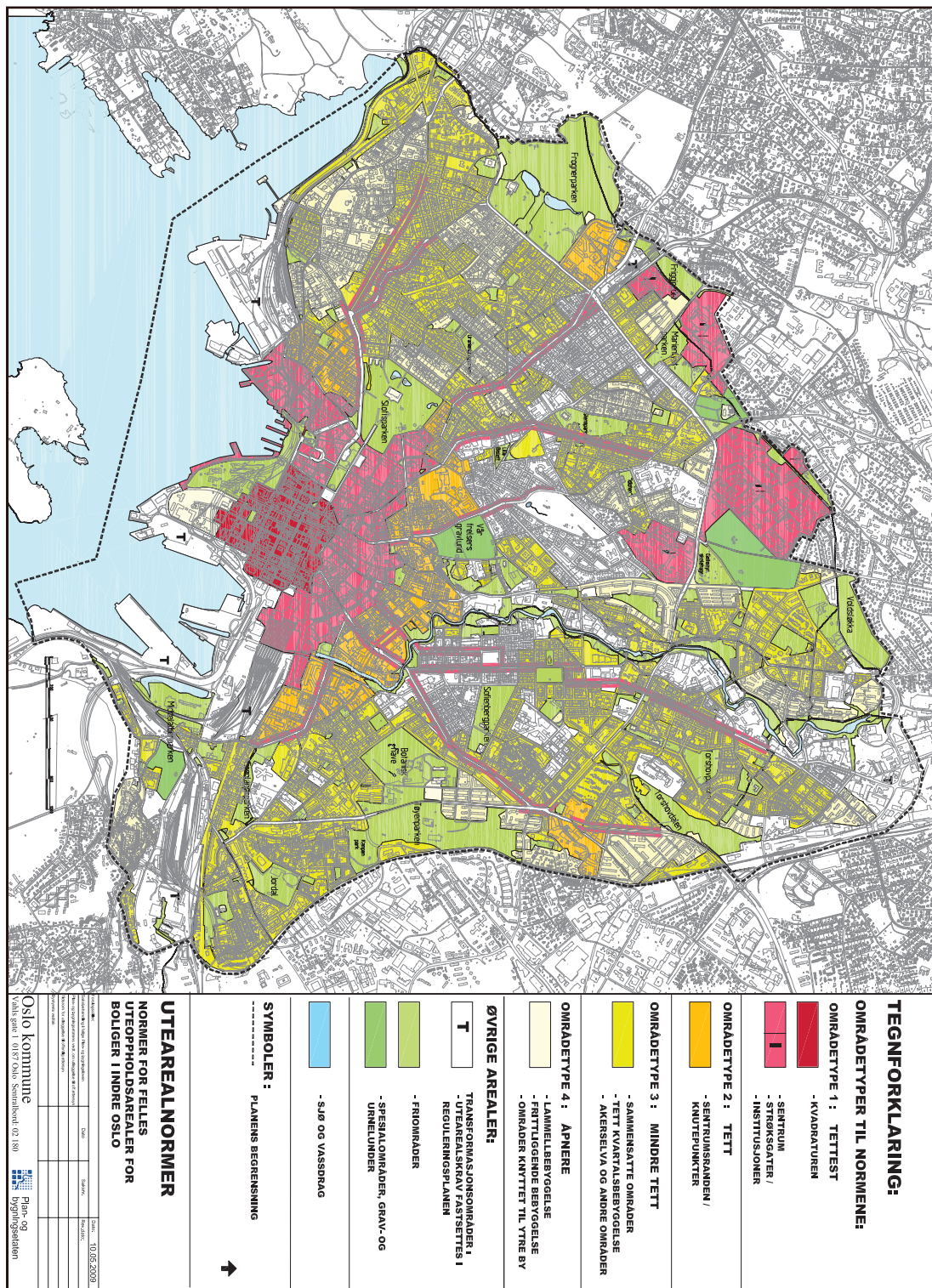
1. *Tettest*. Kvadraturen, Sentrum, Strøkgater, Institusjoner.(400-700% BRA)
2. *Tett*. Sentrumsranden, Knutepunkter (inntil 450 % BRA)
3. *Mindre tett*. Sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse, Akerselva og andre områder (350-400% BRA)
4. *Åpnere*. Lamellbebyggelse, Frittliggende bebyggelse, Områder knyttet til ytre by (inntil 250 % BRA)

Normene er delt inn i:

- *Arealnorm*: Størrelse på fellesareal i forhold til boligareal BRA, fordeling av felles areal på terreng/ lokk og minste samlet areal for aktiviteter og lek
- *Rommelighetsnorm*: Denne anviser % solbelyst areal på terreng/ lokk 1. mai kl 15 innen områdetypene, forholdet mellom avstand mellom bygninger og gesimshøyde på bygning i gunstig solretning og minimum avstanden mellom balkonger/ svalganger/ fasader.
- *Utformingsnorm*: Ulike utformingskriterier

(PBE 2009b:6-7)

Områdekart for utearealnормene



(PBE 2009b:59)

PBE's overordnede mål

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten formulerer i KDP-BB målet for indre Oslo til å være "en bærekraftig byutvikling og fortetting i en flerkjernet bystruktur" De hevder gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil sikre en variert og bærekraftig byutvikling og hindre byspredning.

Planen foreslår å dele byen inn i ulike soner, angitt som *transformasjonsområder*, *utviklingsområder* og *konsolideringsområder*. Ulike bestemmelser mht. arealbruksformål, boligandel, byggehøyder, utnyttelse og uteoppholdsarealkrav til boliger skal gjelde for de tre områdekategoriene. (PBE 2009a).

Det skal iflg. KDP-BB opparbeides tilstrekkelige og gode felles uteoppholdsarealer i alle boligprosjekter, som så langt som mulig skal være skjermet mot støy og annen forurensning. De skal ha tilfredsstillende lys- og solforhold og være tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Lekearealer for barn skal prioriteres. Planen angir minimumskrav til størrelse, lokalisering og solforhold for felles uteoppholdsarealer (PBE 2009a).

Bruk av utearealer i nærområdet

PBE legger opp til at det skal være mulig å avvike fra krav om størrelse, lokalisering og solforhold der det ikke er mulig å oppfylle disse pga. krav til opprettholdelse av enhetlig bebyggelsesstruktur, krav til bevaring av verneverdig bebyggelse, eller små tomter (under 1,5 daa). Det skal da legges vekt på at utearealene blir størst mulig, opparbeides mest mulig samlet og lokaliseres gunstigst mulig i forhold til solforhold.

Unntak fra disse kravene kan iflg. KDP-BB også vurderes der allment tilgjengelige utearealer/park eller fellesarealer/gårdsrom er tilgjengelige med trafikktrygg adkomst maksimalt 300 m fra boligene. (PBE 2009a). Med trafikktrygg gangforbindelse menes atkomst via separat gang-/sykkelvei/fortau eller atkomst uten å krysse hoved-/samlegate. Barn over trafikktrygg alder (ca. 10 år) kan benytte lysregulerte overganger. Nærområdetilbudet skal fortrinnsvis dekke manglende tilbud til større barn i boligprosjektet. Nærområdetilbudets egnethet for relevante brukergrupper må dokumenteres i den enkelte plansak/ søknad om tillatelse." (PBE 2009a:63).

Når det gjelder unntak fra kravene ved nærliggende friarealer, angis ingen spesifikke krav om størrelse eller kvalitet på dette, kun at egnetheten må dokumenteres. I tillegg er maksimumsavstanden fra boligen satt til 300 m. PBE refererer til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen" som relevante. Iflg. disse bør barn i skolealder ha tilgang på et nærområde på min 1,5 daa *maks. 150 m fra boligen*, og grendelek 5 daa maks. 200 m fra boligen. (RPR-BU (1995))

Også PBE selv påpeker i sitt utkast til utearealnormer at barn opp til 8-årsalderen har en aksjonsradius *mindre enn 200 m*, og de fleste 5-6 åringer mindre enn 100 meter fra sin egen inngangsdør. (PBE 2009b:15). Her er det altså en tydelig diskrepans mellom kravene som stilles og retningslinjene det refereres til.

Det blir anbefalt at det i tillegg til et samlet felles uteareal bør stilles krav til et *minste felles uteoppholdsareal (MFUA)*. Denne anbefalingen er gjort på bakgrunn av forfatterens registreringer, der de konstaterer at de minste barna stort sett blir ivaretatt, ofte med større arealer enn normkravene de selv foreslår. Aldersgruppen 4-10 år blir derimot langt dårligere ivaretatt. De mener denne gruppens bevegelsesbehov bør være dimensjonerende for felles uteoppholdsarealer, fordi de har det største arealbehovet. For å dekke de større barnas behov for areal i prosjekter på over 300 % BRA "må behovet for større utearealer dekkes ved trafikktrygg tilgjengelighet til eksisterende parker, grøntområder og plasser i bystrøket". (PBE 2009a:25). En slik tetthet åpnes det for i størstedelen av planens virkeområde. I praksis åpner planen altså for bruk av offentlige friområder i de aller fleste nye prosjekter.

Statistikk som har ligget til grunn for ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” viser et større boligpotensial innenfor ring 3. I utearealnormenes avsnitt om grøntpotensialet i indre Oslo påpekes det at en forutsetning for fortetting vil være at grøntarealet skal opprettholdes. Det understrekes at det offentlige grøntarealet per leilighet vil gå noe ned fordi man ikke forventer en netto økning av grøntarealet selv om det blir flere boliger. PBE mener nedgangen bør søkes kompensert med tilstrekkelig gode fellesarealer i de enkelte utbyggingsprosjekter.(PBE 2009b:15).

Det ligger en selvmotsigelse i PBEs uttalelser i normene mht. uteområder. På den ene side legges det opp til omfattende bruk av offentlige friområder som kompensasjon for (nødvendigvis) trange uterom i de enkelte boligprosjekter. Samtidig foreslås det å kompensere for et netto tap av offentlige friområder (pga. økt antall innbyggere per areal) ved å sørge for tilstrekkelig gode utearealer i de enkelte utbyggingsprosjekter.

Planlegging på områdenivå

PBE sier i utearealnormene at med en tetthet over 250-300% TU (= % BRA), er rommelighet og gode arealer for barn vanskelig å få til. De påpeker videre at med en tomteutnyttelse opp mot 6-700 % (Kvadraturen) kan uteareal bare sikres utenfor prosjektet, noe som vil kreve at fokuset løftes *fra prosjekt til områdetiltak*. Det påpekes at i de tetteste delene av byen (områdetype 1 og 2), vil rekreasjonsarealer i nærområdet være en forutsetning for at man skal kunne sikre tilstrekkelige utearealer for større barn, og er nødvendig dersom tilstrekkelig bokvalitet skal sikres. (PBE 2009b:24-26). Normforslaget selv omfatter kun den enkelte byggetomt, men understreker at sikring av tilstrekkelige utearealkvaliteter i de tetteste byområdene må skje gjennom *områderegulering* eller andre *områdestrategier*.(PBE 2009b:14)

Dette legges det tilrette for i Plan- og bygningsloven. PBE påpeker her at i byområder der det forventes større fortetting og transformasjon, kan det være hensiktsmessig å vurdere alt ikke bebygd areal innen et bystrøk. (PBL (2008)). Også i Stortingsmelding nr 23 bemerkes at ”for å utvikle attraktive og miljøvennlige boliger må planleggingen skje som et større område der parker, plasser, stille gater og gårdsrom kan inngå som boligens uteområder”.(St.meld nr 23 (2001-2002))

Iflg. rapporten ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by” er problemet med offentlige tilgjengelige anlegg som boligsupplerende tiltak ikke bare mangel på arealer, men *trafikkbarrieren* mellom dem og boligene. Den foreslår at det bør etableres større og flere trafikkfrie enklaver i Oslo indre by (Isdahl 2007:22-23). PBE hevder i normene at trafikktrygge forbindelser mellom boliger og nærliggende parker, løkker og torg er et *viktig premiss* for boligfortetting i tette byområder.

Private uteoppholdsarealer.

PBE registrerte i arbeidet med normene at *private uteoppholdsarealer* ofte utgjør en stor andel av de totale uteoppholdsarealene, og reduserer arealet disponibelt til fellesområder. Også kravet om at utearealene skal utgjøre minst 25 % av boligens bruksareal (PBE`s veiledning for behandling av utomhusplan 72-0577) også ser ut til å være under press. De konkluderer med at veksten i de private arealene ser ut til å resultere i oppdelte, lite brukbare felles utearealer helt ned til 5-7 m²/leilighet (registrert i Wexels Plass, Nye Major og partier i Grønlandskvartalene).(PBE 2009b:23).

Avveining mellom ulike hensyn

PBE påpeker at utearealnormene vil være et resultat av *avveininger* mellom to hensyn; å sikre boligfortetting og gi akseptable oppvekstvilkår for barn i byen. De understreker at normene skal muliggjøre at hensynet til fortetting *går foran* hensynet til lekearealer for større barn i den tetteste byen og på mindre tomter. (PBE 2009b:17). Videre nevnes tre mulige årsaker til at utearealer for større barn og rommelighetsnorm ikke kan realiseres fullt ut:

- eksisterende topografi som skal bevares
- små tomter i tett by som ikke gir store nok utearealer på enkelteiendom
- ønsker og mål om større tetthet i nye boligprosjekter, f. eks i knutepunkter.

Samtidig refererer PBE i normene til MD's rundskriv T-2/08 "Om barn og planlegging", der tolkningen av RPR-BU innskjerpes. RPR-BU presiserer at barns interesse bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig, og at *der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres*. (RPR-BU (1995)). Dette betyr i praksis at ved motstrid skal hensynet til utearealer *gå foran* andre interesser og hensyn.

PBE konkluderer med at utearealnormer i tett by må avveie fortettingsbehov og akseptabelt kvalitetsnivå for utearealer. De sier videre at avveiningene må skje i lys av RPR-BU. (PBE 2009b:18). PBE's uttalelser om avveining mellom å sikre boligfortetting og gi akseptable oppvekstvilkår for barn i byen, står etter min mening ikke i forhold til deres intensjon om å legge tilrette for barn og unge i sentrale bystrøk, slik det uttrykkes i KDP-BB i kapittelet om barn og unge. Der påpekes det at det er *ønsket og forventet* med flere barn og unge bosatt i indre by, og det hevdes at planforslaget legger tilrette for dette (PBE 2009a:100-101). Som følge av flere barn i byen vil man iflg. planforslaget oppleve et økt behov for offentlig tilgjengelige parker og plasser for uteopphold.

Det er nærliggende å spørre seg om de likevel ikke mener at det skal bo barn overalt i byen, men bare i enkelte områder. Dette er en problematisk måte å planlegge på, fordi man må regne med at barn bor overalt i byen, ikke bare der man legger tilrette for dem.

At "det kommer barn overalt" påpeker PBE selv i normforslaget. De refererer til en rapport utarbeidet av Guro Voss Gabrielsen, som konkluderer med at man må regne med at det vil være barn i alle byens boligområder, uansett om man hevder at strøket er uegnet for barn. Hun påpeker at bystrøk ikke blir barnløse selv om oppvekstvilkårene der er dårlige. (Guro Voss Gabrielsen 2004)

Fragmentert plangrunnlag

I kapittelet om barn og unges interesser i KDP-BB går det fram at bedre sikring av skoleveier ikke er behandlet i planforslaget. Dette krever omfattende trafikale vurderinger og trafikktekniske løsninger, og anses som utenfor planens virkefelt. PBE hevder at "det er et viktig arbeid som må følges opp på annen måte. Blant annet gjennom revisjon av plan for hovedsykkelveinet i Oslo." (PBE 2009a:74).

Videre går det fram at byens behov for etablering av nye og videre utvikling av eksisterende byrom er tema for egen plan, "Kommunedelplan for torg og møteplasser". (PBE 2009a:74) KDP-BB er innom dette temaet i et kapittel om offentlige oppholdsarealer, parker og plasser, der den sier at det i utviklings- og transformasjonsområder skal etableres et torg eller annen møteplass for hver 20.000m²

(i prosjekter over 20.000m²), med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets areal. I transformasjonsområdene vil det gjennom egne reguleringer kreves areal avsatt til nye parker og plasser. For store prosjekter i utviklingsområder utenfor Sentrumsranden vil det kreves areal opparbeidet med tilgjengelighet for allmennheten. Sikring av flere offentlige grøntområder er ikke tema i planforslaget utover dette, men vil være tema i ”Grøntplanen”. (PBE 2009a:101).

I forhold til bestemmelsen om møteplasser, mener jeg det er en svakhet at krav til opparbeidelse av dette bare gjelder store prosjekter, over 20 000m². Med flere, mindre prosjekter som samlet sett overstiger denne størrelsen, vil man risikere at det ikke opparbeides slike, selv om behovet for det er tilstede. Generelt er det en svakhet at de ulike temaene behandles i forskjellige planer, samtidig som KDP-BB understreker nødvendigheten av områdestrategier.

3.2.2 Historisk tilbakeblikk

For å sette tematikken om barns vilkår i den tette byen inn i en historisk sammenheng, har jeg her gjengitt essensen av Bård Isdahls artikkel ”Barndommens landskap på østkanten”: (Isdahl 2010). Hele det følgende kapittelet er hentet fra denne artikkelen.

Fram til ca 1960-årene var biltettheten såpass lav de fleste steder i byen at det gikk an for barn å leke relativt fritt på gater og fortau. Det var også flere løkker og jorder tilgjengelig innen relativt kort avstand fra der folk bodde enn det er i dag. Spesielt på østkanten var leiegårdsbebyggelsen preget av forfall, men den hadde også kvaliteter som småbedrifter i bakgården og bakgården som felles møteplass mellom barn og voksne.

Bebyggelsen fra 1930 – 50 årene skilte seg fra storgårdskvartalene med sine funksjonalistiske idealer om lys og luft, og fikk gjerne form av frittliggende lameller som i Sinsenbyen, Finnmarksgata og Keyserløkka.

Først på 1940 tallet dukket de første spesialiserte lekeplassene opp, men helt fram mot 1960- tallet var byens rom i liten grad sonedelt.

Rundt 1960 startet en bølge av utflytting fra byen til drabantbyene, som ble regnet som bedre steder å vokse opp for barn. Det var omfattende saneringsplaner for deler av indre by, og man ønsket å erstatte småhus og trange leiegårder med lameller og frittliggende blokker, slik man realiserte det på f.eks Enerhaugen. Også deler av Grünerløkka ble av Saneringssjefen og Byplankontoret planlagt revet og erstattet av blokker. Idealet om sonedeling mellom grupper og aktiviteter sto sterkt i denne perioden.

Fra 1970-tallet tok utviklingen en annen retning, tydeliggjort med opprettelsen av den organiserte byfornyelsen i 1976. Denne ble avvirket i 1990, og hadde da stått for utbedring av store deler av den gamle spekulasjonsbebyggelsen på Oslos østkant. I 1977 kom ”Soneplanen” som gjaldt for store deler av Oslo indre by. I takt med kvalitetsheving og økte priser forsvant også mange av småbedriftene som hadde sørget for sosiale møter ved sin tilstedeværelse i bakgårder og på gatehjørner.

I den samme perioden økte trafikkmengden eksplosivt, da rasjoneringen av biler ble opphevet på 1960-tallet. Bilene okkuperte nå gategrunnen, og kommunen gjennomførte flere steder trafikksaneringstiltak.

Forfatteren påpeker at barns lekemønster har endret seg mye gjennom de siste tiårene. Fra 1970-80 tallet begynte fler og fler mødre å jobbe, og skolefritidsordningen ble etablert. Samtidig har bruk av digitale medier eksplodert, og de fleste barn er med på mange organiserte fritidsaktiviteter. Til sammen har dette ført til at langt færre barn utfolder seg i fri lek uten voksnes overvåking i dag enn for noen tiår siden. Lekearealer i nærmiljøet er likevel viktig, både for barns fysiske utfoldelse og for å bevare byens sosiale og etniske mangfold. Han mener barn og deres foreldre er nødvendige som kultur- og kontaktskapere i byen for at den skal være komplett, og at barn som vokser opp sammen har de beste forutsetninger for å lykkes i å utvikle reelle sosiale fellesskap. Barn er åpne for nye lekekamerater, og danner en nøkkelgruppe i den sosiale integrasjonen.

Isdahl påpeker at det har vært rettet kritikk mot boligforholdene i Oslo flere ganger de siste hundre år. Likevel er det de siste årene blitt bygget tettere enn på lenge, og de økonomiske premisene har strammet seg utover nittitallet og fram til i dag. Mange nye boligprosjekter har en tetthet på over 350 % TU, og forsøkes kompensert for ved å ta i bruk offentlige arealer som ofte ligger på andre siden av trafikkbarrierer. Isdahl mener det er for mange fagfolk i maktposisjoner som aksepterer denne utviklingen, og som later til å mene at den tette byen ikke passer for barn. Han mener PBE's normforslag og kravet om leilighetsfordeling er to konkrete tiltak for å hindre at denne utviklingen får fortsette. I tillegg peker han på staten som en avgjørende aktør, og mener en statlig intervensjon og bevilgning av penger er nødvendig, fordi Oslo kommune ikke har nok virkemidler til å stoppe den negative utviklingen vi har sett på boligfronten de siste årene. (Isdahl 2010).

3.2.3 Byfornyelsen i Oslo

Det ble på 1970-tallet brukt store ressurser på å rehabilitere og bygge nytt i sentrale områder av Oslo. Begrunnelsen for dette var at bebyggelsen var for dårlig i forhold til krav om lys og luft. Oppgraderingen ble gjennomført som del av en systematisk byfornyelse. Byfornyelsesprogrammet ble vedtatt av Oslo bystyre i 1978, som et tiltak for standardheving av spesielt dårlige boområder i indre by.

Det bygges i dag nye boligområder sentralt i byen med langt høyere tomteutnyttelse enn det som ble revet for 20-30 år siden. Dette går ut over bokvalitet inne i boligene, men aller mest kvaliteten på uterommene. (Guttu & Schmidt 2008:64). Et vesentlig poeng i byfornyelsen var å øke leilighetsstørrelsen - ingen boliger skulle være mindre enn to rom med separat kjøkken og bad. I dag bygges mange nye ettromsleiligheter, og kjøkken integrert i hovedoppholdsrommet er ikke uvanlig. Utgangspunktet for byfornyelsen har altså visse fellestrekk med dagens situasjon, med små leiligheter og dårlige uterom i mange av Oslos boligprosjekter. Jeg vil studere planer og ideer fra byfornyelsen, for å se om tankegangen er relevant også i dag. For å skaffe meg et best mulig bilde av hvordan byplankontoret jobbet med disposisjonsplanene, har jeg hatt samtale med *Ragnbild Johansen*, som var ansatt i byplankontoret under byfornyelsen.

I Oslo ble det gjennomført både totalsanering (f.eks på Enerhaugen), og en mer skånsom oppgradering av en del sentrumsområder. I forbindelse med dette arbeidet ble det utformet *disposisjonsplaner* for de enkelte delområdene som var omfattet av byfornyelsen, i alt 18 områder i indre by. Planene tok for seg temaer som standardheving av leilighetene til 30-årsstandard, gårdsromssanering, trafikk, parkering og sosial infrastruktur som skoler og barnehager. Planleggingen ble utført av en tverrfaglig gruppe ledet av byplankontoret.

Disse tiltakene var relativt omfattende, og krevde byplanmessig opprydning. En vesentlig del av dette handlet om å tilrettelegge for barn i by. Viktige tiltak ble planlagt for å sikre barn tilgang på trygge lekearealer. Gårdsromssanering, der flere bakgårder ble slått sammen, var et viktig tiltak for å skape trygge lekearealer i umiddelbar nærhet til boligen, og representerte nærlekeplassen i hierarkiet. For de litt større barna ble det planlagt strøkslekeplasser og balløkker nær boligen, med trafiksikker adkomst. (Johansen, 2010)

For hvert av de 18 områdene ble det utarbeidet analyser. Disse identifiserte hovedproblemer. Man fant mange av de samme problemene i alle områdene:

- Dårlige boliger
- Dårlige utearealer
- Trafikk
- Parkering

Ofte var tiltakene:

- Utbedring av boliger
- Nye barnehager, skoler og gamle hjem/trygdeboliger
- Nye parker og utbedring av eksisterende parker
- Trafikksanering/ gatetun
- Parkeringshus

(Byfornyelse Disposisjonsplaner)

Trafikksanering, etablering av strøkslekeplasser og løkker, samt nærlekeplasser på boligens fellesareal var sentrale tiltak. Parker og løkker var tenkt opparbeidet og planlagt som del av et sammenhengende grøntdrag. Det var et ønske om å løse det meste av parkeringsbehovet utenfor gategrunn, ved å anlegge parkeringshus. (Disposisjonsplan for Gamlebyen (1986) ; Disposisjonsplan for Tøyen (1983)).

Byfornyelsens ideologi baserte seg på større og bedre leiligheter, gode utearealer og redusert trafikk på områdenivå. Utbedring og sammenslåing av små leiligheter, samt oppgradering av gårdsrom ble i stor grad gjennomført. En del av tiltakene på områdenivå ble imidlertid aldri realisert. Jeg tror likevel disposisjonsplanene kan stå som eksempler på viktigheten av å tenke på *områdenivå*, der både prosjektets uterom, friarealer i nærområdet, trafikkbarrierer og sosial infrastruktur bør inngå. Denne måten å planlegge på bedrer etter min mening muligheten til å sikre barn et godt oppvekstmiljø.

3.2.4 Bybarna i forskning og planlegging på 1970- og -80 tallet

Norsk Form publiserte i 2009 en kunnskapsoversikt som tar for seg forskning og planlegging fra 1970 og -80 tallet, med fokus på bybarnas oppvekstmiljø. Publikasjonen er delt inn i områdene "Barn og bomiljø – et satsingsområde", "Gode bomiljøer for barn i byen – tiltak og erfaringer" og "Barn i fysisk planlegging – offentlige virkemidler". Forfattere har vært Kjersti Hammarqvist og Ida Stenbråten

Jeg vil i dette kapittelet gå gjennom denne rapporten, for å sette planlegging for barn i by inn i en historisk sammenheng.

Det var på 1970- og 80- tallet et økende engasjement rundt spørsmål om barn og deres fysiske miljø, og dette ble gjenstand for flere studier. Det var særlig miljøet i boligområder det ble fokusert på. Stortingsmelding nr 76 (1971-72) framsatte "ti krav til et godt bomiljø", som omhandlet bl.a. leke- og rekreasjonsarealer, trafikkseparering, kontakt med natur og variert bolig- og befolkningsstruktur. St.meld. nr 17 (1977-78), også kalt "Barnemeldinga", fokuserte på at barns muligheter til variert og allsidig lek var vesentlig redusert ved økt utbygging av boliger og veier og den sterke økningen i trafikken. (Hammarqvist & Stenbråten 2009:10).

Også forskere og fagfolk arbeidet med barns oppvekstkår fra begynnelsen av 1970-tallet. Forskningsprogrammet "Barn og bomiljø" kom som en videreføring av "Boligmeldingen" fra 1972. De så utviklingen på denne tiden som en trussel mot de fysiske levekårene i byen, spesielt mot barna. De hevdet barnas situasjon vitnet om at man var på vei mot et samfunn basert ensidig på økonomisk vekst, og uten rom for å prioritere dem som ikke var direkte produktive.

Det ble produsert en serie med til sammen 36 skriftlige veiledere og håndbøker, som skulle gjøre praktisk informasjon tilgjengelig for både brukere og myndigheter. De ble hovedsaklig brukt av myndighetene for å skaffe oversikt over problemene og formulere mål for forbedringer, mer enn til utvikling av konkrete tiltak.

Utover på 1980-tallet dreide fokus i forskningen over på ivaretagelse av barns interesser gjennom medvirkning, og det ble utviklet verktøy for å inkludere barn i planleggingen. (Hammarqvist & Stenbråten 2009:11-12)

Byutviklingen fram til 1970 tallet gikk i all hovedsak på utbygging av drabantbyer i byens ytterkanter. Store endringer hadde skjedd med fortetting og økt trafikk i årene mellom 1950 og 1970, og drabantbyene ble i denne perioden et ettertraktet alternativ for unge barnefamilier. Det oppsto imidlertid kritikk mot disse utover på 70-tallet. De ble kritisert for å være "sovebyer" og "bomaskiner", upersonlige og fremmedgjørende særlig for barn. Samtidig ble blikket vendt mot indre by. På 1970-80 tallet kom byfornyelsen i gang, med kvartalsfornyelse og gatebruksplaner som viktige virkemidler for å bedre de fysiske forholdene for barn. Arbeidet hadde som mål å sikre en mer allsidig befolknings sammensetning i indre by.

Forfatterne peker i kapittel tre på ulike konkrete tiltak som ble gjennomført for å bedre barns nærmiljø. Dette var som regel etablering av lekeplasser, gårdsromsforbedringer og stengning for trafikk i gatetun og lekegater.

Gårdsromsforbedringene besto i å slå sammen bakgårder til større felles kvartalsrom samt å rive bakgårdsbebyggelse, og opparbeide dem slik at de ble brukbare for lek og opphold. Bakgårdene skulle tilrettelegges for barns behov, men også fungere som oppholdsarealer og møtested for voksne beboere.

Lekegater skulle være helt stengt for bilkjøring, og gaterommet regulert til park. Det ble eventuelt anlagt en gangvei langs den ene siden, som ga mulighet for å kjøre til eiendommene. Bare noen få slike ble realisert, fordi det var motstand mot stenging av gater.

Gatetun skilte seg fra lekegater ved at alle trafikanter skulle blandes, men på de gåendes premisser. Disse var lettere å realisere fordi de ikke innebar stengning av gater. Disse ble oppfattet som positive av beboerne omkring, og førte til at flere lot barna leke alene ute.

Arbeidet med *lekeplasser* besto i både å opparbeide og forbedre eksisterende anlegg. Det ble utgitt håndbøker der forskere ga praktiske råd om hvordan man skaffet arealer og penger, og hvordan man selv kunne lage lekeplasser og – utstyr. Sambruk med skoler og barnehager i nærmiljøet ble gjort rede for i flere stortingsmeldinger. Forbedringsarbeidet som ble gjort i Oslo indre by gikk på tvers av sektorer og nivå for forvaltning. Håndbøkene som ble utgitt var myntet på foreldre og andre voksne som ville lage lekeplass på dugnad sammen med barna. Man mente at barnas lekemiljø var et offentlig ansvar, men at medvirkning fra beboerne i de ulike miljøene var helt nødvendig, både mht. initiativ, planlegging og gjennomføring av tiltakene. Offentlige myndigheter ga både faglig hjelp og pengestøtte til slike tiltak.

Denne måten å jobbe på krever lite byråkrati, få sikkerhetsforskrifter og stor dugnadsvilje – faktorer som i dag ikke er til stede i samme grad, noe som gjør at det offentlige og utbyggere i dag må stå for opparbeidelsen av lekeplasser for barn.

Forfatterne refererer til heftet ”Ikke engang en sandkasse. Eksempler på hvordan barns interesser blir tilsidesatt i planleggingen ” (Haug, R. Kolbeinstveit, M. og Sæterdal, A. fra 1977), som understreker at barns krav må støttes av *økonomiske bevilgninger* og lån til ervervelse og opparbeidelse av lekearealer. (Hammarqvist & Stenbråten 2009:23)

Rapporten tar også for seg offentlige virkemidler i tilretteleggingen for barn på 1970 og -80 tallet. De sier fagmiljøene la stor vekt på at barns interesser ikke ble tilstrekkelig ivaretatt i den fysiske planleggingen av nærmiljøene. Årsakene som på den tiden ble trukket fram var mangelfullt lovverk og manglende kunnskap om barns behov hos planleggerne. Siden det fantes mye tilgjengelig stoff om temaet, innså man at kunnskap ikke var nok for å endre praksis. Det ble derfor satt i gang studier av *planleggingsprosesser* for å finne *årsaker* til at barns behov ble tilsidesatt og at eksisterende kunnskap ikke ble brukt.

Ulike planer og tiltak i årene 1970- 1990

NIBR utarbeidet i 1979 (Barneåret) den tidligere nevnte ”Barneplanen” på oppdrag fra Oslo kommune. Den var ment som en straksplan for å bedre barns nærmiljø i indre by, basert på samordnet og tverrfaglig innsats. Det ble i planen pekt ut ca. 100 ”barneplanområder” i indre by, som ble foreslått utbedret i løpet av en periode på 15-20 år. På tross av at saken fikk bred oppslutning blant kommunepolitikere, ble ikke ett eneste barneplanområde gjennomført etter intensjonene.

Det ble utarbeidet barneplaner i de fleste norske kommuner, som en lokal oppfølging av St.meld.nr.17 (1977-1978) ”Om barns oppvekstkår”. Staten påla ikke kommunene å lage barneplaner, og satte heller ikke krav til innhold, form eller prosess. Fordelen med dette var at det virket overkommelig, og at mange kommuner derfor turte å gå i gang. For å hjelpe kommunene i arbeidet, utarbeidet NIBR en serie med skriftlige veiledere; ”Verktøykassa – Redskap for planlegging av barns nærmiljø”.

Plan – og bygningsloven regulerer kommunens arbeid mht. planlegging og ressursforvaltning. Friarealer var hjemlet allerede i tidligere utgaver av Bygningsloven, og ble videreført i PBL av 1985. Normalvedtektene til denne bestemmelsen utdyper kravene ved å kreve forskjellige typer lekeområder, inndelt i et hierarki med *sandlekeplasser* som laveste nivå, deretter *kvartalslekeplasser* og *ballplasser*. Det var opp til kommunen å gjøre disse kravene bindende

I 1989 ble ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen” (RPR–BU) innført. Den er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 17.1, første ledd. Et viktig ledd i denne er dens krav til fysisk utforming av lekearealer, og krav om at det skal gis erstatning dersom barns lekeareal tas til annet formål.

Det ble også innført krav om at kommunene utpeker en *barnerepresentant* for å ivareta barn og ungdoms interesser i planleggingen etter Plan- og bygningsloven. (Hammarqvist & Stenbråten 2009:28-29) .

I 2006 evaluerte NIBR på oppdrag fra Miljøverndepartementet RPR-BU. Denne undersøkelsen konkluderte med at arbeidet for barn og unges interesser i planleggingen ofte holdes på et minimum, og at RPR-BU derfor blir et for svakt virkemiddel. Den anbefaler at barn og unges arealbruk i større gard bør dokumenteres i kommunene, og at konkrete arealnormer bør utvikles.

Marika Kolbeinstveit og A. Sæterdal skrev i 1977 rapporten ”Barns interesser i planleggingen. Hvordan offentlige mål for barns nærmiljø følges opp i regelverk og planleggingspraksis” (NIBR rapport nr.42.) Denne rapporten slår fast at dagens (1977) planleggingssystem og praksis har svakheter som gjør at barns interesser ikke blir godt nok ivaretatt. De tok for seg 1970-tallets viktigste stortingsmeldinger og offentlige utredninger, som alle gir inntrykk av at velferdspolitikken, spesielt for barn, bør begynne i bomiljøet/ nærmiljøet. Forfatterne hevder de offentlige dokumentene vier langt større plass til problembeskrivelser og målformuleringer enn til beskrivelse av virkemidler. De mener *barnevennlige målsettinger* ikke garanterer gode oppvekstkår. De påpeker at få krav til barns nærmiljø er *lovfestet* i lover som har til hensikt å styre planleggingen.

Undersøkelsen konkluderer med at det finnes mye godt dokumenter kunnskap om barns problemer og årsaker til disse hos det offentlige. Videre peker de på at bedre oppvekstmiljøer er en viktig del av det offentliges velferdspolitik. På tross av dette er barns oppvekstmiljø truet, og barns behov blir satt til side. De mener det mangler virkemidler innen planlegging og miljøforbedring som kan sikre hensyn til barn. I tillegg har de som kan mest om barn liten påvirkningsmulighet og ingen formell rolle i planleggingssystemet. Forfatterne mener lovfesting av rettigheter og informasjon kan være virkemidler for å bedre situasjonen. (Hammarqvist & Stenbråten 2009:32).

3.3 Utfordringer i nye byboligprosjekter

Jeg har i min oppgave undersøkt tre boligprosjekter. For å vurdere deres brukbarhet for barn, har jeg satt opp et sett av *kvalitetskriterier*. Jeg har studert rapportene ”Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer” av Jon Guttu og Lene Schmidt og ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by” av Bård Isdahl. Jeg har også lagt Miljøverndepartementets retningslinjer til grunn. I tillegg har jeg studert rapporten ”Fortetting med kvalitet” av Jon Guttu og Kine Halvorsen Thorén. Disse har ligget til grunn for kvalitetskriteriene jeg har målt de tre eksempelprosjektene opp mot.

Rapporten ”Fortett med vett” presenterer resultatene fra en undersøkelse av uterommene i nye boligprosjekter i 4 større byer i Norge. Forfatterne peker på tre gjennomgående problemer i nye boligprosjekter:

- *Tilknytningen til byen* var dårlig ivaretatt. Prosjektene beskrives som ”sovebyer” og ”gratispassasjerer” som gir lite tilbake til byen.
- *Tettheten og arealknappheten* vurderes som det største problemet, med uterom på lokk pga. parkering, og begrenset vegetasjon som følge av dette. Uterommene vurderes som for trange, uten plass til nødvendige funksjoner, og med dårlige solforhold og problemer med innsyn.
- *Utforming* av uterommene er for dårlige mht. brukskvalitet, de oppleves som golde, og barns behov for arealkrevende lek er lavt prioritert og må skje utenfor prosjektene.

(Guttu & Schmidt 2008:6) .

Rapporten foreslår et sett av *vurderingskriterier* for boligprosjekter, som de mener er avgjørende for uterommens kvalitet:

Beliggenhet og forholdet til byen:

- Forbindelser til grøntområder, skole og sentrum.
- Prosjektet og omgivelsene.

Bebyggelsen og uterommet:

- Bebyggelsens organisering.
- Uterommets størrelse og dimensjoner.
- Tomteutnyttelse, tetthet og solforhold.
- Opplevelsen av uterommet.

Uterommets innredning og møblering:

- Arealdisponering og funksjoner.
- Utearealshierarkiet.
- Veggene i uterommet.
- Vegetasjon, møbler og utstyr.

Planprosess og juridiske virkemidler

Rapporten ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by” diskuterer almenne, sosialt begrunnede kvalitetskrav til byboligers uterom med fokus på barn i skolealder. Den munner ut i et repertoar av kvalitetskriterier for byboligers uterom i form av anbefalinger. Jeg har trukket ut essensen av disse.

- Oppdeling av gårdsrommet – det bør være en ”romlig og funksjonell differensiering gjennom nivåforskjeller, gjerder, vegger, pergolaer, hekker osv.”
- Det er viktig med plass nok i gårdsrommet til både åpne soner for fysisk, støyende utfoldelse og mindre, nisjepregede oppholdsplasser for stille lek. Lekemiljøet bør være variert, ved at det har partier som stimulerer til bevegelse, samtidig som det finnes nisjer og gjemmesteder for rolige aktiviteter, der man kan trekke seg tilbake i mindre grupper. Samtidig bør lekemiljøet være flerfunksjonelt og funksjonsåpent. Dette pirrer barnas fantasi, samtidig som det er arealbesparende.
- Anlegget må være meningsfullt og brukbart også uten barn
- Gårdsrommet bør hovedsaklig ligge på inngangsplan, ellers forsvinner de spontane møtene og det uformelle livet knyttet til hverdagslige gjøremål, og gårdsrommet blir et mer isolert og livløst sted.
- Minimumskrav til vegetasjon i uterommet bør være at minst 30 % av dekket (der terreng ikke finnes) har jorddybde nok til store busker og trær.
- TU bør ikke over 300-350 %.
- Kvartalsveggen bør ikke være fullstendig tett.
- Minimum 50 % av totalarealet bør ha direkte sol kl 15.00 ved vårjevndøgn. En andel (opp til 20 % av det solbelyste arealet) bør kunne dekkes på takterrasse dersom det resterende arealet i gårdsrommet har en gunstig form og lokalisering.

(Isdahl 2007)

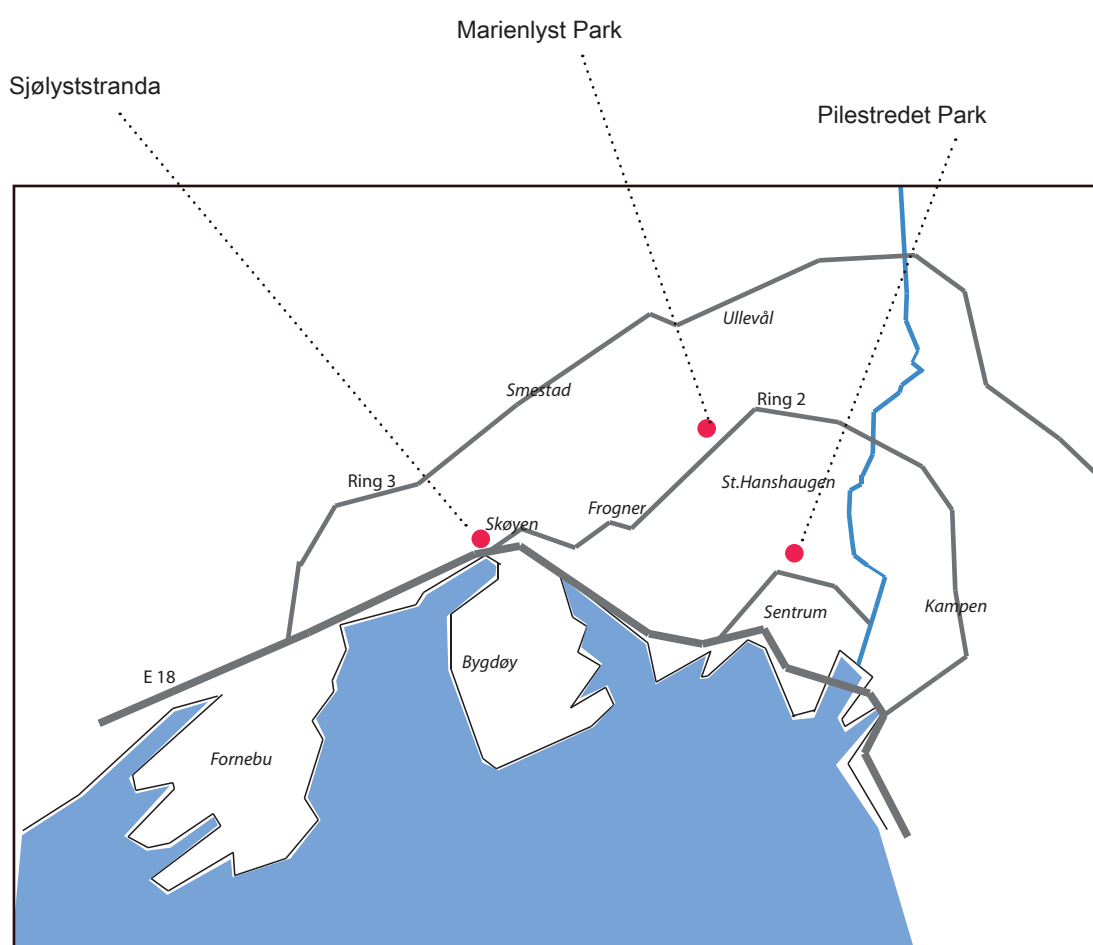
Miljøverndepartementet opererer med anbefalinger mht. tilgang på lekeområder både inne i boligprosjektet og i nrområdet. De anbefaler et hierarki av lekeplasser, inndelt i:

- Ballfelt: 5 daa lekefelt/ 1200 boliger
- Kvartalslekeplass: 1,5 daa lekeplass/ 200 boliger (kan deles i enheter ned til 500m²)
- Sandlekeplass: 1 sandlekeplass/ 25 boliger med maks avstand fra bolig 50 meter

(RPR-BU (1995))

Ved å sammenfatte disse anbefalingene har jeg foreslått et sett av kriterier, som jeg har brukt til å vurdere kvaliteten i de tre valgte boligprosjektene. Disse er gjengitt i kapittel 4.1.

4. Undersøkelse av tre boligprosjekter - eksempelstudie



Prosjektene i eksempelstudiet

4.1 Vurderingskriterier for undersøkelse av prosjektene

Jeg har valgt å inkludere utearealer i prosjektets nærområde i vurderingen av de bolignære uterommene. Bakgrunnen for dette er at uterommet i et boligprosjekt ikke kan ses som en isolert enhet når man vurderer det ut fra barns perspektiv. For det første beveger barn seg fritt mellom gårdsrommet og nærområdet. For det andre legger KDP-BB opp til dispensasjon fra arealkravene i nye prosjekter der nærliggende arealer kan tas i bruk. Begge deler tilsier at prosjektets nærområde også må tillegges vekt i vurderingen av nye boligprosjekter.

- *Areal* – størrelse og dimensjoner på *felles uterom*. (Uterom på dekke eller bakke, ikke balkonger og takterrasser).
- *Struktur* - bygningenes form og organisering.
- *Rommelighet* – solforhold, forhold mellom bredder og høyder samt støy.
- *Utforming* av uterommet med tanke på barns lek. Materialer og elementer, grad av variasjon og flerfunksjonalitet, romlig og funksjonell differensiering.
- *Uteromshierarki*; private, halvprivate og offentlige soner.
- *Frodighet* – mengde og type vegetasjon.
- *Offentlig tilgjengelig areal* – tilgang til og utforming av disse.

Jeg har valgt å vurdere bare de arealene som ligger på *marknivå*. Grunnen er at disse blir prioritert av barn i skolealder, noe som kommer frem bl.a. i rapporten ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by”. Beboere som omfattes av undersøkelsen har angitt første-, andre- og tredjevalg av uteområder. Resultatet viser at gårdsrom inkludert naboeiendom ble prioritert høyest av førskolebarn og skolebarn. Som nr. 2 valgte førskolebarna felles takterrasser, mens skolebarna valgte offentlig tilgjengelig areal. Ungdom foretrakk offentlig tilgjengelig areal, mens voksne vanligvis prioriterte private uteplasser og/eller felles takterrasser. På bakgrunn av disse funnene bør barns brukskrav primært legges til grunn for utforming av gårdsrommet. (Isdahl, 2007:29). Jeg har hovedsakelig gjort *kvalitative vurderinger* av uterommene når jeg har vurdert dem opp mot de oppsatte kriteriene. Dette fordi mange av kvalitetene er vanskelige å måle, og fordi de påvirker hverandre på en slik måte at det kan være vanskelig å skille dem fra hverandre. Når det gjelder solforhold har jeg vurdert dette i forhold til høyde-breddeforhold og orientering av uterommene. Jeg har ikke laget sol – skyggeanalyser for de enkelte uterommene, hvilket ville gitt en mer eksakt angivelse mht. antall solbelyste timer. Når jeg har sammenliknet kravene i de nye utearealnormene, har jeg gjort flere *kvantitative målinger*, fordi disse kravene ofte inneholder målbare størrelser.

4.2 Pilestredet Park



Gate- og bygningsstruktur Pilestredet Park

4.2.1 Prosjektopplysninger

Lokalisering: Området utgjør et stort kvartal mellom Ullevålsveien, Frimannsgate, Langesgate, Nordahl Brunsgate, Pilestredet, Holbergsgate og Stensberggata.

Ferdigstilt: 2008.

Utbygger: Statsbygg.

Arkitekt: Spor arkitekter AS hadde bare reguleringsplan, det har vært flere arkitekter for byggene: GASA AS, Hille og Melbye AS og Lund og Slaatto AS.

Landskapsarkitekt: Bjørbekk og Lindheim AS. På delområdenivå har Asplan Viak vært utførende landskapsarkitekt.

Tomteareal: ca 70 000 m².

BRA: 148 771 m².

TU: 213 %.

Formål: Bolig, næring og offentlig virksomhet .Opprinnelig fordeling var 60 % boliger (vel 82 000 m²), 20 % offentlig, allmennyttige formål, 20 % kontor- og næringsvirksomhet. I dag ca. 99 000 m² boliger. Det er hovedsakelig offentlig virksomhet som er blitt redusert, men også næringsinnslaget.(Statsbygg)

BYA: Inkludert offentlig friområde ("Sentralparken" og "Skråningen") 37 %.

Uten offentlig friområde 40 %.

Antall leiligheter: ca 1 400, inkludert 150 studenthybler.

Leilighetssammensetning: Krav fra Oslo Kommune på utbyggingstidspunktet: Maksimum 30 % 2-romsleiligheter, minimum 70 % 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30 % 4-roms eller mer.

Antall beboere: ca 1500-2000.

Felles uteareal totalt: ca 23 000 m².

Største samlede felles uteareal: "Sentralparken" ca. 3 150 m². "Skråningen" ca. 2 400 m². "Spill- og lekplassen" ca. 970 m².

Felles uteareal pr. bolig: Ca. 17 m² per bolig.

Bebyggelsesstruktur: Blandet; punkthus og lameller.

Offentlig tilgjengelig areal i nærområdet: Skolegården til Oslo Katedralskole, adkomst via fortau, ca 75 m.

Områdetype ihht. KDP-BB: U2. *Utviklingsområde – område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Sentrumsranden og knutepunkter.*

Iflg. ny KDP-BB er både Ullevålsveien og Pilestredet definert som *strøkesgater*.

Områdetype ihht. normene: Tett.

Prosjektet mottok Oslo Byes Arkitekturpris 2005 og Statens Byggeskikkpris 2007.



Delområder Pilestredet Park

4.2.2 Beskrivelse av uteområdet

Pilestredet Park er et bilfritt område, som grenser til relativt trafikkerte veier. Området inneholder fire større plasser – ”Sentralparken” og ”Skråningen”, (regulert til off. friområde) samt ”Spill- og lekplassen” og ”Hospitalplassen” (regulert til fortau, gang- og sykkelvei). Området fremstår med en parkmessig hovedkarakter, med frittliggende bygningsvolumer plassert i et større grøntareal. Det er en blanding av gamle og nye bygninger i prosjektet. Området har blandet bruk; boliger, kontor- og næringsvirksomhet, barnehager og studentboliger. Det er takterrasser på flere av byggene, samt at alle har balkonger eller private forhager.

Pilestredet Park er inndelt i flere delområder, som er planlagt av forskjellige arkitekter og landskapsarkitekter, innenfor rammene av reguleringsplanen fra Spor og det overordnede grepet fra Bjørbekk og Lindheim. Det er relativt stor forskjell på delområdene, både mht. tetthet og utforming, noe som gjør det hensiktsmessig å vurdere prosjektet både som *helhet* og på *delområdenivå*.

Beskrivelse de større, felles uterommene

”Sentralparken”: Åpen plass, gamle trær beholdt. Stor plenflate, frodig vegetasjon i kantsonene. Solrikt. Flere sitte-/oppholdssoner. Aktivitetsarealer for barn i den vestre delen, som består av terrengformer, pilekratt og steiner og ulike lekeutfordringer/ klatreelementer. I nord er det lagt tilrette for vannlek langs gangveien. Det er også en bred trapp som leder ned fra Kirurgiblokka og fungerer som sitteelement. Stort vannbasseng med vanngardin, tenkt som både dekor- og lekeelement.

”Skråningen”: Tette vegetasjonsfelt omkranser bredt trappeløp som fungerer som amfi. Sittesteder i og langs trappa, solrikt på dagtid. Utsikt over området og byen. Vannelementer.

”Spill- og lekplassen”: Faste dekker, trinn og kanter. Knutepunkt for mange bevegelseslinjer. Åpner seg mot den eksisterende bystrukturen. Mange sitteplasser. Inviterer i sin utforing til røff, fysisk utfoldelse i tillegg til boule og brettspill. Tenkt som ballplass, men dette ble ikke gjennomført pga. skepsis fra utbygger.

”Hospitalplassen”: Takhage med bølgende gressflate og vannarrangement med vannspeil, bygget over garasjeanlegg. Skyggefullt. Vindtunell. Store trær plantet i den nordlige delen.

Andre plasser og gangforbindelser i området: Flere mindre plassdannelser rundt på området, som er pent opparbeidet og beplantet, og tilrettelagt for opphold med sittegrupper.



"Sentralparken"



"Skråningen"



"Spill-og lekplassen"



"Hospitalplassen"

4.2.3 Planprosess

Normer og krav som forelå på tidspunktet for reguleringsplanen

- *Miljøverndepartementets utearealkrav* anbefaler et hierarki av lekeplasser, inndelt i:
 - Ballfelt: 5daa lekefelt/ 1200 boliger
 - Kvartalslekeplass: 1,5 daa lekeplass/ 200 boliger (kan deles i enheter ned til 500m²)
 - Sandlekeplass: 1 sandlekeplass/ 25 boliger med maks avstand fra bolig 50 meter

- *Plan- og bygningsetatens krav*
 - *Uteareal* skal utgjøre minimum 25 % av leilighetsstørrelsen, inkludert ubebygde tomteareal, takterrasser og balkonger. (PBE, Veiledning for behandling av utomhusplan 72-0577)
 - *Ballekeplass* skal opparbeides i prosjekter over 2500m².

Sentrale fakta fra reguleringsbestemmelsene, PBE

Pilestredet Park ble planlagt med basis i en byøkologisk forståelse, og mål og retningslinjer for gjennomføringen ble fulgt opp i et Miljøoppfølgingsprogram basert på en forprosjektrapport. Denne kom til som resultat av et samarbeid mellom Oslo kommune og staten.

§ 3 § 3: ”For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal *legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn*. Der det ikke kan tilfredsstille 25 % av boligens bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i nærliggende felt.” Takterrasser og friområder kommer i tillegg.

(Reguleringsbestemmelser for Pilestredet 32 2004)

Sentrale fakta fra reguleringsforslaget, PBE

Det foreslås to offentlige friområder i planområdet, på henholdsvis ca 3 daa og 2,5 daa. Disse to er i forslaget kalt Sentralparken og Skråningen. De er iflg. reguleringsforslaget ment å være et tilbud både til beboere og folk fra området rundt. Spesielt nevnes beboere på Meyerløkka. Friområdene skal derfor ha god tilgjengelighet fra omverdenen.

PBE's kommentar til reguleringsbestemmelsene:

Park- og idrettsvesenet mener det er viktig at det legges tilrette for ballspillmuligheter. De påpeker at det ikke er lekeplasser i friområdene innen en radius på 500m fra Kirurgiblokka, og at dette stiller krav til fellesarealer med tilbud til alle aldersgrupper. De mener Sentralparken bør reguleres med delt underformål park og lek/ballspill, og at dette bør legges i østre del av parken.

Også Bydel 3 ber om at lekeplasser og ballplasser ikke glemmes, og at det må skapes et stabilt bomiljø for barnefamilier og svake grupper.

Forslagsstiller tenker seg muligheten av å benytte Oslo Katedralskoles skolegård til bl.a. ballspill etter skoletid. *PBE* er positive til dette, da de mener det ikke er plass innefor planområdet.

(Reguleringsforslag til bystyret Pilestredet 32 2004)

Samtale med landskapsarkitekt Tone Lindheim i Bjørbekk og Lindheim AS

Lindheim understreker at ivaretagelse av barns behov for utfoldelse har vært viktig i planleggingen av anlegget. Utformingen av elementene i anlegget er gjort på en måte som gjør dem egnet som lekeelementer, i tillegg til sin opprinnelige funksjon. De har sett på overvannet som en mulighet til lek, med vassing i fontenen, bygging av demninger etc. Også terrenget er utnyttet bevisst i forhold til å stimulere til aktivitet.

Lekearealet ble plassert i vest, der det er skyggefullt og store trær, fordi landskapsarkitektene mente dette var kvaliteter barna satte pris på. Ballspill ble ikke inkludert.

Bjørbekk og Lindheim prosjekterte en ballplass på området i overgangen mellom Frimannsgate og Langes gate. Statsbygg ville ikke dette, mente det ble for mye støy, og at det burde legges tilrette for roligere aktiviteter som boule og sjakk på plassen.

Iflg. Tone Lindheim ble det ikke inngått noen avtale med skolen om denne bruken. Det er heller ikke lagt tilrette for adkomst fra boligområdet. Dette ble forsøkt gjort fra landskapsarkitektens side, men lot seg ikke gjennomføre da det ikke var regulert til dette formålet i utgangspunktet. Adkomst må derfor skje via hovedporten mot Frimannsgate, som ofte er låst.

De to store grøntområdene, ”Sentralparken” og ”Skråningen”, er regulert til offentlig friområde. Eierne i PP er ansvarlige for driften via obligatorisk medlemskap i et driftsselskap, som benytter et anleggsgartnerfirma til å skjøtte uteområdene. (Lindheim, 2010).

Samtale med Arne Sunde i Spor Arkitekter AS

Spor arkitekter AS vant arkitektkonkurransen med forslaget ”Hospitality” i 1997. Arne Sunde nevner noen viktige forutsetninger i arbeidet med reguleringsforslaget:

- Bevare gamle bygg (både mht vern og miljøaspektet)
- Sentralparken som ny, offentlig park.
- Skråningen nedenfor Kvinneklinikken som grøntområde
- Sammenhengende grøntdrag mot ”Flaten” + ”Høyden” (cote 40). Her ble det bygget tettere enn det var planlagt fra arkitektens side, som hadde tenkt det åpent mot nedre del av Stensbergsgaten.
- Det skulle etableres en gjennomgående bevegelsesakse, som alternativ til den trafikkerte Pilestredet.

De to store parkene ble regulert til offentlige friområder i stedet for fellesareal, dette var en endring i forhold til utgangspunktet.

Nesten hele området er bilfritt, og all parkering er med få unntak lokalisert under terreng. (Sunde, 2010).

4.2.4 Vurdering opp mot kriteriene - på delområdenivå

Vurdering opp mot kriteriene er gjort punktvis. Jeg har sammenfattet resultatene i kapittel 4.2.6.

FELT B + L

Fra reguleringsbestemmelsene:

”Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.” Bakgrunn for dette er trolig bestemmelsen om at ”der det ikke er mulig å tilfredsstille kravene om 25 % av boligens bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt” (Reguleringsbestemmelser for Pilestredet 32 2004:2).

TU felt B: 166%. Tomteareal: 7885 m2. Byggeareal: 13090 m2.

BYA felt B: 33 %. Tomteareal: 7852 m2. Grunnflate bygg: 2621.

TU felt L: 575 %. Tomteareal: 667 m2. Byggeareal: 3840 m2.

BYA felt L: 78 %. Tomteareal: 667 m2. Grunnflate bygg: 524 m2.

TU felt B + L: 198%. Tomteareal: 8552 m2 totalt. Byggeareal: 16 930 m2 totalt.

BYA felt B+L: 37 %. Tomteareal: 8519 m2 totalt. Grunnflate bygg: 3145 m2.

Felt B



"Elveleiet" med brygga



Passasje mellom blokkene

Formål: Bolig.

Antall boliger: 186. Ingen ettromsleiligheter.

Antall etasjer: 3 á 5 etg (ut mot de største uterommene), 3 á 6 etg.

TU: 166%. Byggeareal 13 090 m². Tomteareal 7885 m².

BYA: 33%. Tomteareal: 7885 m². Grunnflate bygg: 2621 m².

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal størrelse og dimensjoner på felles uteoppholdsarealer:** To rektangulære rom á 650 m², avlang passasje mellom nordlig og sørlig bebyggelse: 800 m², inkludert sti. "Elveleie" ca 1200 m². Totalt: 3300 m².
- **Struktur:** Hovedrommene er to rektangulære rom mellom 3 lameller. Mindre rom i sør og vest, langs smittemuren. Et smalt rom/ passasje med sti løper øst – vest gjennom området.
- **Rommelighet:** Uterommene får mye sol fordi lamellene ligger nord-syd orientert, med en lav mur i syd. Avstand mellom blokkene er 24 m fra langside til langside i sørlig del (dvs. ut mot de to felles uterommene). Det er 7.5 m mellom kortsidene på de tre nordre blokkene. En ca. 11 m bred passasje mellom de tre blokkene i sør og de tre blokkene i nord. Det er lite støy pga. smittemuren, samt at Nordahl Brunsgate er lite trafikkert. Området oppleves lukket og privat.
- **Utforming:** Et stilisert elveleie bukker seg langs muren i vest og syd, kantet av en ca. 2 m bred "brygge" i tre. I fordypningen vokser planter og trær, og store steiner er lagt ut. Elveleiet kan bli delvis vannfylt i regnvær, fordi det tar opp overvann. Dette stimulerer barns fantasi. Her kan også litt større barn ha glede av å leke. Relativt frodig beplantning deler uterommet opp i mindre rom. For de minste barna er det anlagt en liten sandkasse i det vestre uterommet.
- **Uteromshierarki:** Private forhager skilt fra felles uteområder med lave hekker. Relativt mye innsyn.
- **Frodighet:** Hele området er rikt beplantet med stauder og trær, som gir opplevelse av frodighet og årstidsvariasjon. Også de nordvendte arealene oppleves frodige pga. rikelig med skyggetålende stauder.

Felt L



Forhager mot "Sentralparken"



Lekeskulpturer i "Sentralparken"

Formål: Bolig.

Antall boliger: 41. Alle leilighetstyper.

Antall etasjer: 5 + o.etg.

TU: 575%. (Byggeareal: 3840 m². Tomteareal: 667 m²).

BYA: 78 %. (Tomteareal: 667 m². Grunnflate bygg: 524 m²).

Her skulle egentlig uteområdene til felt B legges til grunn, men disse faller ikke naturlig å bruke for beboere i blokk L. Kvalitetene til Sentralparken må derfor legges til grunn, da det ikke finnes halvprivate soner i tiknytning til boligene.

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** finnes ikke
- **Struktur:** En rektangulær blokk, vender mot Sentralparken i vest og ut mot offentlig vei i øst.
- **Uteromshierarki:** Private forhager mot skilt fra Sentralparken med hekk og lav mur (parken ligger litt lavere enn forhagene). Mye innsyn fra Sentralparken.

Når det gjelder rommelighet, utforming og frodighet må kvalitetene til Sentralparken legges til grunn, da det ikke finnes halvprivate soner i tiknytning til boligene.

Felt C



Passasje mellom blokkene



Sitteplasser og forhager

Formål: Bolig.

Antall boliger: 151. Over halvparten 1-romsleiligheter, resten 2- og 3-roms.

Antall etasjer: 5 + o.etg.

TU: 305 %. (Tomteareal 2642 m². Byggeareal 8060 m²).

TU inkludert tilliggende grøntområde(Sentralparken) 142 %

BYA: 55 % (Tomteareal: 2642 m²). Grunnflate bygg: 1440 m² gir BYA).

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** Finnes ikke.
- **Struktur:** Avlang passasje mellom de to lamellene, som rommer gangvei og private forhager.
- **Uteromshierarki:** Private forhager adskilt med lave hekker ut mot en bred betongdekket passasje. Liten utvidelse av passasjen danner plass med sittemulighet.

Når det gjelder rommelighet, utforming og frodighet må kvalitetene til Sentralparken legges til grunn, da det ikke finnes halvprivate soner i tilknytning til boligene.

Felt I



Passasje langs blokka



Ingen private forhager

Formål: Bolig 11 150 m², annet 1510 m², barnehage 510 m², næring 1070 m².

Antall boliger: 105. Alle leilighetsstyper.

Antall etasjer: 8 etg.

TU: 400 %. Byggeareal 14 319 m², tomteareal 3588 m²

BYA: I praksis 100%, bygget dekker nesten hele tomten.

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** Finnes ikke.
- **Struktur:** L-formet blokk, der den mest skjermede delen (i syd) er brukt som barnehage. Bolig og næring vender ut mot henholdsvis Ullevålsveien i vest og gangvei i øst.
- **Uteromshierarki:** Ingen private forhager, alle boliger har balkong.

Felt A



Formelt preg på fellesområdet



Passasje til felt B

Formål: Bolig 3447 m² og museum 48 m². Museum er ikke blitt realisert.

Antall boliger: A1: 51, A2: 64, totalt 115 boliger. Alle leilighetstyper.

Antall etasjer: 5 etg. + O.etg.

TU: 226 %. Byggeareal bolig 3495 m², tomteareal 1544 m².

BYA: 51 %. Tomteareal: 3411 m². Grunnflate bygg: 1762 m².

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** ca 1200 m² uten private forhager.
- **Struktur:** To blokker danner en L, som barriere mot veien. Danner et skjermet, rektangulært rom.
- **Rommelighet:** Gode dimensjoner på rommet, avstand mellom blokkene mot felles uterom 34 m. Solrikt i nord, lite støy fordi bebyggelsen ligger som skjerm mot gaten, med kun en smal passasje gjennom portrom.
- **Utforming:** Dekke av grus og gatestein, skulpturelle elementer og sitteplasser. Ikke tilrettelagt for barn, oppleves litt formelt, sannsynligvis fordi plassen var tenkt som forplass til et museum som ikke ble realisert.
- **Uteromshierarki:** private forhager adskilt med lave hekker.
- **Frodighet:** Noen større trær, en gressflate og busker foran private forhager.

Felt E (E1 + E2)



Fasade mot "Hospitallassen"



Fasade mot "Sentralparken"

Formål: Bolig: 18 284 m² + næring: 573 m² + undervisning: 9466 m²

E1 undervisning t.o.m. 4. etg. , boliger over. E2 undervisning t.o.m 7. etg. Ingen boliger.

Antall boliger: E1:143. Alle leilighetstyper.

Antall etasjer: 10 etg.

TU: 680 %. (Tomteareal: 4226 m². Byggeareal: 28767 m²).

BYA: 77 %. (Tomteareal: 4226 m². Grunnflate bygg: 3256 m²).

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** Ca. 970 m².
- **Struktur:** Rektangulær blokk som skiller Sentralparken og Hospitallassen. Felles uteoppholdsarealer utgjøres av en plen i to nivåer som løper langs blokka ut mot Sentralparken.
- **Rommelighet:** Solrikt og åpent, slik Sentralparken er det.
- **Utforming:** Ingen funksjoner utover gressflaten. Bruksmessig må kvalitetene til Sentralparken legges til grunn.
- **Uteromshierarki:** Ingen private forhager, boligene ligger i de øvre etasjene og har balkonger. Felles uteoppholdsareal oppleves som en del av Sentralparken, fordi det er del av det store rommet som utgjør denne. Det er ikke noe skille mellom de to arealene utover en gangvei. Den store trappa som leder fra blokka ned til Sentralparken oppleves som offentlig, og det er mye trafikk her knyttet til næringsvirksomheten i bygget.
- **Frodighet:** Store trær er bevart.

Felt H



Skjernet uterom



Sandlek

Formål: Bolig.

Antall boliger: 153. Ingen 1-romsleiligheter.

Antall etasjer: 5 + o.etg.

TU: 275%. Tomteareal: 4530 m². Byggeareal: 12490 m².

BYA: ca 50 %. Tomteareal: 4150 m². Grunnflate bygg: 1870 m².

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** ca. 730 m².
- **Struktur:** Gode dimensjoner, tilnærmet kvadratisk rom. Avstand mellom blokkene ca. 22 – 28 meter. Bygningene danner en ”hestesko”. Rommet er åpent mot sør.
- **Rommelighet:** Solrikt, ligger høyt og er helt åpent mot sør. Avstand mellom blokkene ut mot fellesarealet er på det smaleste 22 m. Lite støy.
- **Utforming:** Dekke i betong utgjør ca 2/3 av plassen. Stor sandkasse med steiner og stubber i nordre del, godt egnet for småbarn.
- **Uteromshierarki:** Private forhager adskilt med lave hekker. Det halvprivate uterommet er adskilt fra offentlig sone i sør med høydeforskjell som tas opp i trapp og gangvei, det gjør denne mer privat enn en del andre tilsvarende uterom i PP.
- **Frodighet:** Lite vegetasjon, noen store trær, buskfelt og en liten gressflate. Fungerer ikke som villniss for barn.

Felt J



Uterommet mot "Katta"



Gressflate med huskestativ

Formål: Bolig + museum (iflg. reguleringsbestemmelsene). Museum er ikke realisert).

Antall boliger: nybygg: 60 leil, tidligere "Øye": 48 leil. Totalt 108 leiligheter. Ingen 1-romsleiligheter.

Antall etasjer: Nybygg 6 etg, gml. "Øye" 3 etg + loft.

TU: ca 114%. Tomteareal ca 4480 m² Byggeareal ca 5090 m².

BYA: ca 40%. Tomteareal: ca 4480 m². Grunnflate bygg: 1463 + 400 = 1863 m².

Vurdering opp mot kriterier:

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** Ca 20 x 40 meter = 1500 m²
- **Struktur:** Rektangulært rom mellom de to blokkene.
- **Rommelighet:** Avstand mellom blokkene mot uterommet: ca 20 m. Uterommet er solrikt pga. relativt lave blokker. Lite støy, blokkene danner barriere mot utsiden.
- **Utforming:** Størstedelen av uterommet er dekket av betongheller, med en gressflate innerst mot Katedralskolen. Det er satt ut bordtennisbord og en liten dumphuske, samt anlagt en liten sandkasse i øst. Ingen elementer inviterer til fantasilek eller gir mulighet for hemmelige rom. Det er funksjonsåpent, men bare i kraft av å inneholde lite.
- **Uteromshierarki:** Private uteoppholdsarealer ligger delvis høyere enn fellesarealet, som del av en terrasse. De som ligger i nivå med fellesarealet er adskilt med en lav hekk, noe som gir relativt mye innsyn. Det er skilt av med et åpent gjerde mot Oslo Katedralskole i øst. Dette gir visuell kontakt med bylivet utenfor, men også innsyn.
- **Frodighet:** Området oppleves som lite frodig. Ingen større trær, men felter med stauder, samt busker som skjermer de private uterommene.

4.2.5 Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer

I dette kapittelet har jeg vurdert prosjektet som helhet, ikke inndelt i delområder. Resultatene er sammenfattet i kapittel 4.2.6.

KDP-BB

Leilighetssammensetning: Bydel St. Hanshaugen

- Max 20 % av leilighetene mellom 40-50m² BRA.

PP max 30 % 2-roms

- Min 30 % av leilighetene mellom 50-75m² BRA.

PP min 70 % 3-roms

- Min 50 % av leilighetene skal ha 75m² eller mer BRA.

PP min 40 % 4-roms eller mer.

Pilestredet Park befinner seg ihht. KDP i byggeområde U2, der U står for *Utviklingsområder*. U2 beskrives som *Sentrumsranden og knutepunkter*. For disse områdene tillates (utdrag):

- Max byggehøyde 30m = 10 boligetasjer eller 8 kontoretasjer.

Max byggehøyde PP: stort sett 6 boligetasjer, gjennomgående lavere enn nye normer for området.

- max BRA 450 % (=TU).

PP har TU 213 %, betydelig lavere enn nye normer tillater.

- Minimum 50 % boliger.

PP har ca. 66 % boliger i dag, kravet i reg.best. var 60 %, altså 10 % mer enn de nye normene krever.

- Minimumskrav til størrelse og lokalisering på felles uteoppholdsarealer for tomtearealer over 1500m² er 20 % av BRA, hvorav 60 % på terreng/ lokk og minimum 250 m² samlet (ikke totalt, men sammenhengende). Dette er nærmere spesifisert i normene).

Min for PP: 20 % av BRA=29 800 m². PP har felles uteareal 23 000 m².

UTEROMSNORMER

Pilestredet Park befinner seg i *områdetype 2. Tett. Sentrumsranden og knutepunkter*.

Arealnorm (utdrag):

- Minstestandard for felles leke-/oppholdsareal % av m² BRA bolig 16 % for tomter over 1,5 daa.

Krav: 23 803 m². PP: ca. 23 000 m². Innfrir kravene ganske nøyaktig.

- Andel av uteareal for felles leke-/ oppholdsareal på terreng/ lokk, minimum: 45 % (netto felles brukbart uteareal for lek og opphold)

Krav: 10 350 m². PP har store, sentrale rom 8490 m². Andre felles rom på dekke/ bakke: 6730 m². (i mine delområder + delområde F1 og F2, henholdsvis 400 m² + 1000 m²). I tillegg kommer mange mindre rom og plasser. Totalt har PP ca. 16 600 m², og altså mer enn normene krever mht dekke/ lokk.

- Minst 50 % av arealet på terreng/ lokk skal bestå av samlede felles utearealenheter à minst 250m². For prosjekter med over 50 boliger skal samlet felles utearealenhet være minimum 500m².

Krav: 50 % av 16 620 m², dvs. minimum 8310 m². PP har store "fellesrom" 8490 m². Andre sammenhengende rom over 250 m²: Felt B+ Felt A+ Felt H: +Felt J+ Felt F = 8130 m². Alle felles rom er over 250 m², nesten alle er over 500 m² sammenhengende. (med unntak av området i F1 eller2, i tilknytning til studenthyblene).

Rommelighetsnorm (utdrag):

- Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars.
- Avstanden mellom motstående bygningsfasader rundt boligens felles utearealer skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre en 17 meter.

Felt B: avstand 24 m. H-B forhold er 1: 1.6. Felt L skal legge utearealet i felt B til grunn, se over. Felt C har i praksis ikke noe felles uterom. Avstand til blokk ut mot passasje er 10 m, dette er for trangt hvis passasjen mellom regnes som felles oppholdsareal. Felt A har 34 m. mellom blokkene, H-B forholder 1: 2.3. I har ikke noe felles uterom, avstand til blokk ut mot passasje er 15 m. Dette er for trangt hvis passasjen skal regnes som felles uterom. Felt E: Avstand til blokk mot Sentralparken: ca 60 m, mot Hospitalplassen ca 33 m. Dette innfrir med god margin kravet om avstand.. Felt H: avstand ut mot felles uteoppholdsareale 22 – 28 meter. H-B forholdet er på det smaleste 1: 1.2 og på det bredeste 1: 1.6. Felt J: Ca 20 meter mellom blokkene. H-B forhold er 1: 1.5.

Utformingsnorm:

Brukbarhet:

- "Felles uteareal er de deler av tomta som er best egnet til dette".

Dette faller ulikt ut for de forskjellige delområdene? Det er også vanskelig å vurdere, siden jeg ikke vet om det gjelder før eller etter bygningene er plassert, og fordi så mange av byggene lå der fra før.

- "De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan skal avsettes til felles oppholds- og lekeareal."
- "Det skal etableres leke-/ oppholdsareal for alle aldersgrupper."

Det finnes uteareal for små og større barn (f. eks klatreinstallasjoner og vannlek), samt ungdom og eldre (spill – og leksplassen). Det mangler imidlertid ballplass.

- "Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private uteoppholdsarealer."

Alle private forbager er skilt fra halvprivate/ offentlige uteoppholdsarealer med hekker, men ofte er disse lave og glisne, og gir dårlig skjerming.

- ”Felles uteoppholdsareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres fysisk skjerming av de private arealene.”
- ”Kjørearealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold til lek.”

Vegetasjon:

- ”Større eksisterende trær og naturelementer på uteoppholdsarealet skal innarbeides i prosjektet.”

Det har vært stor bevissthet rundt bevaring av terreng og eksisterende vegetasjon i PP. Det er ingen landskapstilpasninger som oppleves som brutale i prosjektet, bygningene føyer seg fint inn i terrenget.

- ”Lokkprosjekter skal utformes slik at det kan etableres vegetasjonsdekke med dybde på 1 meter, eventuelt som plantekummer, som muliggjør busker og trær på minst 20 % av utearealet.”

Mer enn 20 % av utearealet er på bakke. De delene som er på dekke har alle partier med busker og trær.

Lekearealer:

- ”Lekearealer for barn skal prioriteres, og i størst mulig grad etableres på terreng/ lokk.” *Jeg opplever, både på bakgrunn av samtale med landskapsarkitekten og egne observasjoner, at barn er prioritert, og at deres utfoldelsesmuligheter har vært viktig i planleggingen av elementer og utforming. Et eksempel på dette er at overvannshåndteringen er utformet med tanke på vannlek.*
- ”Lekearealer for barn i skolealder skal som hovedregel plasseres på terreng/ lokk. Hver felles arealenhet skal ha en lekbar bredde på minst 12 meter.”

Alle lekearealer har lekbar bredde over 12 meter, og alle er på terreng/ lokk.

- ”Lekearealer for barn i barnehagealder kan tillates etablert på tak. Hver enhet skal ha en lekbar bredde på minst 7 meter. Sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.”

4.2.6 Oppsummering og konklusjon Pilestredet Park

I forhold til kriterier

For **felt L** skulle iflg. reguleringsbestemmelsene uteområdene til felt B legges til grunn. Oppholdsarealene mellom blokkene i felt B oppleves som for private til at beboere fra andre deler av området vil føle seg komfortable med å oppholde seg der. Sentralparken vil derfor i praksis være det aktuelle uteområdet for beboere i felt L. Her fungerer altså sambruk på papiret, men er ikke fulgt opp i utformingen.

Felt C innfrir ikke kravet om 25 % av boligens bruksareal som uteareal. Det er naturlig å anta at Sentralparken er tenkt å fungere som uteareal for beboerne her. Sentralparken er regulert til offentlig friområde, og man kan regne med mer intensiv bruk av denne enn av uterom med mer halvprivat karakter, som fins i mange av de andre feltene. Målet om sonedeling av arealene fra privat via halvoffentlige/halvprivate til offentlige soner innfris ikke i felt C, da ”mellomsjiktet” mangler helt.

Det samme er tilfellet for blokka som utgjør **felt I**. Den inneholder en stor andel næring, og oppleves ikke som en boligblokk. I reguleringsplanen fra 2005 står den tegnet som byggeområde for kontorer, men har senere blitt tatt i bruk som boligblokk. Beliggenheten inntil den trafikkerte Ullevålsveien, samt mangel på felles utearealer gjør boligene her mindre egnet for barn enn mange av de andre delområdene i Pilestredet Park.

Det er stor forskjell innad i prosjektet hvorvidt kvalitetskriteriene innfris. Enkelte delområder, som **felt C, E, I og L** er hver for seg dårlige mht. felles uteareal. Som del av den store helheten PP utgjør, fungerer de likevel godt for barn. De viktigste grunnene til dette er at området er trafikkfritt og at alle beboerne har tilgang til de større, felles uterommene i prosjektet, som ”Sentralparken” og ”Spill- og lekplassen”.

I forhold til ny KDP-BB og nye uteromsnormer

De nye reglene for leilighetssammensetning tillater 10 % flere små leiligheter enn reguleringsbestemmelsene for PP. Til å være realisert før de nye kravene kom i 2007 har PP operert med strenge krav mht. andel store leiligheter.

Kravene til tetthet iflg. ny KDP-BB ville gitt en *betydelig høyere utnyttelse* av dette området hvis det var blitt realisert i dag. Likevel er størrelsen på felles uteareal *for liten* i forhold til de nye normene. PP har omtrent det arealet til lek som de nye normene krever, men en betydelig høyere andel på terreng/ lokk.

De fleste felles uterommene i *delområdene* innfrir bare så vidt de nye kravene. De store, felles uterommene skiller seg ut med betydelig større grad av rommelighet enn normene krever.

Det er vanskelig å vurdere om de gunstigste arealene er avsatt til felles uteområder. Ut fra samtale med arkitektkontoret som hadde reguleringsplanen, opplever jeg at det var lagt stor vekt på store, sammenhengende og gunstig beliggende felles uteområder.

Barns lek er godt ivaretatt, bortsett fra mangel på ballplass. Private forhager er dårlig skjermet fra fellesarealene. Pilestredet Park er betydelig bedre enn kravet i de nye normene mht. mengde og type vegetasjon.

Lekearealer for barn er prioritert i prosjektet, og alle er på terreng/lokk. De innfrir også kravene til lekbar bredde.

Generelt

Negativt: Skilt rundt på området oppfordrer til å være stille og vise hensyn. Dette illustrerer at det sannsynligvis er konflikter i bruken av uterommene, der spesielt barn som driver støyende og plasskrevende lek kommer i konflikt med andre beboergrupper. Det er sannsynligvis relativt få barn som bor i PP, og bruken av uterommene blir derfor i stor grad på voksnes premisser.

Barn som vil spille ball er henvist til skolegården på Katta, som hverken er tilrettelagt for ballspill eller tilgjengelig på dagtid. Jeg mener det er problematisk at det gis dispensasjon fra krav om ballekeplass med begrunnelse i nærliggende asfaltert skolegård. Hvis det skal være greit å regne inn annet areal i prosjektet bør det stilles krav om at utbygger sørger for opparbeiding og trygg adkomst for barn. I dette prosjektet burde det imidlertid være mulig å innfri krav om ballplass innenfor prosjektområdet siden arealet er så stort.

Positivt: Mange eldre bygg er restaurert og beholdt som del av bygningsmassen, både av antikvariske og økologiske hensyn. I tillegg er bygningsdeler fra revede bygninger integrert i prosjektet, f.eks er gamle granittblokker brukt som trappetrinn, lekeinnstillinger osv. Mange av de gamle trærne også bevart. Alt dette er med på å gi anlegget historisk dybde. Dette bidrar også til en variert bebyggelse, både arkitektonisk og strukturelt. Den varierte strukturen skyldes både innlemmingen av eksisterende bygg, og at området er så stort at man kan strukturere bygningsmassen relativt fritt. Prosjektområdet oppleves frodig, hovedsaklig fordi store deler av området er på terreng, noe som tillater kraftige vegetasjonstyper. Det kupert terrenget gir variasjon og lekemuligheter som aking etc. Området er i hovedsak bilfritt, og strekker seg over et stort areal. Dette tillater ”lek i gata”, ikke bare på lekeplasser.

Det sammenhengende betongdekket uten barrierer i form av kanter og trapper muliggjør sykling/ skating/ rollerblades o.l gjennom området, noe som fungerer som et viktig tilskudd til andre aktivitetsmuligheter.

Barn har vært en viktig målgruppe i planleggingen fra landskapsarkitektens side. Dette gir seg bl.a. utslag i at mange av elementene på området som i utgangspunktet har andre funksjoner, også egner seg som lekeelementer. Barns lek oppleves integrert i utformingen. Dette kan trolig tilskrives at landskapsarkitektene har kommet tidlig inn og at de har *tenkt* barns utfoldelsesmuligheter gjennom hele prosessen. De har f.eks sett overvannet som en ressurs, og hatt i tankene at dette kan brukes til lek, med vassing i fontenen, bygging av demninger etc. På samme måte er terrenget utnyttet bevisst i forhold til å stimulere til aktivitet.

Området har mange rom som er romslige og lyse, noe som oppleves ”raust” – det virker ikke som om arealet er presset maksimalt, slik man kan få følelsen av i en del andre boligprosjekter. Dette har sannsynligvis sin forklaring i struktureringen av bygningsmassen, tomtas størrelse samt den relativt lave utnyttingsgraden totalt sett, på 213 % TU. Høy tetthet på delområdenivå tillater lavere tetthet på området sett under ett.

4.3 Marienlyst Park



Gate- og bygningsstruktur Marienlyst Park

4.3.1 Prosjektopplysninger

Lokalisering: Området ligger i forlengelsen av et boligfelt fra 30 -tallet, med Majorstua og NRK i umiddelbar nærhet. Suhmsgate 24, Gydas vei 6

Ferdigstilt: 2004.

Utbygger: Gydas vei DA (PEAB, OBOS, NRK).

Arkitekt: Lund Hagem AS.

Landskapsarkitekt: Gullik Gulliksen AS.

Formål: Bolig.

Antall bygg: 5 blokker.

Antall leiligheter: 254.

Antall etasjer: 8 etg.

Tomteareal: Ca 13 600 m².

BRA: ca 25 000 m².

TU 184 %.

BYA: 22 % (ved 3000 m² bebygd areal).

Leilighetssammensetning: Tillates inntil 35 % 2-romsleiligheter. Minimum 65 % skal være 3-roms leiligheter eller større, og minimum 20 % av disse skal være 4 – roms eller større.

Felles uteareal: Ca 4000 m² (ikke inkludert veier, private forhager, balkonger og inngangspartier).

Største samlede felles uteareal: Ca. 2 160 m² på sammenhengende, rektangulært rom mellom lamellene.

Felles uteareal pr. bolig: Ca 16 m²

Offentlig tilgjengelig areal i nærområdet: Beliggende umiddelbart inntil Tørteberg med fotballbaner, bilfri adkomst. Tilgang til Marienlystparken med bl.a. ballbinge, kunstgressbane, skøytebane, akebakke og lekeplass, må da krysse Suhmsgate.

Bebyggelsesstruktur: Lameller.

Områdesone ihht. **KDP-BB:** K4 Lamellbebyggelse, konsolideringsområde

Områdetype ihht. **normene:** åpnere

Prosjektet var nominert til Statens Byggeskikkpris i 2004 og Oslo kommunes pris for god byarkitektur i 2005.

4.3.2 Beskrivelse av uteområdet

Komplekset føyer seg arkitektonisk inn i eksisterende lamell-bebyggelse fra 30- tallet. Det ligger inntil et stort, offentlig friområde; Tørteberg, uten noen barriere i form av vei eller gjerder. På den andre siden av Suhmsgate ligger Marienlystparken. Dette gir tilgang til store friområder i umiddelbar nærhet, men Suhmsgate utgjør en barriere for mindre barn. Tomta var opprinnelig eid av NRK, som brukte den til parkering og kontorer i brakker.



Fasader mot det sentrale uterommet



Formale vegetasjonselementer

4.3.3 Planprosess

Normer og krav som forelå på tidspunktet for reguleringsplanen

- *Miljøverndepartementets utearealkrav* anbefaler et hierarki av lekeplasser, inndelt i:
 - Ballfelt: 5daa lekefelt/ 1200 boliger
 - Kvartalslekeplass: 1,5 daa lekeplass/ 200 boliger (kan deles i enheter ned til 500m²)
 - Sandlekeplass: 1 sandlekeplass/ 25 boliger med maks avstand fra bolig 50 meter
- *Plan- og bygningsetatens krav*
 - *Uteareal* skal utgjøre minimum 25 % av leilighetsstørrelsen, inkludert ubebyggt tomteareal, takterrasser og balkonger. (PBE, Veiledning for behandling av utomhusplan 72-0577)
 - *Ballekeplass* skal opparbeides i prosjekter over 2500m².

Sentrale fakta fra reguleringsbestemmelsene, PBE:

§3 ” Det tillates inntil 35 % 2-romsleiligheter. Minimum 65 % skal være 3-romsleiligheter eller større, og min. 20 % av disse skal være 4-roms leiligheter eller større.”

§4 ” Det skal legges *vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og sammenhengen mellom barn, unge og voksne*”.

(Reguleringsbestemmelser for Suhmsgt.24 Gydas vei 6 1999)

Samtale med Einar Hagem i Lund Hagem arkitekter AS

NRK eide opprinnelig tomte, og denne ble regulert før salg. Opprinnelig inneholdt den brakker og parkering for NRK, og var derfor ikke disponibel som friområde. Både lamellstrukturen, blokkenes form og plassering samt antall etasjer var fastlagt før arkitekten kom inn i bildet. Deres oppgave har derfor vært av ”estetisk” art, der de har jobbet med å tilføre bygningene et moderne preg, samtidig som de skal spille på lag med den eksisterende bebyggelse. De har også stått relativt fritt mht. utforming og plassering av leilighetene. (Hagem, 2010).

Landskapsarkitekt *Siri Myklebust* i Gullik Gulliksen AS beskriver uteanlegget i en artikkel i *Dagbladet* (Ørslie 2005). Hun fokuserer på bruk av vegetasjon for å skape mindre rom i det store, avlange uterommet mellom blokkene. Vegetasjonen de har brukt er busker og prydgress. Ut mot Suhmsgate er det utstrakt bruk av elvesingel og heller. Hun begrunner dette med ønsket om å redusere gang- og sykkeltrafikken i denne sonen, pga. soveromsvinduer som vender ut mot denne siden. Ved å bruke elvesingel som bråker når man går på den, vil folk heller velge hellene som ligger lenger unna veggen. Hun mener en gangvei her ville konkurrert med fortauet og skapt mer gangtrafikk.

Sentralt i uterommet er det anlagt et amfi, som landskapsarkitekten tenker seg brukt som samlingspunkt. På den andre siden er et vannspeil anlagt, som er ment som visuelt fokuspunkt. Myklebust peker på at vannflaten vil tiltrekke seg oppmerksomhet og gi en følelse av ro.

Det er lagt vekt på mulighet for privatliv ved å lage disse mindre, mer intime rommene i det store, samt at det er plassert et espalier mot privathagene, for å skjerme disse fra det felles uterommet.

4.3.4 Vurdering opp mot kriteriene

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** Totalt ca 4000 m². Areal største felles rom: Ca. 2 160 m² på sammenhengende, rektangulært rom mellom lamellene.
- **Struktur:** 5 lameller med rektangulære rom mellom.
- **Rommelighet:** Felles uterom har relativt gode solforhold, da det er helt åpent mot sørøst og nordvest pga. lamellenes orientering i flukt med tilliggende lamellbebyggelse

Det er en avstand mellom lamellene på ca 27 – 37 m, i snitt 32 m ut mot fellesområdet. Det er lite støy i uteområdet.

- **Utforming:** Det løper gangveier og stier gjennom området, men disse har varierende belegg. En bølgende betongsti som fungerer som naturlig bevegelseslinje fra nord til sør. Andre stier og ganglinjer i anlegget brytes av brede grusfuger og større partier med grus. Foran blokkene mot Suhmsgate er det lagt store heller med brede fuger, samt store felt av grov grus, som er vanskelig å bevege seg på. Et bredt asfaltdekke ved inngangspartiene til blokkene C, D og E er de mest brukbare områdene for aktiviteter som krever fast dekke. Dimensjoneringen her er trolig gitt av mulighet for utrykningskjøretøy.



Betongsti gjennom området



Skrå gressflate

Gressarealene mellom blokkene skrår en del, noe som gjør leker som f. eks ballspill vanskelig. Det er få store sammenhengende gressflater, disse er underdelt med vegetasjon.

Det er anlagt en liten petanquebane, samt tre mindre lekeområder med vippedyr og små sandkasser, egnet for barn opp til 2-3 års alder.

I det største uterommet er det anlagt et sitteamfi og et vannspeil. Her er det mulig å vasse, leke med barkebåter o.l.

Buskfeltene er formet som ”blokker”, bestående av tett, klippet agnbøk. Flere av trærne er plantet i rektangulære plantekasser. Vegetasjonen fungerer som romavdelere og pynt, men er ikke særlig brukbar som lekeelementer, med unntak av enkelte solitrær, som kan bli klatretrær når de vokser til.



Vannspeilet



Grusdekke

- **Frodighet:** Store deler av fellesområdene er gressdekket, og det er mye busker og gressarter i anlegget, noe som gir et grønt preg. Plantefelter med prydgress og busker bærer preg av utstrakt bruk av plangrafikk, med smale, rektangulære felt med prydgress som bryter opp gressflatene og gjør dem mindre brukbare for lek. Buskfelt av formklippet agnbøk deler de store rommene i mindre rom, noe som gir mulighet for halvprivate soner. Det er flere større trær i anlegget.
- **Uteromshierarki:** Relativt store private forhager mot sydvest er skilt fra fellesområdet med høye hekker. Lite innsyn til de fleste.
- **Offentlig tilgjengelig areal:** Det er direkte tilgang på store gressarealer og kunstgressbane på Tørtebeg, uten noen barrierer i form av gjerder eller veier. Her ligger også to barnehager med lekeapparater som passer for barn opp til ca. 7 år. I tillegg kan større barn ved å krysse Suhmsgate (via gangfelt) komme rett inn i Marienlystparken, med et stort utvalg av aktiviteter som ballbinge, sandvolleyball, streetbasket, skaterampe, kunstgressbane, skøytebane, akebakke, petanquebane og minigolf. I tillegg er det mange store gamle trær som egner seg for klatring, og en stor skolegård men lekeapparater og gode asfaltflater. Alt dette ligger innenfor en radius av 50 – 350 m.

4.3.5 Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer

KDP-BB

Leilighets sammensetning Bydel St. Hanshaugen

- Max 20 % av leilighetene mellom 40-50m² BRA.

MP max. 35 % 2-romsleiligheter

- Min 30 % av leilighetene mellom 50-75m² BRA.

MP minimum 65 % 3-romsleiligheter eller større.

- Min 50 % av leilighetene skal ha 75m² eller mer BRA.

MP min. 20 % (av de 65 % store leilighetene) skal være 4-roms leiligheter eller større.

Marienlyst Park befinner seg ihht. KDP i byggeområde K4, der K står for Konsolideringsområde.

K4 beskrives som *lamellbebyggelse*. For disse områdene tillates (utdrag):

- Max byggehøyde 22m.

MP har blokker á 8 etg. 3m/etg = ca 24 meter, altså noe høyere bebyggelse enn de nye normene tillater.

- Max BRA 250 %.

MP 184 %.

- Minimum 80 % boliger.

MP har bare bolig som reguleringsformål.

- Minimumskrav til størrelse og lokalisering på felles uteoppholdsarealer er 20 % av BRA herav 75 % på terreng/lokk og minimum 600m² samlet (ikke totalt, men sammenhengende)

UTEROMS NORMER

Marienlyst Park befinner seg i *Områdetype 4: Åpner. Lamellbebyggelse, frittliggende bebyggelse, områder knyttet til ytre by.*

Arealnorm (utdrag):

- ”Minstestandard for felles leke-/oppholdsareal 20 % av m² BRA bolig”.

BRA 25 000 m², 20 % av dette er 5000 m². Faktisk felles uteoppholdsareal er ca 4000 m², altså mindre enn de nye kravene i dette området.

- ”Andel av uteareal for felles leke-/ oppholdsareal på terreng/ lokk, minimum: 75 % (netto felles brukbart uteareal for lek og opphold)”.

Hele dette arealet er i MP på terreng/ lokk.

- ”Minst 50 % av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede enheter à minst 600m².” Hovedrommet mellom de øverste blokkene er et sammenhengende område på ca 2160 m². Mellom de nederste blokkene er det et større, sammenhengende rom på ca. 1200 m².

Ca 85 % av felles uteareal er enheter over 600 m².

Rommelighetsnorm (utdrag):

- ”Minst 60 % av terreng/lokk skal kunne være solbelyst 1.mai kl 15.”
- ”Avstanden mellom motstående bygningsfasader rundt boligens felles utearealer skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre en 17 meter.”.

Avstanden mellom blokkene er fra 27 til 37 meter i hovedrommet. Høyde-breddeforhold innfris akkurat i den videste (østlige) delen av uterommet, men ikke på det smaleste.

Utformingsnorm:

Brukarbarhet:

- ”Felles uteareal er de deler av tomta som er best egnet til dette.”

- ”De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan skal avsettes til felles oppholds- og lekeareal.”

Arealet som er avsatt til lek for småbarn ligger i endene av de rektangulære uterommene.

- ”Det skal etableres leke-/ oppholdsareal for alle aldersgrupper.”

Det er ikke etablert noe lekeareal for større barn.

- ”Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate - og private uteoppholdsarealer”.

Det er skilt mellom privat og halvprivat område med tette bekker, noe som skjermes for innsyn for de fleste forbogene, med unntak av dem i endeleilighetene.

- ”Felles uteoppholdsareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres fysisk skjerming av de private arealene”.

De private arealene er godt fysisk skjermet.

- ”Kjørearealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold til lek.”

Vegetasjon:

- ”Større eksisterende trær og naturelementer på uteoppholdsarealet skal innarbeides i prosjektet.” Lokkprosjekter skal utformes slik at det kan etableres vegetasjonsdekke med dybde på 1 meter, eventuelt som plantekummer, som muliggjør busker og trær på minst 20 % av utearealet”.

Det er busker og trær på mer enn 20 % av utearealet. Over 50 % av arealet ligger på bakke, og muliggjør større vegetasjonstyper.

Lekearealer:

- ”Lekearealer for barn skal prioriteres, og i størst mulig grad etableres på terreng/ lokk”. *Det er satt av svært lite areale til lek, og det som er avsatt er kun egnet for barn opp til ca. 2 år, med unntak av petanquebanen, som vel er best egnet for voksne. Gressplen kan evt. vurderes som lekeareale, men den skrår for mye til å være egnet til f.eks ballek. Alle lekearealer er på terreng/ lokk.*
- ”Lekearealer for barn i skolealder skal som hovedregel plasseres på terreng/ lokk. Hver felles arealenhet skal ha en lekbar bredde på minst 12 meter”.

Lekbar bredde på gressplen (hvis dette kan regnes som lekeareale) er ca 16 m.

- ”Lekearealer for barn i barnehagealder kan tillates etablert på tak. Hver enhet skal ha en lekbar bredde på minst 7 meter. Sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid”.

Barnehageareal er tilgjengelig utenfor åpningstid i de to barnehagene som ligger inntil prosjektet. Den nærmeste, som enkelt kan nås for mindre barn, ligger inne på Tørteberg, og er midlertidig. Det er derfor ikke naturlig å regne denne som varig lekeareal. ”Gydas vei barnehage” kan nås ved å gå ut av området og langs lite trafikkert vei. Det er imidlertid små barn som også er ivaretatt inne på området.

4.3.6 Oppsummering og konklusjon Marienlyst Park

I forhold til kriterier

Prosjektet har store samlede uterom med gode dimensjoner. Området er solrikt, både på grunn av orienteringen og fordi det ikke er bygninger omkring prosjektet som skygger.

Uteområdet er pent, men er ikke spesielt godt egnet som lekearealer for større barn. Mange av elementene mangler mulighet for fleksibel bruk. Vannspeilet kan tenkes brukt av helt små barn, men er trolig ikke ment til dette.

Vegetasjonen fungerer på et estetisk nivå, og gjør at området oppleves som grønt og frodig. Den er imidlertid lite robust i forhold til lek, bl.a. på grunn av mye pryddress og dårlig beskyttede plantefelt. De private forhagene beslaglegger mye av det totale utearealet.

Marienlyst Park har tilgang til store friområder i umiddelbar nærhet. Disse er meget godt egnet for både små og større barn. Gressletta på Tørteberg kan nås uten trafikkbarriere, mens Marienlystparken ligger på andre siden av Suhmsgate.

I forhold til ny KDP-BB og nye uteromsnormer

KDP-BB krever betydelig *høyere andel store leiligheter* i Bydel St. Hanshaugen enn reguleringsbestemmelsene for MP. De nye normene tillater *høyere utnyttelse* av tomta enn Marienlyst Park har, men *lavere bebyggelse*. Dette ville sannsynligvis gitt mindre gitt *mindre uteområder*.

MP har *mindre felles uteareal* enn de nye normer krever. Mht. kravene om hvor stor del av uteområdet som skal ligge på marknivå og være sammenhengende, er MP bedre enn normenes minstekrav.

En stor del av felles uteområder innfrir ikke den nye rommelighetsnormen mht. avstand mellom blokkene. Uterommene oppleves likevel som åpne, mye fordi det er helt åpent mot Tørteberg og Gydasvei, en "avstand" normene ikke definerer.

Det er ikke etablert noe lekeareal for større barn, slik normene krever, og lite for mindre barn. De private utearealene er derimot godt ivaretatt, både mht. størrelse og skjerming. Brukbarheten for større barn er dårlig, de er henvist ut av prosjektet. De lekearealene som fins er plassert på marknivå. Kravet om lekbar bredde innfris ikke på de tre små lekeklassene.

Uteområdet er bedre enn normene krever forhold til krav om frodighet.

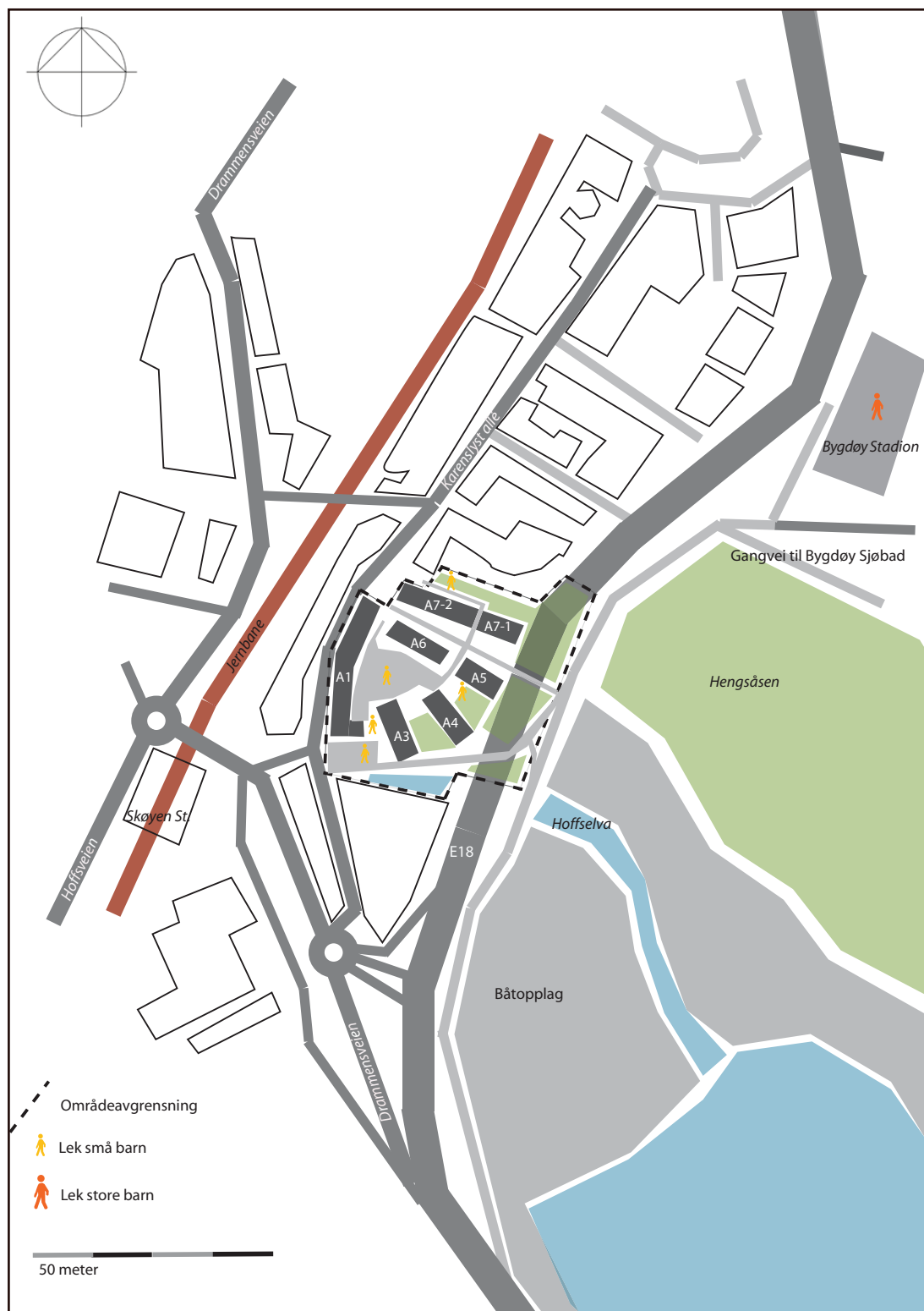
Generelt

Positivt: Beliggenheten inntil to store friområder gjør Marienlyst Park godt egnet for barn, på tross av at utformingen innad på området er mer tilpasset voksne. Et positivt trekk ved utformingen av prosjektet er de store, sammenhengende uteområdene mellom blokkene. Disse har potensiale til å bli brukbare lekeområder i kraft av sin størrelse og format. I tillegg er området pent å se på, og oppleves frodig.

Negativt: Når det gjelder utformingen av uteområdene, er det lite som legger tilrette for barns lek. Prosjektet har bl.a en materialbruk som ikke egner seg for tøff lek (som f.eks strå, høyt pryddress og elvesingel). Vippedyr er satt ut til de minste barna. Disse har også mulighet for lek på barnehagens areal utenfor åpningstid.

Det er ikke opparbeidet noen ballplass for større barn på området, noe som tyder på at planmyndighetene har gitt dispensasjon fra dette kravet. Grunnen til dette er etter all sannsynlighet at det fins store ballbaner i umiddelbar nærhet. I dette tilfellet kan man forsvare en slik vurdering, fordi ballbanene ligger helt inntil bygningene, og har en størrelse som gir rom for økt bruk. I tilfellet Marienlyst Park kunne man også tenkt seg at de kunne ”frikjøpt” arealet inntil prosjektområdet der det i dag ligger en midlertidig barnehage, og skaffet en egnet barnehagetomt et annet sted, slik at dette arealet kunne vært opparbeidet som lekeplass.

4.4 Sjølyststranda



Gate- og bygningsstruktur Sjølyststranda

4.4.1 Prosjektopplysninger

Lokalisering: Den gamle messehalltomten på Sjølyst, nord for E18 mot Drammen.

Ferdigstilt: 2008

Utbygger: Sjølyssstranda eiendom AS (dannet av Veidekke eiendom AS og OBOS Nye Hjem AS).

Arkitekt: LPO Arkitektur & Design AS og 4B arkitekter AS.

Landskapsarkitekt: Grindaker AS

Formål: Bolig, kontor, forretning, hotell, servering, allmenntyttige formål, offentlig trafikkområde og friområde. (Reguleringsbestemmelser Drammensveien 154 2002)

Tomteareal planområde ca. 36 500 m². Dette inkluderer bl.a miljølokket, Hoffselva, offentlige plasser og offentlige gangveier.

Tomteareal tiltaksområde: ca. 18 000 m². Innenfor dette arealet ligger boligblokkene og tilhørende anlegg.

BRA: inntil 125.600 m², derav forretningsareal maksimalt 5000 m² T-BRA.

BYA planområde: Fotavtrykk bygninger: 5250 m². Tomteareal: 36 500 m². Dette gir **BYA 14 %**.

BYA tiltaksområde: ca **32 %**. Byggenes fotavtrykk: 5250 m². Annet beslaglagt areal (off. gangvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy): ca 650 m²., til sammen 5 900 m². Resterende areal: 12 600 m²).

TU: iflg. reguleringsbestemmelsene: 209 %

TU innenfor tiltaksgrensen: ca **700 %**

TU planområde: **340 %**

Antall bygg: 6

Max. byggehøyde: 12 etasjer

Antall leiligheter: ca. 470

Leilighetssammensetning: ingen krav

Felles uteareal inkludert miljølokket: ca. 8350 m²

Felles uteareal innenfor tiltaksgrensen: ca. 6750 m²

Største samlede felles uteareal: "Sentralplassen" 2 250 m² + "Miljølokket" 4 900 m² (innenfor tiltaksgrensen: 3 300 m²) + "Baksiden" 1 200 m².

Felles uteareal pr. bolig inkludert offentlig friområde: ca 18 m².

Felles uteareal pr. bolig innenfor tiltaksgrensen: ca. 14 m²

Offentlig tilgjengelig areal i nærområdet: Trafikksikker adkomst via gangvei til fotballbane på Bygdøy. Avstand ca 150 m.

Bebyggelsesstruktur: Lameller lagt i vifteform, med åpning mot sør.

Områdesone ihht. **KDP-BB:** *Sentrumsrand og knutepunkter.*

Områdetype ihht. **normene:** Tett.

Kommentar til målingene: Prosjektområdet innenfor tiltaksgrensen (ca. 18 000 m²) utgjør ca. halvparten av prosjektets tomteareal. Det totale tomtearealet inkluderer bl.a. to offentlige plasser, miljølokket som er regulert til offentlig friområde og to offentlige gangveier. Å inkludere dette arealet gir kunstig lave tall i forhold til tettheten innenfor boligprosjektet, men er likevel interessant fordi spesielt miljølokket oppleves som en integrert del av prosjektet i forhold til uteareal. Det er også relevant å ta med disse målene, fordi disse arealene er regnet inn i tallene som oppgis i reguleringsbestemmelsene.

Tettheten innenfor tiltaksgrensen er betydelig høyere enn for hele tomten, og gir en bedre indikasjon på rommeligheten i prosjektet. Tallet for TU i reguleringsbestemmelsene er svært lavt i forhold til det jeg har regnet meg fram til. Jeg har valgt å holde meg til egne utregninger, slik jeg ser og måler prosjektet i dag.

4.4.2 Beskrivelse av uteområdet

Bolig- og næringsområde på tomten for tidligere messehall på Sjølyst. Boliganlegget er fordelt på 6 bygg, med parkering og næring i de to nederste etasjene i blokk A1. Byggehøyden varierer fra 3-11 etasjer. Det er bygget et "miljølokk" med grøntområder og offentlige turveier over E18, som knytter Skøyenområdet sammen med Bygdøy og Oslofjorden. Deler av Hoffselva er åpnet. Mesteparten av anlegget ligger på betongdekke.

(Grindaker AS ; LPO Arkitekter AS)

Området oppleves relativt luftig og solrikt, med mye lys. Tilgangen til utsikt mot Bygdøy og Frognerkilen er avgjørende for denne opplevelsen. Det er et ganske stort rom inne på området, litt tilsvarende sentralparken i PP. Denne er trekantformet og har et areal på ca. 2250 m². Området er bilfritt, og har direkte tilgang til Bygdøy. På sydsiden av gangveien langs Frognerkilen er det et stort område eid av kommunen, som i dag brukes til båttopplag i vinterhalvåret



Gangvei mellom blokkene



Den sentrale plassen

4.4.3 Planprosess

Normer og krav som forelå på tidspunktet for reguleringsplanen

- *Miljøverndepartementets utearealkrav* anbefaler et hierarki av lekeklasser, inndelt i:
 - Ballfelt: 5 daa lekefelt/ 1200 boliger
 - Kvartalslekeklass: 1,5 daa lekeklass/ 200 boliger (kan deles i enheter ned til 500m²)
 - Sandlekeklass: 1 sandlekeklass/ 25 boliger med maks avstand fra bolig 50 meter
- *Plan- og bygningsetatens krav*
 - *Uteareal* skal utgjøre minimum 25 % av leilighetsstørrelsen, inkludert ubebygd tomteareal, takterrasser og balkonger. (PBE, Veiledning for behandling av utomhusplan 72-0577)
 - *Ballekeklass* skal opparbeides i prosjekter over 2500m².

Sentrale fakta fra reguleringsbestemmelsene, PBE

Tiltakshavers utgangspunkt er at området skal utvikles til et urbant bolig- handels- og kontorprosjekt. Området skal ha høy utnyttelse for å styrke Skøyen som knutepunktområde. Dette samsvarer med overordnede planer for området som angir Skøyen som byutviklingsområde og kollektivknutepunkt.

PBE anbefaler planen på tross av høye støy- og forurensningsverdier, med henvisning til vedtatt fortetting innenfor byggesonen. De hevder man må bygge innenfor trafikkbelastede områder for å nå målsettingen om 40 000 nye boliger innen 2015. Byrådet støtter dette synet.

Det oppgis ingen krav til leilighetssammensetning

Det finnes ingen formuleringer i reguleringsbestemmelsene som stiller krav om tilrettelegging for barn. På s.3 sier de at ”markedsundersøkelser viser at det vil bli relativt liten andel barnefamilier i området, slik at forventet elevtall pr. klassetrinn kan bli betydelig lavere enn for en gjennomsnittsbefolkning”. (*Reguleringsbestemmelser Drammensveien 154 2002:3*)

Det stilles krav om at alle arealer som ikke benyttes til bebyggelse eller trafikkarealer skal opparbeides som uteoppholdsarealer. og beplantes slik at området får et grønt preg. Det skal utarbeides grøntplan, og alle friområder skal opparbeides parkmessig.

Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i TU, og overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset pga. støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.

Planer som lå til grunn var bl.a Kommunedelplan Skøyen, Grøntplan for Oslo og Oslo kommuneplan fra 2000 som viser Skøyen som knutepunkt. Planprogram for området, utarbeidet 1999, har som målsetning å etablere ca. 500 boliger, samt å markere Skøyen som møtested med det urbane Oslo. (*Reguleringsbestemmelser Drammensveien 154 2002*)

Uttalelser fra landskapsarkitektene Harald Olsen og Ingrid Klingberg i Grindaker

Det ble iflg. i Grindaker ytret ønske fra PBE om en ballplass, men dette var ikke et krav. Landskapsarkitektene vurderte den store, åpne gressletta på miljølokket til å kunne fungere som ballekeplass, heller enn å sette inn ballbinge e.l. I tillegg er det trafikkfri adkomst til ballbane på Bygdøy, ca 150 meter unna. PBE krevde plasser til nærlek ved alle inngangene. Det er lagt tilrette for mindre barns lek med vippehester o.l flere steder på området.

På området øst for bebyggelsen ønsket landskapsarkitektene samarbeid med eier av forretningsbygget som grenser til prosjektet, med et stort, felle grønt rom. Dette ønsket ikke eier av kontorbygget, og avgrensningen mot dette bygget består nå i en støttemur med gjerde på toppen, og et ganske amputert grøntområde. I tillegg ble det for dyrt å utføre den planlagte trappen ned til Hoffselva. Den er derfor ikke fysisk tilgjengelig i dag.

Det er anlagt en åpen plass langs Hoffselva, i forbindelse med en av de to offentlige gangveiene gjennom området. Det var planlagt en tilsvarende plassdannelse på naboeiendommen, noe eieren av denne tomta, Sjølyst Forum, var ikke interessert i dette, og bygningsmassen ble plassert tett inntil elva. De fikk i tillegg godkjenning av kommunen til å anlegge en underjordisk innkjørsel for varelevering her, noe som bidro til ytterlige problemer mht. vekstvilkår for vegetasjon.

Det går to offentlige gangveier gjennom området fra Skøyen via miljølokket til Bygdøy. Landskapsarkitektene påpeker at de har hatt som målsetning i prosjekteringen å tilføre området frodighet og mest mulig grønt, i kontrast til de mange harde, grå flatene i området. At hele utearealet ligger på lokk har lagt begrensninger i forhold til dette. Dekket lå der før prosjektet ble bygget, og hadde en tykkelse som ikke tillot store jorddybder. Det har også vært press fra beboere i prosjektet mht. trær og størrelse på disse. Mange av beboerne har jobbet for å få fjernet planlagte trær på tomtas sørlige del, der jorddybden lå til rette for vegetasjon av en viss størrelse. Det endte med et kompromiss der noen av trærne ble erstattet av busker, mens trærne helt i sør fikk stå. Området der disse står ligger lavere enn blokkene, og trærne tar derfor ikke så mye sol fra leilighetene. (Olsen&Klingberg 2010).

Uttalelser fra arkitektene Bente Kleven og Øystein Kaul Kartvedt i LPO arkitekter AS

Arkitektene i LPO laget først et utkast der de la opp til noe lavere utnyttning enn den maksimale rammen som var satt fra PBE, fordi de mente dette ga en bedre løsning. De ble imidlertid pålagt av utbygger å øke opp dette inntil maksimal BRA, noe som ble gjort ved å legge på flere etasjer på noen bygg.

Miljølokket i sør er regulert til offentlig friområde, der beboerne i prosjektet har bruksrett, men arealet kan ikke regnes inn i TU. Slik det er utformet både oppleves og fungerer det som en del av prosjektets uteområde. Miljølokket var en forutsetning for å legge boliger til denne tomta, pga. høye støy- og forurensningsverdier. Dette bunner i kravet om at det i boliger skal kunne luftes med vinduer, noe som ikke er et krav for kontorbygg. Miljølokket og de mest støyutsatte balkongene kunne ikke regnes inn fordi de hadde for høye støyverdier, og dermed ikke godkjent som fullverdig uteareal, noe som i praksis har ført til større areal per bolig enn minimumskravet på dette tidspunktet.

Lokket var fra arkitekten tegnet større, men det ble redusert i vest (retning Drammen) med kostnadsreduksjon som begrunnelse. Utbyggers søknad om å få bygge lokket kortere enn planlagt, ble innvilget av kommunen.

Åpning av Hoffselva og offentlige gangveier gjennom området var forutsetninger som lå til grunn i utarbeidelse av reguleringsplan.

Både kommunen og utbygger ønsket boliger på tomte. For kommunens del var dette i henhold til vedtaket om knutepunktfortetting, motivert av miljø-/bærekrafttankegangen. For utbygger var ønsket motivert av lønnsomhetsaspektet - det var i denne perioden god lønnsomhet i boligbygging, også på dyre tomter. Miljølokket og prosjektets lokalisering førte til høy tomtepris, og målgruppen var derfor allerede i utgangspunktet folk med god økonomi.

Det fantes ingen krav i forhold til leilighetsfordeling i dette prosjektet. Utbygger valgte iflg. arkitekten likevel en variert leilighetssammensetning, basert på deres anbefalinger. Resultatet er blitt 150 forskjellige leilighetstyper fordelt på ca. 500 leiligheter. De har altså fått med seg utbygger på en variert leilighetssammensetning basert på at der vil *lønne seg*, og dermed tilført prosjektet en kvalitet det ikke var krav til i utgangspunktet. (Kleven & Kartvedt, 2010).

4.4.4 Vurdering opp mot kriteriene

- **Areal** størrelse og dimensjoner **på felles uteoppholdsarealer:** ca. 8350 m². ”Sentralplassen” 2 250 m². ”Lokket” 4 900 m² (innenfor tiltaksgrensen: 3 300 m²). ”Baksiden” 1 200 m². t
- **Struktur:** Boligene er lagt i vifteform, som åpner seg mot sør, der også sjøutsikten er. Lyset og utsikten denne struktureringen gir kommer hovedsaklig de øverste blokkene tilgode, fordi de ligger høyere enn resten av området, og fordi avstanden mellom blokkene her er større enn i de nedre blokkene. Det dannes avlange rom mellom lamellene, men disse rommene ”spises opp” av inngangspartier og enkelte private forhager, og de blir lite brukbare både som oppholdsarealer og gangarealer. I praksis er det den sentrale plassen og miljølokket, samt arealet i øst (”Baksiden”) som er brukbare som fellesarealer.
- **Rommelighet:** De fleste uterommene er sørvendte og har godt med sol. Rommet mellom blokkene A6 og A7-2 er smalere enn de andre (15 – 18 m) og ligger nordvendt, med lite sol. Mellom lamellene i sør er det ca. 20 m på det smaleste, og 26 m på det bredeste.

”Sentralplassen” er solrik og med gode dimensjoner, danner en tilnærmet likesidet trekant. ”Miljølokket” er åpent og luftig, med sjøen og skogen på Bygdøy i sør. ”Baksiden” er et relativt smalt, avlangt rom, der høydeforskjellen tas opp i en bratt bakke. Vender mot kontorbygg i øst. Arealet over miljølokket har mye støy, mindre innover på området, men også her høres trafikken fra E18 tydelig.



Lekeelementer på den sentrale plassen



Miljøløkket mot syd

- **Utforming:** Fire små felt med vippedyr og sandkasser for barn opp til 3-års alder er anlagt inne på området. Et tilsvarende felt på ”Skøyen Torg” ved Hoffselva. Inne på den sentrale plassen er det satt opp et balanseapparat som kan brukes av litt større barn. Det er også anlagt en vanninnstallasjon her, med vann som spruter opp, dette kan fungere som lekeelement for barn. Det er ingen ballplass i prosjektet.

Det er anlagt et nett av gangveier på området. Et raust areal inne på den sentrale plassen har også hardt dekke. Dekkene henger sammen uten kanter eller andre brudd, dette gjør dem velegnet til sykling, rollerblades o.l.

Buskfeltene er formklippet og buskene står tett, de er ikke brukbare som villnis for barn. Feltene er plassert slik at de bryter opp gressflatene, både på miljøløkket og mellom blokkene i sør. I tillegg er det anlagt flere felt for utrykningskjøretøy som ”skyter seg” inn på gressflatene. Dette gjør dem mindre brukbare som lekearealer enn de kunne ha vært. Det er to større, åpne gressflater på løkket, disse kan brukes til ballek e.l.



Amputert lekeplass



Buskfelt deler opp gressflatene

- **Frodighet:** Det er anlagt buskfelt og plantet små trær på dekket, disse gir et relativt grønt preg. Planlagt store trær mot syd, der det er mye jord, men disse er fjernet pga. ønske om utsikt. En rekke med store trær sør står for gangveien. Vegetasjonen er ikke brukbar som lekeelement. Anlegget bærer preg av å være på dekke, dette er spesielt tydelig pga. mangelen på større trær.
- **Offentlig tilgjengelig areal:** Det er ca 150 meter å gå på gangvei til Ferd Stadion, med kunstgressbane. Herfra går det sykkelveier ut til Bygdøy. Hengsåsen, den grønne åsen på andre siden av Miljøløkket er privat, og ikke tilgjengelig for offentligheten.

4.4.5 Prosjektet vurdert opp mot KDP-BB og uteromsnormer

KDP-BB

Leilighetssammensetning: Ingen krav til dette området i den nye KDP-BB.

Sjølyststranda befinner seg ihht. KDP i byggeområde U2, der U står for *Utviklingsområder*. U2 beskrives som *Sentrumsranden og knutepunkter*. For disse områdene tillates (utdrag):

- Max byggehøyde 30m = 10 boligetasjer eller 8 kontoretasjer.

Blokkene i SS er stort sett 9-10 etg.

- Max BRA 450 % (=TU).

Planområdet: 340 %. Innenfor tiltaksgrensen: 700 %.

- Minimum 50 % boliger

SS har primært boliger, kun 4 % av arealet tillates brukt til næring.

- Minimumskrav til størrelse og lokalisering på felles uteoppholdsarealer for tomtearealer over 1500m² er 20 % av BRA, hvorav 60 % på terreng/ lokk og minimum 250m² samlet (ikke totalt, men sammenhengende).

Krav for SS: 20 % av BRA, dvs.ca. 25 000 m². SS har 8350 m², altså kun ca. 1/3 av kravet, selv om man regner inn hele miljøløkket. Dette ligger i sin helhet på terreng/lokk.

UTEROMSNORMER

Sjølyststranda befinner seg i *Områdetype 2: Tett. Sentrumsranden og knutepunkter.*

Arealnorm (utdrag):

- Minstestandard for felles leke-/oppholdsareal % av m² BRA bolig 16 % for tomter over 1,5 daa.

16 % utgjør 21 000m². Sjølyststranda har 8350 m², noe som utgjør ca. 7 %

- Andel av uteareal for felles leke-/ oppholdsareal på terreng/ lokk, minimum: 45 % (netto felles brukbart uteareal for lek og opphold)

Alt felles uteareal er på terreng/ lokk.

- Minst 50 % av arealet på terreng/ lokk skal bestå av samlede felles utearealerhener à minst 250m². For prosjekter med over 50 boliger skal samlet felles utearealenhet være minimum 500m².

"Sentralplassen" er 2 250 m². "Lokket" er 4 900 m² (innenfor tiltaksgrensen: 3 300 m²) og "Baksiden" 1 200 m². SS innfrir dette kravet med god margin, i praksis er alt fellesareal fordelt på disse tre, store områdene.

Rommelighetsnorm (utdrag):

- Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars.
- Avstanden mellom motstående bygningsfasader rundt boligens felles utearealer skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre en 17 meter.

Mellom lamellene i sør er det ca. 20 m på det smaleste, og 26 m på det bredeste. Høyde på blokkene ca. 30 m. Dette er for smalt; med en faktor på 1.5 skulle avstanden vært 45 meter mellom blokkene.

Rommet mellom blokkene A6 og A7-2 er 16 – 18 m. Gjennomsnittlig høyde på blokkene er 24 m. Da krever normene en minimumsavstand på 36 meter.

Utformingsnorm:

Brukbarhet:

- "Felles uteareal er de deler av tomta som er best egnet til dette".

"Sentralplassen" er plassert på den gunstigste plassen mht. skjerming for trafikk og støy, da den ligger lengst mulig vekk fra E18, noe lavere enn lokket og skjermet fra Skøyenområdet med blokk A1 som "vegg." Miljølokket" ligger eksponert for støy, og ville av den grunn ikke blitt tillatt bebyggt med boliger. Slik sett har lokket dårlig beliggenhet, men det har kontakt med skogen på Bygdøy, og er solrikt.

- "De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan skal avsettes til felles oppholds- og lekeareal."

"Det skal etableres leke-/oppholdsareal for alle aldersgrupper."

Det er ikke etablert lekeareal for større barn utover mulighet for lek på gressflaten i sør, som er en del av lokket. Det er anlagt flere små lekeplasser for mindre barn inne på området.

- ”Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate - og private uteoppholdsarealer.”

Det er få private uteplasser i prosjektet. Disse er godt skjermet fra fellesarealene.

- ”Felles uteoppholdsareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres fysisk skjerming av de private arealene.”
- ”Kjørearealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold til lek.”

Vegetasjon:

- ”Større eksisterende trær og naturelementer på uteoppholdsarealet skal innarbeides i prosjektet.”

Det var i praksis ingen eksisterende naturelementer på tomta da prosjektet ble igangsatt, kun noen trær sør for gangveien mot Bygdøy. Hoffselva er innført som naturelement, men beboerne har ikke tilgang til denne fysisk, fordi den er innenfor mur/gjerde.

- ”Lokkprosjekter skal utformes slik at det kan etableres vegetasjonsdekke med dybde på 1 meter, eventuelt som plantekummer, som muliggjør busker og trær på minst 20 % av utearealet.”

Det er busker på mer enn 20 % av utearealet, men få trær. Fordi man bygget på eksisterende lokk fra Messehallen, er det lite av arealet som tåler mer enn gress og busker.

Lekearealer:

- ”Lekearealer for barn skal prioriteres, og i størst mulig grad etableres på terreng/ lokk.” *Alle lekearealer er på lokk. På bakgrunn av samtaler med arkitekt og landskapsarkitekt går det fram at lekearealer for de minste ble tilført senere, på bakgrunn av krav fra PBE. Det ble også søkt om dispensasjon for opparbeiding av lekeplass for større barn. Jeg opplever derfor ikke at lekearealer for barn er prioritert.*
- ”Lekearealer for barn i skolealder skal som hovedregel plasseres på terreng/ lokk. Hver felles arealenhet skal ha en lekbar bredde på minst 12 meter.”

Det er ikke etablert lekearealer for større barn i prosjektet. Hvis man regner gressletta på miljølokket som et slikt areal, innfrir dette kravet om 12 meter lekbar bredde.

- ”Lekearealer for barn i barnehagealder kan tillates etablert på tak. Hver enhet skal ha en lekbar bredde på minst 7 meter. Sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.”

Lekeareal for barn i barnehagealder er i sin helhet plassert på dekke.

4.4.6 Oppsummering og konklusjon Sjølyststranda

I forhold til kriterier

Det er gode dimensjoner på de to største felles uterommene, men miljølokket er brutt opp av mange buskfelt, noe som gjør det lite brukbart til plasskrevende lek. Inngangspartier, buskfelt, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og offentlige gangeveier beslaglegger nesten alt arealet mellom lamellene. I tillegg er disse rommene smale i forhold til høyden på blokkene. Orienteringen av blokkene gjør at mellomrommene likevel ikke oppleves så trange som man kunne forventet..

Det er lite tilrettelagt for større barns lek, og ingen av elementene i anlegget inviterer til fantasilek eller alternativ bruk. Utformingen oppleves som minimalistisk, og inviterer ikke i særlig grad til aktivitet.

På tross av store gressflater og mye busker, oppleves ikke prosjektet særlig frodig, hovedsaklig pga. mangelen på naturelementer og store trær. Kombinert med høy bebyggelse og smale mellomrom mellom dem, blir helhetsinntrykket goldt.

Det er tilgang til Bygdøy stadion med fotballbane inne trafikktrygg avstand på ca. 150 meter, men ikke til andre lekeområder som lekeplasser, skolegårder o.l.

I forhold til ny KDP-BB og nye uteromsnormer

Prosjektet har lavere grad av utnytting enn de nye normene legger opp til hvis man ser på hele tomtearealet, men for høyt hvis man baserer seg på målinger innenfor tiltaksgrensen. Sjølyststranda har betydelig *høyere andel boliger* enn KDP-BB krever for dette området, og mye *mindre felles uteareal*, bare ca. 1/3 av kravet. Felles uteareal er i sin helhet lokalisert på terreng/ lokk, og samlet i enheter over 500 m². Dette er mer enn normene stiller krav om.

Avstanden mellom blokkene i lamellstruktur er *ca. halparten av det normene krever*, noe som er et betydelig avvik. Rommeligheten ut mot det sentrale uterommet, ”Sentralplassen” er innenfor normkravet. Det ligger også gunstig plassert på tomte. ”Miljølokket” er preget av trafikkstøy, men har kvaliteter knyttet til at det er åpent solrikt og har utsikt mot Bestumkilen og Hengsåsen på Bygdøy.

Fordi dekket er for svakt, kan ikke kravene knyttet til jorddybde og vegetasjon innfris. Den delen av området hvor det er jorddybde nok til store trær, ned mot Bestumkilen, ble mot landskapsarkitektens vilje beplantet med busker istedenfor trær, fordi naboene ikke ønsket trær som tok utsikt.

Det var ikke noen eksisterende naturelementer å ta vare på i området. Prosjektet med å hente deler av Hoffselva opp i dagen er blitt dårligere enn det var planlagt, bla. av økonomiske grunner. Det er enklere løsninger og materialbruk enn landskapsarkitektene planla, og ingen fysisk tilgang ned til elva, slik de hadde prosjektert. Dette gjør at en av forutsetningene for prosjektet, nemlig åpning av Hoffselva, ikke er blitt fullt ut innfridd.

Lekearealer for større barn er ikke prioritert i anlegget, mens de minste barna er ganske godt ivaretatt med lekeapparater og sandkasser. Alle lekearealer er på dekke.

Generelt

Det finnes ingen formuleringer i reguleringsbestemmelsene som stiller krav om tilrettelegging for barn, og heller ingen krav mht. leilighets sammensetning. Dette skiller Sjølysstranda fra de to andre prosjektene jeg har undersøkt. Ordlyden i reguleringsbestemmelsene tyder på at man ikke tenker å legge tilrette for barn her, fordi markedsundersøkelser viser at det sannsynligvis vil bli få barnefamilier i området. Denne argumentasjonen kan lett bli en selvoppfylgende profeti; det blir muligens sant så lenge man bevisst velger å ikke legge tilrette for dem.

Hvis man undersøkte andre boligområder i nærheten, for eksempel Casinetto, ville man sett at det er en spesielt høy andel barnefamilier her. Det er derfor ikke usannsynlig at barnefamilier ville bosatt seg i Sjølyststranda, hvis forholdene ble lagt tilrette for dem.

5. Oppsummering

5.1 Sammenfatting av eksempelstudiet

Jeg vil i dette kapittelet sammenstille funnene fra de tre boligprosjektene jeg har studert, og trekke fram det jeg anser som viktigst.

Motstridende krav

KDP-BB tillater en *betydelig høyere utnyttelse* av området der Pilestredet Park er lokalisert enn prosjektet har i dag. Likevel er størrelsen på felles uteareal i dag *for liten* i forhold til de nye normene. Man må da anta at bebyggelsen ville ha blitt mye høyere, for å øke tettheten slik normene legger opp til. Da er det vanskelig å se at andre krav, f.eks. til sol og høyde/bredde-forhold ville blitt innfridd.

Også i Marienlyst Park tillater KDP-BB en mye *høyere utnyttelse* av tomte enn dagens situasjon. Samtidig krever normene *lavere bebyggelse* og *større avstand mellom blokkene*. I tillegg har MP har *mindre felles uteareal* enn de nye normer krever.

Sjølyststranda har *betydelig høyere andel boliger* enn KDP-BB krever for dette området, og mye *mindre felles uteareal*, bare ca. 1/3 av kravet. Avstanden mellom blokkene i lamellstruktur er *ca. halvparten av det normene krever*, noe som er et betydelig avvik. Det er sannsynlig at et prosjekt med så stor andel boliger ikke ville blitt tillatt etter de nye normene, selv om *tettheten* er innefor kravene. Prosjektet ligger over 50 % lavere enn kravene i normene når det gjelder størrelse på felles uteareal og høyde/breddeforhold mellom blokkene. Hadde prosjektet blitt realisert i dag, ville man trolig erstattet mye av det totale byggearealet med næring, slik legges tilrette for i KDP-BB.

Alle disse eksemplene tyder på at kravene som stilles i KDP-BB og uteromsnormene vil være vanskelige å forene. Kravene i uteromsnormene er i utgangspunktet gode, og vil kunne sikre en minimumskvalitet i nye prosjekter. Kombinert med myndighetenes krav om en viss % -andel boliger i de ulike delområdene, oppstår imidlertid en umulig situasjon.

For at areal- og rommelighetskravene skal kunne innfris, må man enten redusere tettheten som planen legger opp til i store deler av planområdet, eller senke kravene til boligandel i de områdene der man tillater høyest tetthet. Alternativet vil være at det må gis hyppige dispensasjoner for å realisere det antall nye boliger myndighetene legger opp til.

Planlegging på områdenivå

Pilestredet Park framstår alt i alt som et vellykket boligprosjekt. Det har mange likhetstrekk med de gamle disposisjonsplanene fra byfornyelsen, der man regulerte på områdenivå. Det er nærliggende å tro at *størrelsen på tomte* har vært en viktig grunn til at anlegget er blitt så bra. Også Marienlyst Park fungerer godt for barn, fordi det er tilgang på store friområder *i umiddelbar nærhet*. Å vurdere et større område som helhet, uavhengig av eierstruktur og reguleringsformål, gir mulighet til å tenke sambruk og å disponere arealene effektivt. Da vil man kunne tillate høy tetthet i bygningsmassen, fordi man sørger for tilgang til felles friareal i nærheten av boligene.

Et eksempel fra Marienlyst Park bekrefter nødvendigheten av en slik tankegang. Prosjektet kommer dårlig ut mht. felles uteoppholdsareal, på tross av lav TU og lav BYA. I dette tilfellet tyder de lave tallene ikke på lite ubebygget areal, men på at mye av dette er beslaglagt av inngangspartier og private hager. For å bøte på manglende fellesareal inne i prosjektet, måtte man skåret betydelig ned på størrelsen både på de private forhagene og inngangssonene. Dette er et dilemma, fordi privat uteoppholdsareal er et gode de fleste ønsker og forventer i nye boliger. Å *sikre arealer i prosjektene* nærrområde er sannsynligvis derfor nødvendig i mange tilfeller, for å ha mulighet til å innfri krav om lekeareal for barn.

Også Sjølyststranda kan fungere som et eksempel på de positive konsekvensene helhetlig planlegging kan gi. Landskapsarkitekten initierte i dette tilfellet et samarbeid med tilstøtende eiendom, noe som i dette tilfellet kunne tilført begge tomtene økt kvalitet. Dette krever imidlertid en enighet som ikke var tilstede i dette tilfellet. Noe tilsvarende skjedde i området langs den åpne Hoffselva. Det er anlagt en åpen plass langs elva, i forbindelse med en av de to offentlige gangveiene gjennom området. Det var planlagt en tilsvarende plassdannelse på naboeiendommen, noe som kunne gitt et romslig, nytt ”byrom”. Isteden ble bygningsmassen her plassert tett inntil elva, noe som forringet kvalitetene på denne plassen.

På sydsiden av gangveien langs Frognerkilen er det et stort område eid av kommunen, som i dag brukes til båtopleg i vinterhalvåret. Dette kunne vært opparbeidet som friareal, og dermed gitt viktige tilleggsarealer for både Sjølyststranda og andre beboere i området.

Tilrettelegging for ulike grupper

Reguleringsplanen for MP og PP krever at ”det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider”. I motsetning til hva som er tilfelle i PP, opplever jeg her at det i MP er et stort språk mellom krav og utførelse. Dette kan tyde på at en slik formulering ikke fungerer som *krav*, fordi den ikke er målbar. Hva som menes med dette kravet blir et tolknings spørsmål - det er umulig å etterprøve om kravet er innfridd, og kravet blir derfor i praksis verdiløst. I reguleringsbestemmelsene for SS fantes ingen krav om tilrettelegging for barn, og formuleringer her tyder på at barnefamilier ikke er en aktuell kjøpergruppe. PBE krevde på et senere tidspunkt likevel at det ble opparbeidet lekeplasser for de minste barna.

Det er mulig man i utgangspunktet valgte å ikke planlegge Sjølyststranda for barn fordi området er så tungt belastet av støy og forurensning. En annen mulighet er at tomtene var så dyre at det ikke var regnet som realistisk at barnefamilier ville bosette seg her, noe som også var tankegangen i utviklingen av Marienlyst Park.

Jeg mener eksemplene viser at man kan ikke i utgangspunktet kan ekskludere en hel gruppe beboere, og at man ikke kan stille lavere krav til bolig for noen grupper – enten er det godt nok for alle, inkludert barn, ellers er det ikke egnet som boområde. Dette bør etter min mening være et prinsipp i alle nye boligprosjekter, og vil sikre at boligmassen har den nødvendige fleksibiliteten for å møte fremtiden.

5.2 Vurdering av de nye utearealnormene

Kapittelet er basert både på det skriftlige materialet som utgjør utearealnormene fra PBE og mine funn fra eksempelstudiene. Jeg har forsøkt å vurdere om det nye plangrunnlaget representerer en forbedring med hensyn til å sikre gode uteområder for barn.

De nye normene som er foreslått av PBE representerer noe nytt ved at mange av kravene er konkrete og målbare. Ved at man kan måle seg fram til at et prosjekt f.eks ikke oppfyller kravene, kan man slå fast at det er dårligere enn det burde vært – normene ligger der som en konkret referanseramme. Hvis myndighetene velger å håndheve kravene, kan normene sikre en minimumsstandard i nye boligprosjekter, og gi forutsigbare rammer for utbyggere.

Normforslaget representerer altså en mulighet for at barn blir bedre ivaretatt i nye boligprosjekter. Først og fremst er *intensjonen* PBE uttrykker, om å legge til rette for barn i den tette byen, en grunnleggende forutsetning for at dette skal lykkes.

- De hevder gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil sikre en variert og bærekraftig byutvikling og hindre byspredning. Dette understreker at tilrettelegging for barn vurderes som viktig for å nå det overordnede målet om en bærekraftig fortetting.
- Det oppfordres til å utarbeide områdeplaner, noe jeg mener er avgjørende for å lykkes, og representerer en tydelig retningsendring i forhold til dagens byutvikling.
- Aldersgruppen 4 – 10 år løftes fram, og mangelen på tilrettelegging for denne gruppen anerkjennes. Normene peker på denne gruppen som prioritert i arbeidet med normene.
- Forfatterne legger trafikktrygge forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder som et premiss for boligfortetting i tette byområder.
- Det påpekes at normer for utearealer bør presenteres ved prosjekteringsstart, slik at forslagstillere kjenner til disse.

Resultatet av min undersøkelse av normene viser at det på tross av gode intensjoner, er svakheter ved normene. Jeg vil i det følgende kommentere det jeg anser som de viktigste problemområdene knyttet til utearealnormene.

Avveining av behov

PBE understreker at utearealnormene skal muliggjøre at hensynet til fortetting *går foran* hensynet til lekearealer for større barn i den tetteste byen.

De refererer samtidig til MD's rundskriv T-2/08 "Om barn og planlegging" der tolkningen av RPRL-BU innskjerpes, som betyr at ved motstrid skal hensynet til utearealer *gå foran* andre interesser og hensyn. De konkluderer med at utearealnormer i tett by må *avveie fortetningsbehov og akseptabelt kvalitetsnivå for utearealer*. De sier videre at avveiningene må skje *i lys av RPRL-BU*.

Slik disse to utsagnene er formulert, opplever jeg at de er selvmotsigende. Ordlyden kan imidlertid tyde på at det er *ønsket om fortetting* som vil veie tyngst ved en interessekonflikt. Dette utgangspunktet undergraver til en viss grad normenes mulighet til å sikre gode uteareal for barn i nye boligprosjekter.

Unntak fra kravene

En viktig utfordring knyttet til kravene normforslaget, er at mange av formuleringene åpner for at det vil bero mye på *skjønn* om det skal være mulig å fravike dem. I et marked med krav om høy avkastning, vil presset om å få dispensasjoner trolig være stort, og det legges mye ansvar på saksbehandlerne i den enkelte byggesøknad.

Jeg har i min undersøkelse funnet ut at det ble gitt dispensasjon for krav som gjaldt da de aktuelle prosjektene ble realisert. Dette gjelder f.eks strøkslekeplass i Pilestredet Park og Sjølyststranda. På bakgrunn av dette kan man spørre seg om de nye normene vil gi noen bedring; de stiller høyere krav på de fleste områder, mens prosjektøkonomien i nye boligkomplekser er den samme, uavhengig av normene. Man kan da se for at utbygger argumenterer for at det ikke er mulig å realisere prosjektet under disse forutsetningene, og at A: Planmyndighetene gir dispensasjon eller B: Det blir ikke bygget boliger på tomten, men f.eks næring.

Formulering av krav

En innvending mot normforslaget er at en del krav er vanskelig målbare. Et av kravene formuleres slik: "Det skal etableres leke-/oppholdsareal for alle aldersgrupper". (PBE 2009b). Dette er en del av utformingsnormen, med undertittel *brukbarhet*. Ordlyden sier ingenting om *hvordan* det skal legges tilrette, eller for hva slags aktiviteter.

De deler av normene som ikke kan angis som størrelser vil bli utsatt for ulik tolkning. Det er likevel en stor forbedring at de inneholder et uttalt krav om tilrettelegging også for eldre barn. Faren er at dette ikke blir gjort godt nok, og selvfølgelig at det kan bli gitt dispensasjon fra kravet, slik det er blitt gjort mht. strøkslekeplass i både PP og SS.

Motstridende krav

Ut fra resultatene av undersøkelsen av de tre boligprosjektene, ser det ut til at kravene som stilles i de nye normene ofte vil være umulige å innfri i praksis. Hvert enkelt krav sikrer et visst areal, kvalitet, beliggenhet osv., men sammen med den tillatte tettheten i det samme området, er de ofte uforenlige. Skal f.eks kravet til felles uteareal innfris med den tillatte tettheten, vil byggene måtte være så høye at det vil være umulig å samtidig innfri rommelighetskravene. En lavere andel boliger ville lettet areal- og rommelighetskravene, men er ikke i samsvar med kravet om leilighetssammensetning.

Tetthet og arealkrav

I normforslaget slås det fast at det er behov for spesifikke krav i prosjekter med tetthet over 300 % BRA. Jeg mener at behovet for utearealnормer er til stede allerede ved en mye lavere tetthet. Vi ser at barns mulighet for lek ikke nødvendigvis blir ivaretatt selv om arealet er tilstrekkelig i forhold til normenes krav. For eksempel har Marienlyst Park en tetthet på bare 184 % BRA. Jeg finner likevel at uteområdene er lite egnet for større barn, og at det er tilgangen til nærliggende friområder som tross alt gjør prosjektet brukbart for denne gruppen.

Til visse områder er kravene til utearealer på terreng/lokk svært lave. Dette gjelder områder definert som *Strøksgater*, der bare 15 % av arealet kreves å være på terreng/lokk, og i *Kvadraturen*, der utearealet i sin helhet kan være balkonger/ takterrasser. I disse områdene tillates en tetthet på opp mot 700 % BRA.

Barns lek og opphold er knyttet til bakkeplanet. Dette bekreftes i den tidligere nevnte undersøkelsen av hvilke arealer som benyttes av de ulike aldersgruppene. Den viser at gårdsrommet foretrekkes av førskolebarn og skolebarn, mens offentlig tilgjengelig

areal foretrekkes av ungdom. I de tettete områdene av byen legges det altså opp til en utearealstandard som ikke er egnet for mindre barn.

Disponering av arealet på bakkeplan

Normene stiller ingen krav om private forhager annet enn at hvis de fins, skal de skjermes fra fellesarealet. For at et prosjekt skal ha mulighet til å nærme seg kravene i normene med hensyn til areal og rommelighet, må sannsynligvis alt disponibelt areal på bakke/dekke settes av til fellesareal. Dette er problematisk, fordi leilighetene i første etasje ideelt sett bør ha et privat uteoppholdsareal (slik leilighetene i de øvrige etasjene har i form av balkonger). Å forbeholde mesteparten av arealet på bakkeplan til fellesareal er etter min mening likevel et viktig tiltak for å sikre så gode som mulig utearealer for barn i tette boligprosjekter.

Uteareal på dekke kontra terreng

I arealdelen av normene likestilles terreng og lokk som felles uteareal. For at disse skal kunne likestilles, må det kreves en dekketykkelse som tillater store trær. Ofte prioriteres ikke dette, og det blir anlagt dekker som kun tillater gress og busker.

Alle de tre prosjektene jeg har undersøkt har langt over det de nye normene krever mht. andel areal på terreng/ lokk, men det er stor forskjell på kvaliteten av dette arealet. PP og SS representerer i så måte to ytterpunkter som på papiret ser like ut, fordi tallene er de samme. I PP ligger en stor del av arealet på bakke, noe som tillater store trær og et svært frodig preg, samt varierende topografi. I SS derimot er praktisk talt alt felles oppholdsareal på lokk. På grunn av manglende tykkelse på dekket, gir dette kjedelige og lite frodige uterom, og ingen topografisk variasjon. Det er altså ikke likegyldig om arealene til bruk for barn ligger på dekke eller bakke.

Offentlige kontra halvprivate utearealer

Normene slår fast at det offentlige grøntarealet per leilighet vil gå ned ved økt fortetting, fordi det ikke regnes med en netto økning av grøntarealet selv om det blir flere boliger. Dette bør iflg. normene søkes kompensert med tilstrekkelig gode fellesarealer *i de enkelte utbyggingsprosjekter*. (PBE 2009b:15). Samtidig åpnes det i prosjekter over 300 % BRA for å ta i bruk grøntarealer *utenfor prosjektet*. Når en tetthet på over 300 % gjelder de aller fleste områdene innenfor ring 3, er grunnlaget lagt for en stor økning i bruken av offentlige grøntområder, og mindre disponibelt grøntareal per innbygger.

Hvis nærliggende parker og plasser blir tatt i bruk som erstatning for (og ikke tillegg til) prosjektets eget uteområde, kan dette føre til en "usynlig" nedbygging av offentlige friområder. De blir ikke fysisk bebygget, men endrer rolle fra å være *tilleggsområde* til å bli *primærområde* for et enkelt boligprosjekt. Man kan tenke seg en situasjon der et nytt boligprosjekt på andre siden av et slikt friområde får ta i bruk det samme området i sitt regnestykke – da har i praksis det samme friområdet blitt regnet tre ganger, og resultatet er et netto tap av rekreasjonsareal som kan bli stort, samt at slitasten på de offentlige friområdene øker.

I "KDP for Grøntområder i Oslo" kreves det at ved nedbygging av områder regulert til friareal, må utbygger komme med kompensasjon i form av et tilsvarende område. Dette kravet er det nå fremmet forslag om å fjerne. Til sammen kan dette føre til hurtig nedbygging av åpne områder i byen. (KDP Grøntplan for Oslo 1992).

En mulig strategi for å bøte på dette problemet, kunne være at utbygger i større grad ble

ansvarliggjort mht. å sikre lekearealer. Det stilles i dag strenge krav til parkeringsdekning i nye prosjekter, for å unngå økt press på gateparkeringen. På samme måte kunne man sette krav om ”lekedekning” – hvis det ikke er mulig å innfri kravene inne i prosjektet, må utbygger sørge for å opparbeide lekearealer utenfor prosjektet. Dette kan ikke være allerede opparbeidete, offentlige grøntområder, men annet disponibelt areal i trafikktrygg avstand fra boligene.

Avstand til nærliggende friområde

Det legges i normene opp til at det kan gis dispensasjon fra krav inne i prosjektet der allment tilgjengelige utearealer finnes innen en trafikktrygg avstand på 300 meter. Dette er større avstand enn MD anbefaler, og kan bety at nærliggende områder som godkjennes som kompensasjon, likevel ikke er brukbare i praksis, iallfall ikke for de yngste skolebarna.

Planlegging på områdenivå

”Boligfortetting i den tettete byen trenger områdestrategier som sikrer utearealer og trafikktrygge forbindelser for større barn, dersom tilstrekkelig bokvalitet skal sikres”. (PBE 2009b:26).

”Boligfortettingen som kommuneplanen for Oslo legger opp til *kan skape behov for områdeplaner* for å sikre bokvalitet med tilgang på gode utearealer, jfr. forslag til arkitekturpolitikk for Oslo”. (PBE 2009b:18).

Det går altså fram av normforslaget at det vil være hensiktsmessig å planlegge på områdenivå, spesielt i de tettete områdene av byen, men det er ikke foreslått *hvordan* dette skal foregå. De ulike tiltakene knyttet til grøntarealer, uterom, trafikk og byrom er håndtert i ulike planer. Disse temaene henger nøye sammen med KDP-BBs virkefelt, og burde vært sett i sammenheng.

Basert på dagens situasjon, er det sannsynlig at videre fortetting vil være initiert av private utbyggere på små tomter når det gjelder indre by. Man bør da stille strengere krav om at tilstrekkelige arealer settes av *innefor* utbyggingsområdet, fordi en prosjektbasert utbygging ikke legger tilrette for å se boligkomplekset som del av en helhet, som samlet sett skal tilby nødvendige lekearealer.

Avsluttende kommentar

Min undersøkelse har vist at prosjekter med relativt like formelle krav kan ha svært ulik kvalitet, og at selv om fysiske forutsetningene i et boligprosjekt er gode, kan resultatet bli mindre godt. I motsatt fall tror jeg ikke prosjekter med dårlige fysiske forutsetninger kan bli gode – eller at god kvalitet kan kompensere for manglende areal. Som et resultat av denne tankegangen mener jeg at normene er viktige fordi de bedrer forutsetningene for et godt boligprosjekt.

Kvalitetene i f.eks Pilestredet Park kan tyde på at intensjoner fra både planmyndigheter, utbygger og arkitekter til sammen har resultert i et boligprosjekt med høy kvalitet. Oslo kommune stilte strenge krav i dette prosjektet, fordi det skulle være et pilotprosjekt mht. byøkologiske prinsipper.

Jeg mener resultatene fra eksempelstudiet tyder på at strenge kvalitetskrav sammen med *vilje til å håndtere* dem, har avgjørende betydning for å sikre gode bokvaliteter.

5.3 Faktorer som er avgjørende for kvalitet i nye boligprosjekter

Bekreftelse av innledende hypotese

Jeg har gjennom arbeidet med oppgaven langt på vei fått bekreftet min hypotese om at barn ofte kommer dårlig ut i nye boligprosjekter. Dette baserer jeg på noen sentrale funn:

- De minste barna er ofte godt ivaretatt, mens det gis hyppige dispensasjoner fra krav om lekeplass for større barn.
- Det er en tendens til at kravet om at uteareal skal utgjøre minimum 25 % av leilighetsstørrelsen blir fraveket.
- Eiendomsmeglere er viktige premissgivere for utformingen av boligprosjekter, basert på forventet kjøpegruppe. Meglernes interesse er knyttet til førstegangssalg av leilighetene, og barn er som regel ikke en prioritert gruppe i dette kortsiktige perspektivet.
- Nærliggende rekreasjonsområder som skolegårder og grøntarealer blir ofte regnet inn i boligprosjekter, uten at disse områdene er kvalitetssiktet i form av hensiktsmessig utforming og trafikksikker adkomst.
- En sentral utbygger som OBOS hevder kravet om store leiligheter ikke treffer markedet, og at de derfor må bygge små og rimelige leiligheter for å få økonomi i prosjektene sine.
- Private forhager i nye boligprosjekter beslaglegger ofte mye av arealet på bakken, på bekostning av felles uteareal. Dette viser at lekeareal for barn prioriteres lavere enn private utearealer.
- KDP's formulering knyttet til avveining av behov, kan i verste fall undergrave normenes intensjon. Innstillingen som formidles tyder på at det finnes en vilje til å legge tilrette for barn, men bare når det ikke kommer i konflikt med ønsket om fortetting.

På bakgrunn av funnene i min oppgave, har jeg kommet fram til noen faktorer jeg mener er avgjørende for kvaliteten i nye boligprosjekter.

- En form for regulering og eventuelt subsidiering fra myndighetene er nødvendig for å sikre gode bomiljøer for barn.

Høye tomtepriser kombinert med høye byggekostnader gir dyre leiligheter. Førstegangskjøpere, barnefamilier og enslige forsørgere har ofte trang økonomi, og kjøper så billig som mulig. Store leiligheter med romslige uterom blir derfor for dyre for denne kjøpergruppen.

Meglere og utbyggere som "byplanleggere" fører til fokus på førstesalg, og det bygges leiligheter som er lette å selge og som gir høyest mulig kvadratmeterpris. Dette er ofte små leiligheter uten spesielt barnevennlige uterom. Når disse kommer på brukmarkedet, prises de lavere. Da er de mer oppnåelige for kjøpergruppen med barn, men de er ikke bygget og planlagt for denne gruppen, og derfor ikke nødvendigvis godt egnet.

For at boliger som er egnet for barn skal bli rimelige nok til at barnefamilieene kan kjøpe dem, er det altså nødvendig med en form for styring og subsidiering fra myndighetenes side. I et marked uten noen form for styring, vil de beste boligobjektene bli bebodd av godt voksne uten hjemmeboende barn, mens voksne med mindre barn er henvist til de minste og dårligst beliggende leilighetene.

- Boliganlegg bør være fleksible i forhold til endring av mønstre over tid

Ved å bygge boliger som er tilfredsstillende med hensyn til barns behov, skaper man sannsynligvis boliger som er egnet for flere grupper av beboere. Det dreier seg om klassiske boligkvaliteter som romslighet, fleksible løsninger, universell utforming, gode lysforhold og høy kvalitet på utearealene. Ved å innlemme denne typen kvaliteter i nye boliger, har man tatt høyde for at boligene kan romme ulik bruk og variert befolkningsstruktur.

Fleksibiliteten bør også knyttes opp mot tidsaspektet. Boliger bygges gjerne for å stå i 100 år eller lenger. Det er i dag i stor grad markedet som styrer hvilke målgrupper det bygges/utformes for. Nye boliger i indre by blir dyre, både pga. tomtepriser og byggekostnader. Målgruppen i et nytt prosjekt vil derfor ofte bli godt bemedlede, middelaldrende par uten hjemmeboende barn. Skal uterommene planlegges for denne gruppen, vil det sjelden sammenfalle med gode vilkår for barn i skolealder. Det er sannsynlig at flere barnefamilier kommer inn i prosjektene senere, når prisene er lavere pga. boligens alder eller andre endrede forutsetninger. Det er imidlertid nesten umulig å skaffe tilveie mer areal når et boområde først er bygget. Det er i teorien mulig å gjøre endringer mht. *utforming* på et senere tidspunkt, men det viser seg at barn sjelden er en sterk pressgruppe når det kommer til å gjøre slike endringer i et eksisterende anlegg. Det er viktig å sikre både nok areal og tilfredsstillende utforming i *etableringsfasen* av et boligprosjekt.

Det bør derfor legges tilrette for barn i alle nye prosjekter, allerede på planleggingsstadiet, for å oppnå målet om en by som er brukbar for alle, og som er robust og fleksibel nok til å tilpasse seg endringer i framtiden.

- Det er nødvendig å planlegge på områdenivå

Av de tre boligprosjektene jeg har undersøkt, er Pilestredet Park er det prosjektet som fungerer best for større barn hvis man ser prosjektene isolert. Det store arealet gir større fleksibilitet mht. å strukturere bebyggelsen enn små tomter, og gir dermed bedre muligheter for å legge tilrette for ulike typer aktivitet. Størrelsen og strukturen tillater rause friarealer og muliggjør et stort, sammenhengende bilfritt område. Disse kvalitetene bør være mulig å overføre til mindre prosjekter ved at man inkluderer dem i mer overordnede planer, slik som bl.a. byfornyelsen la opp til.

Mangel på lekeplass for de store barna blir ofte bøtt på ved at man henviser barna til nærliggende, offentlige friarealer. Dette er problematisk av flere grunner. For det første følges ikke dette opp med tilrettelegging og skjøtsel av det aktuelle området, og for det andre fører det til en beiting på eksisterende friområder, som dermed får økt slitasje. Dette fører totalt sett til en form for ”nedbygging” av byens rekreasjonsområder, og viser nødvendigheten av å planlegge på områdenivå for å sikre en helhetlig fortettingsstrategi.

Ideelt sett mener jeg man bør planlegge større områder samtidig der dette er mulig. En av fortettingsstrategiens hovedutfordringer er arealknapphet – denne utfordringen mener jeg best kan møtes hvis man tenker sambruk og flerfunksjonalitet, noe som igjen fordrer at prosjektene løftes til områdenivå.

- Utbygger av boligprosjekter bør forpliktes til ”lekedekning” utenfor prosjektet

Det er vanskelig å legge tilrette for større barns lek innefor et boligprosjekt. Dette gjelder spesielt prosjekter på små tomter. Dette går tydelig fram i de tre boligprosjektene jeg har undersøkt, der lekeplass for de minste er ivaretatt i alle tre, mens de større barna er langt dårligere ivaretatt. Barn mellom ca.4 og 10 er mer plasskrevende og støyende enn de minste barna, og dette er adferd som ofte kommer i konflikt med andre beboergrupper. Særlig tydelig blir denne konflikten i sonen mellom de private og halvprivate utearealene. Lekearealer for denne aldersgruppen bør derfor plasseres litt unna boligene, noe som er umulig å realisere inne i små prosjekter.

Det er viktig at myndighetene stiller krav om lekeareal for denne gruppen i utbyggingen av nye boligprosjekter, men det er mulig at disse arealene i noen tilfeller bør realiseres utenfor prosjektet. Det er mulig å tenke seg at utbygger må kjøpe tomteareal i nærheten, og stå for opparbeiding og sikring av adkomst, mot at de får slippe å inkludere dette inne i prosjektet. Man kunne sammenlikne dette med kravet om parkeringsdekning, der utbygger er forpliktet til å skaffe et visst antall parkeringsplasser per bolig.

- For å sikre kvalitet bør kravene som stilles være mest mulig konkrete og målbare.

Det kan se ut som om generelle formuleringer av typen ”egnet for barn”, ”grønt preg” o.l., som ofte er å finne både i reguleringsbestemmelsene og normene, er verdiløse i praksis. De er ikke målbare, og utbygger kan følgelig ikke ”tas” på dette i ettertid, hvis de iflg. myndighetene ikke innfrir. Hva som er barnevennlig eller har et grønt preg blir til syvende og sist et spørsmål om skjønn.

- Plangrunnlaget fra KDP må endres hvis det skal kunne innfri målet om å legge tilrette for barn.

Det mest effektive tiltaket vil være å redusere tillatt tetthet, alternativt å redusere boligandelen i de områdene der man tillater høyest tetthet.

6. Referanser

- Byfornyelse Disposisjonsplaner. 7.
- Disposisjonsplan for Gamlebyen (1986). Oslo Byplankontor.
- Disposisjonsplan for Tøyen (1983). Oslo Byplankontor. 4 s.
- Galvez, I., Guttu, J., Isdahl, B. & Halvorsen, T. K. (2008). Utdeling av Gråbeinprisen 2008 - Juryens endelige uttalelse. . 5.
- Grindaker AS. Tilgjengelig fra: <http://www.grindaker.no/cgi-bin/grindaker/imaker?id=551&visdybde=3&aktiv=61> (lest 13.mars).
- Guro Voss Gabrielsen. (2004). Undersøkelse om barn i Hausmannsområdet: Husbanken/ Norsk Form.
- Guttu, J. & Thorén, K. H. (1996). ”Fortetting med kvalitet”: Miljøverndepartementet. 84 s.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer: Husbanken, NIBR og Miljøverndepartementet. 88 s.
- Hammarqvist, K. & Stenbråten, I. (2009). Bybarna i forskning og planlegging. En kunnskapsoversikt fra 1970- og 80-tallet. Oslo: Norsk Form, med støtte fra Barne- og likestillingsdepartementet og Miljøverndepartementet. 48 s.
- Isdahl, B. (2007). ”På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by”. Oslo: Norsk Form og Husbanken. 50 s.
- Isdahl, B. (2010). Barndommens landskap på østkanten.
- KDP Grøntplan for Oslo. (1992). *Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen*. Oslo: PBE.
- LPO Arkitekter AS. Tilgjengelig fra: <http://www.lpo.no/prosjekter/sjoelyst-article162-110.html> (lest 20.mars).
- NOU 2003:24. *Mer effektiv bygningslovgivning*. Oslo.
- Oslo Kommune. (2008). *Kommuneplan 2008:Oslo mot 2025*. 60 s.
- PBE. (2009a). *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. Høringsutkast 2. Avdeling for områdeutvikling*: Oslo Kommune.
- PBE. (2009b). *Utearealnormer: Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*. Avdeling for områdeutvikling: Oslo Kommune.
- PBL (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Reguleringsbestemmelser Drammensveien 154. (2002). Oslo: PBE 15 s.
- Reguleringsbestemmelser for Pilestredet 32. (2004). *Ny utvikling av det gamle rikshospitalområdet*. Oslo: PBE
- Reguleringsbestemmelser for Suhmsgt.24 Gydas vei 6. (1999). Oslo: PBE
- Reguleringsforslag til bystyret Pilestredet 32. (2004). Oslo: PBE 87 s.
- RPR-BU (1995). *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* Oslo: Miljøverndepartementet.
- St.meld nr 23 (2001-2002). (). *Bedre miljø i byer og tettsteder* Oslo: Miljøverndepartementet.

- St.meld.nr.31(2002-2003). *Storbymeldingen. Om utvikling av storbypolitikk*. Oslo: Kommunal- og Regionaldepartementet.
- Statsbygg. Utvikling av Pilestredet Park. Utomhus og infrastruktur. Ferdigmelding nr.678/2008. Oslo. 35 s.
- Verdenskommissjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*.
- Wohlin, H. (1961). Barn i stad. En studie i tre delar av barns utelek ock trafikksakerhet i nye bostadsområden. Stockholm.
- Ørslie, G. A. (2005, 21.august). Rom for uteliv. *Dagbladet*, s. 15.