

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven er avslutningen på et 5-årig masterstudium i By- og regionplanlegging ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på Ås. Omfanget av oppgaven er 30 studiepoeng og fullført våren 2013. Veileder har vært professor Elin Børrud ved Institutt for Landskapsplanlegging.

Jeg vil takke utbyggere, og ansatte ved Plan- og bygningsetaten i Oslo som har stilt opp til intervju i forbindelse med oppgaven. Velviljen til å dele informasjon og synspunkter har vært viktig for å belyse studiematerialet i oppgaven.

Jeg ønsker å takke mine kjære medstudenter og familie som har bidratt med både støtte, latter og faglige diskusjoner.

Jeg vil også takke veilederen min Elin Børrud for inspirasjon i mine studieår, og for konstruktive tilbakemeldinger og faglige innspill gjennom arbeidet med oppgaven.

Bergen 14. Mai 2013

Hilde Helene Bjørnstad

Sammendrag

Denne oppgaven tar utgangspunkt i en debatt blant boligforskere og utbyggere angående boligmarkedets tilstand de siste årene. De nye byboligenes uterom kritiseres og det savnes lovfestede krav som kan sikre kvalitet slik som tidligere da Husbankens normer var gjeldende. Løsningsforslagene som fremmes er preget av å være forankret i politikk heller enn forankret teori. Det er i denne oppgaven valgt å vie fokus mot den delen av debatten som kan synes å være glemt; hva er egentlig god boligfortetting? hvilket teoretisk argument kan si at bokkvaliteten blir dårlig fordi boligutviklingen er markedsstyrt?

Er det en motsetning mellom det offentliges behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet?

Det offentliges behov for bokkvalitet blir definert som et normbasert perspektiv med utgangspunkt helse- velferdsmessige hensyn til beboere. Mens markedets behov for bokkvalitet blir definert med utgangspunkt i preferanser basert på betalingsvillighet.

Oppgaven belyser problemstillingen ved bruk av dokumentstudier, befarings og intervju.

Studiematerialet er Oslo kommunes eksempelsamling "God boligfortetting i Oslo" (2012) som presenterer de 20 beste boligfortettingsprosjektene som er bygget i hovedstaden de siste 10 år. Er det de offentlig definerte eller er det de markedsdefinerte kvalitetene som gjør dette til gode boligprosjekter?

Det analytiske utgangspunktet for oppgaven er forankret i en differensiering mellom bo- og boligkvalitet, hvor bokkvalitet er en stedsavhengig faktor og boligkvalitet er en stedsuavhengig faktor. (Jf. NIBR-rapport 2012:31).

Denne studien har belyst og funnet argumenter som støtter antagelser om at;

Det er usikkerhet i fagmiljøet forbundet med hva som er bokkvalitet i by.

Bokkvalitet bør betraktes som en stedsavhengig faktor og noe annet enn boligkvalitet som kan betraktes som en stedsuavhengig faktor.

Man bør ikke avskrive markedet som kunnskapsressurs og medspiller i byutviklingen.

Det offentliges teoretiske grunnlag knyttet til bokkvalitet er stedsuavhengig. Mens bokkvalitet basert på boligkjøpernes preferanser er stedsavhengig

Abstract

This paper is based on a debate among housing researchers and developers regarding the housing market condition in recent years. The new urban residential projects outdoor areas are criticized for lacking legal requirements that can ensure quality as earlier when the Housing Banks norms were applicable. The proposed solutions that are submitted are characterized by being rooted in politics rather than grounded theory. It is chosen to devote attention to the part of the debate that seems to be forgotten, what is really good housing densification? which theoretical argument can say that residential quality is poor because residential development is market driven?

Is there a contradiction between the government's need for residential quality and market needs for residential quality?

The public demand for residential quality are defined as a norm-based perspective based on health and welfare for residents. While market demand for residential quality are defined on the basis of preferences and willingness to pay.

The problem of the assignment has been addressed by the use of document studies, site survey and interview. Study material is Oslo's booklet called "Good residential densification in Oslo" (2012) which presents the 20 best residential densification projects that are built in the capital over the past 10 years. Is it the government-defined or is it the market defined qualities that make this good examples of residential densification?

The analytical basis for the task is rooted in a differentiation between living and housing quality, where living quality is a place dependent factor and housing quality is a location-independent factor. (Ref. NIBR Report 2012:31).

This study has examined and found the arguments supporting the assumption that;

- There is uncertainty in the scientific community associated with what is living quality in the city.
- House quality should be considered a location dependent factor and something other than residential quality that can be considered as a location-independent factor.
- The government's theoretical basis related to residential quality is location-independent. While residential quality based on buyers' preferences are site-specific.
- The market knowledge can be considered as a valuable recourse in urban development.

Innholdsfortegnelse

FORORD	3
SAMMENDRAG	5
ABSTRACT	6
FIGURLISTE	10
VEDLEGG	10
1 INNLEDNING	12
1.1 OPPGAVENS FOKUS OG FORMÅL	14
1.2 PROBLEMSTILLING	16
1.3 BEGREPSAVKLARING OG FORUTSETNINGER	17
1.3.1 DET OFFENTLIGES NORMER:	17
1.3.2 MARKEDSPREFERANSER:	17
1.3.3 MARKEDSAKTØR:	18
1.3.4 BOKKVALITET SOM STEDSAVHENGIG FAKTOR	18
1.3.5 BYBOLIGEN	22
1.4 OPPGAVENS OPPBYGNING	23
2 METODE	24
2.1 KVALITATIVT DESIGN	24
2.2 VALG AV TEORI	24
2.3 GRUNNLAG FOR PERSPEKTIVER PÅ BOKKVALITET	25
2.4 TOLKNING OG ANVENDELSE AV PERSPEKTIVER	25
2.5 VALG AV EMPIRI	26
2.6 ANALYSE AV EKSEMPELSAMLINGEN	26
2.7 VALG AV EKSEMPELPROSJEKTER	27
2.8 EVALUERING AV EKSEMPELPROSJEKTER	27
2.9 SEMISTRUKTURERT INTERVJU MED UTBYGGER	27
2.10 METODETRIANGULERING	27
2.11 METODEPROBLEMER	28
3 PROBLEMSTILLINGENS KONTEKST	29
3.1.1 BOLIGEN SOM EN DEL AV SAMFUNNSPLANLEGGINGEN	29
3.2 BAKGRUNN	30
3.2.1 ENDREDE RAMMEBETINGELSER FOR BOLIGPLANLEGGINGEN	30
3.2.2 LIBERALISERT BOLIGMARKED	30
3.2.3 ROLLEENDRING I PLAN- OG UTBYGGINGSSAKER:	31
3.2.4 ØKT FORTETTING I BYER OG TETTSTEDER:	32
3.2.5 OPPSUMMERING	33
3.3 DET OFFENTLIGES STYRING MED BOLIGUTVIKLINGEN	35
3.3.1 NASJONALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN	35
3.3.2 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	35
3.3.3 TEKNISK FORSKRIFT	36
3.4 MARKEDSAKTØRENS HANDLINGSROM	36
3.4.1 MØTET MELLOM MYNDIGHET OG MARKED	37
3.5 OPPSUMMERING	38
3.5.1 MARKEDETS BEGRENSNINGER	38
3.5.2 MULIGHETER I MARKEDET?	40

4	TO PERSPEKTIVER PÅ BOKKVALITET	41
4.1	BOKKVALITET MED UTGANGSPUNKT I DET OFFENTLIGES NORMER	42
4.1.1	FORTETT MED VETT	43
4.1.2	UTEAREALER PÅ BARNES PREMISER	43
4.1.3	STORGÅRDSKVARTALET SOM FORBILDE	45
4.1.4	FORTOLKNING AV FORSKNINGSRAPPORTENES PERSPEKTIV PÅ BOKKVALITET	46
4.2	BOKKVALITET MED UTGANGSPUNKT I MARKEDETS PREFERANSER	50
4.2.1	BOLIGMARKEDET SOM INDIKATOR FOR VERDSETTING AV OFFENTLIGE GODER	50
4.2.2	BYKVALITETER SOM INDIKATOR PÅ BOKKVALITET	51
4.2.3	BEBYGGELSESTYPER SOM INDIKATOR PÅ BOKKVALITET	53
4.2.4	FORTOLKNING AV DET MARKEDSBASERTE PERSPEKTIV	54
4.3	PERSPEKTIVENE SETT I FORHOLD TIL HVERANDRE	58
4.4	OPPSUMMERING	60
5	STUDIEMATERIALE	61
5.1	OSLOS 20 BESTE NYE BOLIGPROSJEKTER	62
5.2	BAKGRUNN	64
6	ANALYSE	66
6.1	ANALYSE DEL 1: EKSEMPELSAMLINGEN	66
6.1.2	BOLIGNÆRE KVALITETER BESKRIVES:	68
6.1.3	OMRÅDEEGENSKAPER BESKRIVES:	68
6.1.4	KVALITETER VARIERER MED OMRÅDEKARAKTER	68
6.1.5	OPPSUMMERING	69
6.2	DELKONKLUSJON	70
6.3	ANALYSE DEL 2: EVALUERING AV FIRE EKSEMPELPROSJEKTER	71
6.3.1	OPPLEGG FOR EVALUERING:	72
6.3.2	LILLE BISLETT	74
6.3.3	KINGOS GATE 15-21	80
6.3.4	PLATOUS GATE 6	86
6.3.5	CHRISTIAN KROHGS GATE 39	92
6.3.6	SAMLET INNTRYKK ETTER EVALUERING AV FIRE EKSEMPELPROSJEKT	98
7	DISKUSJON	100
7.1.1	BO- OG BOLIGKVALITET	100
7.1.2	DET ER EN MOTSETNING MELLOM DET OFFENTLIGES BEHOV FOR BOKKVALITET OG MARKEDETS BEHOV FOR BOKKVALITET	101
7.1.3	OSLO KOMMUNES TEORIGRUNNLAG ER UKLART	102
7.1.4	DET NORMBASERTE PERSPEKTIV VIKER TIL FORDEL FOR MARKEDSPERSPEKTIVET I TETTE SITUASJONER	103
7.1.5	BIDRAG TIL PRAKSIS	104
7.1.6	SVAKHETER VED STUDIEN	106
7.1.7	ANBEFALINGER	106
8	KONKLUSJONER	107
KILDER:		108
VEDLEGG		111
VEDLEGG NUMMER 1. INTERVJUGUIDE PLAN- OG BYGNINGSETATEN		112
VEDLEGG NUMMER 2. INTERVJUGUIDE UTBYGGERE		113
VEDLEGG NUMMER 3. ANALYSE AV EKSEMPELSAMLINGEN "GOD BOLIGFORTETTING I OSLO"		115

Figurliste

- Figur 1: Bokkvalitet som kombinasjon av bolig, bolig/tomt og område. I henhold til Barlindhaug (2012:17)
- Figur 2: Analysemodell hentet fra Barlindhaug (2012)
- Figur 3: Operasjonalisert forståelse av bokkvalitet som kombinasjon av kvaliteter som angår både område og bolig.
- Figur 4: Analysemodellen viser min tolkning av det offentliges perspektiv på bokkvalitet.
- Figur 5: Analysemodellen viser min tolkning av markedets perspektiv på bokkvalitet.
- Figur 6: Oversiktskart. Kilde: Oslo kommune (2012)
- Figur 7: Lille Bislett. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Kart: Oslo kommune (2012)
- Figur 8: Kingos gate 15 - 21. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Kart: Oslo kommune (2012)
- Figur 9: Platous gate 6. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Oslo Kommune (2012)
- Figur 10: Christian Krohgs gate 39. Foto: Oslo kommune (2012), Dronninga Landskap.

Vedlegg

- Vedlegg 1: Intervjuguide Plan- og bygningsetaten
- Vedlegg 2: Intervjuguide utbygger
- Vedlegg 3: Analyse "God boligfortetting i Oslo. Eksempelsamling"

1 Innledning

Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt og at boliger og bomiljø skal være av god kvalitet. Samtidig legges det til grunn at det er boligmarkedet som skal fremskaffe de ønskede kvalitetene (St.meld. nr. 23 (2003-2004) s. 5). De senere år har det blitt stilt spørsmål til om den markedsstyrte boligutviklingen er god nok. Bygger vi gode nok boliger i byene i dag? Klarer markedsaktørene å sikre kvaliteten, eller trengs det flere politisk styrte kvalitetskrav?¹

Boligforsker Jon Guttu forteller at "boligen har gått over fra å betraktes som et velferdsgode, til å bli en forbruksvare i et uregulert marked" (Guttu 2011:16). Han henviser til det han kaller "den boligpolitiske snuoperasjonen" som skjedde i løpet av 1970- og 80-tallet som innebar deregulering av bolig- og tomtemarkedet, med en påfølgende offentlig tilbaketrekning og tilsvarende økt privat initiativ i boligplanleggingen utover 90-tallet (Guttu 2011). Markedsbasert boligutvikling har siden den gang vært målet til regjeringen. Som et ledd i tilretteleggingen for velfungerende boligmarkeder er i dag bestemmelser knyttet til kvaliteten på boligen og dens utearealers utforming formulert som tekniske minstestandarder. Gjennom å stille generelle ytelses- og funksjonskrav er formålet å sikre fleksibilitet og tilpasning til de ulike behov og preferanser i boligmarkedet.

Politiske mål om fortetting med hensyn til mer effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse har sammen med økt etterspørsel etter sentralt beliggende boliger ført til en økt andel boligbygging sentralt i byene.

Kombinasjonen av det offentliges svekkede krav til boligenes utforming, "kommersialisering" av boligbyggingen samt økt fortetting har ført til at enkelte boligforskere og arkitekter er bekymret for utviklingen. Det hevdes at de nye byboligene er av dårligere kvalitet enn noen gang før i moderne norsk bolighistorie. Det blir uttrykt en bekymring over at når markedet styrer boligbyggingen blir løsninger i arkitekturen i større grad valgt med utgangspunkt i teorier om økonomi og marked enn i teorier om bokvalitet og livskvalitet (Halvorsen Thorén 2008). Det hevdes at de private utbyggerne bruker myndighetenes mål om fortetting som brekkstang for å få godkjent høy utnyttelse, men at høy utnyttelsesgrad vanskelig kan forenes med gode boliger og bomiljø (Schmidt 2007) Det hevdes at de nye byboligene er for dyre, bygget med dårlige materialer, har ubrukelige planløsninger og utearealer (D2. 09.12.11).

¹ "Bygger vi gode boliger og bomiljøer i byene i Norge i dag? sikrer dagens markedsaktører kvalitet, eller trengs det flere politisk styrte kvalitetskrav? Arkitektur N og Norsk Form inviterer til debatt!"(Norsk Forms nettside, 2011) .

² TEK10 §13-12

³ TEK10 § 8-4

I denne sammenhengen mener boligforsker Kine Halvorsen Thorén at det spesielt er barna som blir den store taperen. Hun mener at de nye boligprosjektene ikke har tilstrekkelige arealer for lek, og at trafikken hindrer barn fra å slippes ut alene. Videre mener hun at når boligene i tillegg er for små og utearealene ikke er sikre og store nok for fri utfoldelse så ender man opp med at barnefamiliene flytter ut av byen (Halvorsen Thorén, 2008). Boligforsker Lene Schmidt følger opp dette resonnementet og påstår at den dårlige kvaliteten på sikt kan føre til forslumming av byene våre. Hun mener at dårlige boforhold fører til mistriivsel, økt flyttefrekvens med tilhørende redusert ansvarsfølelse og kjærlighet til eget bo- og nabomiljø (D2 09.12.11).

De bekymrede arkitektene og boligforskerne foreslår at det må stilles strengere krav til de private utbyggerne, og at dagens funksjonskrav i byggeforskriftene om "tilfredsstillende tilgang på dagslys"² og "tilstrekkelig uteoppholdsareal"³ og så videre ikke sikrer god kvalitet. Det foreslås at det offentlige må lovfeste en minstestandard til boliger og utearealer, med konkrete mål for tilfredsstillende arealer, solforhold og brukelighet for alle aldersgrupper (Martens 2011; Schmidt 2007).

På den andre siden uttrykker utbyggere og eiendomsutviklere sin mening. Konsernsjef i OBOS Martin Mæland uttaler i et debattinnlegg⁴ at kravene fra myndighetene er fordyrende i boligbyggingen "I Norge i dag øker byggekostnadene som en følge av økte krav blant annet til tilgjengelighet, og tomteprisene går opp som følge av knapphet på byggeklare tomter og treg offentlig saksbehandling (...) dersom boligprisene blir for høye i forhold til betalingsviljen og evnen, så vil det heller ikke bli solgt nok boliger, og boligbyggingen stopper opp. Derfor må også de som bestemmer se at ethvert krav som fordyrer boligene, vil kunne være negativt i forhold til å sikre den alminnelige boligforsyningen som en del av norsk velferdspolitik" (2012). Mæland mener at det ikke er bolignød som får mennesker til å kjøpe OBOS-prosjekter til priser mellom 40- og 50 000 kr/kvm, men snarere at kundene synes boligene har riktig beliggenhet, riktig kvalitet og riktig pris. Prosjektleder i Stor-Oslo Eiendom Geir Johnsen fremmer det samme syn når han forteller at responsen fra boligkjøperne er god. "Både vi og de andre utbyggerne leverer minimumskravene. Markedet ber heller ikke om mer. Alt vi bygger blir solgt. Og folk sier de trives" (D2 09.12.1).

² TEK10 §13-12

³ TEK10 § 8-4

⁴ "Boliger, et velferdsgode" Martin Mæland, konsernsjef OBOS. Arkitektnytt.no 30.01.2012

Som et svar på kritikken angående kvaliteten på de nye byboligene presenterte Oslo kommune høsten 2012 en eksempelsamling med tittelen "God boligfortetting i Oslo". I denne samlingen viser kommunen frem det de anser som 20 forbilledlige boligprosjekter som har blitt bygget de siste 10 år (Oslo kommune 2012).

I denne oppgaven vil jeg ta tak i eksemplene som vises frem i denne samlingen – jeg ser nærmere på om en markedsstyrt boligutvikling nødvendigvis gir dårlig bokkvalitet.

1.1 Oppgavens fokus og formål

Debatten som presenteres innledningsvis kan oppfattes som preget av politiske undertoner om ulike styringsformer for hvordan man best kan sikre bokkvalitet; utbyggerne representerer troen på markedet og dets egen evne til å fremskaffe ønskede kvaliteter som svar på etterspørsel, mens de kritiske boligfagfolkene representerer troen på at en offentlig styring vil være det beste for å sikre samfunnets og beboernes interesser. De fremmer en påstand om at bokkvaliteten blir dårlig når boligutviklingen er markedsstyrt. Men er den nødvendigvis det?

Når jeg leser meningene i debatten får jeg en oppfattelse av at det er en slags "høna eller egget-problematikk". Hva kom først? Er det boligprosjektenes dårlige arkitektur, eller er det det planfaglige perspektivet og evalueringen av dem som skaper debatten.

I følge Tiesdell & Adams(2011:1) innebærer byplanlegging to hovedutfordringer; å vite *hva* som er gode løsninger for arkitekturens form, og å vite *hvordan* man skal få det realisert (prosessuelt). Denne oppgaven berører spørsmålene; hva er bokkvalitet? og hvordan skal man realisere det - markedsstyring eller økte offentlige krav? En kan si at førstnevnte er målet, mens sistnevnte er middelet. Boligforskerne som er kritiske til dagens byboliger kritiserer formen og skylder på prosessen. Er det nødvendigvis markedsstyringen som er problematikken her?

Angående prosessen; Børrud (2005c) legger frem en påstand om at markedet i byutviklingen kan betraktes som en støttespiller til den offentlige planleggingen. På bakgrunn av at utbyggere må tilpasse seg både potensielle kunder og politikere som skal vedta planene. Dette perspektivet velger jeg å legge til grunn for denne oppgaven, og det er et ønske om å se muligheter i den markedsbaserte boligutviklingen. Den trenger ikke nødvendigvis å være en trussel mot bokkvaliteten.

Et annet aspekt ved konflikten angående fortetting og bokkvalitet er spørsmålet om kunnskap om hva som er god boligfortetting. Det blir erkjent av flere i fagmiljøet at store deler av det faglige kunnskapsgrunnlaget og oppfattelsen av bokkvalitet er basert på erfaringer fra etterkrigstidens feltutbygging på jomfruelig terreng (Guttu & Schmidt 2008; Hansen 2007; Schmidt & Thorén 2001; Schmidt 2007:7). Arkitekt og professor Elin Børrud mener i henhold til debatten at det kommer få konkrete løsningsforslag, og fremmer en påstand om at "dagens boligfortetting skjer med forstadens løsninger og evalueres med forstadens idealer". Videre mener hun at "dagens dilemma er at vi ikke ønsker den oppløste byen, men tviholder på kvalitetene som løste den opp" (Børrud 2012). Som en følge av dette kan man stille spørsmålet om problematikken ligger i synet på hva som er bokkvalitet i by?

Med denne oppgaven ønsker jeg å undersøke nye perspektiver i debatten om gode byboliger.

1.2 Problemstilling

Det er valgt å ta utgangspunkt i en påstand som også kan betraktes som en hypotese;

Bokkvaliteten blir dårlig når boligutviklingen er markedsstyrt.

Påstanden har sitt opphav i en antatt problematikk knyttet til at private utbyggere har en tilnærming til boligutvikling som er forankret i teorier om marked og økonomi, heller enn et ønske om gode boliger og bokkvalitet for beboerne. Markedstilpasninger, i form av at utbygger tilpasser boligene i henhold til hva de kan få solgt, blir i boligdebatten ansett som en trussel mot bokkvaliteten. Det blir sett på som en trussel og en motsetning til hva det offentlige og myndighetene ønsker for boligbyggingen. Påstanden operasjonaliseres til følgende problemstilling:

Er det en motsetning mellom det offentliges behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet?

For å besvare problemstillingen er det tatt utgangspunkt i at bokkvalitet kan måles og oppfattes på ulike måter; herunder det offentliges perspektiv og markedets perspektiv. Det er valgt å ta utgangspunkt i forskning som representerer de to perspektivene. Det offentliges perspektiv er basert på normer og anbefalinger for bokkvalitet gitt fra myndighetene, og markedets perspektiv på bokkvalitet er basert på betalingsvillighetsstudier. Perspektivene utgjør verktøyene mine for å arbeide med problemstillingen opp mot studiematerialet.

Det er i fortettingssituasjonen problematikken knyttet til bokkvalitet er mest fremtredende. Denne oppgaven fokuserer på byboliger. Til grunn for oppgaven er et perspektiv om at god boligfortetting omhandler å få boligene til å inngå som en del av byen.

Det er fokusert på kvaliteten til boligprosjektenes uteoppholdsarealer fordi det er i hovedsak utearealene som er diskusjonstema i bokkvalitetsdebatten. I tidligere forskning er det funnet at det hovedsakelig er utearealene som blir lagt under press i den markedsbaserte fortettingen (Guttu & Schmidt 2008). Her er det i hovedsak solforhold, arealstørrelser, brukbarhet i forhold til lek og opphold og tilknytning til byens tilbud av friområder, parker og plasser som blir ansett som utfordrende.

Studiematerialet "God boligfortetting i Oslo - Eksempelsamling" blir betraktet som en fasit. Den består av boligprosjekter som kommunen mener er gode samtidig som de er bygget under

forutsetninger for markedstilpasning. Hvorfor har akkurat disse boligprosjektene blitt trukket frem som gode eksempler? Hvilke kvaliteter blir vektlagt? Er det markedets- eller det offentliges behov for bokkvalitet? Stemmer påstanden om at markedstilpassede boliger er dårlig kvalitet?

1.3 Begrepsavklaring og forutsetninger

Det er nødvendig å presisere betydningen av relevante begreper som blir brukt i denne oppgaven. Det er fordi den betydningen jeg tillegger dem danner forutsetningene for hvordan problemstillingen diskuteres.

1.3.1 Det offentliges normer:

Det offentlige gir normer for boligplanleggingen på vegne av befolkningen og samfunnets behov og interesser. "Normene brukes av myndigheter som instrument for å oppnå visse mål og for å vurdere om målene er oppnådd. De kan også brukes som påpeking av hva som er vanlig, normalt. Noen normer er absolutte, og skal følges, med begrenset mulighet for unntak. Det gjelder normer som er innarbeidet i lover, forskrifter og vedtekter. Andre normer er mer veiledende, som politisk vedtatte retningslinjer (i storting og kommunestyre) eller rent planfaglige retningslinjer. De anbefales fulgt men er ikke påbudt. I analyser av boforhold angir normene grenser for ønskede og godtakbare forhold" (Hansen 2007:17). Den normerte standarden bygger på omfattende forskning hvor spesielt to hensyn er viktig; helsemessige effekter og velferdsmessige effekter (Hansen 2007).

1.3.2 Markedspreferanser:

Markedet blir i denne oppgaven ansett som boligkjøperne. Preferanser er subjektive og gir seg ut i en form for etterspørsel. Samtidig vil preferanser også realitetsorienteres mot det som er mulig å få fatt i, og det hver enkelt boligkjøper kan få tak i sett i forhold til sin betalingsevne. På individnivå vil oppfattelsen av hva som er en god bolig variere med samfunnsmessige endringer, mellom forskjellige personer og husholdninger, og vil være uløselig bundet til deres preferanser og personlig økonomi. Her vil sosiokulturelle forhold og individuelle oppfatninger av estetikk spille inn (Bourdieu et al. 2002; Guttu 2003:10). Livsfase vil også ha en betydning for hvilken bolig man ønsker seg, det er ikke utenkelig at studenter kan ha andre preferanser for sin bolig enn barnefamilier, og at barnefamilier kan ha andre preferanser enn voksne som bor alene, eller hvor barna har flyttet ut.

Sosiologen Pierre Bourdieu(2002) er kjent for sin teoretiske tilnærming til hvordan enkeltindividenes estetiske preferanser (smak) er bestemt gjennom klasses tilhørighet og sosial plassering. Når boligen blir et uttrykk for sosial tilhørighet og uttrykk for livsstil mener jeg det er relevant å trekke frem denne teorien. Bourdieus tilnærming er rent teoretisk, men gir et bilde på at folk har ulike preferanser, og at preferansene blir farget av individenes tidligere erfaringer og fremtidige mål. Bourdieu mener at man har en iboende preferanse for ulike ting, som for eksempel musikk, interiør, mat, klær og jeg tillater meg i denne oppgavens tilfelle å medregne bolig, basert på hva man er vant til, eller ønsker (jf. klasses tilhørighet). På den bakgrunn kan det som én person ser på som essensielle boligegenskaper for trivsel, bli betraktet av andre som helt uinteressante eller direkte uattraktive.

1.3.3 Markedsaktør:

Jeg bruker begrepene markedsaktør, utbygger og eiendomsutvikler om hverandre. Det representerer i hovedsak de private aktørene som står for initiering, investering, utvikling og bygging av boligprosjekter med økonomisk vinning som grunnleggende drivkraft idet det er en form for næringsutvikling (Børrud 2005b).

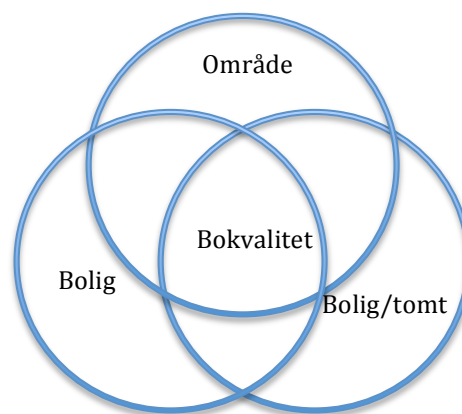
1.3.4 Bokkvalitet som stedsavhengig faktor

I denne oppgaven skilles det mellom begrepene boligkvalitet og bokkvalitet. Jeg har valgt å ta utgangspunkt i differensieringen som gjøres i NIBR rapport 2012:31(Barlindhaug 2012). Rapporten legger frem en interessant tolkning av hvordan begrepet bokkvalitet må forstås. Etter min oppfatning er tolkningen ikke fullt ut belyst og må betraktes som en hypotese. Det er imidlertid en interessant hypotese som jeg vil ta utgangspunkt i for denne oppgaven. Det er ikke denne oppgavens hensikt å besvare eller teste denne antagelsen fullt ut, men tolkningen av begrepet blir brukt som et utgangspunkt for arbeidet.

Det legges til grunn at "Kvaliteten på boligen som bygning må kunne vurderes uavhengig av hvor i landet og i hva slags omgivelser den er lokalisert, mens bokkvaliteten, som i stor grad handler om boligens nære omgivelser, ikke kan forstås uavhengig av det stedet og de omgivelser boligen er lokalisert"(Barlindhaug 2012:117).

Til grunn for dette perspektivet ligger en kategorisering av tre kvalitetsdimensjoner som kan knyttes til et boligprosjekt;

- **Boligen som bygning;** for eksempel; størrelse (kvadratmeter og antall rom), tilgjengelighet/universell utforming, planløsning, lysforhold, solforhold, oppbevaringsplass/boder, antall WC/bad, materialvalg, energiløsninger, isolasjon, ventilasjon, parkering.
- **Boligens nære omgivelser;** for eksempel tilgjengelighet/universell utforming, lekeområder, oppholdsarealer ute/hage, avstand til naboer.
- **Området hvor boligen er lokalisert;** for eksempel avstand til privat og offentlig service/handel/kultur, avstand til kollektivtilbud, rekreasjonsmuligheter i boligområder (park, friluftarealer, vannkilder).(Barlindhaug 2012:27)



Figur 1 Bokkvalitet som kombinasjon av bolig, bolig/tomt og område. I henhold til Barlindhaug (2012:117).

Boligkvalitet er i henhold til dette perspektivet et begrep som angår kvalitetsdimensjonene til boligen som bygning, og er dermed en stedsuavhengig faktor fordi en bolig sin standard kan være lik uansett hvor den er lokalisert. I denne oppgaven er det ikke gjort vurderinger med hensyn til boligkvalitet.

Bokkvalitet utgjør kombinasjonen av de tre kvalitetsdimensjonene. Bokkvalitet er dermed en stedsavhengig faktor, hvor evaluering av bokkvalitet skjer i lys av kvalitetene og egenskapene i området hvor boligen er lokalisert.

Presiseringen av bokkvalitet som en stedsavhengig faktor, og betydningen av at det dermed finnes kvalitetsdimensjoner som kan ansees som stedsuavhengige (boligkvalitet) er en sentral forutsetning som ligger til grunn for diskusjonene i denne oppgaven.

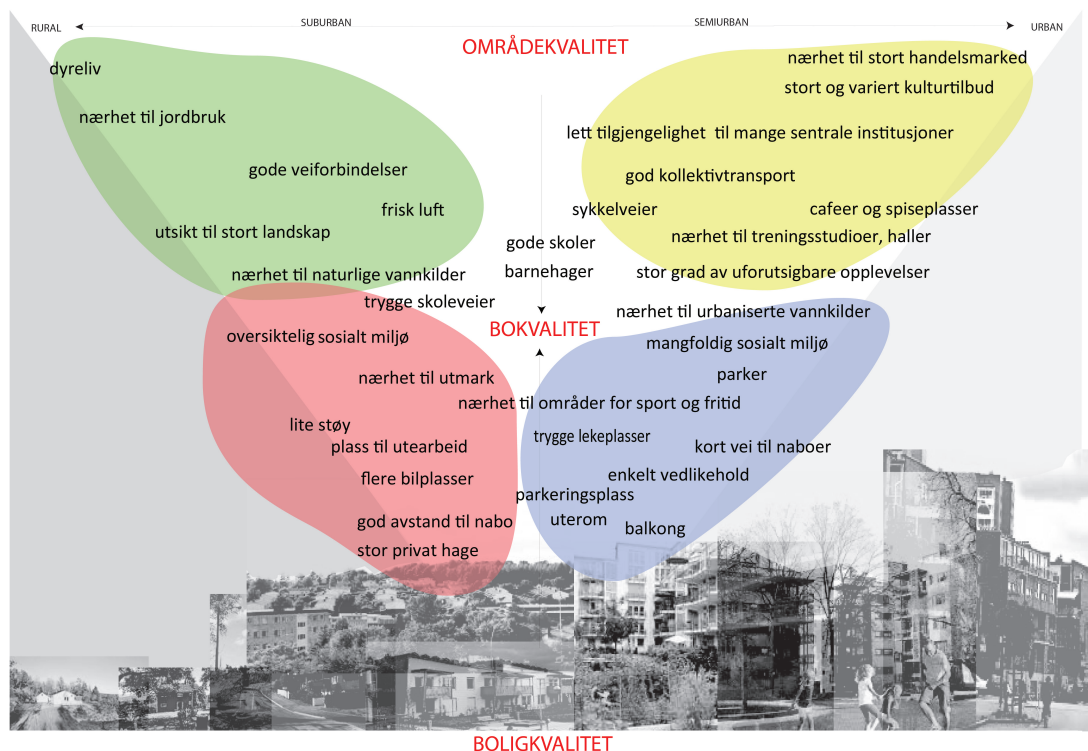
1.3.4.1 Bokvalitet i henhold til områdekarakter

I henhold til at bokvalitet må sees i sammenheng med områdekarakteren boligprosjektet er lokalisert i, velger jeg å ta utgangspunkt i de fire områdekarakterene som også er brukt i NIBR rapport 2012:31:

- **urban** (tett bystruktur, tett på sentrum) tett sammenhengende bystruktur, finmasket gatenett, høy funksjonstetthet.
- **semiurban** (i overgangssonen til den tette byen) i randsonen til tett bystruktur, mer grovmasket, mer monofunksjonelt og typologisk sammensatt.
- **suburban** (åpen og soneutbygget forstad) i utkanten av sentrum, åpne bebyggelsesstruktur, monofunksjonelt.
- **rural** (naturdominert område, langt fra sentrum) spredt bebyggelse i naturlandskap.

(Barlindhaug2012:130)

Områdekarakterene legger premisser for hvilke kvaliteter og egenskaper som man kan forvente å finne i boligens nære omgivelser. Dette eksemplifiseres i modellen som vises under. Denne er hentet fra NIBR-rapport 2012:31.

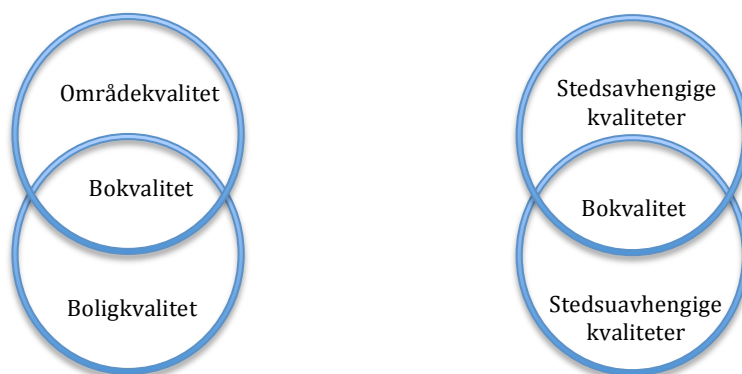


Figur 2 Analysemodell hentet fra Nibr-rapport 2012:31 (Barlindhaug 2012:118)

Figur 2 viser en analysemodell som sorterer kvalitetskrav ut fra i hvilken områdekarakter de gjør seg mest gjeldende⁵ (Barlindhaug 2012:118). Her eksemplifiseres hypotesen om hvordan bokkvalitet utgjør kombinasjonen av de bolignære kvalitetene og områdekarakterens kvaliteter. Det er ikke knyttet kvalitetsegenskaper direkte til "boligkvalitet", noe som tolkes i henhold til at boligkvalitet ikke kan betraktes som en stedsavhengig faktor.

I denne oppgaven brukes analysemodellen som et verktøy for å konkretisere oppfattelse av hva som er bokkvalitet i henhold til det offentlige perspektiv og markedets perspektiv på bokkvalitet. Bruken av den blir således forankret i et mål om å illustrere en oppfatning/et perspektiv på bokkvalitet, heller enn konkrete faktum eller funn som er gjort i denne oppgaven.

1.3.4.2 Operasjonalisering av forståelsen av bokkvalitet



Figur 3 Operasjonalisert forståelse av bokkvalitet som kombinasjon av kvaliteter som angår område og bolig.

Figurene viser min forståelse av bokkvalitet som stedsavhengig faktor og boligkvalitet som stedsuavhengig faktor. De er ment som en forenkling av analysemodellen som er hentet fra Barlindhaug (2012).

⁵ Analysemodellen er utarbeidet på grunnlag av studier som har undersøkt hvilke kvaliteter som verdsettes ved valg av bolig⁵ (Barlindhaug 2012:119).

1.3.5 Byboligen

Å se byboligen som en egen type er en forutsetning for diskusjon og forståelse av god boligfortetting i denne oppgaven. Jeg har valgt å støtte meg til Brantenbergs (1997)perspektiv på byboligen som, gitt de urbane omgivelsene, blir sett på noe spesielt og eget sett opp mot boliger i suburbane og rurale strøk.

Byboligen blir karakterisert som egen type gjennom tre kjennetegn:

- den fremtrer alltid som en del av et *bymønster*.
- den har en høy *tetthet*. Bebyggelsen bidrar til å skape felles form og danner vegger i byrommet.
- den er alltid relatert til en gate eller plass; i visse situasjoner kan plassen erstattes av en bypark.

I følge Brantenberg er det et grunnleggende prinsipp at byboligen alltid er integrert i en bymessig sammenheng som er avhengig av stedets særegne karakter. Den inngår som en del av byen i form av å innordne seg bymønsteret og bidra til opprettholdelse eller videreføring av det. I tillegg har byboligen en viktig rolle i å opprettholde skillet mellom offentlige og private arealer. Byboligen skal "åpne for kontakten med byrom, fellesskap, sol og utsikt, men skal samtidig skjerme mot de samme kvalitetene, som under visse forhold kan bli negativt ladet(...)Dette gjelder i særlig grad forholdet mellom ute og inne. Fasade, bygningselementer, forarealer og overgangssoner" (Brantenberg 2007:18-19).

Brantenberg forteller at i forhold til målsetningene om fortetting må et viktig mål være å gjenetablere byen som et helt, komplekst og integrert bymiljø. At byen må forstås som et kulturelt fenomen, og at byboligen er en viktig del av det helhetsbildet. Sans for stedlig og urban sammenheng er i følge Brantenberg en forutsetning for å få til gode byboliger (1997:13-14).

1.4 Oppgavens oppbygning

Oppgavens innledende del (kapittel 1, 2, 3) plasserer problemstillingen i kontekst, det gjøres rede for metodisk tilnærming, og sentrale begreper blir presentert. Problemstillingen blir satt i et historisk perspektiv, med en gjennomgang av forholdet mellom den offentlige inngripen i boforhold, samt fremveksten og begrunnelsen for den markedsstyrte boligutviklingen.

I kapittel 4 gjøres det rede for to betraktningperspektiv på bokvalitet basert på utvalgte forskningsrapporter. Det er valgt tre forskningsrapporter med utgangspunkt i det offentliges eksisterende normer og betraktning på bokvalitet. På andre siden er det er valgt tre forskningsrapporter med utgangspunkt i boligkjøpernes preferanser basert på betalingsvillighetsstudier. Formålet er å undersøke om det er likheter eller forskjeller i de to betraktningperspektivene.

Oppgavens studiemateriale Oslo kommunes eksempelsamling "God boligfortetting i Oslo" blir presentert og analysert i kapittel 5 og 6.

Kapittel 7 og 8 utgjør oppgavens avsluttende del hvor funn i studiemateriale diskuteres opp mot problemstillingen og i henhold til teori, og oppgaven avrundes med konklusjoner.

2 Metode

2.1 Kvalitativt design

Det er benyttet et kvalitativt forskningsdesign for tilnærming til forskningsspørsmålet. Det er fordi oppgaven handler om å forstå underliggende meninger og perspektiver som ikke er direkte målbare eller håndgripelige, men som krever å utlede forståelse for helhet og sammenhenger (Askheim & Grenness 2008). Ambisjonen om å forstå sammenhenger og underliggende meninger i studiematerialet har fått påvirkning på valg av empiri og analysemetoder. Data består av tekst, bilder, inntrykk på befaring og intervju. Hensikten er ikke å komme frem til konklusjoner som forklarer virkeligheten i alle tilfeller, men gi mulighet til å diskutere og drøfte på grunnlag av observasjonene som er gjort i akkurat denne studien. Denne studien vil imidlertid bidra til å belyse sammenhenger som kan gjelde utover den undersøkte empirien.

2.2 Valg av teori

Beskrivende og forklarende teori om historiske utviklingstrekk i boligpolitikken har vært relevant for å forstå bakgrunnen for det offentlige inngripen i boligbyggingen. Sintef Byggforsk sin rapport "Mål og normer i boligpolitikken – oversikt og utviklingstrekk" av Thorbjørn Hansen fra 2007 har her vært et viktig bidrag til min forståelse, spesielt med tanke på hvor normene som er brukt i boligpolitikken kommer fra, og hvordan de ble utviklet. Arkitekt Jon Guttu sin doktorgradsavhandling "Den gode boligen; fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år" fra 2003 har vært nyttig for å forstå hvordan fagfolks syn på hva som er god boligplanlegging har forandret seg gjennom historien, og hvordan planleggingsdiskursen blir påvirket av samfunnsmessige endringer.

Som utgangspunkt for mine planteoretiske perspektiver og forholdet mellom offentlige og private aktører er avhandlingen "Bitvis byutvikling – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging" av Elin Børrud fra 2005. I tillegg er annen eksisterende kunnskap om eiendomsutviklerens handlingsrom og myndighetenes påvirkning på det hovedsakelig hentet fra NIBR-rapporter som omhandler dette tema, blant annet "Utbyggerstyrt byutvikling" (Nordahl 2011) og "Nye boliger i storbyene; hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?" (Barlindhaug 2012).

2.3 Grunnlag for perspektiver på bokkvalitet

I hovedsak dreier oppgaven seg om å avdekke underliggende perspektiver og teorigrunnlag som blir brukt som argumenter i boligdebatten som denne oppgaven springer ut fra. Hvor hentes argumentene? Jeg har valgt å bruke forskningsrapporter som representerer forskjellige ståsted i debatten om bokkvalitet. Forskningsrapportene kan ikke direkte betraktes som teori, men de fremmer en teori på *bakgrunn* av hva de sier og hva de legger vekt på som viktig for bokkvalitet. For å beskrive det offentlige perspektiv på bokkvalitet har jeg tatt utgangspunkt i forskning som uttrykker meninger basert på det offentlige inngripen i boligbyggingen, normperspektivet.

"Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer" av Lene Schmidt og Jon Guttu fra 2008. NIBR på oppdrag for Miljøverndepartementet og Husbanken.

"På taket, i gården, i parken: kvalitetskriterier for uterom i tett by" av Bård Isdahl fra 2007. NIBR i samarbeid med Husbanken og Norsk Form.

"Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by. En studie av storgårdskvartalet" av Lene Schmidt og Anne-Karine Halvorsen Thorén fra 2001. NIBR.

For å beskrive markedets behov for bokkvalitet har jeg tatt utgangspunkt i forskning som uttrykker meninger basert på betalingsvillighetsanalyser og som dermed sier noe om markedets preferanser. Dette er rapporter som ikke tar utgangspunkt i noen spesiell boligpolitisk holdning, men legger til grunn typomorfologiske analyser for sine studier.

"Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper" av Morten Sjaastad, Torbjørn Hansen og Per Medby (2007) ved Sintef Byggforsk.

"Värdering av Stadskvaliteter" av konsulentforetakene Evidens og Spacescape (2011)

"Pricing Accessibility: urban morphology, design and missing markets" (2010) av Chris Webster, professor i urban planning ved universitetet i Cardiff.

2.4 Tolkning og anvendelse av perspektiver

En avgjørende forutsetning for diskusjoner og mitt betraktningsspektiv har utgangspunkt i en analysemodell basert på Elin Børrud sin hypotese i NIBR-rapport nr. 2012:31 "Nye boliger i storbyene; hvem kjøper og hva slags bokkvaliteter tilbys?" (Barlindhaug 2012). For å kunne tolke forskningsrapportenes teoretiske grunnlag og perspektiver har jeg gjort kraftige forenklinger og

generalisering av budskapet slik jeg oppfatter det, og operasjonalisert dem slik at de blir håndterbare for min bruk av dem i analysen av studiemateriale. Min tolkning av dem har jeg plassert i analysemodellen for å tydeliggjøre min forståelse av dem. Bruken av operasjonalisering kan være et nyttig verktøy for å tydeliggjøre oppfatning og bruk, men samtidig kan jeg risikere å miste relevante nyanser i grunnlaget. Dette kan være en svakhet ved oppgavens troverdighet. Tolkningene er også basert på mine egne oppfatninger og forståelser av det som blir presentert i forskningsrapportene, andre lesere vil kanskje finne andre meninger bak innholdet.

2.5 Valg av empiri

Studiematerialet jeg har valgt å ta utgangspunkt i er notatet "God boligfortetting i Oslo – eksempelsamling" som ble utgitt av Oslo kommune august 2012. Den presenterer 20 eksempler på god boligfortetting i Oslo oppført i løpet av de siste 10 år. Jeg mener Eksempelsamlingen er et godt utgangspunkt for oppgavens problemstilling fordi den gir meg et utvalg boligprosjekter som har blitt utpekt som gode eksempler både av fagmiljøet, av kommunen og de har blitt solgt på markedet. Boligprosjektene kan dermed bli ansett som en slags "fasit" på gode byboliger. Jeg mener dette gir meg et utgangspunkt til å undersøke hvilke kvaliteter som er ansett som viktige, og hvilke løsninger som er ansett som gode ved boligfortetting fra begge perspektiv.

2.6 Analyse av Eksempelsamlingen

Analysen er todelt. Første del tar for seg Eksempelsamlingen i helhet på et overordnet nivå. Her er formålet å finne ut hvilket perspektiv Oslo kommune bruker i sin vurdering av gode boligprosjekter. Har Oslo kommune et tydelig teorigrunnlag som blir brukt? Her gjøres en dokumentstudie basert på klipp og lim-metoden. Denne metoden går ut på å trekke ut ord og beskrivelser for kvalitet med hensikt å se et mønster eller sammenhenger i materialet, i dette tilfellet er ordene plassert i en matrise (se vedlegg nummer 3). I tillegg er kart tatt med for å vise bebyggelsesstrukturen til hvert prosjekt. Hensikten er å få øye på hvilke kvaliteter som er ansett som gode, og som gjør de utvalgte boligprosjektene til gode eksempler på boligfortetting, hvordan *beskriver* Oslo kommune god boligfortetting?

Det er også gjennomført intervju med Plan- og bygningsetaten i Oslo sin prosjektleder og faglig ansvarlig for utarbeidelsen av Eksempelsamlingen Med hensikt å få mer informasjon om bakgrunnen for utvelgelse av akkurat disse prosjektene. Intervjuguide ligger som vedlegg nummer 1.

Andre del tar for seg fire utvalgte eksempelprosjekter på et mer inngående nivå.

2.7 Valg av eksempelprosjekter

For å få belyst mer komplekse forhold knyttet til bokkvaliteten som blir beskrevet i Eksempelsamlingen blir det plukket ut fire boligprosjekter som blir gjenstand for en mer inngående analyse. Som kriterium for valg av case har jeg ønsket å fokusere på prosjekter som representerer den bymessige byen. Dette er for å bruke eksempler som viser hvordan løsninger gjøres i utfordrende situasjoner. Det er unngått å velge noen eksempelprosjekter som skiller seg veldig ut, både med hensyn til bebyggelsestypologi, beliggenhet og funksjoner.

2.8 Evaluering av eksempelprosjekter

Med bakgrunn i beskrivelsen som følger boligprosjektene i Eksempelsamlingen, og befaring for egen observasjon vil bokkvaliteten på de utvalgte eksempelprosjektene bli evaluert med bakgrunn i mine operasjonaliserte tolkninger av perspektivene på bokkvalitet hentet fra forskningen.

2.9 Semistrukturert intervju med utbygger

I forbindelse med studiet av de fire boligprosjektene har jeg valgt å intervju utbyggers utviklingsleder, også forstått som eiendomsutvikler. Eiendomsutvikleren følger prosjektet i alle faser, fra idé til salg. De er med på beslutninger angående alle prosjektets egenskaper, dette er både fordi deres jobb er å skape prosjekter i henhold til offentlige krav, og samtidig skal skape prosjekter de mener vil selge på markedet innenfor de økonomiske rammer som måtte gjelde. På denne måten blir dette nøkkelinformanter med tanke på avveinger mellom kvaliteter i prosjektet sett opp mot økonomiske vurderinger, hensyn som jeg vil klassifisere som markedstilpasning.

Intervjuene er gjennomført som ustrukturerte intervju med støtte i en intervjuguide (se vedlegg nr. 2). Hensikten med intervjuet er å få innsikt i hvordan utbygger har tilpasset seg markedet med hensyn til kvalitetene som er fremhevet i prosjektet. Hvorfor er kvalitetene til stede? Formålet er å få innsikt i hvordan markedstilpasningen har skjedd og om dette er i favør av det ene eller det andre perspektivet, og om det har vært forringende på bokkvaliteten generelt. Før intervju ble det utarbeidet en intervjuguide som jeg har fulgt noenlunde likt for alle intervjuene, noen små endringer har likevel skjedd underveis etter hvert som jeg lærte intervjuteknikk. I ettertid ser jeg at jeg kunne stilt andre og mer direkte spørsmål for å få belyst problemstillingen bedre.

2.10 Metodetriangulering

Jeg får observert studiematerialet fra tre vinkler, både tekstlig i Eksempelsamlingen, med egne øyne og opplevelse på befaring i tillegg til beskrivelse og forklaring fra Plan- og bygningsetaten og utbygger i intervju.

2.11 Metodeproblemer

Reliabiliteten i metoden handler om påliteligheten til de dataene som er samlet inn og de analysene som er blitt gjort. Kvalitativ analyse setter store krav til objektivitet hos forskeren. I denne oppgaven ligger utfordringen i å objektivt analysere beskrivelsene av kvalitet i Eksempelsamlingen, tolking av teksten og å tolke det videre. Den samme utfordringen møter jeg i analyse og tolkning av casene og intervjuene. Kan informasjonen oppfattes på en annen måte? Studien er begrenset til et lite utvalg studieobjekter og det vil derfor ikke være mulig å si at resultatene fra analysen vil kunne gjelde i andre tilfeller. Og i forhold til subjektiviteten som en forsker er belastet med vil kanskje andre resultater ha kommet frem dersom noen andre skulle gjort analysen.

3 Problemstillingens kontekst

I det følgende redegjøres det for bakgrunn for bok kvalitetsdebatten som denne oppgaven springer ut fra. Denne delen av oppgaven utgjør også rammene for hvordan problemstillingen forstås.

3.1.1 Boligen som en del av samfunnsplanleggingen

Koblingen mellom tid, sted og beslutning er viktig å ha i bakhodet når man evaluerer og studerer arkitektur og by: "Det er ikke mulig å akseptere at byens fysiske form er resultat av mange ulike beslutningsprosesser og samtidig tolke og analysere byplaner uten å se det i lys av de verdier og beslutningsprosesser som karakteriserte det samfunnet som muliggjorde den utbyggingen som studeres." (Børrud 2005:28) På bakgrunn av dette ser jeg det som nødvendig å ta et historisk tilbakeblikk med tanke på mål og normer i boligplanleggingen, og hvordan dette har forandret seg til i dag.

Synet på hva som kan ansees å være "den gode bolig" har i følge Jon Guttu (2003) naturlig vært preget av samfunnsmessig tilstand på gjeldende tidspunkt. "Det finnes en sterk forbindelse mellom samfunnet og den faglige idéutviklingen" (:10). Boligutviklingen blir satt i sammenheng med økonomisk og politisk utvikling på nasjonalt nivå. Guttu mener at forholdet mellom samfunn og boligkvalitet kan forstås som utfordringer stilt av samfunnet som det er opp til fagfolkene å gi svar på. Utfordringene kan springe ut av forhold av både økonomisk, politisk og sosial art. Han mener endringer av idéer om hva som er den gode boligen ikke oppstår i et faglig avlukke, men i en samfunnsmessig kontekst. Det kan være skifter av kulturell, sosial, økonomisk eller politisk art (Guttu 2003:10).

På et mer overordnet og byplanmessig nivå peker Børrud på at "Endringer av byens fysiske form må knyttes til endringer i byens- og bybefolkningens sosio-økonomiske forutsetninger. At det er sammenheng mellom bosettingens fysiske utforming og hvordan beboerne har det sosialt og økonomisk, er verken oppsiktsvekkende eller nytt" (Børrud 2000:10) Børrud peker på hvordan sosiale og økonomiske forhold til befolkningen gir seg uttrykk i den fysiske planleggingen, og at dette ikke er en nyhet, men heller et grunnleggende utgangspunkt for hvordan utviklingen av byen må forstås.

På bakgrunn av beskrivelsene ovenfor forstår jeg at boligplanleggingen henger tett sammen med samfunnsplanleggingen. Jeg velger å forstå de samfunnsmessige behovene som markedet - boligkjøperne. En kan forstå at på bakgrunn av disse perspektivene ligger det offentliges ansvar for samfunnet tett opp mot den fysiske planleggingen og at også boligplanleggingen blir påvirket av dette. Politiske hensyn og verdier har en tendens til å komme til uttrykk.

3.2 Bakgrunn

Gjør man et historisk tilbakeblikk har det skjedd store endringer i boligplanleggingen over de siste 100 år både prosessuelt og fysisk. Det kan bli karakterisert som et paradigmeskifte og en boligpolitisk snuoperasjon. Spesielt skjedde denne omdreiningen rundt 1980-tallet.

3.2.1 Endrede rammebetingelser for boligplanleggingen

Vi har i dag en markedsbasert fortetningspolitikk, og i det følgende vil jeg gjøre rede for hvordan vi har kommet dit, og hvilke utfordringer som er aktuelle for dagens boligutvikling. Jeg har tatt utgangspunkt tre endringer som blir presentert i notatet "bokkvalitet og bærekraft under endrede rammebetingelser"(Støa 2005:5). Prosessuelle endringer gjelder liberaliseringen av boligmarkedet og endret rollefordeling i plan- og utbyggingssaker, mens fysiske endringer gjelder omleggingen fra feltutbygging til fortetting.

3.2.2 Liberalisert boligmarked

Den omfattende offentlige subsidieringen av boligsektoren som fungerte under gjenreisningen etter krigen var ikke ment å vare evig. Utover på 70-tallet anså regjeringen boligmarkedene for å være balansert og at de fleste nå kunne klare å skaffe seg bolig uten det offentliges hjelp. På den bakgrunn ble bolig- og tomtemarkedet deregulert i 1983. Boligmarkedet ble fritt, og kvalitet og behov skulle tilfredsstilles i form av markedsmekanismer (Hansen 2007).

Da den nye plan- og bygningsloven ble vedtatt to år senere (1985), ble Husbankens krav til boligens utforming regnet som overflødige. Husbanken hadde i etterkrigstiden fungert som et effektivt virkemiddel for finansiering av boliger. Gjennom normene kunne man også stille krav til boligens rom, stimulere til bestemte konstruksjonsformer, prioritere visse hustyper og påvirke reguleringsformer og produksjonsform. Mye av grunnlaget for normene var lagt i utredninger, analyser og forskning som var blitt gjort før og under andre verdenskrig, blant annet Oslo Byes Vels boligundersøkelse(Guttu 2003:50). Det var spesielt fokus på boliger for "kjernefamilien", stabile boligmiljøer med fokus på naboskap og fellesskap, og helsemessig begrunnede krav til lys, luft og grønne omgivelser (Hansen 2007:102).

Etter dereguleringen skulle plan- og bygningsloven overta styringen av kvalitet i boligbyggingen via egne bestemmelser og forskrifter. I liberalismens og individfokusets ånd ble Husbankens tidligere krav omgjort til anbefalinger, mye på bakgrunn av at de ble ansett som for teknokratiske og stivbente for det nye boligmarkedet (Hansen 2007).

Med håp om forenkling og effektivisering i byggesaksbehandlingen ble konkrete bestemmelser erstattet med generelle funksjonskrav eller ytelseskrav. Tanken bak dette var å få mer fleksibilitet i valg av løsninger, både byggeteknisk og i saksbehandlingen. Dette ble også begrunnet med at folks preferanser er ulike og at hver og en måtte få velge hvilken type bolig som passer dem selv best (Hansen 2007).

I dag er så å si alle reguleringer, subsidier og normer fjernet fra boligsektoren (Støa 2005:5). Regjeringens strategi er at boligmarkedet selv skal fremskaffe de ønskede kvalitetene, og det offentlige gjennom indirekte virkemidler skal legge til rette for velfungerende boligmarkeder (St.meld nr. 23 (2003-2004))

Omleggingen har medført at private utbyggere har fått en mer sentral og uavhengig stilling også fordi markedspriser sammen med lite eller ingen subsidier har gjort risikoen ved bygging større. (Hansen 2007:115). Dette ble særlig tydelig under den økonomiske nedgangen på begynnelsen av 80-tallet da kommunene opplevde store tap på byggeprosjekter de hadde lagt store infrastrukturkostnader i. Risikoeksponeringen ble da overført til private utbyggere som kjøpte kommunale tomter, og en kommunal tilbaketreking i forhold til nybygging og utvikling skjedde (Nordahl 2011). Private aktører kom inn og profesjonaliserte seg som eiendomsutviklere. Verdiøkningen som ny bruk av eiendommene representerer har ført til at reguleringsplanen kan betraktes som et verdipapir (Børud 2005).

3.2.3 Rolleendring i plan- og utbyggingssaker:

I etterkrigstiden sto det synoptiske planleggingsideal sterkt, arealplanleggingen var integrert iden altomfattende samfunnsplanleggingen, noe som også var en viktig forutsetning for oppbyggingen av den norske velferdsstaten (Børud 2005:16). I byplanleggingsterminologien blir styringsformen kalt for governing. Som en følge av liberalisering av politikken⁶ og en økt form for arbeidsdeling og konkurranseutsetting av offentlige tjenester skjedde det på 80-tallet en dreining mot styringsformen governance. Governance er en mer nettverksbasert planlegging hvor det offentlige er mer avhengig av private aktører. Salamon (2002:15) karakteriserer

⁶ inspirert av Thatcher regjeringens New Public Management

overgangen fra governing til governance som en overgang fra direkte styring til indirekte tilrettelegging fra offentlige myndigheter.

Plan- og bygningsloven hjemler privates rett til å få sine reguleringsforslag vurdert på lik linje som offentlige forslag. De private aktørene har fått en større innflytelse, og deres initiativ gjør seg gjeldende i små detaljreguleringer så vel som store byutviklingsprosjekter (Nordahl 2011:23). Det er også i stor grad de private som fremskaffer byggegrunn. "I dagens situasjon er kommunens nybygging i stor grad avhengig av at det finnes villige og kompetente utbyggere som har interesse av å utvikle boliger i kommunen"(Nordahl et al. 2008:7).

3.2.4 Økt fortetting i byer og tettsteder:

De første tiårene etter krigen var preget av drabantbyutbygging på jomfruelig mark, frislippet av bilen gjorde det mulig å etablere boligområder i utkanten av byene. Denne utviklingen snudde imidlertid på 80-tallet da drabantbyene hadde mistet sin popularitet⁷ og oppmerksomheten ble dreiet mot bysentrumet. Bysentrumet hadde alt drabantbyen manglet. Det var en fornyet tro på bykulturen og bylivet forteller Guttu (2003:545).

Senere, på begynnelsen av 90-tallet ble fokuset på byen også begrunnet med miljøhensyn og idealer om bærekraft. Det ble vedtatt et politisk mål om fortetting som kort kan beskrives som en mer arealeffektiv utbygging innenfor byggesonen. Det politiske mål om fortetting og høyere utnyttelse innenfor byggesonen virker sammen med at flere ønsker å bo sentralt, spesielt unge og eldre. Boligmangel i pressområdene medfører stor etterspørsel etter sentralt beliggende boliger. Utbyggere har et ønske om å utnytte tomtene maksimalt, og politiske signaler om fortetting legitimerer høy tomteutnyttelse (Støa 2005:5).

⁷ Selv om drabantbyene var et raskt og effektivt svar på bolignøden, ble de offer for enorm kritikk i ettertid. Som Guttu forteller anklaget fagfolkene byutviklingsmodellen for å være kjedelig, sosialt innholdsløs, sykdomsskapende, antiurban, barnefiendtlig og forskjellsfremmende (Guttu 2003:313). Spesielt Ammerudrapporten⁷ utgjorde en klar stemme i denne kritikken.

3.2.5 Oppsummering

Ovenfor er det skissert et historisk bakteppe for kvalitetsdebatten som denne oppgaven springer ut fra. Det har skjedd endringer i prosessuelle faktorer og fysiske faktorer knyttet til boligutviklingen. I henhold til kvalitetsdebatten blir det hovedsakelig trukket frem to problemområder; det politiske målet om fortetting som tillater høy utnyttelse, i tillegg til at normsystemet som det offentlige tidligere kontrollerte kvalitet via Husbanken nå er omgjort til anbefalinger.

Det er en utbredt oppfatning at de tradisjonelle bokkvaliteter blir påvirket av høy tetthet på en negativ måte. Det er funnet at nybygde prosjekter fremmes med høyere tetthet enn den omgivende strukturen, og at størrelsen og kvaliteten på utearealene, sol og dagslysforhold på uteområdene og i den private boligen og balkongen er dårligere sett i henhold til det som var normen tidligere, blant annet angitt av Husbanken(Saglie et al. 2007).

Normene for bokkvalitet som de nye byboligenes kvaliteter blir sammenlignet med har imidlertid vært tilpasset en mer åpen bystruktur, jf. feltutbygging, og det oppleves at det er vanskelig å få tilpasset disse normene til den tette byen. Det diskuteres om man kan fire på kravene under forutsetningen om at det aksepteres en større tetthet i dag enn tidligere. Arkitekter har koblet tetthet og urbanitet og argumentert for at tetthet er en forutsetning for byliv (Schmidt 2007:24).

3.2.5.1 Kvalitetsdebatt på villspor?

Jeg mener at det er nødvendig å se behovet for krav til boligbebyggelsen i henhold til samfunnsutviklingen. Debatten omhandler endringer som har skjedd over et relativt kort tidsperspektiv sett i forhold til de lange linjene i historien. Opprinnelig ble normverket som skulle sikre lys, luft og brukbarhet i bebyggelsen etablert på begynnelsen av 1900-tallet da boligstandarden var av betydelig dårlig kvalitet. Undersøkelser gjort av Boligrådet avdekket trangboddhet, mørke og fuktige boliger med elendige sanitærforhold(Hansen 2007: 99-100). Boligsaken etablert på normer var et nødvendig og viktig korrektiv for å få bukt med de helseskadelige forholdene.

Dette kunnskapsgrunnlaget ble ført videre i etterkrigstiden(Guttu 2003:50). Men i etterkrigstiden hadde normene en litt annen rolle idet de ble brukt som et effektivt "målesystem" for tildeling av midler og for å kontrollere ressursbruk og kvalitet i den

rekordraske gjenreisningen. Standardiseringen av kvalitet var dermed et effektivt verktøy(Hansen 2007).

I et historisk perspektiv ble normsystemet etablert som et forsvar mot alvorlige helseproblemer i den tette byen, og i forbindelse med gjenreisningen ble de ført videre og ut av byen. Når vi nå skal fortette og tilbake til byen har jeg en antagelse om at det etableres et spenningsforhold mellom oppfattelsen av den normerte kvaliteten og hva det vil si å bygge boliger i byen. I dagens samfunn er det ikke et stort problem med alvorlig helseskadelige boforhold. Regjeringen legger dette til grunn i st. Meld nr. 23 (2003-2004) ”i takt med velstandsutviklingen har valg av bolig blitt et synlig symbol for valg av identitet, kultur og ønske om tilhørighet” Helsebegrepet har blitt utvidet til også å omfatte faktoren ”livskvalitet”.

Jeg oppfatter at de nye byboligene kritiseres for å ikke tilfredsstillere kravene som ble ivaretatt i feltutbyggingen. En ønsker å få tilpasset og sikret de tradisjonelle bokkvalitetene også i byen, men da må en ha en forståelse for byen og at det er noe annet enn feltutbygging. Jeg har en antagelse om at kvalitetene som normverket beskytter og stiller krav til dermed står i motsetning til den byen som vi nå ønsker å fortette. Normverket er etablert på et grunnlag som skal beskytte beboere mot byen⁸.

I henhold til forutsetningen om å diskutere bokkvalitet som en stedsavhengig faktor blir det i denne sammenhengen skissert et bilde om en urban bokkvalitet sett i forhold til en rural bokkvalitet. Jeg antar at det vil være problematisk å vurdere bokkvalitet i by på bakgrunn av normer etablert på rurale forbilder slik som det gjøres i boligdebatten.

Et velfungerende marked har behov for like konkurranseforhold og fri informasjonsflyt, det er det offentliges rolle å legge rammene for et velfungerende boligmarked. Er det nødvendigvis markedsaktørene som har skylden for kvalitetsproblemene, eller er det et rammeverket (normverket) satt opp av det offentlige som er mistilpasset?

⁸ Resonnementet bygger på Børruds (2012) refleksjon i tidligere nevnte artikkel ”fortetting med (for)stadskvalitet?”

3.3 Det offentliges styring med boligutviklingen

”Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon. De økonomiske virkemidlene, som husbanklån, boligtilskudd og bostøtte, skal først og fremst rettes mot tiltak for å korrigere markedet, og på den måten sikre boliger til vanskeligstilte og til å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger.” (St.meld. nr. 23 (2003-2004) side 6).

I dag er regjeringens uttalte mål at ”Alle skal bo trygt og godt i en god bolig i et godt bomiljø” (st. meld nr. 23). Det offentliges oppgave i planleggingen er å sikre kollektivets goder. Sikre de svakerestilte, og sikre en helhetlig utvikling til det beste for samfunnet. Som utdraget fra boligmeldingen over viser skjer det offentliges kontroll med boligutviklingen gjennom politikk og lovverk. I det følgende gjøres det rede for hvordan det offentlige øver innflytelse på boligutviklingen og kunnskap om hvordan markedsaktørene responderer.

3.3.1 Nasjonale føringer for boligpolitikken

De krav som kan stilles til dagens boligbygging er hjemlet i lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL). Plandelen forvaltes av Miljøverndepartementet og byggesaksdelen forvaltes av Kommunal- og regionaldepartementet. Store deler av myndighetsutøvelsen er delegert til kommunene for å sikre at arealplanleggingen er best tilpasset lokale behov og hensyn. Likevel gir departementene rammebetingelser for kommunene som skal gjøre dem i stand til å løse overordnede nasjonale mål for arealpolitikken. Gjennom statlige planretningslinjer, nasjonale forventninger og meldinger til stortinget gir departementene uttrykk for den nasjonale politikken og hvilke hensyn som kommunene skal ta i sin lokale planlegging.

3.3.2 Plan- og bygningsloven

Kommunene er gjennom Plan- og bygningsloven pålagt å utarbeide arealplaner som skal styre arealbruken i kommunen, herunder anvisning av hvor nye boliger kan bygges. Kommunene kan på bakgrunn av de nasjonale føringene selv implementere tilpassede bestemmelser, vedtak og normer for sine arealplaner. Dette kan være bestemmelser knyttet til parkeringsdekning, byggelinjer, utnyttelsesgrad, funksjonskrav, leilighetsfordeling, leilighetsstørrelser, normer for utearealer med hensyn til utforming, størrelser, beliggenhet, mengde sol, lys, beskaffenhet osv. Når disse kravene er politisk vedtatt er administrasjonen i kommunen forpliktet til å følge dem i

saksbehandlingen, for eksempel ved behandling av reguleringsforslag. Det er kommunestyrene/bystyrene som vedtar eller avviser reguleringsplaner som blir foreslått for utbygging. I reguleringsprosessen tolkes kravene som er vedtatt av kommunen i henhold til forslaget.

3.3.3 Teknisk forskrift

Byggesaksdelen av bygningsloven gir føringer for hvilke krav kommunen kan stille til boligbebyggelsen. Kravene er utdypet i byggeteknisk forskrift (TEK-10). Kommunene må følge TEK og kan vanskelig pålegge utbygger å bygge etter kvaliteter som går utover dette. TEK angir krav til bebyggelsen som skal sikre "at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi". TEK har nøyaktige krav til materialbruk, miljøvennlighet og universell utforming av boligene, mens krav til utearealer og lekearealer er mindre definerte i form av at de skal være "tilstrekkelige" eller "tilfredsstillende" etter sin funksjon.

3.4 Markedsaktørens handlingsrom

Markedet skilles fra myndighetene i form av at det reguleres av konkurranse. Det er derfor mindre fokus på hva som er til samfunnets beste, men heller et fokus på å skape et produkt som kan selges på markedet. Hva som påvirker hvordan et ferdig boligprosjekt vil fremstå avhenger av hvordan utbygger må tilpasse seg tre styrende faktorer; marked, myndighetskrav og tomt. Innenfor de tre begrensende faktorene ligger det som kan forstås som eiendomsutviklerens mulighetsrom. For å øke sitt mulighetsrom kan utbygger inngå avtaler eller forhandle med andre involverte aktører. Det skjer en markedstilpasning på alle nivå i utviklingsprosessen av et nytt boligprosjekt. Kontinuerlig er motivasjonen å minske investeringsrisiko og øke sikkerhet knyttet til salg og inntekt (Teddell & Adams 2011:7-8).

Marked: Utbygger tilpasser seg markedet. Beboernes etterspørsel og preferanser er dermed viktige for utbygger å kjenne til (Schmidt 2007:11). Det skjer en vurdering av hvilke kvaliteter som skal legges inn i prosjektet avhengig av hvilken kjøpergruppe som prosjektet skal treffe. Det gjøres også en vurdering på om markedet er mottakelig for den prisen som utbygger er nødt til å legge seg på i henhold til reguleringskrav og tomtens forutsetninger. Det er gjort undersøkelser på hvordan utbyggerne tenker og forholder seg til markedet (I hodet på utbyggerne, Isdahl 2004). Undersøkelsen intervjuet 9 store utbyggere i Oslo, det ble blant annet funnet at utbyggerne segmenterer markedet etter alder og sosioøkonomiske forhold. Det kom også frem at det ble trukket inn kompetanse fra salgsløpet tidlig i planleggingsprosessen. Meglernes

opplysninger og oppfatninger får dermed betydning i alt fra eiendomskjøp til konsept- og prosjektutvikling og salgsstrategi (Barlindhaug 2012:35). Å selge boliger med høy kvalitet kan være et ledd i markedsføringen av utbygger i senere prosjekter (Isdahl 2004:6).

Myndighetskrav: Krav som blir stilt av myndigheter må følges (PBL og TEK), veiledninger og andre ulovfestede bestemmelser kan forhandles med. Etasjeantall, tomteutnyttelse, infrastrukturtiltak som følger reguleringsbestemmelsene er premissgivende for økonomien i prosjektet. Det har også betydning for hvordan utvikler velger å bruke tomten og om det vil være godt nok marked for slike bestemmelser (Barlindhaug 2012:35).

Tomt: Tomten har betydning i den grad lokaliseringen og arronderingen gir muligheter for ulik utnyttelsesgrad, orientering av bebyggelsen og målgruppe. Beliggenhet er en viktig faktor, og en ser i dag at sentralt beliggende tomter er de som blir bygget ut først, til tross for at det i utkanten av byen kan være lettere å bygge og billigere tomter⁹. I fortettingssituasjon vil omgivelsene være mer førende for de arkitektoniske løsningene og organisering av bebyggelsen enn i en mer åpen områdekontekst. Desto mer krevende tomten er, desto mindre blir eiendomsutviklerens mulighetsrom.

3.4.1 Møtet mellom myndighet og marked

Som skissert ovenfor er det en kontrast mellom myndighet og marked. Myndighetenes styring er prinsipielt forankret i å sikre goder for samfunnets beste, sikring av befolkningens behov i bred betydning. På andre siden skjer markedets fordeling av goder basert på individuelle preferanser og valg (Barlindhaug 2012:35). De to aktørene kan betraktes som to sfærer og det er i reguleringsplanprosessen de to sfærene møtes for å komme til en enighet om et prosjekt.

Kvalitetene som kan oppnås i et boligprosjekt blir avgjort av forhandlingene mellom utbygger og kommunal planmyndighet og veiingen av de ulike hensynene mot hverandre. Utbygger vurderer kontinuerlig risikoen forbundet med å endre på reguleringsforslaget i henhold til offentlige krav og markedsforhold.

Kommunens bestemmelser er kun politiske føringer, og det er først når reguleringsplanen er vedtatt at den er bindende juridisk og gir rettigheter for utbygger. I reguleringsprosessen kan dermed kommunen avvike fra sine normer og bestemmelser dersom reguleringsforslaget blir

⁹ Gjersrud – Stensrud sør for Oslo har ligget klar for utbygging i flere år, men ingen bygger der fordi det ikke er ansett som etterspurt på markedet.

ansett for godt nok. Det er kun TEK som er juridisk bindende i forhandlingsrommet som reguleringsprosessen representerer.

3.5 Oppsummering

Jeg har ovenfor gått ut bredt og skissert rammebetingelsene for dagens boligutvikling. I denne oppsummeringen peker jeg på problematikk som er relevant for videre arbeid med denne oppgaven.

3.5.1 Markedets begrensninger

En finner at markedet ikke klarer å sikre alle interesser som det offentlige er opptatt av. (Nordahl et al. 2008:11) hevder at markedet ikke i tilstrekkelig grad vil kunne frembringe miljømessige hensyn og universell utforming. Dette blir bekreftet i en undersøkelse basert på intervju med prosjektmeglere hvor det ble funnet at kjøperne er mindre interessert i de kvalitetene som teknisk forskrift regulerer (Barlindhaug 2012 :13). I tillegg hevdes det at markedet ikke har en god nok evne til å fremskaffe boliger for hushold med lave inntekter. Og at det i liten grad klarer å fremskaffe en fordeling av boenheter med ulik størrelse innenfor en og samme utbygging Saglie et al. (2007:21).

Den kommersialiserte boligutviklingen blir ofte kritisert for å ha et kortsiktig perspektiv på kvaliteten i boligprosjektet, at perspektivet ikke rekker lenger enn til salgsfase. Imidlertid forteller en utbygger i Isdahls undersøkelse at "Vår påstand er at utbyggere har mer langsiktige perspektiv en politikere flest(...) Politikerne har maksimum to års perspektiv, deretter begynner de å tenke på gjenvalg. Vårt perspektiv er vesentlig lengre enn som så – vi skal også være stolt av prosjektene våre i ettertid. Forutsetningen for at vårt firma skal bestå, er å tjene penger til enhver tid samtidig som vi er avhengige av et godt rykte, som igjen er knyttet til det langsiktige perspektivet." (Barlindhaug 2012:32).

3.5.1.1 Den helhetlige planleggingen utfordres

Plan- og bygningsloven er fleksibel, og det er ingen direkte binding og krav om at reguleringsplan må være i tråd med overordnet plan. Utbyggerne opplever planprosessene som uforutsigbare, mens offentlig planmyndighet opplever at byutviklingen blir bitvis når det fremmes reguleringsplaner basert på utbygges individuelle ønsker og strategier. "En

ukoordinert bit for bit utbygging av eiendommer kan potensielt true bolig- og byplankvaliteter på lang sikt”(Saglie et al. 2007:161). Det blir ansett som problematisk at de nye byboligene ikke alltid bidrar til økte kvaliteter for området, men at de heller utnytter seg av ”herlighetsverdier” som åpne parker og infrastruktur i området – noe som er begunstigende for prosjektets attraktivitet og som gjerne tillater høyere utnyttelse. Dette blir ofte betegnet som at prosjektene oppfører seg som ”gratispassasjerer” ved at de nyter av byens kvaliteter uten å yte noe tilbake (Guttu & Schmidt 2008) Dette blir antydnet i undersøkelsen til Isdahl (2004:20) hvor det ble funnet at utbyggerne som ble intervjuet var mest interessert i hvilke kvaliteter byen kunne tilføre prosjektene.

3.5.1.2 Tek angir boligkvaliteter og felles utearealer mangler sikring

I lovverket er det kun TEK som er bindende når det gjelder kvaliteter som det offentlige kan stille krav om (Barlindhaug 2012:32) Under forutsetning om skillet mellom boligkvalitet og bokkvalitet som avhenger av stedsavhengighet, ser jeg at teknisk forskrift stiller krav til boligen som bygning. Dermed kan kravene som stilles betraktes som like uansett hvor boligen er lokalisert, noe som betyr at forskriften forholder seg kun til de stedsuavhengige kvalitetene.

At kommunen kan godkjenne reguleringsplaner som ikke er i henhold til de politisk vedtatte normene som gjelder andre forhold enn det rent boligtekniske betyr at man ikke har juridiske virkemidler som kan sikre bokkvalitet som en stedsavhengig faktor. Dette viser seg når det gjelder bebyggelsens forhold til omgivelsene og felles uteoppholdsarealer, forskriftene angir ingenting spesifikt hva angår størrelser eller brukskvalitet, men blir angitt som kvalitative funksjonskrav uten å være konkret. Dette fører til at løsningene for uterom kan være forskjellig fra prosjekt til prosjekt, og tillater i så måte en stedsavhengig tilpasning. Men kommunene kan vanskelig stille kvalitative krav til utbyggere som går utover hva man kan regne som ”tilfredsstillende”. I intervju med utbyggere fant Isdahl (2004:18) at utbyggere ikke nødvendigvis tar mye hensyn til for eksempel størrelsene på de felles uterommene ”Det vi selger, er det private bruksarealet. En andel av et fellesareal blir ikke synliggjort i prislistene.”

3.5.1.3 Refleksjon angående aktørers fokus og ”manglende markeder”

Områdekvalitet: Utbygger og marked tiltrekkes av områdekvaliteter som sentralitet, herlighetsverdier infrastruktur. Mens myndighetene ønsker å sikre områdekvaliteter, herlighetsverdier og infrastruktur gjennom overordnet plan. Her er det en konflikt angående at

utbyggers forslag kan gå på vers av plan, mens myndighet ikke klarer å sikre den ettertraktede helheten i områder gjennom overordnet plan. Hvem skal sikre godene i området?

Felles utearealer: det kommer frem at felles utearealer ikke "selger" på markedet (jf. Isdahl i utbyggernes hode) og myndighetene har ikke tilstrekkelige verktøy i lovverket som sikrer kvalitet i henhold til tradisjonelle oppfatninger. Utearealene risikerer å bli skvist ut av utbyggers bevissthet for kvalitet i ønsket om høy utnyttelse av tomten.

Boligkvalitet: utbygger er fokusert på bruksarealet. Det er boenhetene som blir solgt på markedet. Myndighetene har krav til kvalitet på boligen som bygning lovfestet i teknisk forskrift.

Jeg observerer at det er de stedsavhengige kvalitetene – områdekvaliteter og det som angår boligens felles utearealer som kan betraktes som utsatt for konflikt i skjæringsfeltet mellom myndighet og marked.

3.5.2 Muligheter i markedet?

Avhengigheten mellom myndighet og marked som blir skissert i dette kapittelet tyder på at man ikke bør avskrive markedet som en ressurs mot bedre løsninger. Blant annet er markedsaktørenes virksomhet er basert på og avhengig av aksept blant politikere og et godt rykte blant boligkjøperne. Dersom man utvider markedsbegrepet til å ikke bare omhandle de involverte parter i den enkelte transaksjon, men også forstår markedet som en demokratisk masse vil også motaksjonister og berørte tredjeparter kunne innbefattes som korrigerende krefter. Denne tankegangen har jeg utledet fra Børrud (2005b:41) som også baserer sitt resonnement på hvilke muligheter den inkrementelle og prosjektstyrte byutviklingen har. Børrud mener at det ligger muligheter i møtet mellom planmyndighet og utbygger fordi kombinasjonen av ressursene og kunnskapen som de to aktørtypene sitter på kan åpne for en bedre byutvikling (Børrud 2005a). Jeg oppfatter at det Børrud fremmer med dette, er et syn på at markedsdreiningen i byutviklingen har et potensial som vi per i dag ikke klarer å benytte oss fullt ut av.

4 To perspektiver på bokkvalitet

Ut fra debatten om kvalitet i de nye byboligene kommer det to standpunkt; boligforskere som mener at bokkvaliteten blir for dårlig dersom man lar markedet bestemme, og på den andre siden utbyggere som har en tro på at markedet vil fremskaffe den etterpurte kvaliteten.

Det kan konkretiseres til å være et perspektiv som vektlegger helsemessige og velferdsmessige effekter, hvor sikring av gode boforhold inngår som en del av forebyggende helsearbeid. Og på andre siden livskvalitetstilnærmingen hvor individenes egne vurderinger av sin situasjon er det som må legges til grunn (Hansen 2007).

I det følgende presenteres forskning med utgangspunkt i de to ulike standpunktene; på den ene siden rapporter som tar utgangspunkt i nasjonale føringer og normer for boligutvikling, På den andre siden forskning som tar utgangspunkt i hva boligkjøperne etterspør på boligmarkedet gjennom betalingsvillighetsundersøkelser. Hensikten er å undersøke om det er en motsetning mellom det offentlige behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet. Jeg undersøker hvilke anbefalinger som gis og hvilket teoretisk grunnlag som det blir tatt utgangspunkt i. På hvilken måte beskrives bokkvalitet?

Vil studiet av forskningsrapportene støtte opp om hypotesen om at bokkvalitet er stedsavhengig? Jeg vil aktivt ta i bruk analysemodellen for å konkretisere min tolkning av forskningsrapportenes budskap. Analysemodellen har overføringsverdi til dette kapitlet fordi jeg kan hekte på kvalitetsbegrep og kvalitetsdimensjoner hentet fra forskningsrapportenes innhold og danne meg et bilde av betraktningperspektivet på bokkvalitet i henhold til det.

4.1 Bokkvalitet med utgangspunkt i det offentliges normer

Det er gjort studier med utgangspunkt i det offentliges normer for bokkvalitet. De er gjennomført på oppdrag for blant annet Husbanken, Miljøverndepartementet og Sosial- og helsedirektoratet. På den måten gir de uttrykk for nasjonal boligpolitikk med det overordnede målet om at alle skal kunne bo trygt og godt i et godt bomiljø (st. Meld 23). Rapportenes hovedfokus er på kvaliteten til utearealene i boligprosjektene, det begrunnes med at tidligere studier viser at utbyggingspress og økende tetthet i nybyggingen spesielt går utover kvaliteten på uterommene (Guttu & Schmidt 2008; Isdahl 2007; Schmidt & Thorén 2001)side 4)

I disse undersøkelsene vurderes det hvordan man kan få til uterom i byen som svarer på krav som beboere i tidligere undersøkelser har formulert, i tillegg til eksisterende kunnskap om beboernes livsførsel, livssituasjon osv. for eksempel med hensyn til barns helse og utvikling (Guttu & Schmidt 2008). Generelt er dette kunnskap knyttet til beboernes

- Fysiologiske behov: Søvn, hvile, mat osv. (sol, lys og luft)
- Sikkerhetsbehov: Unngå støy, forurensning og lignende. Unngå ulykker og trafikkfare, beskytte seg mot kriminalitet og lignende
- Psykologiske behov: Opplevelse, lek og utfoldelse, strukturering og identifikasjon, estetikk (kontakt og isolasjon)

¹⁰(Schmidt & Thorén 2001)

Det er tatt utgangspunkt i barn og unges perspektiv og deres behov ut fra en antagelse om at deres behov er ivaretatt vil generelle krav til bokkvalitet være ivaretatt I tillegg legges det til grunn et ønske om en inkluderende, åpen og trygg by hvor også grønnstruktur og miljømessige verdier er ivaretatt. (Thorén m.fl.2001:8, Guttu og Schmidt 2008:10; Isdahl 2008).

¹⁰ Rapporten "Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by" definerer begrepet bokkvalitet som kvaliteter knyttet til boligen og bomiljøet, med utgangspunkt i Ingrid Gehls (1971) beskrivelse av kvaliteter ut fra menneskers behov.

4.1.1 Fortett med vett

I rapporten *"Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer"* gjøres en undersøkelse av 27 nye boligprosjekter i by for å finne gode eksempler på uterom (Schmidt & Guttu 2008:4) Undersøkelsen fant bare tre prosjekter som kunne karakteriseres som forbilledlige. Det ble avdekket tre gjennomgående problemer knyttet til de nye byboligenes uterom, jeg velger å gjengi dem som anbefalinger:

Boligprosjektene bør ha en god tilknytning til byen i form av å tilby noe mer enn bare bolig, for eksempel butikker, service, kafeer og kulturtilbud på gateplan. Byboligene bør ikke opptre som "gratispassasjerer" men yte noe tilbake til byfellesskapet. Boligprosjektene bør planlegges i henhold til overordnede planer slik at sikker tilgang til friområder blir ivaretatt. Det vil også gjøre det lettere for kommunen å sørge for teknisk og sosial infrastruktur.

Tettheten og arealknappheten bør håndteres på en måte der man unngår at utearealene underbygges med parkering og skaper dårlige vilkår for vegetasjon. Uterommene bør gi plass til de nødvendige funksjoner, og mulighetene for innkikk til private soner bør unngås. Sol- og lysforhold bør være gode på bakkeplan, terrasser, balkonger og i boliger.

Fellesarealene bør ha frodig vegetasjon, og helst store trær. Brukskvalitet bør vektlegges sterkere enn estetikk. Utearealer bør være sammenhengende for å opprettholde bruksområdet. Barn bør ha plass til arealkrevende lek.

Rapporten konkluderer med at dårlige uterom rammer alle beboerne og spesielt barn og eldre som har liten bevegelsesfrihet. Det oppfordres til at offentlige myndigheter på både statlig og kommunalt nivå må sette i verk tiltak (Guttu & Schmidt 2008).

4.1.2 Utearealer på barns premisser

I rapporten *"På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by"* undersøkes bruken av uterom i byen, og hvordan de svarer på beboernes behov. Basert på observasjon, analyse og beboerintervju hos fire nyere boliganlegg i Oslo presenteres forslag til tilpassede uteromkriterier som kan anvendes i den tette byen. Isdahl (2007) finner at takterrassen bør få en plass i det urbane uteromsrepertoaret, og kravene til uteareal kan fordeles på både takterrasser, tilgjengelige nærarealer og i gårdsrom. Barns lek og opphold er knyttet til bakkeplanet, og det anbefales at barns brukskrav alltid skal legges til grunn for gårdsrommet. Lekeanlegget bør appellere til flere aldersgrupper og invitere til møter over aldersgrensene.

Gårdsrommet kan eventuelt suppleres med offentlig tilgjengelig, og trafiksikkert areal innenfor en avstand på 150 meter. Ungdommer oppholder seg oftere utenfor boliganlegget og trenger derfor ikke spesiell hensyntagen. Voksnes brukskrav bør legges til grunn ved utforming av private uteplasser og/eller felles takterrasser (Isdahl 2008:29).

Rapporten anbefaler å opprette trafikkfrie enklaver for å sikre trafiksikre forbindelser mellom boligprosjektet og omgivelsene. For å sikre kvaliteter i gårdsrommet bør det legges på inngangsplan og ikke underbygges med parkeringskjeller eller næring i sokkeletasje. Gårdsrommet bør ha jorddybde nok slik at man kan plante store busker og trær, og det bør legges opp til håndtering av overvann. Med hensyn til beboernes behov for nisjer, skjermede plasser, soner for ulik bruk og støydemping bør gårdsrommet ha en romlig og funksjonell underdeling i mindre rom ved bruk av nivåforskjeller, gjerder, vegger, pergolaer, hekker osv.

Minimum 30-50% av totalarealet i gårdsrommet bør ha direkte sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Solkravet kan delvis suppleres med solbelyste takterrasser.

Hovedinnganger til trapperom bør ligge mot gårdsrommet, og ikke mot gate slik at gårdsrommet aktiviseres. På denne måten vil man opprettholde muligheten for spontane møter mellom beboere i sine hverdagslige gjøremål. Universell utforming bør sikres via trinnfrie forbindelser mellom gate og inngangssone og gjennom hele boliganleggets hovednivåer. Kvartalsveggen bør skjerme mot hærverk, trafikkstøy og hindre at barn løper ut i trafikken, den bør ikke være fullstendig tett, men ha noen åpninger for å opprettholde kontakten mellom offentlige og private arealer.

”En god by er en inkluderende og tilgjengelig by, den bør ha rom for alle. Åpne kvartaler med gjennomgangs- og oppholdsmuligheter for mennesker som ikke bor i boliganleggene, burde være en selvfølgelig kvalitet ved et bymiljø (Isdahl 2007:43) ”Innkikk til et grønt gårdsrom kan være en kvalitet i bymiljøet, selv om rommet ikke er tilgjengelig.” (Guttu og Schmidt 2008:54)

Rapporten hevder at en tomteutnyttelsesgrad over 300-350% gjør det vanskelig å oppnå kvaliteter i utearealene (Isdahl 2007:4).

4.1.3 Storgårdskvartalet som forbilde

Rapporten *"Bebyggelsestyper og bokvalitet i by. En studie av storgårdskvartalet"* har studert sammenhengen mellom bebyggelsestype og bokvalitet basert på bebyggelsestypologier. Rapporten peker ut storgårdskvartalet som en egnet bebyggelsestype i fortetting fordi den kombinerer høy utnyttelse med et gårdsrom som verdsettes av beboere (Schmidt & Thorén 2001). På bakgrunn av intervju med beboere i fire storgårdskvartaler kommer rapporten med innspill til normer og anbefalinger for hvordan bokvalitet kan sikres.

Å bo sentralt går igjen som en viktig bokvalitet fordi det gjør hverdagen praktisk med kort vei til jobb, barnehage og butikker like mye som å et uttrykk for å dyrke en urban livsstil (Schmidt & Thorén 2001)

"Beboerne er opptatt av sol og utsikt selv i en bysituasjon" (:126). For å skape rommelighet og tilstrekkelig solinnfall i gårdsrommet bør det ha rektangulær form, og minste tverrsnitt på minimum 1:3 (:164). Etasjeantallet kan varieres for å oppnå best mulig sol- og lysforhold, men i indre by bør ikke gjennomsnitt av etasjeantallet overstige fem til seks etasjer. (:164) Rapporten anbefaler at størrelse på uteoppholdsareal bør beregnes i en viss prosent av bruksareal (:156). Videre viser funn at beboernes opplevelse av gårdsrommet også er avhengig av orienteringen, om det er åpninger i bebyggelsen, fasademateriale og farger, fasadenes utforming, beplantning og frodighet og generelt kvaliteten i rombehandlingen (:12).

Beboerne koblet gode naboskap med trygghet. At beboerne visste hvem som bodde i gården ble ansett som en viktig faktor for følelse av fellesskap mente beboerne (:126). I likhet med Isdahl (2008) finner Schmidt & Thorén at atkomst fra gårdsrom ser ut til å ha en betydning for å aktivisere gårdsrommet som et uformelt møtested. I tillegg er enkel atkomst til gårdsrom avgjørende for barns bruk (180). Beboerintervjuene indikerer at det er viktig å planlegge for variert leilighetssammensetning og å legge til rette for barnefamilier i by (:12). Svalganger bør ikke gi adkomst til for mange leiligheter både av sikkerhetsmessige årsaker og for redusering av innkikk (:180.)

I motsetning til Isdahl (2008) hevder Schmidt & Thorén at parkeringskjeller i forbindelse med boligprosjektet er positivt fordi det skaper mindre konflikt mellom biler og mennesker og grønne og grå arealer. Men det er samtidig viktig at parkeringskjelleren ikke går på bekostning av vekstforhold for vegetasjon på lokket (:12).

Rapporten hevder at størrelsen på felles utearealer i det fri bør vurderes på bakgrunn av tilgang til andre offentlig tilgjengelige plasser og parker i områder. Og at urbane plasser og gater som er fri for biltrafikk også bør komme innunder dette målet, gitt at de ligger innen rimelig avstand og med trafikkikker adkomst (:12).

4.1.4 Fortolkning av forskningsrapportenes perspektiv på bokkvalitet

Dette er forskningsrapporter som forsøker å omformulere normene som opprinnelig var tilpasset feltutbygging til normer som kan brukes i byen. Utgangspunktet i er tatt i beboernes fysiologiske og sosiale behov og spesielt med hensyn til barn som brukergruppe. Holdningen til bruk av normer er at de skal fungere som det offentliges kontroll og forsvarsmekanisme mot markedskrefter og høy utnyttelse i fortetting.

Rapportene bringer frem et syn på at boligprosjektene skal være gode for alle, de skal være gode for barn, voksne, ungdommer og for mennesker med ulike interesser og behov. Rapportene tar med seg viktige hensyn med tanke på å beskytte beboernes rettigheter til hva man tradisjonelt har ansett som gode boforhold. Herunder fremmes sosiale aspekter og trygghet; gårdsrommet skal være et sted naboene møtes og kan opprettholde sin sosiale kontakt og få styrket det gode naboskap. I tillegg blir helsemessige, fysiske aspekter som forurensning, støy og universell utforming forsøkt ivaretatt. Sol, lys, luft og grønne innsalg er verdier det forsøkes å sikre, og de blir ansett som nødvendige for at boforholdene skal være gode. Alle disse kvalitetene forventes det at et boligprosjekt skal ivareta. Det forutsettes at beboerne skal ha enkel og umiddelbar tilgang på alle kvalitetene.

4.1.4.1 Antiurban holdning?

Jeg mener på bakgrunn av rapportenes anbefalinger og forslag til kriterier som må oppfylles så trer det frem en tendens til at man vil planlegge "på tross" av byen som by med alle sine egenskaper. Kriteriene som stilles opp kan etter mitt syn kategoriseres som en betraktning av at boligprosjektet blir et autonomt objekt atskilt eller blindt for sine omgivelser. Det er stort fokus på interne detaljer innad i boligprosjektet med hensyn til utforming av gårdsrom. I tillegg mener jeg at kravene som kommer frem gir inntrykk av å være en slags standardisert form for bokkvalitet med en forventning om at kvaliteter på både på tomt og i område som skal muliggjøre bokkvaliteten. Bokkvaliteten blir låst til kvalitetsdimensjonene som angår boligen og utearealene tilknyttet, og det er mer et spørsmål om "hva kan byen gi til meg" av kvaliteter og tilrettelegging.

Jeg antar at dette mønsteret viser seg på bakgrunn av at det offentliges anbefalinger er basert på feltutbygging i jomfruelig terreng, og det kan ikke betraktes å komme som en overraskelse. Det viser en tendens til å ville opprettholde kvalitetene man finner i feltutbyggingene selv om det er i bysentrum man er opptatt av å finne løsninger for å fortette med kvalitet. Spørsmålet blir om dette lar seg forene, og om anbefalingene er brukbare.

4.1.4.2 Metodekritikk

Selv om rapportene er utført av respekterte forskere, som også gjør oppmerksom på sine metodesvakheter er det nødvendig for meg å gjøre oppmerksom på reliabiliteten til dette fremlagte synet. Et kritisk blikk på disse rapportene tilsier å sette spørsmålstegn ved tre aspekt: For det første er utvalget av studieobjekter gjort hovedsakelig på bakgrunn av kontrollert utvalg enten etter anbefalinger fra kommunene om hvilke prosjekter som er ansett som gode, og/eller i tillegg til forskernes egne vurderinger. Dette gir muligheter for å studere antatt gode eksempler og løsninger, men begrenser muligheter for nytenkning. For det andre er beboerintervjuene begrunnet med at "den som har skoen på vet best hvor den trykker", noe som er reelt og et godt argument. Men samtidig kan beboernes meninger være høyst individuelle og preget av ulik bakgrunn, behov og forventninger, i tillegg kan uttalelser være farget av beboernes ønske om å "forsvare" deres investering i boligen og at de dermed ikke vil bedømme det som dårlig. For det tredje baserer rapportene seg på få case, noe som gjør at generaliserbarheten og overføringsverdien blir svekket. Virkeligheten blir mangelfullt formidlet og avdekket i denne sammenhengen.

4.1.4.3 Operasjonalisering av perspektiv

Som et verktøy for senere bruk av dette perspektivet både i drøfting og i analysedelen har jeg valgt å operasjonalisere perspektivet i henhold til analysemodellen.

På bakgrunn av min tolkning av forskningsrapportene kommer jeg frem til at de fokuserer på kvalitetene som angår:

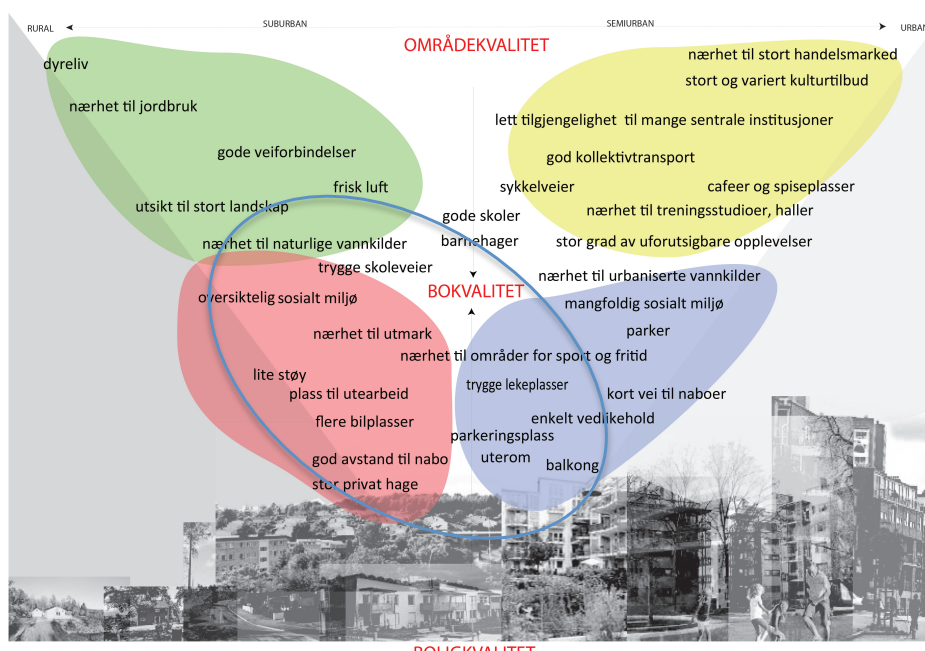
- Størrelse og utforming av private, halvprivate og felles utearealer internt i boligprosjektet.
- Møblering av uterom
- Materialer i bebyggelse og uterom
- Sol og lys i uterom og bolig
- Tilrettelegging for lek
- Inngangspartier fra gårdsrom for aktivering av gårdsrom
- Overvannshåndtering
- Miljøvennlighet
- Universell utforming
- Boenheten/leiligheten
- Vegetasjon på tomt
- Støyskjerming
- Tilrettelegging for nabofelleskap
- Gode forbindelser til boligsupplerende friområder i nærområdet
- Trafikksikkerhet og fotgjengervennlighet

4.1.4.4 Stedsuavhengige kvaliteter

Under forutsetningen om differensieringen mellom bo- og boligkvalitet som stedsavhengig og stedsuavhengig faktor oppfatter jeg at kvalitetene som vektlegges ikke nødvendigvis er boligkvaliteter som omhandler boenheten direkte, men at kvalitetene som diskuteres likevel kan betraktes som *stedsuavhengige*. Dette er kvaliteter som jeg etter mitt betrakningsperspektiv mener kan diskuteres uavhengig av hvor boligen er lokalisert. Om den er lokalisert i det urbane sentrum av Oslo eller i det rurale tettstedet Ås kan flere av disse kvalitetene diskuteres på likt grunnlag (eks: solforhold, miljøvennlighet, universell utforming, overvannshåndtering, møblering av uterom) .

Det er imidlertid også lagt vekt på å sikre egenskaper og kvaliteter ved boligprosjektene som kan diskuteres i henhold til lokalisering og sted. Dette er med tanke på at det anbefales at boligprosjektene bidrar til byfellesskapet i form av næringsetasjer på gateplan slik at man kan skape liv i det offentlige rom og tilføre andre funksjoner enn bare bolig.

I forhold til analysemodellen tegnes det et mønster som dreier mot den rurale områdekarakteren. Dette oppfatter jeg er i henhold til min antagelse om at rapportenes perspektiv er antiurbant og forventer områdekvaliteter som man finner i forstaden heller enn i byen.



Figur 4 Analysemodellen viser min tolkning av det offentlige perspektiv på bokkvalitet

4.2 Bokkvalitet med utgangspunkt i markedets preferanser

Det er gjort studier med utgangspunkt i boligkjøperes betalingsvillighet:

”Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper” av Morten Sjaastad, Torbjørn Hansen og Per Medby (2007) ved Sintef Byggforsk.

”Vårdering av Stadskvaliteter” av konsulentforetakene Evidens og Spacescape (2011)

”Pricing Accessibility: urban morphology, design and missing markets” (2010) av Chris Webster, professor i urban planning ved universitetet i Cardiff.

Jeg tar utgangspunkt i disse fordi de representerer uavhengig forskning som er objektivt anlagt. De har et felles utgangspunkt i at betalingsvillighet kan forstås som et uttrykk for preferanser for ulike egenskaper ved bebyggelse og arealbruk. Innfallsvinkelen prøver å forstå etterspørsel i markedet som en indikator på hvordan by- og boligutviklingen bør gjøres. Studiene er interessante fordi de ikke legger verken sine egne eller beboernes uttalte vurderinger til grunn, men forsøker å forstå etterspørsel i markedet som en indikator på hva som er verdsatt byutvikling. Spesielt rapportene fremmet av Sjaastad et al. (2007) og Evidens - Spacescape (2011) hevder at tradisjonelle studier på by- og boligplanlegging gir villedende, hypotetiske og utilstrekkelige forklaringer på hva som har betydning for områders verdi og attraktivitet.

4.2.1 Boligmarkedet som indikator for verdsetting av offentlige goder

Som en innledning har jeg valgt å trekke frem en artikkel som argumenterer for bruk av boligmarkedet og pris som indikator på verdsettelse, og hvordan man kan benytte seg av det i byplanleggingen. Professor Webster (2010) tar i sin artikkel opp problematikken knyttet til at man i byplanleggingen vanskelig kan få et tydelig bilde på hva som er ettertraktede kvaliteter. Det er vanskelig å få til et samsvar mellom det som planlegges og hva som egentlig er etterspurt og verdsatt. I følge markedsteori er en forutsetning for perfekt samsvar mellom tilbud og etterspørsel at man har fullkommen konkurranse. Dette krever blant annet fullkommen informasjon om alle varene som tilbys. Webster peker på at i byplanleggingen er problematikken blant annet knyttet til markedsseilen som heter offentlige goder. Offentlige goder som parker, plasser, gater, veier osv er kvaliteter og egenskaper i det bebygde miljø som det er vanskelig å vite eksakt etterspørsel etter fordi det er offentlig tilgjengelig og alle kan nyte og benytte seg av det. Webster peker på at det er vanskelig å vite akkurat *hvor* verdsatt arealene er, og *hvilke* faktorer som gjør det verdsatt. Han mener en sentral utfordring er å gjøre de offentlige godene til gjenstander for markedsmekanismer – å skape et marked for dem slik at de

lettere kan fordeles hensiktsmessig. Webster mener at løsningen på dette problemet kan avhjelpest ved bruk av "nest best" informasjon; boligmarkedet. Argumentasjonen for dette ligger i erkjennelsen av at to helt like boliger kan ha forskjellig pris avhengig av hvor de er lokalisert. Webster trekker frem tre faktorer som er utslagsgivende på boligprisene:

- egenskapene til boligen
- egenskapene til brukere og funksjonen til boligen
- egenskapene til området hvor boligen er lokalisert (2010:91)

Ved å bruke boligmarkedet som grunnlag for forståelse av verdsettingen av de offentlige arealene kan man klare å forstå offentlige goder som varer på et marked, med en prislapp. Webster påpeker at pris er en indikator på hvordan folk verdsetter egenskaper. En slik forståelse vil gi unik informasjon om etterspørselen og verdsettingen av ulike bykvaliteter. Dette vil i sin tur være et nyttig verktøy for planlegging av både nye og eksisterende byområder og en vil kunne unngå å investere i noe som ikke egentlig er etterspurt.

4.2.2 Bykvaliteter som indikator på bokvalitet

I den svenske undersøkelsen "Värdering av stadskvaliteter" ble 7000 boligtransaksjoner i Stockholm og nabokommunene sett i forhold til egenskaper eller kvaliteter til bebyggelsen og området boligene var lokalisert. Analysemodellene ble redusert til å omfatte de stedsegenskaper som forskerne mente var egenskaper som man kan påvirke og skape ved utbygging og planlegging (Evidens - Spacescape 2011:12). Det var kun leiligheter som ble tatt med i undersøkelsen.

Undersøkelsen fant at man med 8 variabler kan forutsi prisvariasjonen på boliger med mer enn 90% sikkerhet. Syv av variablene består av rene byformingsfaktorer og den åttende er en kontrollvariabel som er en sosioøkonomisk indeks (2011:12).

- 1) Nærhet til sentrum
- 2) Nærhet til kollektivtrafikk/holdeplass; Mer eller mindre enn 500 meter til kollektivholdeplass
- 3) Tilgang til gatenett; grad av sammenkoblet gangveinett
- 4) Tilgang til urbane virksomheter; Antall restauranter, butikker, kulturvirksomheter innenfor 1 km radius
- 5) Tilgang til park innenfor 1 km
- 6) Nærhet til vann innenfor gangavstand
- 7) Kvartalsform; grad av lukkethet og andel utadvendte entréer mot gaten i kvartalet.
- 8) Sosioøkonomisk indeks; Andelen høyt utdannede og inntekt hos beboere i området.

Analysen viste at den bymessige byen verdsettes høyest. Det viste seg at kvartalsformen hadde egenskaper som ble mer ettertraktet enn åpen eller frittstående bebyggelse, noe som tyder på at bebyggelsestyper som har evne til å skape gårds- og byromskvaliteter er verdsatt (:23).

Rapporten fant at *effekten av tetthet* har en sterk prispåvirkende effekt. Det ble funnet at der det var en høy tetthet av boliger, arbeidsplasser og inngangspartier var det også en stor andel urbane virksomheter. Alle disse faktorene hadde til sammen en effekt på hverandre som gjorde områdene attraktive for boligkjøperne (:15).

Egenskapene til det offentlige rom som gater, parker, vann og kollektivholdeplasser ble også ansett som attraktivt, og en kan tolke det som at gaterom med liv og kompleksitet er ettertraktet. Gang- og sykkelvennlige områder med nærhet til kollektivtrafikk kom klart bedre ut enn områder som ikke var det.

Faktorer som ikke fikk signifikant prispåvirkende effekt var høyden på husene, og forekomsten av dagligvarehandel, skole, pleie- eller omsorgstjenester i området, noe som forklares med at slike målpunkter i stor grad er jevnt fordelt i byen (:19).

Rapporten konkluderer med at funnene tilsier at alle stedskvaliteter samvirker og at alle kreves for å skape attraktive bosteder. Ikke bare én av de syv faktorene kan gjøre et område attraktivt, optimalt bør alle faktorene inn i samme område. Å bygge en by gir ingen gateliv om ikke gaten henger sammen med andre gater og det er tett med lokaler og inngangspartier. Å bygge tett gir ingen byliv om det ikke finnes en blanding av boende og arbeidende i området. Å bygge høyt gir ingen stedskvalitet i seg selv. Og å bygge kvartalsform gir ingen liv i gårdsrommet om ikke kvartalet har tydelig grenser mot det offentlige rommet. Studien hevder at mennesker som bor i en by verdsetter at det er mangfold, blandet, kvartaler, parker, vann, sammenkoblet, stasjonsnært og sentralt (:26).

Forskerne hevder at denne studien gjør det mulig å sette en prislapp på de ulike stedskvalitetene. Studien tydeliggjør verdsettelsen av urbane faktorer som man tidligere bare visste kostnadene på. En bedre forståelse for inntektssiden i byutviklingsprosjekter kan gjøre utviklingsprosjekter mer målrettet og effektive. Å kjenne til verdiøkningen et prosjekt påfører et område via eksternaliteter vil gjøre samfinansiering lettere fordi urban form kan oversettes til økonomiske termer (:26).

4.2.3 Bebyggelsestyper som indikator på bokvalitet

Forskningsrapporten *"Etterspurte bebyggelsestyper og bokvalitet i by"* analyserer hvordan boligkjøperne verdsetter ulike bebyggelsestyper uttrykt ved prisen de er villige til å betale. Prisene på mer enn 700 omsatte boliger i et utvalg områder i Oslo ble analysert i forhold til bebyggelsestyper; bytyper, bygningstyper og typiske trekk ved omgivelsene som for eksempel tilgang til park eller restlandskap, beliggenhet til type vei eller gate, bytyper representert i nabolaget og lignende. I tillegg ble variablene sentralitet i distanse fra Oslo sentrum og sosioøkonomisk status i området (gjennomsnittsinntekt) tatt med (Sjaastad et al. 2007:7). Områdene som var med i undersøkelsen har gjort det mulig for forskerne å sammenligne "indre by" med sin bymessige bebyggelsesstruktur opp mot "ytre by" som karakteriseres som feltutbyggings- og drabantbyområder.

Sjaastad et al. fant "grunnlag for å si at fysiske egenskaper ved område og bolignære omgivelser betyr mye for boligkjøperne. Bygningene gir derimot mindre og sjeldnere utsalg, med unntak for viktige egenskaper ved tomten, og en tydelig motvilje mot å bo høyt." (2007:134)

Funnene viste at det er høy verdsettelse av den bymessige byen. "Resultatene tyder på at kvalitetene ved tradisjonelt bymessige gater verdsettes, og at de ved siden av nærheten til sentrumsfunksjonene utgjør det mest verdsatte trekket i indre by" (:111). Rapporten fant at bebyggelsestyper som tydelig anviser og formidler forventet atferd ble verdsatt, i form av skille mellom offentlig og private arealer. De tradisjonelt bymessige bolig gatene- og kvartalene i indre by ble verdsatt på bakgrunn av et godt samspill mellom offentlig gate og privat bebyggelse (:111). Dette funnet ble underbygget ved at det var tilsvarende negativt verdsatt med en utydelig og endimensjonal formidling av private og offentlige arealer i ytre by. Som for eksempel utflytende strukturer mellom parkering og industri, og småblokker og lamellblokker med lav tomteutnyttelse (:114).

Videre fant studien at tydelig private gårdsrom/utearealer verdsettes. Det antas at bebyggelsestypene som ikke i stor nok grad klarer å skape nok avskjerming, som for eksempel åpne storgårdskvartaler eller lamellblokker, skaper usikkerhet i anvisning av adferd. Dette fører til at beboerne ikke har full glede av dem som privat uteareal, og at de motsatt ikke oppfattes som klart offentlige slik at andre brukere i området kan ha glede av dem (:116)

Angående atkomstforhold er det mest verdsatte gjennomgående inngangspartier som gir forbindelse både til gate og gårdsrom (:129).

En gjennomgående tendens var at biltrafikk i nærheten av boligen ikke var ønsket. Kollektivtilgjengelighet var derimot verdsatt og tyder på at fotgjengervennlige områder verdsettes (:123). Grønnstruktur i indre by ble verdsatt som en utfyllende verdi, og funnet ble tolket som at grønnstruktur ikke nødvendigvis var noe man ønsket mer av (:121). Det var positivt å ha bolig langs en park eller plass, men undersøkelsen gav ikke nok grunnlag til å si om det skyldtes det positive knyttet til mindre trafikk, eller innslaget av grønt (:122).

Konkrete anbefalinger som fremkommer fra rapporten er knyttet til utvikling av nye prosjekter; offentlige myndigheter bør kreve at bymessige kvaliteter blir skapt ved utbygging, og ikke tillate utbyggere å dra store gevinster av en gunstig beliggenhet uten å bidra til områdets offentlige liv. Rapporten viser at det bør satses videre på etablerte og tradisjonelle bygningstyper og bebyggelsesstrukturer, og at det er viktig å være oppmerksom på grensen mellom offentlige byrom og privat grunn. Den private henvendelsen til gaterommet bør opprettholdes eller forsterkes. Videre legges det vekt på at trafikk er en stor utfordring og at gående bør prioriteres sammen med kollektivtrafikken (Sjaastad et al. 2007:68).

4.2.4 Fortolkning av det markedsbaserte perspektiv

Dette er rapporter som går inn med et ønske om å finne ut hva folk "egentlig" verdsetter i bomiljøet – den skjulte virkeligheten som ligger bak de såkalte "hypotesene" som boligutviklingen ellers baserer seg på. Det legges her vekt på at kunnskapen som avdekkes også vil kunne bidra til en mer økonomisk bærekraftig byutvikling i kraft av at man på bakgrunn av "sannheten" vil unngå å utvikle by- og boligområder som ikke blir satt pris på av brukerne.

Rapportene legger frem et syn på at det er den bymessige byen som er verdsatt. Fokus på flerfunksjonalitet, mangfold og tetthet i system. Blant annet det jeg vil kalle demografisk tetthet; mange mennesker (beboere og arbeidende) i område, funksjonell tetthet; mange ulike funksjoner i og bruksmuligheter av området, morfologisk tetthet; det er den bymessige byen med sterke skiller mellom offentlig og privat og hvor utflytende halvoffentlige/halvprivate arealer ikke er til stede. I tillegg til at bebyggelsen fasiliterer mye liv i det offentlige rom i form av inngangspartier som henvender seg mot gate. Det uttrykkes at det ikke er behov for store friområder, men tydelig avgrensede og offentlige parker som et supplement til byen.

4.2.4.1 Bebyggelsen og byen

Rapportene har et bevisst forhold til bytyper og bebyggelsestyper og deres forutsetninger for bokkvalitet. At det er de urbane områdekvalitetene som gir best utslag har i følge rapportene sammenheng med bebyggelsens evne til å fremskaffe dem - å legge til rette for områdekvalitetene. Resultatene fra undersøkelsene viser at ikke bare sentral beliggenhet er viktig for boligkjøperne, men også bebyggelsestypene som angir området. Kvartalet og kvartalsstrukturen blir trukket frem som forbilder og det er gjentagende oppfordring til at man ved ny planlegging må være bevisst på valget av bytype.

Det er mindre fokus på boligprosjektet i seg selv innad på tomten og med hensyn på gårdsrommets utforming. Boligprosjektet blir vurdert som en del av byen, og at bokkvalitetene er å finne i byen, og ikke som en opposent som vil ha bokkvalitet "på tross" av byen. Det er kvaliteter som ligger utenfor boligprosjektet som har signifikant prispåvirkende effekt, det forteller at områdeegenskaper har betydning for hva folk opplever som attraktivt. Studiene viser at det er en kombinasjon av områdene boligene ligger i, og bebyggelsens evne til å skille offentlig fra privat samt skape gode offentlige rom som er ettertraktet. Det tydeliggjør at to boliger kan være helt like, men være verdsatt på ulik måte avhengig av sted.

4.2.4.2 Metodekritikk

Jeg oppfatter at det er en sterk tro på at markedsmekanismer kan fungere som en god og brukbar indikator på verdsettelse og en sikker indikator på hvordan by- og boligutviklingen bør gjøres. Dette kan imidlertid diskuteres idet det da blir de kjøpesterkes preferanser som kommer til uttrykk. Rapportene fremviser ingen tydelige indikatorer på faktorer som angår de bolignære kvalitetene. På den måten får man ikke belyst behov og preferanser som svakere grupper i samfunnet har; barn, eldre, funksjonshemmede og mindre kjøpesterke.

Studiene baserer seg på kvantitativ forskningsmetode med mange objekter, noe som fører til et større grunnlag for å trekke konklusjoner og generalisere. Dette gir resultatene mer troverdighet enn kvalitative forskningsmetoder. Men på samme tid er det benyttet store avanserte statistiske modeller som kan være oversiktlige og ha skjulte faktorer og "fiksede" forutsetninger for å vise resultater, såkalte fudge factors. Kan resultatene være påvirket av forskernes kritiske holdning til eksisterende normer?

Det er kun leiligheter som er vurdert i analysen, og analysene er gjennomført i byer som kan ha ulike forutsetninger for boligmarkedets preferanser. På denne måten mister rapportene litt av sin overføringsverdi.

4.2.4.3 Operasjonalisering av perspektiv

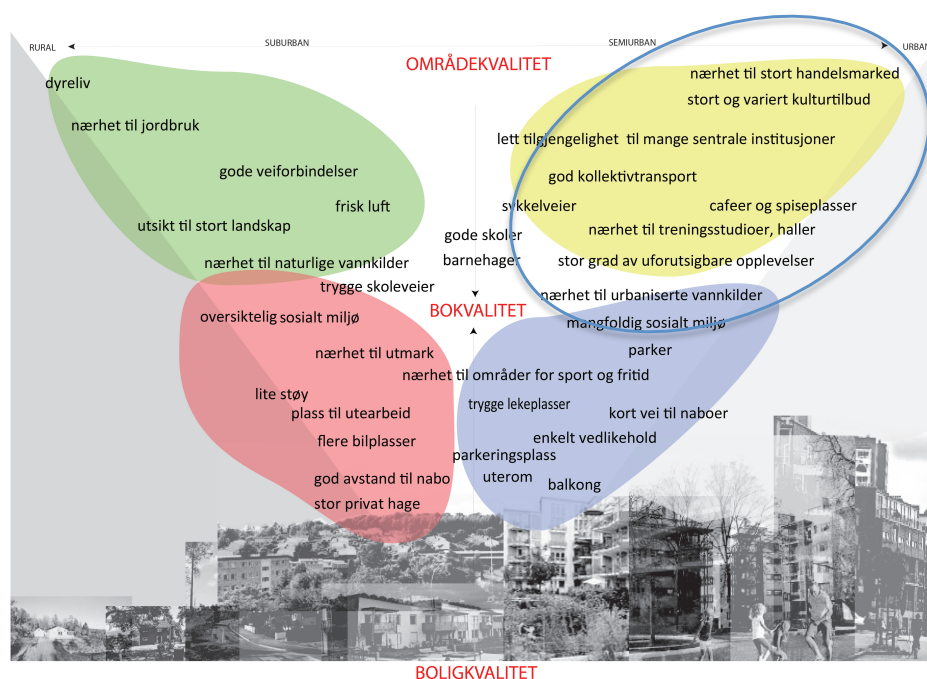
Som et verktøy for senere bruk av dette perspektivet både i drøfting og i analysedelen har jeg valgt å operasjonalisere perspektivet i henhold til analysemodellen .

På bakgrunn av min tolkning av forskningsrapportene kommer jeg frem til at de fokuserer på kvalitetene som angår:

- Den bymessige byen
- Kvartalsform
- Tydelig private arealer og tydelig offentlig arealer
- Nærhet til park
- Nærhet til vann
- Demografisk tetthet
- Funksjonell tetthet
- Morfologisk tetthet
- Inngangspartier mot gate for aktivering av gate
- Liv og mangfold i det offentlige rom
- Fotgjengervenlighet, kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for anonymitet i det offentlige rom

4.2.4.4 Stedsavhengige kvaliteter

Under forutsetningen om differensieringen mellom bo- og boligkvalitet som stedsavhengig og stedsuavhengig faktor oppfatter jeg at kvalitetene som vektlegges utelukkende kan relateres til stedet boligen er lokalisert. Jmfør avsnittet ovenfor er det offentlige rom, og boligprosjektets samhandling med byen som er avgjørende. I tillegg kommer fokuset på byen, den urbane områdekonteksten kontra den rurale områdekonteksten tydelig frem. *Stedet* har her stor betydning for bokvaliteten. Det handler om *bykvalitet*. Dette kommer også frem av analysemodellen hvor det tegnes et mønster som dreier mot den urbane områdekarakteren og nær sagt utelukkende kvalitetsdimensjoner som kan relateres til område kontra boligen som bygning.



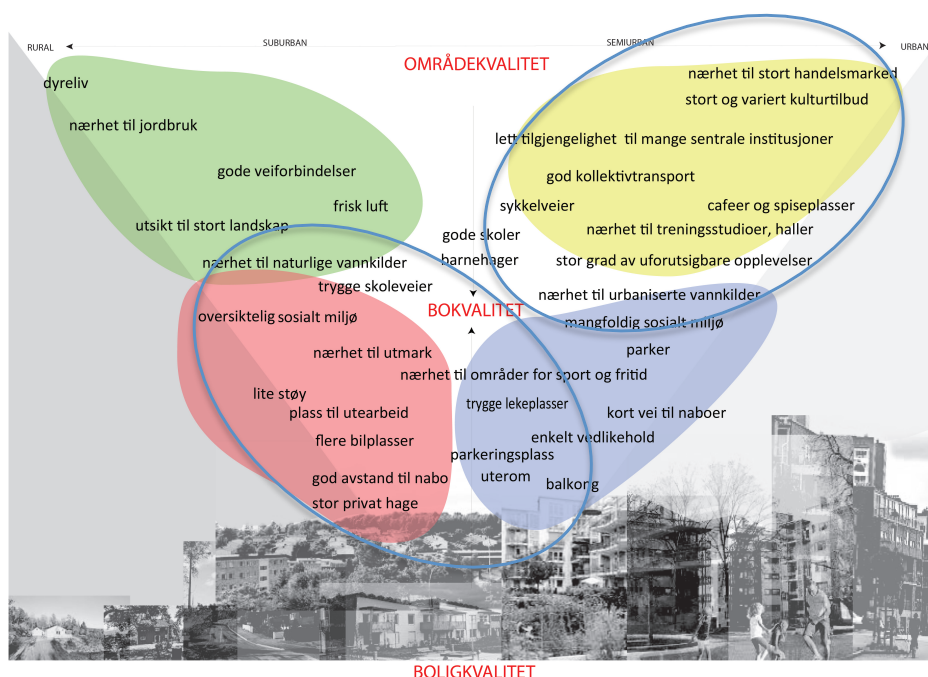
Figur 5 Analysemodellen viser min tolkning av markedets perspektiv på bokkvalitet

4.3 Perspektivene sett i forhold til hverandre

Det som er likheter mellom perspektivene er at begge anbefaler kvartalet som bebyggelsestype på grunn av dets egenskaper til høy utnyttelse og skjermet gårdsrom i tillegg til tydelig anvisning av offentlig og private arealer. I tillegg kommer ønsket om en fotgjengervennlig by. Perspektivene er tilsynelatende like med tanke på at de begge ønsker boliger i en by med gode områdekvaliteter, men det er tilnærmingen til hva som er bokvalitet som skiller dem fra hverandre.

Det er i hovedsak ikke samsvar mellom de to perspektivene når man ser de opp mot hverandre i figur 5. Perspektivet som tar utgangspunkt i de offentlig definerte behovene ligger nærmere boligkvaliteter og suburban- rurale områdekvaliteter, mens de markedsdefinerte behovene ligger nærmere områdekvaliteter i den urbane enden av den horisontale akse.

Jeg vil gå så langt som å anta at perspektivet som tar utgangspunkt i offentlige anbefalinger setter stedsuavhengige krav. Riktignok kommer rapportene med noen anbefalinger som legger til grunn tilpasning og fleksible beregningsmåter for utnyttelse og solforhold avhengig av tomten og omgivelsenes forhold, men dette er krav som ikke tar inn over seg at det er byen det snakkes om. Det blir ikke tatt noe tydelig standpunkt til typomorfologiske forutsetninger for områdekarakter og dermed hvilke kvaliteter man kan forvente å forholde seg til.



Figur 4 Analysemodellen viser min tolkning av de to perspektivene sett opp mot hverandre.

Offentlig perspektiv: Det som angår det private/interne for boligprosjektet:

- Størrelse og utforming av private, halvprivate og felles utearealer internt i boligprosjektet.
- Møblering av uterom
- Materialer i bebyggelse og uterom
- Sol og lys i uterom og bolig
- Tilrettelegging for lek
- Inngangspartier fra gårdsrom for aktivering av gårdsrom
- Overvannshåndtering
- Miljøvennlighet
- Universell utforming
- Boenheten/leiligheten
- Vegetasjon på tomt
- Støyskjerming
- Tilrettelegging for nabofellesskap

Markedsperspektiv: det som angår det bymessige, offentlige rom:

- Den bymessige byen
- Tydelig private arealer og tydelig offentlig arealer
- Nærhet til vann
- Demografisk tetthet
- Funksjonell tetthet
- Morfologisk tetthet
- Inngangspartier mot gate for aktivering av gate
- Tilrettelegging for anonymitet i det offentlige rom

Likheter:

- Fotgjengervennlighet, kollektivtrafikk /trafikksikkerhet
- Liv og mangfold i det offentlige rom
- Nærhet til park/Gode forbindelser til boligsupplerende friområder i nærområdet
- Kvartalsform

4.4 Oppsummering

Denne oppgaven startet med utgangspunkt i en påstand om at bokkvaliteten blir dårlig når boligutviklingen er markedsstyrt. Påstanden har sitt opphav i en debatt hvor det menes at markedstilpasninger, i form av at utbygger tilpasser boligprosjektene i henhold til hva de kan få solgt, er en trussel mot bokkvaliteten. Det menes at det offentlige må få styrket sin kvalitetssikrende kontroll med boligbyggingen via tilpassede normer og lovfestede krav.

Jeg peke så på opphavet til det offentlige normverket som et nødvendig korrektiv til de alvorlig helseskadelige boforholdene som var realiteten på begynnelsen av 1900-tallet. Videre fortalte jeg at normsystemet og kunnskapsgrunnlaget ble videreført og brukt mer som et verktøy for produksjon og låneutmåling under gjenreisningen etter krigen. På denne bakgrunn kom jeg med en antagelse om at normverket slik det er historisk forankret ikke er forenlig eller brukbart når vi i dag skal fortette og bygge boliger i byen igjen. Tatt dagens samfunnsforhold i betraktning mente jeg at vi ikke lenger har så sterke behov for helsefremmende kontroll utøvet fra det offentlige i boligbyggingen.

Videre kom jeg frem til at i dagens planprosess har det offentlige blitt så avhengig av privat initiativ at en bør finne muligheter for en god samhandling. Jeg pekte på at det kunne være muligheter i den markedsliberale boligutviklingen fordi markedsaktørene også er avhengig av et godt samarbeid og forhold til politikerne og sivilsamfunnet. (Jf. Børrud 2005)

Etter en gjennomgang av det normbaserte og det markedsbaserte perspektiv ser jeg at markedets preferanser forherliger den bymessige byen (jf. Sjaastad et al 2007; Evidens – Spacescape 2011; Webster 2010) , og at det er i motsetning til det offentlige normbaserte perspektivet som hovedsakelig fokuserer på de stedsuavhengige og nærmest antiurbane kvalitetene (Schmidt & Guttu 2008; Isdahl 2007; Schmidt & Thorén 2001). Dette støtter opp om min påstand om at det normbaserte perspektivet ikke tar inn over seg at det er i byen boligene ligger.

På bakgrunn av dette resonnementet sitter jeg igjen med en antagelse om at det er *muligheter* i den markedsbaserte boligutviklingen *fordi* perspektivet som fremmes har en tilnærming som samsvarer med den *bymessige byen*. Dette fører til en hypotese som spissformulert antar at markeds perspektivet gir gode byboliger, mens det offentlige normbaserte perspektivet ikke gjør det.

5 Studiemateriale

Empirien jeg har valgt å ta utgangspunkt i er et notat utgitt av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten i august 2012. Notatet heter "God boligfortetting i Oslo – eksempelsamling" og er ment som et innlegg i debatten om hvorvidt de boligene som bygges i Oslo har høy nok estetisk og bruksmessig kvalitet. Notatet er utarbeidet på bakgrunn av en bestilling fra Byråd for Byutvikling¹¹ som ønsker å fremheve at det finnes en rekke prosjekter som faktisk tilfører byen nye kvaliteter. Eksempelsamlingen viser 20 boligprosjekter som representerer god boligfortetting fra de ti siste år, og formålet er beskrevet som å vise hvordan ulike kvaliteter kan sikres i nye bolig- og transformasjonsprosjekter i tråd med fortettingsstrategien. Målgruppen for veilederen er arkitekter, utbyggere, investorer og byens innbyggere.

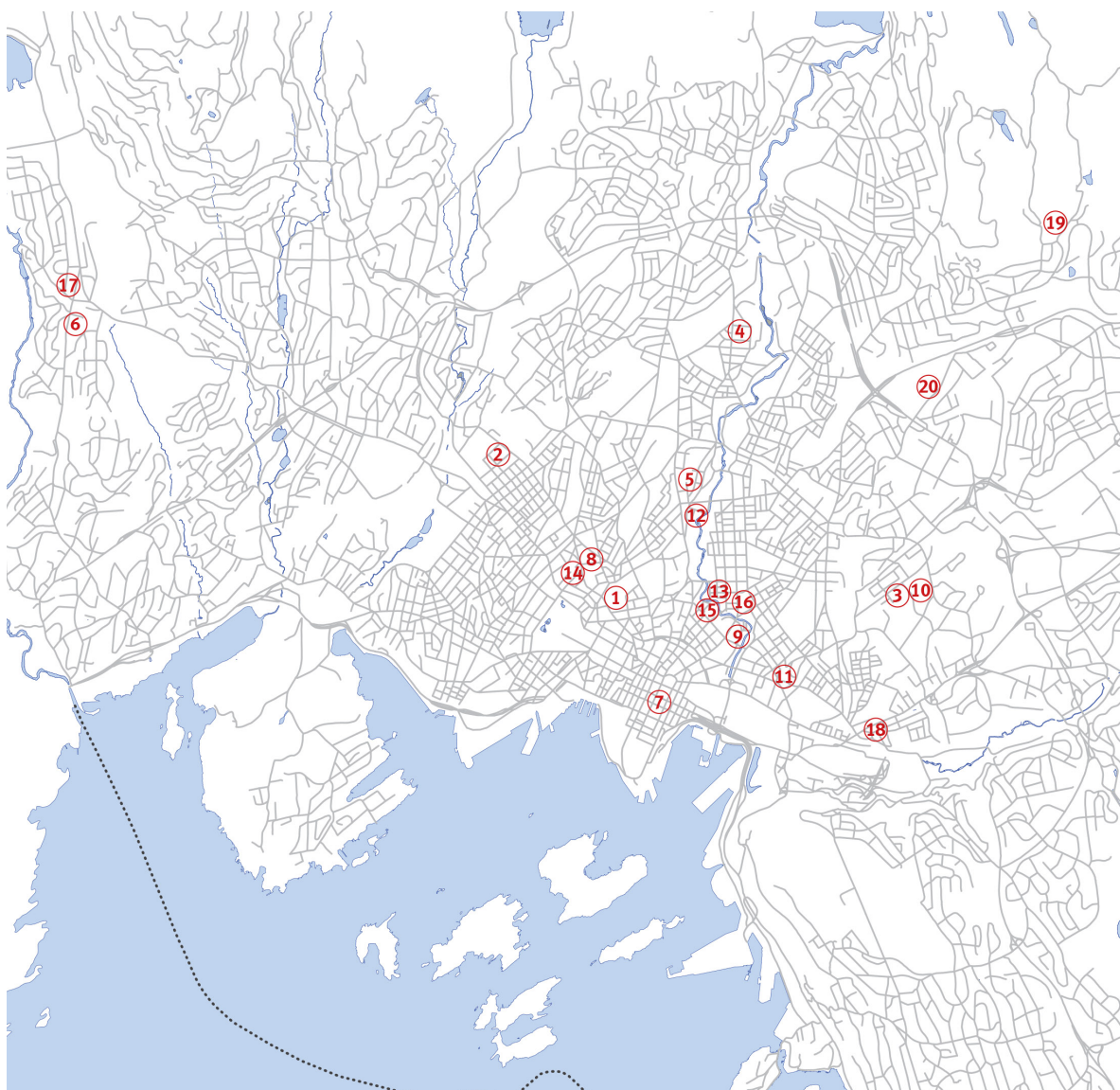
Prosjektene fremstilles med fakta om årstall for ferdigstilling, bruksareal, samlet felles uteoppholdsareal, ansvarlig utbygger og arkitekt. I tillegg beskrives prosjektene kvalitativt i forhold til området de er lokalisert, private og felles utearealer, boenheter, arkitektur og materialbruk.

Forutsetningen for å velge dette studiematerialet er at det er ansett som godt både av kommunen som har valgt å trekke dem frem, i tillegg til at de har blitt solgt og kjøpt på markedet. Boligprosjektene kan derfor i utgangspunktet bli betraktet som gode på bakgrunn av begge perspektiv.

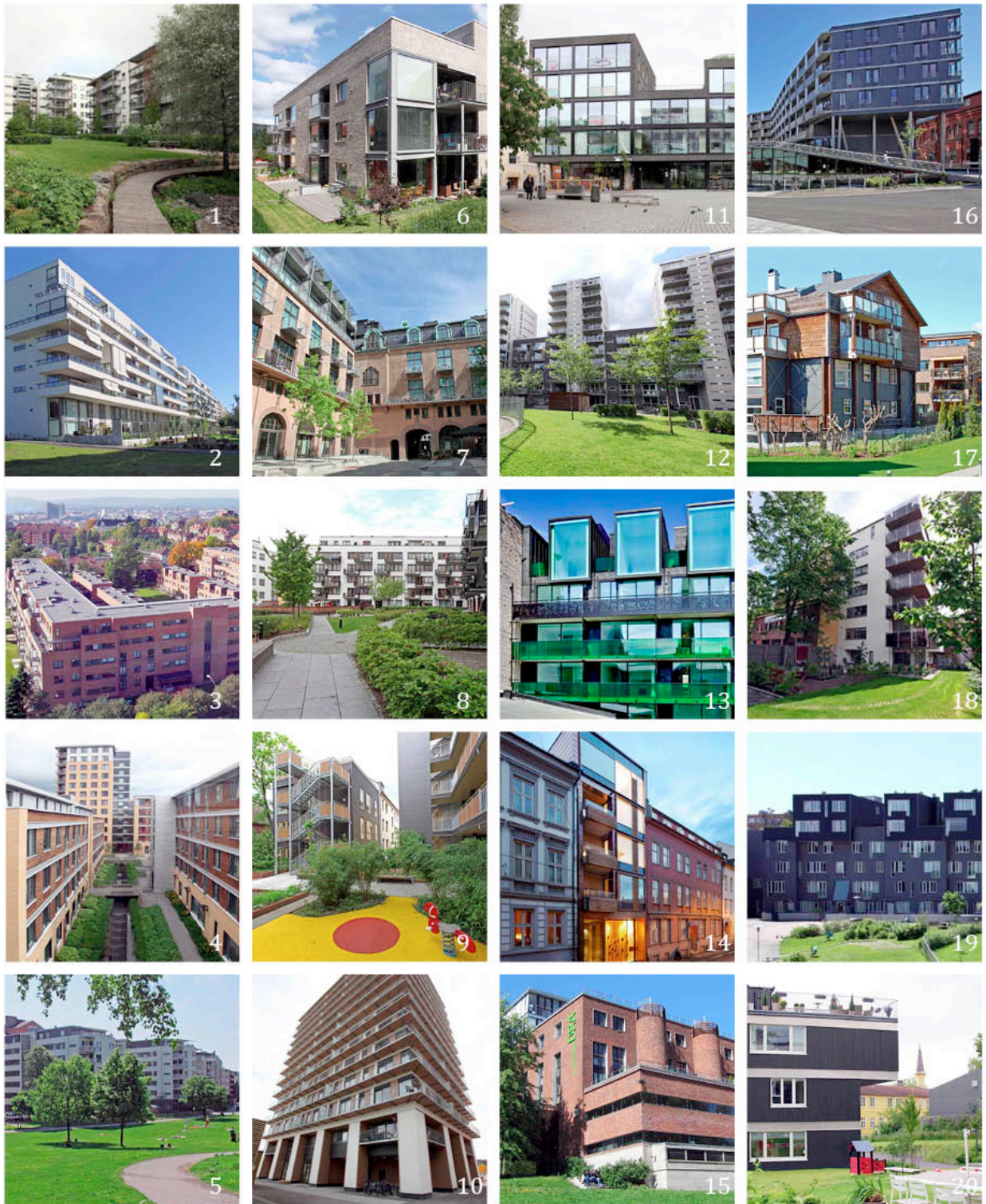
¹¹ Bård Folke Fredriksen (H)

5.1 Oslos 20 beste nye boligprosjekter

1. Pilestredet Park
2. Marienlyst Park
3. Tiedemannsjordet
4. Bjølsen studentby
5. Kingos gate 15-21
6. Røa Have
7. Quadraturen
8. Lille Bislett
9. Christian Krohgs gate 39
10. Marienfryd høyhus
11. Platous gate 6 – Helga Helgesens plass
12. Waldemars hage, sydkvartalet
13. Korsgata 5
14. Parkveien 5 b-c
15. Hausmannsgate 16
16. Boliger i Schouskvartalet
17. Røa miljøboliger
18. St. Halvardsgate 75
19. Årvollskogen
20. Refstadhagen



Figur 5 Oversiktskart. Kilde: Oslo kommune 2012



Figur 7 Oslos 20 beste boligprosjekter. Bilder hentet fra "God boligfortetting i Oslo. Eksempelsamling" (Oslo kommune 2012)

5.2 Bakgrunn

Som et ledd i min analyse av Eksempelsamlingen gjennomførte jeg et intervju med prosjektledelsen for å få utdypet informasjon om bakgrunnen for utvelgelsen av akkurat de prosjektene, arbeidsmetoden og hva kommunen ønsker å kommunisere. Informasjonen jeg fikk er medvirkende til denne presentasjonen av eksempelsamlingen.

Notatet er utarbeidet av en prosjektgruppe med representanter fra flere avdelinger innenfor Plan- og bygningsetaten; ressursseteret, avdeling for områdeutvikling og avdeling for byggeprosjekter, i tillegg til to produksjonsavdelinger. Prosjektgruppen har også jobbet opp mot en ekstern referansegruppe bestående av representanter for utbyggere, arkitekter, Norske Arkitekters Landsforbund, Husbanken, Byboligaksjonen¹² med flere.

Prosjektgruppen fikk bestillingen i februar 2012 og skulle være ferdig med den innen juli samme år. Grunnet begrenset tid var det ikke mulighet til å gjøre systematisk innhenting av data fra boligprosjektene. Dette medførte utelukkning av informasjon om kostnader for utbygger, pris per kvadratmeter, arkitekttegninger og detaljert vurdering av uteoppholdsarealer og lignende.

Utvelgelsen av eksemplene er ikke basert på noen konkrete kriterier, men er gjort som en dynamisk prosess basert på dialog mellom prosjektgruppen og referansegruppen. Tidlig i prosessen ble det konferert med etatsdirektør som vurderte 30 forslag med "ja", "nei" og "kanskje". Deretter forteller prosjektgruppen at de har vært på befaring og vurdert prosjektene etter intuitiv magefølelse og opplevelse på stedet. "Det har ikke vært veldig snevre kriterier for å komme med på listen. Vi har lagt vekt på å vise variasjon i arkitektonisk uttrykk og størrelse og geografisk spredning." Variasjonen blir begrunnet med at byen ikke er lik i hvert område og at fortetting kan gjøres på forskjellige måter i forskjellige sammenhenger. Noen steder har de også valgt å vise en del av hele fortettingsprosjektet som for eksempel i St. Halvardsgate 75, som viser et spesielt godt arkitektonisk uttrykk i forhold til resten av prosjektet det hører til. I det store prosjektet Waldemars Hage er også kun sydkvartalet valgt ut fordi resten av prosjektet ikke anses som vellykket i kvalitetsperspektiv.

¹² Byboligaksjonen ble etablert i 2008 for å aksjonere mot stadig flere eksempler på dårlig kvalitet i nye boligprosjekter. Sentrale personer fra blant annet Norsk Form, Arkitektur- og designhøyskolen i Oslo, Norske Arkitekters Landsforbund og Norsk institutt for by- og regionforskning stiller seg bak aksjonen.

Etter eksempelsamlingen ble publisert har mediene omtalt notatet som en "skryteliste"¹³, dette mener prosjektledelsen at det ikke er, og begrunner det med at de ikke har fokusert på å plukke ut de absolutt fineste prosjektene, men å vise gode løsninger. Samtidig informerer de om at det kanskje hadde vært andre prosjekter med i samlingen dersom de hadde hatt mer tid og hadde brukt en annen metode for utvelgelse. Men mener at de fleste eksemplene likevel hadde vært med fordi det er det allmenn konsensus om dem i arkitektkretser og at mange også er prisvinnere. Prosjektledelsen forteller at de er klar over at ikke alle prosjektene er like gode på alle områder, men at det likevel er interessante prosjekter, at de bidrar til å vise gode kvaliteter og at ingen er direkte dårlige. Det har vært fokus på å vise det positive, som en "appetittvekker" hvor fokuset har vært: "Se her! Her har vi mye!". Framstillingsmåten har også sin bakgrunn i den begrensede tiden og at det derfor ikke er valgt å ta med kritiske vurderinger, men heller kun fokusere på de gode kvalitetene.

"Bokkvaliteten i prosjektene er vurdert ut fra arkitektonisk kvalitet som utforming og materialbruk. Og i forhold til lys, solretning, og delvis i forhold til planløsning. Uteområdene ble vurdert mer inngående, i tillegg til følelsen på stedet, om det var innbydende og fint, og om det var liv og mennesker i området. Det var ikke mulighet til å vurdere alle prosjektene fra innsiden (...)vurderte også lokalisering i forhold til viktige funksjoner i nærområdet som skole, barnehage, kollektivtilbud og så videre".

¹³ Se "Dette er Oslos beste byggeprosjekter" 04.09.12. Osloby.no/Aftenposten og "Bygg som dette, og du får grønt lys" 03.09.12. dittoslo.no/Lokalavisen Groruddalen.

6 Analyse

6.1 Analyse del 1: Eksempelsamlingen

Dette er i følge Oslo kommune eksempler på gode byboliger. Hvorfor det? Hvilke kvaliteter blir trukket frem som begrunnelse for at dette er gode eksempler på boligfortetting?

Jeg har gjort en dokumentanalyse for å undersøke hvordan kommunen beskriver prosjektene. Er det de stedsavhengige, eller de stedsuavhengige kvalitetene som er avgjørende for disse prosjektenes kvalitet? Blir boligprosjektene vurdert i henhold til områdekarakteren de befinner seg i? Hvilket av perspektivene på bokkvalitet jeg har utledet kommer frem i denne Eksempelsamlingen?

Dokumentanalysen ligger som vedlegg nummer 3.

6.1.1.1 Hvordan beskriver Oslo kommune boligprosjektenes kvalitet?

I det følgende presenteres gjennomgående hovedtrekk av det som beskrives i henhold til prosjektenes områdekarakter, uteoppholdsarealer, bokkvalitet og utforming og materialbruk¹⁴.

Områdekarakteren beskrives i henhold til om boligprosjektet er tilknyttet god teknisk og sosial infrastruktur – skole, butikker, kollektivtransport og andre funksjoner. Videre er kort avstand til rekreasjonsområder påpekt – parker, grøntdrag eller marka. Prosjektene ligger i forskjellige bydeler og egenskapene som fremheves gjenspeiler og knyttes til bydelens kvaliteter. Eksempel på dette er dersom boligprosjektet ligger i en rolig bydel er det dette som fremheves, og dersom det er pulserende byliv i nærheten fremheves det. Nærhet til enkelte områder, stedsnavn eller attraksjoner i Oslo trekkes frem som positive sider ved prosjektene. På samme måte har områdets typologiske identitet en betydning, enten det er lamellbebyggelse eller

¹⁴ Områdekarakter, uteoppholdsarealer, bokkvalitet og utforming og materialbruk er overskriftene som blir brukt for beskrivelsen av hvert boligprosjekt i Eksempelsamlingen.

småhusbebyggelse og villa som er karakteristisk for området. Historisk forankring sees på som god kvalitet, og da for eksempel industripreget bebyggelsestypologi.

For **uteoppholdsarealene** er det gjennomgående at det er viktig med gode solforhold, god utsikt, og bilfrie utearealer. Muligheter for valgfrihet angående ulike aktiviteter og oppholdssteder er viktig, sammen med at beplantningen er variert og at gamle trær er bevart. Innslag av vann både for estetisk verdi og for håndtering av overvann er fremhevet. At det er tilrettelagt for bevegelse gjennom gårdsrom og mellom bebyggelse på stier og små gater er positivt, sammen med tilrettelegging for tilfeldige og uformelle møter mellom beboerne ved bruk av for eksempel benker, gangstier og svalganger. Boligprosjekter som klarer å tilby beboere mest mulig uteoppholdsareal tilknyttet boligen blir fremstilt gode. Uterommene er av varierende typer i form av gårdsrom, private og felles takterrasser eller balkonger. Også private hager på bakkeplan er bra. Dersom prosjektet ikke har gode nok forutsetninger for å tilby dette, trekkes det frem at beboerne har kort avstand til nærliggende rekreasjonsarealer som en park, marka eller bymessige gater som er attraktive å oppholde seg i.

I eksempelsamlingen blir **Bokvaliteten** beskrevet som god dersom boligene er lyse og luftige med store vindusflater, har utsikt og lite innkikk. Fleksible og moderne planløsninger trekkes frem. Prosjektene som presenteres har alle varierende leilighetssammensetning. Det er viktig med tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal. Lav støybelastning er en kvalitet som trekkes frem. Heis fra parkeringskjeller til leilighet og livsløpsstandard er kvaliteter som fremheves.

Utforming og materialbruk er den siste kategorien prosjektene er presentert gjennom. Her er det fokusert på at lyse fasader med variert materialbruk, gjerne puss og tre, bidrar til et lyst og luftig uttrykk. Spill i fasader og variasjon i volumer er trukket frem som positivt, her er ulik bruk av materialer og volumoppbygging som bidrar til letthet og tilpasning til omgivelsene viktig. I noen eksempler er det trukket frem som positivt at prosjektene skiller seg ut fra omgivende bygningstypologi, mens i andre eksempler er det positivt at bygningene viderefører typologi og føyer seg lavmælt inn i omgivelsene. Historiefortellende elementer i materialbruk og utforming er gode egenskaper i prosjektene.

6.1.2 Bolignære kvaliteter beskrives:

Stedsuavhengige kvaliteter vektlegges. Det er i hovedsak beskrivelse av, og fokus på kvaliteter i henhold til de offentlig definerte behov for bokkvalitet. Herunder; private, halvprivate og felles utearealer internt i boligprosjektet, møblering; benker, pergolaer, materialbruk; fasade, rekkverk, gulv i gårdsrom, sol og lys i leiligheter og gårdsrom, muligheter for lek, muligheter for nabokontakt, overvannshåndtering, miljøvennlighet, universell utforming og livsløpsstandard, boenheten/leilighetenes egenskaper, vegetasjon og frodighet i utearealer.

6.1.3 Områdeegenskaper beskrives:

Stedsavhengige kvaliteter vektlegges også: området prosjektene ligger i blir beskrevet, og det blir oppgitt om det er tilgjengelighet til forskjellige stedsavhengige kvaliteter. De stedsavhengige kvalitetene blir beskrevet som viktige supplement dersom de stedsuavhengige kvalitetene ikke blir fullstendig oppfylt. Herunder; tilgang til parker, turdrag, marka, urbane virksomheter, funksjoner i området (butikker, service, servering, kultur), kjente møtesteder eller byområder (stedsnavn), "trivelige gater", kollektivtrafikk, "pulserende område" og "byliv".

6.1.4 Kvaliteter varierer med områdekarakter

Kvalitetene skifter karakter avhengig av områdekarakter: For eksempel uterommens kvaliteter endrer karakter i takt med områdekarakteren; i den suburbane områdekarakteren er det i større grad forekomst av gårdsrom på bakkeplan med størrelser som tillater plasskrevende lek. Desto mer urban områdekarakter desto større forekomst av uteareal på takterrasser og mer opparbeidede gårdsrom. Jeg oppfatter at utearealene er mer forseggjorte i de mer trange og urbane situasjonene.

Fokuset på kvalitet i nærområdet skifter karakter avhengig av områdekarakter: I den suburbane områdekarakteren er det fokus på mulighetene for rekreasjon i grønne omgivelser og tilstedeværelsen av slike kvaliteter. I den urbane områdekarakteren er det fokus på mulighetene for rekreasjon i urbane omgivelser og funksjonsmangfoldet som finnes i nærheten.

6.1.5 Oppsummering

Jeg mener å observere at det ikke kommer tydelig frem hvilket perspektiv Oslo kommune har ved sin beskrivelse av eksempelprosjektene. Det er uklart hvor den teoretiske forankringen til kommunen ligger. Hva ligger til grunn for utvelgelsen av akkurat disse prosjektene? Jeg mener at beskrivelsene av boligprosjektene er preget av at det ikke er fastsatt noen konkrete evalueringskriterier for hva som kan regnes som kvalitet (slik som PBE forteller i intervju). I henhold til de to evalueringsperspektivene for bokkvalitet regnes boligprosjektene som gode både på bakgrunn av stedsuavhengige og stedsavhengige kvaliteter. Jeg opplever det som vanskelig å trekke ut konkrete fellesnevnerne som er utløsende for kvaliteten i de 20 boligprosjektene.

Sett i forhold til det offentlige normbaserte perspektiv er for eksempel ikke oppgitt noen målbare størrelser på for eksempel andel *brukbare* utearealer i forhold til lek og opphold, andel uteareal pr. bolig og mengde sol på uteareal. Det eneste som er oppgitt av målbare størrelser er BRA og %BRA sammen med samlet felles uteoppholdsareal. De tallene sier imidlertid lite om hvilken brukbarhet arealene har og om det kan regnes som bruksmessig kvalitet. Mål på bruksareal er mer knyttet til salgbart areal enn til brukbart areal i et kvalitetsperspektiv.

I forhold til det markedsbaserte perspektivet blir det ikke beskrevet noen bevisst teoretisk tilnærming til bebyggelsestyper eller områdets morfologiske karakter. Bebyggelsens forhold til omgivelsene er ikke kommentert nevneverdig med hensyn til angivelse av offentlige og private arealer, eller bebyggelsens evne til å fasilitere gode offentlige rom. Bebyggelsestypene som er representert i Eksempelsamlingen varierer; storgårdskvartal, lameller, karrébebyggelse, høyhus, åpne storgårdskvartal, villaer, innfill-prosjekter, hybrider av forskjellige bebyggelsestyper, og større utbygginger bestående av flere bebyggelsestypologier slik som Pilestredet Park. Jeg mener å observere at enkelte av prosjektene har en diffus tilnærming til offentlige friområder, som for eksempel Waldemars hage, Kingos gate 15-21, Hausmanns gate 16, Tiedemannsjordet. I beskrivelsene av disse prosjektene er det positivt at boligprosjektet henvender seg til friområdet som en "utvidelse av sitt eget" uteareal. På bakgrunn av disse observasjonene vil jeg påstå at enkelte av eksemplene ikke er representative hva gjelder bidrag til en bymessig fortetting.

6.2 Delkonklusjon

På bakgrunn av min analyse av beskrivelsene Oslo kommune har presentert i sin Eksempelsamling mener jeg å observere at Oslo kommune ikke har et *bevisst forhold til hvorfor* dette er gode eksempler på boligfortetting. PBE vektlegger både det normbaserte perspektivet og markedsdefinerte kvaliteter, men på en diffus måte. Jeg mener at perspektivet i hovedsak er tilsvarende det offentlige normbaserte, men samtidig skjer det en beskrivelse av prosjektet i henhold til kvaliteter ved området det er lokalisert. Helt konkret oppfatter jeg at Oslo kommune beskriver fortettingsprosjekter med utgangspunkt i et perspektiv hentet fra forstaden (det offentlige normbaserte). Prosjektene befinner seg i byen, mens beskrivelsene overveiende fokuserer på vegetasjon, frodighet, solinnfall, skjerming, friområder, universell utforming, miljøvennlighet, utearealer osv. Sier dette noe om at Oslo kommune er usikker på hva som egentlig er bokkvalitet i byen - gode byboliger?

6.3 Analyse del 2: evaluering av fire eksempelprosjekter

På bakgrunn av at teorien hevder at det offentlige perspektivet vektlegger de bolignære og velferdsmessige kvalitetene og at markedet vektlegger individets valgfrihet, preferanser og de stedsmessige kvalitetene vil det være interessant å se på om eksempelprosjektene klarer å kombinere to hensynene; blir det offentliges normer og markedets preferanser realisert, eller blir noe fortrenget?

Eksempelprosjektene som er valgt ut er;

Lille Bislett

Kingos gate 15-21

Platous gate 6

Christian Krohgs gate 39

De er valgt ut for nærmere analyse fordi de representerer forskjellige områdekontekster i det som kan karakteriseres som den tette byen, urban områdekarakter. Det er i denne områdekonteksten det er mest aktuelt å se på utfordringer knyttet til fortetting, og prosjektene viser forskjellige måter det er løst på.

For hvert prosjekt har jeg tatt utgangspunkt i beskrivelsen av prosjektene slik det gjøres i eksempelsamlingen, denne informasjonen har jeg supplert med befaringsfor å oppleve og observere prosjektene slik de fremtrer i virkeligheten.

Jeg har også gjennomført intervju med utbygger for å få informasjon om hvilke kvaliteter utbygger har vektlagt i utviklingen for å møte markedets behov. Det har også blitt spurt om kommunen har kommet med noen krav til utbygger angående kvaliteter i prosjektet.

6.3.1 Opplegg for evaluering:

Det stilles følgende spørsmål i caseanalysen:

Er boligprosjektet i tråd med de normbaserte anbefalingene? (Spesielt med hensyn til utearealer)¹⁵:

- Solforhold
- Arealstørrelser
- Brukbarhet med hensyn til lek og opphold
- Vegetasjonsbruk, møblering og soneinndeling
- Tilknytning til friområder i nabolag
- Forbindelse til byen: yter eller nyter boligprosjektet

Er boligprosjektet i tråd med markedets preferanser? (spesielt med hensyn til områdekvaliteter og bebyggelsestype)¹⁶:

- Nærhet til sentrum
- Nærhet til park og kollektivtrafikk
- Demografisk tetthet: andel mennesker og liv i området, tetthet av boliger
- Morfologisk tetthet: andel tett bymessig bebyggelse med tydelige grenser mellom offentlig og private arealer
- Funksjonell tetthet: urbane virksomheter i området, service, butikker, kultur, arbeidsplasser osv.
- Boligprosjektets forhold til det offentlige rom og skjerming av private arealer.

Hvordan har utbyggers markedstilpasning påvirket kvalitetene i prosjektet?

- på hvilken måte har utbygger tenkt marked ved utvikling av sitt prosjekt?
- Har prosjektets kvaliteter blitt til på bakgrunn av krav fra myndighetene eller er det noe utbygger har tilført prosjektet bevisst for å øke salgbarheten?

De fire eksempelprosjektene blir presentert, analysert og oppsummert samlet for hvert prosjekt. Prosjektbeskrivelsene er basert på fremstillingen som er gjort i Eksempelsamlingen skrevet av Plan- og bygningsetaten i Oslo.

¹⁵ Basert på anbefalingene og analysemetodene i forskningsrapportene som tidligere er presentert (Schmidt & Guttu 2008; Isdahl 2008, Schmidt & Thorén 2001).

¹⁶ Basert på anbefalingene og analysemetodene i forskningsrapportene som tidligere er presentert for dette perspektivet (Sjaastad et. al 2007; Evidens – Spacescape 2011; Webster 2010).

6.3.2 Lille Bislett

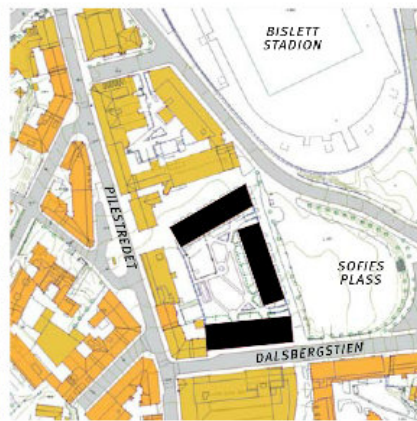
Ferdigstilt:	2008
Utbygger:	Olav Thon Gruppen
Arkitekt:	Dyrvik Arkitekter
Antall leiligheter:	224
Antall etasjer:	seks
Funksjon:	Bolig, kafé, matbutikk, barnehage, parkeringskjeller
BRA:	16 160 m ²
%BRA:	290
Samlet felles uteoppholdsareal:	3000 m ² (inkludert 625 m ² lekearealer for barnehage)
Typologi:	Tre lameller opp fra en kvartalsutfyllende base.
Områdetype:	Urban områdekarakter. Klassiske murgårder og preg av tidligere industri.

6.3.2.1 Prosjektbeskrivelse

Lille Bislett ligger mellom friarealet Sofies plass og gamle Frydenlund bryggeri som nå er høyskolen i Oslo. Det er et område med industrikarakter og ellers klassiske bygårder i mur. Bislett stadion fremstår som et markant landemerke. Det er kort vei til kollektivtilbud og forretninger. Det er noe støybelastning fra omkringliggende gater.

Boligprosjektets volumoppbygging viderefører det tidligere industrikvartalets volumoppbygging. Bebyggelsen er arrangert som tre volumer som vokser opp av en kvartalsutfyllende base. Basen består av forretning, barnehage og noe boliger. Det indre gårdsrommet er hevet opp en etasje, og utgjør uterom for beboerne og barnehagen. De tre volumene er arrangert i en hestesko med åpning mot sørvest noe som gir gode solforhold i både gårdsrom og leilighetene som er vendt mot gårdsrommet.

Gårdsrommet er beplantet med trær, blomsterbed og busker, gressplener og gangstier belagt med brostein og heller, og det er både flyttbare bord og faste benker i tre. Leilighetene på "bakkeplan" har uteplasser skjermet med hekk, mens de andre leilighetene har enten egne balkonger, franske balkonger eller takterrasser. Prosjektet beskrives som luftig, til tross for relativt høy utnyttelse. Det er både to- og treroms ensidige leiligheter i prosjektet, de som er vendt inn mot gårdsrommet har spesielt gode lysforhold med store vindusflater. Fasadens hovedmaterialer er enkel hvit puss og gyldent treverk som utgjør en berikende detalj rundt vinduer og på inntrukne balkonger. Det er et fint spill i fasaden med variasjon over balkongenes plassering. Øvrige detaljer holdt i sort eller hvitt og bidrar til en stilren og presis volumoppbygging.



Figur 6 Lille Bislett. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Oslo Kommune 2012

6.3.2.2 Lille Bislett sett med det normbaserte perspektiv:

Boligprosjektet har et gårdsrom som er utilgjengelig for allmennheten i form av at det er hevet opp en etasje og at det er låst med porter. Til tross for at gårdsrommet ligger på lokk over næringsetasje og parkeringsanlegg er det frodig. Det har forskjellige typer vegetasjon og en pergola. Dette gir skjermede soner for ulik bruk, men samtidig kan det oppleves som stilisert og mindre brukbart enn det er pent å se på. I tillegg er arealene stykket opp, noe som ikke svarer barns behov for plasskrevende lek. Lille Bislett ligger rett ved siden av Sofies plass og gir dermed umiddelbar og trafiksikker tilgang til friarealer utenfor boligprosjektet.

De private utearealene er lite skjermet, både fra gårdsrom og balkonger er det innkikk. Jeg observerte gjentrukne gardiner i leilighetene på nivå med gårdsrommet, noe som kan tyde på problemer med innkikk. En kan oppleve at gårdsrommet blir forbeholdt bruk av beboerne som har direkte tilgang fra sin bolig.

Prosjektet har ikke gjennomgående leiligheter. Solforholdene er gode for boligene som er vendt mot gårdsrom, det er imidlertid mindre heldige solforhold for boligene som ligger mot nord, vest og øst.

Atkomst til boligene skjer gjennom gårdsrommet, noe som fører til at det blir aktivert og gir muligheter for uformelle møter. På samme tid kan man komme direkte med heis opp fra parkeringskjeller slik at man ikke vil bevege seg gjennom gårdsrommet.

Prosjektet tilfører funksjoner til området. Det gir barnehage, butikk og kafé og kan på den måten ikke betraktes som en gratispassasjer. For beboerne i prosjektet kan barnehagen både gi liv til gårdsrommet, men samtidig gi støy og oppleves som nærme private balkonger.

6.3.2.3 Lille Bislett sett med markedets perspektiv:

I følge markedsperspektivet ligger Lille Bislett i et attraktivt område. Den funksjonelle tettheten er høy i form av at det både er boliger, butikker, service, sportsanlegg og høyskole i nabolaget. PBE skriver i sin beskrivelse at boligprosjektet ligger i et tidligere industriområde preget av bygninger i mur og puss, med Bislett stadion som mest markante landemerke. Området får dermed en tydelig identitet. Bebyggelsen i området består for det meste av bymessig bebyggelse,

samtidig som boligprosjektet ligger inntil et friområde (Sofies Plass). Det er også god kollektivdekning her, med trikk i Pilestredet.

Det er kun mot Dalsbergstien det er etablert en tydelig offentlig henvendelse i fasaden med matbutikk og kafé. Resten av prosjektets kanter er diffuse i sin anvisning av offentlig og privat idet det er en blanding av bolig og barnehagens lokaler der.

6.3.2.4 Samtale med utbygger:

I forhold til kvaliteter og markedstilpasning forteller utbygger at de kvalitetene som blir lagt inn i prosjektet blir styrt av hva utbygger tror at markedet vil ha, det handler om å få solgt prosjektet og tjene penger.

”Det er i dette prosjektet lagt stor vekt på balkonger, vi vet at kjøperne er opptatt av det og derfor har vi prøvd å få maksimert størrelsene på balkongene”.

Utbygger legger også vekt på gårdsrommet og mener de har vært flinke med det og at det oppfattes som hyggelig med høy kvalitet av kjøperne. Utbygger mener det er få leiligheter med dårlig beliggenhet i prosjektet.

Utbygger er fornøyd med arkitekturen fordi det oppleves som fint å se på, men legger vekt på at utseende ikke er overordnet planløsning eller terrasser/balkonger og derfor blir til litt etter hvert som prosjektet har tatt form. Utbygger sier at de er bevisst på at det skal bli trivelige prosjekter. ”Arkitekten har påvirket mye(...)Vi har hatt en god arkitekt som har sett hvilke muligheter som ligger i prosjektet og som har gjort at bygget ser ut som det gjør i dag” (...) ”Vi kunne bedt arkitekt om å tegne et bygg som var helt firkantet og med akkurat like vinduer og dører for å begrense byggekostnadene. Jeg er overbevist om at hvis vi hadde vært 100% profittkyniske på den måten kunne vi kanskje tjent 20% mer.”

Lille Bislett og omgivelsene: ”Vi snylter ikke så mye på omgivelsene annet enn at vi bruker alle funksjonene som ligger rundt oss og at det blir tilbudt våre beboere. I salgsfase skryter vi på oss at vi ligger ved siden av Lille Bislett Park og Bislett Stadion”. Utbygger forteller videre at de gjør de små tingene de kan internt på eiendommen, og at tomten gir grensene for hva de kan skape av kvaliteter rundt eiendommen. I følge utbygger er matbutikken som er plassert i første etasje der fordi en trafikkert gate som Dalsbergstien ikke ville vært gunstig for bolig. Om boligene som ligger på gateplan forteller utbygger at de fikk mindre størrelse for å gjøres salgbare for en gruppe som vil bo i en slik leilighet.

I forhold til kommunens medvirkning til prosjektets kvaliteter mener utbygger at kravene ikke har hatt så mye å si, og at det er hovedsakelig arkitekten og en tomt med godt utgangspunkt som har gitt mulighetene for et bra prosjekt. Om forholdet til kommunens krav: "Noen ganger er det vi ønsker sammenfallende med de politikerne ønsker, men det er ofte litt dragkamp(...) det er som en fartsgrense det myndighetene gjør, du kjører kanskje litt fortere enn fartsgrensen, men ikke dobbelt så fort. Sånn sett fungerer rammene som legges som et styringsverktøy for oss også."

Prosjektet ble tatt godt i mot av markedet. Utbygger forteller at markedet var inne i en takknemlig fase da de skulle selge prosjektet, prisene gikk rett opp. Det kan tolkes i retning av at det var et vellykket prosjekt for utbygger.

6.3.2.5 Oppsummering Lille Bislett:

Lille Bislett oppfyller behov både sett fra det offentlige normbaserte perspektivet og markedsperspektivet. Samtidig kombinerer det kvalitetene på en diffus og uklar måte. Gårdsrommet er solrikt og frodig, men er på grunn av oppstykkede arealer lite brukbart. Leilighetene er ikke gjennomgående slik at det er varierende lysforhold til leilighetene. Dersom Sofies Plass ikke hadde ligget umiddelbart ved siden av hadde nok ikke prosjektet vært ideelt for barn med behov for plass til å leke. Prosjektet tilfører funksjoner og henvender seg til Dalsbergstien på en god måte. Samtidig har prosjektet et diffust forhold til offentlig areal langs de andre fasadene. Utbyggers uttalelser vitner om at fokuset har vært på å få inn flest mulig salgbare leiligheter, og at prosjektet har blitt til som en ramme rundt dem. Jeg oppfatter at næringsetasjen mot Dalsbergstien har blitt til fordi utbygger anså den delen for uegnet for bolig. Tilsvarende er det andre steder i prosjektet lagt inn boliger der det er mulig sett i forhold til salgbarhet, som for eksempel den rolige siden mot Sofies Plass. Jeg oppfatter at Lille Bislett er sterkt styrt av utbyggers ønske om å få inn flest mulig enheter, og at på bakgrunn av dette har prosjektet endt opp med sin diffuse kombinasjon av kvaliteter og forhold mellom offentlig og privat.

6.3.3 Kingos gate 15-21

Ferdigstilt:	2005
Utbygger:	Viken Eiendomsutvikling AS
Arkitekt:	Spor Arkitekter
Funksjon:	Bolig og parkeringshus
Antall leiligheter:	125
Antall etasjer:	syv
BRA:	12 500m ²
%BRA:	185
Samlet felles uteoppholdsareal:	3500m ²
Typologi:	Lameller tverrstilt i forhold til parkdraget
Områdetype:	Semiurban områdekarakter, ligger ved siden av parkdrag og har kort avstand til Alexander Kiellands Plass og Grünerløkka hvor butikker og spisesteder er konsentrert.

6.3.3.1 Beskrivelse:

Kingos gate 15-21 føyer seg inn i den øvrige bebyggelsen i Iladalen bestående av effektive boligkvartaler og lavblokker. Ilaparken strekker seg opp og forbi bygningene og åpner hele området. Alexander Kiellands plass og Grünerløkka ligger like i nærheten og kan tilby pulserende byliv.

Kingos gate 15-21 består i hovedsak av lameller som er tverrstilt i forhold til parken, noe som gir korte bygningsvolumer og god forbindelse mellom den offentlige parken og boligene. Utearealene fremstår som luftige og gir plass til ulike aktiviteter for beboerne. Det er i følge kommunen et pluss at utearealene ikke er samlet i ett, men at de gir valgfrihet i form av at man kan velge hvor man vil oppholde seg etter behov. Beboerne på terrengnivå har privat hage skjermet med hekk, mens de andre leilighetene har private balkonger og i den øverste tilbaketrukne etasjen er det takterrasser.

I følge kommunen fremstår leilighetene som moderne med godt gjennomførte planløsninger. De fleste boenhetene er sydvendte og har både gode solforhold og utsikt. Prosjektet oppleves som ryddig, med garasjeanlegg plassert i bakre del og hindrer dermed ikke forbindelsen mellom utearealene og parken.

Prosjektet fremstår som områdetilpasset i form av at det ikke skiller seg ut, men gjenspeiler den øvrige typologien på stedet. Byggene fremstår som kompakte og symmetriske med enkle balkonger. Prosjektet er oppført i betong med pussede, lyse fasader. En vertikal vindusslisse strekker seg langs hele trapperommet og gir godt lys i oppgangene.



Figur 7 Kingos gate. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Oslo kommune 2012

6.3.3.2 Kingos gate sett med det offentliges perspektiv:

Prosjektet har et samlet felles uteoppholdsareal som fordeler seg mellom byggene. Utearealene er gjerdet inn og har porter som leder ut til den offentlige parken. Dette gir umiddelbar og trafikksikker adgang til større friareal som beboerne kan bruke til plasskrevende aktiviteter. Området fremstår som svært barnevennlig.

Utearealene er tilpasset bruk av flere aldersgrupper samtidig, det er satt opp benker for voksne og lekeapparater for barn. Siden utearealene er delt opp i flere rom mellom lamellene kan man velge å enten oppsøke andre beboere eller gjemme seg litt vekk.

Alle leilighetene har egne private utearealer, men det er kun takterrassene som oppnår fullstendig skjerming fra innsyn. Både balkongene og uteplassene på bakkenivå kan oppleve innkikk.

Solforholdene i uterommene må betraktes som gode idet avstanden mellom lamellene er god og at åpningen er vestvendt slik at solen slipper inn.

Garasjene er plassert i bakkant og en oppnår minimal konflikt mellom utearealer på gress og de asfalterte tilkomstveiene i bakkant. Atkomstforholdene gjør at uterommene blir aktivert og muliggjør uformelle møter mellom beboerne, trapperommene fremstår også som lyse og trivelige og er dermed fine møteplasser for beboerne i sine hverdagslige gjøremål.

Prosjektet tilbyr ikke noen andre funksjoner til området enn bolig. Det kan fremstå som en "gratispassasjer" idet den offentlige parken muliggjør en høy utnyttelse og at utearealene lett glir over i den offentlige parken.

6.3.3.3 Kingos gate sett med markedets perspektiv:

Boligprosjektet ligger sentralt i Oslo, men til tross for sentraliteten fremstår området og bebyggelsen som mindre urbant. Her er det i hovedsak boliger, og dermed en homogen funksjonalitet, sammen med lav morfologisk tetthet. Det er likevel en høy demografisk tetthet (mange boliger) som gir liv til området. Her er grønnstrukturen et bærende trekk, men det kan likevel oppfattes som supplerende dersom man ser det i sammenheng med Grünerløkka og de øvrige byområdene som ligger rundt. Det er med andre ord kort avstand til sentrumsfunksjoner

i området. I tillegg er det kort vei til kollektivtrafikk. Kingos gate kan på bakgrunn av sin sentrale beliggenhet, men likevel grønne og rolige preg fremstå som attraktivt av markedet. Samtidig oppnår ikke prosjektet tydelig private arealer og tydelige offentlige arealer idet lamellene er tverrstilt mot parkdraget. Dette medfører at skillet mellom offentlig og privat blir visket ut, og at en får en usikker anvisning av atferd.

6.3.3.4 Utbygger:

Utbygger forteller at kvalitetene de legger inn i prosjektet kun forholder seg til dem som skal flytte inn, og at de ikke har noe bevisst forhold til at prosjektet skal bidra med kvaliteter til området. Og legger til at de var heldig med grøntområdet, at det var en fordel, og at det regnes som en god kvalitet i tillegg til sentral beliggenhet. "Med en gang du har noen omkringliggende positive ting så går tomteprisen opp (...) man betaler for de godene".

Utbygger forteller at det er lagt mye vekt på kvalitet i inngangspartiene, med romslige trapperom og høyt under taket.

I forhold til utformingen av prosjektet gav utbygger føringer for arkitekten i forhold til antall kvadratmeter og antall leiligheter. I tillegg ble det gitt synspunkter på parkering, åpenhet og tilgang til grøntområdet. Utbygger forteller at på den langstrakte tomten måtte de se på utearealer kontra lysforhold inne i leilighetene. De hadde i utgangspunktet tenkt å lage det som én langsgående blokk, men innså at de måtte bryte det opp i mindre blokker og var innom flere alternativer. Utbygger er fornøyd med slik det har blitt med "en grei avstand mellom blokkene, sånn at du får lys ned og sol på ettermiddagen inn". "Utformingen må sikre bokkvaliteten, og bokkvalitet må til for å få det solgt. Du jobber det igjennom det – bevisst og ubevisst - det henger sammen."

Arkitekten har utbygger hatt god erfaring med tidligere, og legger vekt på at det er et viktig moment at arkitektene kjenner utbygger og vet hva de står for. På den måten blir samarbeidet lettere.

Det var ikke noe i planene som måtte endres etter krav fra kommunen fordi utbygger hadde samarbeidet nært med kommunen gjennom hele reguleringsprosessen. Utbygger legger til at "alltid ønsker en utbygger noe mer kvadratmeter enn hva kommunen vil, men det hadde vi lagt inn at sikkert ville bli prutet på".

Markedet tok prosjektet godt i mot, utbygger betegner det som et veldig vellykket prosjekt og at de solgte det altfor billig. Det ble solgt i løpet av noen få dager. Det var mange barnefamilier som kjøpte i første etasje fordi det var atkomst rett ut i det bilfrie gårdsrommet med lekeapparater. Raskest gikk salget på ettromsleilighetene, utbygger forteller at de forsvant momentant. "De var de dårligste, men enkleste å selge".

6.3.3.5 Oppsummering Kingos gate:

En oppsummering av Kingos gate vil være å si at kvalitetene er gitt av parken og lamellenes tverrstilling i forhold til den. Det er i hovedsak de offentlig definerte kvalitetene som blir ivaretatt i dette boligprosjektet fordi det fremstår som barnevennlig og har gode forbindelser til grønnstruktur, er luftig og solrikt. Utbygger har bevisst brukt parken som en utvidelse av prosjektets eget uteområde, forholder seg kun til kvalitetene som kan fås inn på den avgrensede tomten og hvordan det kan tilfredsstille potensielle beboere. Uttalelsene i intervjuet angir at utbygger har fokusert på solforhold ved valg av bebyggelsens organisering. Det har ikke vært nevneverdige konflikter med kommunen, og utbygger har hatt et godt forhold til sin arkitekt.

Lamellbebyggelsen og dens udefinerte eiendomsgrenser bidrar ikke særlig til bymessig fortetting. Bebyggelsesstrukturen og dens forhold til grønnstrukturen oppfordrer ikke videre til bymessige kvaliteter. Prosjektet er godt i seg selv, men kan ikke betraktes som å være et forbilde for god boligfortetting i henhold til ønsket om en bymessig og flerfunksjonell by.

6.3.4 Platous gate 6

Ferdigstilt:	2009
Utbygger:	Innfill AS/USBL
Arkitekt:	Element Arkitekter AS
Funksjon:	Bolig, servering og parkeringskjeller
Antall leiligheter:	26
Antall etasjer:	Fra fire til seks
BRA:	2880 m ²
%BRA:	270
Samlet felles	
Uteoppholdsareal:	1070 m ² på takterrasse og noe bakkeareal..
Typologi:	én lamell som ligger tverrstilt på eksisterende kjedet bygård.
Områdetype:	Urban. Tett murgårdsby.

6.3.4.1 Prosjektbeskrivelse:

Platous gate er bygget på en tidligere parkeringsplass ved Helga Helgesens plass i krysset mellom Åkebergveien og Grønlandsleiret. Området kan beskrives som en mangfoldig og tett bystruktur, med klassiske murgårder. Nabolaget blir beskrevet som dynamisk med mye trafikk, mennesker og høy puls. I følge kommunen fremsto plassen tidligere som et uordnet og trafikkert knutepunkt. Prosjektet har nå bidratt til å definere plassen tydeligere og slik at det har blitt en trivelig møteplass. I bakkant av eiendommen ligger Enerhaugen med Enerhaugblokkene som en markert rygg.

Uteoppholdsarealet tilknyttet prosjektet er i hovedsak på takterrassen. Den har i følge kommunen innovative løsninger og miljøfokus med resirkulering av regnvann, soneinndeling for ulik bruk og en beplantningsstruktur som gir merverdi for fellesskapet i prosjektet. Det er direkte tilgang til plassen utenfor og kort avstand til Grønlandsparken.

Solforholdene på både på takterrasse og i leilighetene er gode fordi bygget er sydvendt.

Leilighetene er av varierende størrelser og er gjennomgående med utsikt til plassen. Hver leilighet har privat balkong som også fungerer som vinterhage. Hver balkong har også fått kunsttrykk som gir særpreg og liv til fasaden.

Prosjektet har et selvstendig uttrykk, og det er lagt vekt på å bevare og oppgradere rommet foran bygget. Her har plassen blitt et fint torg med trær og sittegrupper. Næringsarealer er etablert på gatenivå. Disse er trukket forsiktig inn og gir en effekt som forsterker konturen av plassen og gir samtidig mer luft til bygningsvolumet.



Figur 8 Platous gate 6. Foto: Hilde H. Bjørnstad, Oslo kommune 2012

Platous gate 6 sett med det offentliges perspektiv:

Boligprosjektet har beskjedne utearealer på bakkenivå, som betraktes som det viktigste utearealet med tanke på barns bruk. Det er anlagt en liten sandkasse, men den kan ikke betraktes som å tilfredsstillende variasjon og tilrettelegging for lek mellom barn i ulike aldrer. Solforholdene i bakgården kan ikke betraktes som gode da det kun kommer varierende solstreif i løpet av dagen. Utearealet deles i tillegg med nabogårdene og må betraktes som for knapt.

Det er i hovedsak takterrassen som utgjør utearealet. Takterrassen kan ikke betraktes som et fullverdig alternativ til utearealer på bakkenivå, og kan ikke sies å være brukervennlig for barn i skolealder. Til tross for dette har takterrassen rik beplantning og god materialbruk, den er også delt opp i ulike soner og er derfor tiltalende for voksnes bruk.

Balkongene har gode solforhold og utsikt, og funksjonen som vinterhage er både energibesparende og gir beboerne valgfrihet i bruken. Samtidig ble det observert at flere gardiner var trukket for, noe som kan tyde på at beboerne plages med innkikk.

Det er ikke trafikksikre forbindelser til friarealer i området, det vil oppfattes som utrygt å slippe barn alene ut i gaten her både med tanke på trafikk, og den store gjennomstrømningen av mennesker her. Boligprosjektet har imidlertid ingen åpen forbindelse mellom gårdsrom og gate, dette gjør at man unngår at barn løper ut i trafikken.

6.3.4.2 Platous gate 6 sett med markedets perspektiv:

Boligprosjektet ligger svært sentralt i den bymessige byen, det er en høy tetthet både demografisk, funksjonelt og morfologisk. Det er mye liv i området, klare skiller mellom offentlige og private arealer i tillegg til god tilgang til urbane virksomheter. Gårdsrommet er lite, men tydelig privat og skjermet fra byen. Prosjektet bidrar til det offentlige rom i form av at det tilbyr publikumsrettet virksomhet på gateplan, i tillegg har plassen blitt oppgradert. Byggets fasade med kunsttrykk er også estetisk bidrag til det offentlige rom. I markedets perspektiv kan dette prosjektet betraktes som godt.

6.3.4.3 Utbygger:

Kunsttrykkene på fasaden var en del av ambisjonene og uttrykket utbygger ønsket å ha på Infillprosjektene. Utbygger ville bruke kunsten i fasaden til å gjøre prosjektet synlig i bybildet, vekke oppmerksomhet og for å gjøre leilighetene attraktive i markedet. I tillegg hadde utbygger

en ambisjon om "å lage en flott fond i det plassrommet (Helga Helgesens plass), et konsept med innhold i første etasje og en fasade som skulle være en flott vegg". Utbygger påpeker at i ettertid kunne det tenkes at første etasje burde være høyere for å skape en enda bedre offentlighet i forhold til plassen.

Takterrassene trekkes frem av utbygger som den mest åpenbare kvaliteten ved prosjektet. Den gjør det mulig for beboerne å sitte skjermet og få sol.

Utbygger forteller om vinterhagen at den gjør det mulig for beboerne å velge mellom å lukke helt og stenge seg inne fra byens larm, eller å åpne og sitte ute å sole seg midt i byen. Det er en utvidelse av stuen. Svalgangen på baksiden mener utbygger er bred nok til at beboerne kan ha en liten sone til å sitte å lese i skyggen, skjermet fra byen og med fuglesang i trærne. Utearealene på bakken på baksiden av bygget blir omtalt som skyggefulle, men at det sikkert er kjekt for unger å klatre i trærne og leke på fellesarealet der.

Utbygger kaller arkitekten for en nøkkelperson i slike prosjekter, og uten en dyktig arkitekt er det vanskelig å få til gode prosjekt.

I følge utbygger endret prosjektet sine forutsetninger seg i løpet av reguleringsprosessen, og var med på å påvirke kvaliteten etter hvert. Kommunen mente at volumet måtte reduseres og at en etasje måtte tas vekk. Utbygger er enig i kommunens krav i ettertid, men påpeker at det førte til en mer presset økonomi og at det påvirket kvaliteten på leilighetsplanen slik at den ikke ble så god som opprinnelig tenkt. I den prosessen ble det nødvendig å kjøpe mer tomt for å få så større fotavtrykk for å få inn flest mulig leiligheter. "Vi måtte få inn flere leiligheter, kunne ikke bare ta av en etasje, da ble økonomien i prosjektet for dårlig". Utbygger forteller at det var en balansegang mellom økonomi og kvalitet.

På grunn av forsinkelser i prosjektet var markedssituasjonen¹⁷ en annen enn forutsett da leilighetene skulle selges. Prisene måtte senkes og det ble et dårlig resultat for utbygger.

¹⁷ I 2007/08. Finanskrisen.

6.3.4.4 Oppsummering Platous gate 6:

Boligprosjektet kan ikke sies å tilfredsstillere det normbaserte syn på bokkvalitet, men har til gjengjeld gode kvaliteter sett fra markedsperspektivet. Prosjektets utearealer kan ikke etter normene anses å være gode og anvendelige for barnefamilier med barn i skolealder. Men sett i forhold til beliggenheten, egenskapene til området og dets tydelige anvisning av private og offentlige arealer blir boligprosjektet et godt eksempel på boligfortetting. Boligprosjektet bidrar like mye til det offentlige rom, i form av oppgradering av plassen og tilførsel av næringsetasje, som til beboernes behov – selv om behovene ikke er tilstrekkelig dekket hva angår arealstørrelser og solforhold i gårdsrom sett fra offentlig perspektiv. Platous gate 6 håndterer og følger opp den bymessige områdekarakteren samtidig som det sikrer beboerne kvaliteter i form av en rolig bakgård, utsikt, solforhold på tak og grønt innslag i bakgården. Til gjengjeld hadde ikke dette boligprosjektet kunnet vært betraktet som like godt hadde ikke egenskapene til området hvor det er lokalisert vært til stede. Boligprosjektet og byen bærer hverandre gjensidig.

6.3.5 Christian Krohgs gate 39

Ferdigstilt:	2011
Utbygger:	Christian Krohgs gate 39-43 AS
Arkitekt:	Futhark Arkitekter AS
Funksjon:	Bolig, næring og parkeringskjeller
Antall leiligheter:	33
Antall etasjer:	seks
BRA:	4950 m ² (medregnet parkeringskjeller)
%BRA:	420
Samlet felles	
Uteoppholdsareal:	500 m ² gårdsplass, lekeplass, takterrasser.
Typologi:	åpent kvartal bestående av to lameller og et påbygg til enden av en eksisterende bygård.
Områdetype:	Urban områdekarakter, sammensatt områdetype nyere kontorbygg, bygårder og lav murbebyggelse

6.3.5.1 I henhold til kommunens beskrivelse:

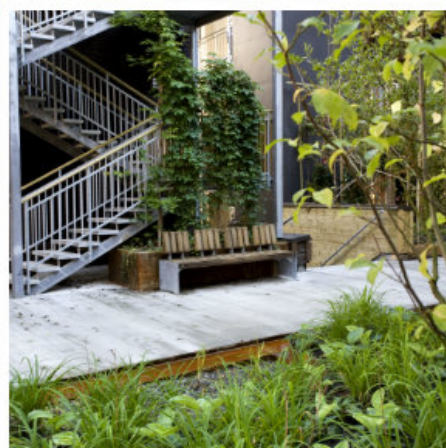
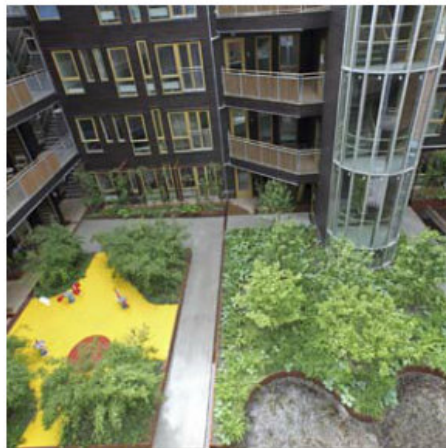
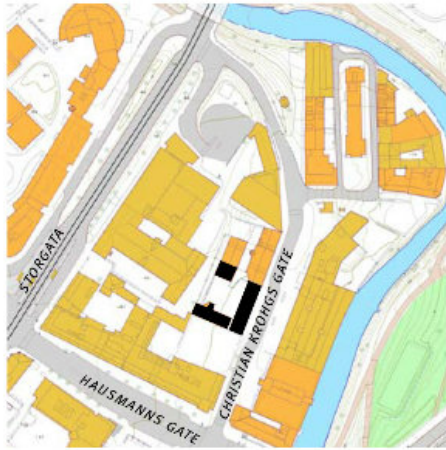
Christian Krohgs gate 39 er oppført på en tidligere branntomt sentralt i Oslo sentrum.

Området og består for det meste av kontorbebyggelse, og bærer preg av den tidligere tunge industrivirksomheten som ble drevet langs Akerselva. Prosjektet er lokalisert mellom Legevakten og Krohgstøtten sykehus på ene siden og politiets utlendingsenhet på andre siden. I dette "belastede" området går trenden nå i retning av at flere bygninger blir omgjort til boligformål.

Prosjektet ligger plassert mot en trang og relativt mørk bygate uten umiddelbar kontakt med grøntområder. Prosjektet skaper sin "indre verden" av grønt. De felles utearealene til beboerne er fordelt på to takterrasser og gårdsrom på lokk over næringsetasje. Takterrassene har trær i bed og boder med avskjermede sitteplasser for flere grupper samtidig. Gårdsrommet fremstår som svært frodig med stor variasjon i beplantning, både med bunndekkerne, klatreplanter og busker. Store trær er bevart på tomtegrensen. Det er også anlagt en fordrøyningskanal med gullfisker. Uterommet er møblert med benker, og blir beskrevet som en privat park. Det er anlagt en lekematte med vippedyr for små barn i gårdsrommet.

Leilighetene er gjennomgående og av variert størrelse. Tilkomsten skjer på svalganger som er trukket ut fra fasadelivet, noe som både slipper lys ned, klatreplanter opp og skaper avskjermede soner rundt inngangspartiene.

Prosjektet er organisert i tre smale fløyer som rammer inn det felles gårdsrommet. Under terreng er det bygget to parkeringsetasjer.



Figur 10 Christian Krohgs gate 39. Foto: Oslo kommune 2012, Dronninga Landskap.

6.3.5.2 Christian Krohgs gate 39 sett med det offentliges perspektiv:

Boligprosjektets samlede uteoppholdsareal er lite tatt i betraktning hvor mange leiligheter som skal dele det. Utearealene er i tillegg oppstykket og fordelt på to takterrasser og gårdsrom. Dette gir muligheter for variert bruk og bruk av ulike grupper samtidig, men på samme tid er sammenhengende utearealer ansett som best egnet. Sett fra barnas perspektiv er det gårdsrommet som blir ansett som det beste oppholdsarealet, i Christian Krohgs gate 39 er gårdsrommet i midlertid stykket opp blant annet med store bed hvor barn ikke kan trø. Det er liten plass til plasskrevende lek. Lekeapparatene som er satt opp kan betraktes som gode for de aller minste, men vil fort bli uinspirerende for større barn. Innslaget av vann og vegetasjon, sammen med nisjer i bebyggelse kan på andre siden også være spennende og stimulerende. Uterommene er best tilpasset voksnes bruk, og spesielt takterrassene kan være egnet for voksnes rolige atferd og verdsettelse av estetikken i beplantningen.

Solforhold og utsikt er god på takterrassene, mens gårdsrommet har mindre gunstige solforhold på grunn av at det er trangt mellom de seksetasjes høye byggene.

Utnyttelsesgraden på %BRA=420 er høyere enn BRA=350% som i følge det normbaserte perspektiv er ansett som maks utnyttelsesgrad for å oppnå kvaliteter i uterom.

Beboernes private utearealer består av balkonger og halvprivate soner i svalgangene, en kan dermed ikke si at de private utearealene er tilstrekkelig avskjermet eller har tilstrekkelig sol.

Prosjektets frodige gårdsrom er svært privatisert, ikke åpent for allmennheten og skaper med det ikke glede for forbipasserende som kunne fått et gløtt inn til det grønne. Prosjektet bidrar til gjengjeld med en næringsetasje som tilfører en funksjon til nabolaget, det er i dag en matbutikk der. Det er også anlagt benker og gatetrær på fortauet.

6.3.5.3 Christian Krohgs gate 39 sett med markedets perspektiv:

Boligprosjektet ligger svært sentralt. Det er kort avstand til sentralbanestasjonen og en høy tetthet både morfologisk, funksjonelt og demografisk. Området er belastet med en god del trafikk, men prosjektet ligger ved en sidegate som har litt mindre enn hovedgatene rundt. Den roen og privatheten man finner inne i gårdsrommet er i stor kontrast til offentligheten man finner på gaten. Her får også beboerne tilgang til vannspeil og frodig vegetasjon som det finnes lite av på utsiden av prosjektet. Prosjektet skaper tydelige skiller mellom offentlige og private

arealer. Næringsetasjen på gatenivå gir offentlighet, tilfører en funksjon til nabolaget og bidrar til å aktivisere gaterommet. Det er også anlagt gatetrær og benker på gaten som bidrar til et hyggeligere gaterom.

6.3.5.4 Utbygger:

I forhold til kvalitet har utbygger flere måter å se det på "det kommer an på hvilken innfallsvinkel du har (...) om det er bokkvalitet, opplevelseskvalitet, kvalitet i forhold til nærhet til by – det er mange kvaliteter du må veie opp mot hverandre." Utbygger forteller at det er vanlig å måtte velge ut hva slags kvaliteter du ønsker å tilby i det enkelte prosjekt i forhold til beliggenheten og hva du vil treffe av markedet. "hva du vil, hvem du har tro på skal bo i en gård i et slikt område som dette prosjektet ligger". Utbygger legger til at de kvalitetene som de ønsker å tilby og legge vekt på ikke alltid stemmer overens med det de får lov til av myndighetene.

Utbygger mener at kvalitetene i prosjektet er de store vindusflatene som gir mye lys inn i leilighetene, høyere takhøyde enn normalt, og et grønt uterom som er sjeldent i Oslo. Utbygger mener at de har lagt mye arbeid i å få et grønt gårdsrom i forhold til andre prosjekter som er gjort enklere på det området. Utbygger trekker frem at området prosjektet ligger i er et belastet område. Det er en utfordring i forhold til støy fra ambulanser ved legevakten og de "løse fuglene" som oppholder seg i området.

Utbygger legger vekt på at det er viktig å ha gode arkitekter. "det er viktig hvem som tegner det og hvordan det gjøres for at du da skal prøve å oppnå best mulig kvalitet i et prosjekt som er tett og litt annerledes, som krever at du må tenke utenfor boksen".

"Vi skal tross alt selge og vi vet at hvis vi greier å få inn kvaliteter folk vil ha, så er de mer enn villig til å betale"(...) "Vi tror ikke at du kan prise opp en leilighet uten å levere et produkt som kunden vil ha, derfor må du ha noen gitte kvaliteter som du ønsker å ha i prosjektene og kommunisere de". I dette prosjektet hadde utbygger et mål om å kun bygge leiligheter på 36 m², og begrunner det med at de vet hvilken type mennesker som bor så tett på sentrum, og at det da ikke er snakk om barnefamilier. Christian Krohgs gate er i følge utbygger ikke egnet for barn. I prosjektet har de fått inn en lekeplass, men forteller at det ikke bor noen barnefamilier der nå. "Det viser seg at vi treffer mye bedre enn det myndighetene ser, og det er på grunn av at vi vet hva markedet vil ha", og refererer til leilighetsnormene for Oslo sentrum. "Vi så for oss single eller par som er dedikert til jobb eller studier, som er svært urbane og ønsker å bo tett på byen og leve et pulserende osloliv. Dette er kjøpere som kan se de litt uvanlige kvalitetene i prosjektet, dette er ikke standard 3-roms, men annerledes oppbygd, og annerledes tenkt".

Utbygger sier at de traff markedet på en del av leilighetene, de minste er kjøpt av investorer som leier ut, mens de største er gått til de såkalte "hardurbane folka" som bare vil bo i sentrum."

Utbygger har ikke brukt markedsundersøkelser, men sier at de heller følger med på trender, hva som står i avisen, hva magasiner forherliger og hvordan folk lever. Ut i fra dette sier utbygger at de prøver å treffe mennesker med en bolig som de tror folk kan se sin identitet i. "Vi hadde tro på at det ikke er andre enn kjempeurbane folk som ønsker å bo i Christian Krohgs gate." Prosjektet ble i følge utbygger tatt godt i mot på markedet og at det har tilsvart forventningene.

Utbygger kaller Christian Krohgs gate et vellykket svalgangsprosjekt. De fikk motstand fra kommunen på svalgangene i begynnelsen, men at det de har gjort er annerledes enn det de fleste andre har gjort før.

"Hadde vi visst kostnadsbildet slik det endte ville vi aldri satt i gang prosjektet". Selv om salget gikk bra, tjente ikke utbygger penger på prosjektet. Årsaken lå blant annet i krevende grunnforhold. Parkeringskravet fra kommunen ble i den forbindelse krevende¹⁸. "vi måtte bygge to etasjer ned i leirgrunn – har lagt masse penger i bønn under boligene der det er parkert ca 10 biler, mens det er plass til 30 stykker." Utbygger mener parkeringskravet er feil for et prosjekt som Christian Krohgs gate fordi "de som bor der og som ønsker å bo i slike prosjekter har hvert fall i 1 av 3 tilfeller ikke ønske om å ha bil. De skal bruke sykkel, kollektivtrafikk eller gå (...) hvis du jobber og bor i sentrum og har alt tilgjengelig rundt hjørnet (...) det er heller ingen grunn til å ha så høy parkeringsdekning når vi bor midt i en by og vi skal tenke miljøfaktorer og vil ha bilene vekk fra veiene."

Også etasjeantallet ble regulert av kommunen, og utbygger mener at dersom de hadde fått til en høyere utnyttelse av prosjektet med flere etasjer ville prosjektet blitt lønnsomt.

Utbygger mener at det hadde vært lettere om de hadde fått lov til å legge parkeringen en halv etasje ned og hatt en høy førsteetasje med bolig. I stedet var kravet fra kommunen at garasjen måtte være under bakkeplan og at det skulle være næring i første etasje. Utbygger er enig i at første etasje ikke egner seg for bolig, og at kommunens innspill har vært med på å forme prosjektet i en positiv retning. Det skyldes blant annet diskusjoner om forskjellige løsninger på organisering av bygg i forhold til trapperom. "Det er klart at kommunen har vært med å påvirke noen punkter i prosjektet positivt".

¹⁸ 70% parkeringplasser i forhold til leilighetsantall.

6.3.5.5 Oppsummering Christian Krohgs gate 39:

Boligprosjektet oppfyller få av kravene som det offentlige normbaserte perspektivet stiller opp, området er trafikkbelastet og har ingen forbindelse med grønne friarealer i nærheten. De felles utearealene er lite tilrettelagt for barn, med et trangt og skyggefullt gårdsrom. Beboernes utearealer er redusert til takterrasser og svalganger. Prosjektet er til gjengjeld svært frodig og har god materialbruk. I forhold til det markedsdefinerte perspektivet kan boligprosjektet betraktes som svært godt med hensyn til sentral beliggenhet og skarpt skille mellom offentlige og private arealer. Prosjektet gir kvaliteter til det offentlige rom samtidig som det bevarer beboernes private sfære og tilbyr beboerne en "grønn oase" i den tette byen. Kombinasjonen av de bymessige kvalitetene som ligger i området, sammen med den høye graden av opparbeidelse innad i prosjektet gjør dette til et godt eksempel på boligfortetting.

I henhold til utbyggers uttalelser har ikke markedstilpasning vært et problem, men heller årsaken til at prosjektet er vellykket. Utbygger har hatt vilje til å få til et attraktivt prosjekt til tross for at tomten og beliggenheten er krevende. Prosjektet er skreddersydd til en målgruppe som utbygger mener vil sette pris på alternative boliger og en slags eksklusivitet i vegetasjon og materialbruk. At utbygger vurderer parkeringskravet fra kommunen som feil med hensyn til miljøvennlighet og betydningen av å bo sentralt i byen er interessant. Det kan bety at utbygger har en brukerforståelse og et ønske om å bidra til en fotgjengervennlig og bærekraftig by, eller at kostnadene knyttet til parkeringskjeller er høye. Begge alternativene resulterer uansett i at utbyggers tilpasning/holdning bidrar til en mindre trafikkert by.

6.3.6 Samlet inntrykk etter evaluering av fire eksempelprosjekt

Det som kommer frem er at prosjektene oppfyller begge perspektiver, men at det er normene som må vike for hva markedet uttrykker er godt. Normer for utearealer er ikke oppfylt etter det normbaserte perspektivet som for eksempel er brukt i forskningsrapportene som representerer det offentlige perspektiv. Det er for eksempel oppfylt det jeg vil anse som *forventninger* om de normdefinerte kvalitetene, men de er ikke av den størrelsen og mengden som normperspektivet hadde godkjent.

Vegetasjon og frodighet i utearealer er godt ivaretatt i samtlige av prosjektene. Det er i samtlige unntatt Kingos gate 15-21 og til dels Lille Bislett etablert et skarpt skille mellom offentlige og private arealer. Det er i alle prosjekter lagt inn lekearealer, men de er av varierende kvalitet med tanke på brukbarhet. I forhold til perspektivet om tilrettelegging for barnefamilier så er

Christian Krohgs gate og Platous gate lite egnet sett fra normbasert perspektiv. Men de to andre prosjektene er det fordi de har til dels rolige omgivelser og friområder som kan brukes av barn.

Spesielt i prosjektene Christian Krohgs gate og Platous gate er uterommene små og trange, det er varierende solstreif, og det er lite tilrettelagt for barn med tanke på varierte lekemuligheter, plasskrevende lek som ballspill og løping. Det er også trafikkerte gater rundt prosjektene. På samme tid finner jeg at prosjektene oppfyller mye av det som forskningen (Sjaastad et al. 2007; Evidense – Spacescape 2011; Webster 2010) sier om markedets preferanser, prosjektene ligger sentralt, det er høy funksjonstetthet og det er friområder i nærheten. Det er også god kollektivdekning og service og butikker.

Utbyggerne sier at det er tomten som har gitt kvalitetene. Beliggenheten er den de betaler for og at det er tomtene som løser prosjektene. For eksempel legger ikke lille Bislett boliger i første etasje mot veien, det er fordi de vet at det ikke er salgbar beliggenhet. I forhold til diskusjonspunkter som er kommet frem mellom kommune og utbygger er det i hovedsak leilighetsstørrelser, høyder og bredder (utnyttelsesgrad) og parkeringsløsning. Man kan stille spørsmål til populariteten til prosjektene på markedet. Utbyggerne opplyser om at leilighetene ble revet bort. Er det fordi leilighetene var så bra, eller er det fordi markedet er så presset i Oslo i dag?

7 Diskusjon

Denne studien har gått inn med et kritisk perspektiv til boligkvalitetsdebatten som har versert både i fagmiljø og media de siste årene. Bakteppet er at vi i dag har en markedsbasert boligpolitikk hvor det offentlige har redusert sin inngripen med mål om at markedet selv skal fremskaffe ønskede kvaliteter. Det debatteres om at dagens byboliger er av en dårligere kvalitet enn noen gang før i moderne norsk bolighistorie. Det blir fremlagt et syn på at det offentlige har mistet kontrollen over kvaliteten på boligbyggingen og at markedet alene ikke klarer å fremskaffe gode byboliger. Det hevdes at den markedsbaserte fortettingsstrategien er en trussel mot bokkvaliteten. Men er det slik at markedet kan avskrives som ressurs i boligutviklingen?

Ved å se nærmere på de historiske linjene og begrunnelsene for det offentliges kontroll med kvaliteten i boligbyggingen fremlegger denne studien et syn på at dagens debatt er en avsporing hva gjelder teoretiske begrunnelser for kritikken av kvalitet. Det er valgt å legge fokus på den delen av debatten som kan synes å være glemt; hva er egentlig god boligfortetting? hva vil det si å bygge boliger i byen og hvilke kvalitetskrav er det legitimt å anvende med tanke på at det er fremtidens by vi skal bygge?

I hovedsak har denne oppgaven dreiet seg om å avdekke underliggende perspektiver og teorigrunnlag som ligger bak argumentene som fremlegges i debatten. Hvor hentes argumentene? Jeg har valgt å bruke forskningsrapporter som representerer forskjellige ståsted i debatten om bokkvalitet; et som ser etter svaret i markedets preferanser og et som ser etter svaret i etablerte normer angitt fra det offentlige. Forskningsrapportene kan ikke direkte betraktes som teori, men de fremmer en betraktningssmåte på *bakgrunn* av hva de sier og hva de legger vekt på som viktig for bokkvalitet.

7.1.1 Bo- og boligkvalitet

Det analytiske utgangspunktet for oppgaven er forankret i en differensiering mellom bo- og boligkvalitet, hvor bokkvalitet er en *stedsavhengig* faktor og boligkvalitet er en *stedsuavhengig* faktor (Jf. Barlindhaug 2012: 118). Denne forståelsen er lagt til grunn for analyse og evaluering av de to perspektivene på bokkvalitet. Det har vist seg å være et nyttig utgangspunkt fordi funnene i oppgaven handler om betydningen av sted.

7.1.2 Det er en motsetning mellom det offentliges behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet

Oppgavens problemstilling har spurt om det er en motsetning mellom det offentliges behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet. Oppgavens funn tyder på at det er det. Det gjelder de teoretiske utgangspunktene som legges til grunn for forskningsrapportene som har blitt tolket i denne studien.

Bakgrunnen for denne oppfattelsen ligger i at oppgavens funn tyder på at det offentliges perspektiv på bokkvalitet kan karakteriseres som *stedsuavhengig*, mens det markedsbaserte perspektiv kan karakteriseres som *stedsavhengig*.

Ved første øyekast kan det imidlertid synes å være det motsatte. At perspektivene er like. Begge fremmer et ønske og anbefalinger om den fotgjengervennlige byen, uten biltrafikk og god kollektivdekning. Begge perspektiv vektlegger grønnstruktur av mer eller mindre grad i nærmiljøet, det fremkommer enighet i ønsket om en mangfoldig by med liv i gaten, en offentlig henvendelse mot gaterom i første etasje. Og at det bør være en god skjerming av de private arealene som tilhører boligprosjektene beboere. Dette kan for så vidt tolkes å gi et annet svar på problemstillingen – at behovene til markedet og det offentlige er like. Men dersom en ser nærmere på perspektivenes *begrunnelser* for de sammenfallende ønskene fremkommer det et mønster som ikke samsvarer med hverandre. Ved tolkning av meningsgrunnlaget og teoretisk forankring tegner det seg et mønster om at perspektivene er forskjellige.

Jeg baserer min påstand om at de offentlig definerte kvalitetskrav er stedsuavhengig på bakgrunn av at de har et teorigrunnlag som ikke er kontekstrelatert i tilstrekkelig grad.

Eksempelvis angir forskningsrapportene som er forankret i det offentliges normer at deres utgangspunkt er beboernes fysiologiske, psykologiske og sikkerhetsmessige behov, og spesielt med hensyn til barna som blir ansett som den mest utsatte gruppen i den markedsbaserte fortettingssituasjonen (Schmidt & Guttu 2008; Isdahl 2007; Schmidt & Thorén 2001). Det fremkommer også at det er Husbankens normer som blir brukt som referansemateriale (Schmidt & Guttu 2008). Kvaliteter som vektlegges er; størrelse og utforming av felles utearealer internt i boligprosjektet, møblering og materialbruk i uterom, sol, og lys i uterom og bolig, tilrettelegging for lek, overvannshåndtering, universell utforming, vegetasjon i uterom osv. Å begrunne arkitektoniske løsninger i helse og velferd tar ikke inn over seg hvor det skal bygges. Og med hensyn til Husbankens teorigrunnlag er det basert på den standardiserte feltutbyggingen for gjenreisningen etter krigen (Hansen 2007). Anbefalingene som gis, og

kvalitetene som vektlegges oppfatter jeg som lite relatert til tid, sted og by. Det forsøkes å få plass til de suburbane kvalitetene i byen.

På den andre siden forankres markedsperspektivet tydelig i bebyggelsestyper og typomorfologi, noe som kan relateres til sted og kontekst. Blant annet Sjaastad et al. forteller at bebyggelsestypene blir betraktet som en kilde til ny forståelse (2007:3). Det markedsdefinerte perspektivet knytter preferanser tydelig opp mot områdekarakter og bygningstyper og det vises at det er en sterk relasjon mellom den bymessige byen og evnen den har til å generere steder som folk synes er attraktive steder å bo. Det er ikke bare sentraliteten som har betydning, men bebyggelsen og funksjoner i området som har betydning. For eksempel: kvartalsbebyggelse, nærhet til park, nærhet til vann, demografisk-, funksjonell- og morfologisk tetthet osv. (Sjaastad 2007; Webster 2010, Evidense – Spacescap 2011). Dette utgjør en interessant observasjon sett i forhold til det offentlig definerte perspektivet som etter min oppfattelse fremmer en antiurban holdning.

At samtlige forskningsrapporter forsøker tilnærmet simultant ¹⁹ å komme med anbefalinger for boligfortettingen tyder også på at det er usikkerhet i fagmiljøet knyttet til hvordan vi skal fortette med kvalitet.

7.1.3 Oslo kommunes teorigrunnlag er uklart

Studiematerialet viser at også Oslo kommunes teorigrunnlag er uklart. Dette underbygger antagelsen om usikkerheten som er i fagmiljøet.

Oslo kommune har en diffus tilnærming til hva som er bokkvalitet i by. Det kommer ikke frem noe tydelig teorigrunnlag tatt i betraktning beskrivelsene eller utvalget av prosjektene med hensyn til bebyggelsestyper og lokalisering. Jeg oppfatter at Oslo kommune beskriver de bymessige kvalitetene, men samtidig har et fokus på de normbaserte og stedsuavhengige kvalitetene. De beskriver kvaliteter som man kan forvente å finne i forstaden, mens prosjektene befinner seg midt i byen. Dette henger kanskje sammen med at en beskrivelse av støy, trafikk og gårdsrom med solinnfall og størrelse under "normstandarden" ikke er en karakteristikk som man føler seg komfortabel med å trekke frem til tross for at det er "de bymessige kvalitetene". Har man i fagmiljøet en sjargong som tilsier at det er ubehagelig å fremme slike kvaliteter som gode? Er det et problem å snakke om bokkvalitet som en stedsavhengig faktor?

¹⁹ Forskningsrapportene er datert 2001, 2007, 2008, 2010, 2011.

Det fremkommer ikke at kommunen har et bevisst forhold til bebyggelsestyper og typomorfologiske faktorer. Blant annet observerer jeg at flere av eksempelprosjektene ikke bidrar til nevneverdig bymessig fortetting i tråd med anbefalingene til Sjaastad et al. (2007) som vektlegger valget av bytype og tydelige skiller mellom offentlig og privat. Faktisk har Eksempelsamlingen flere prosjekter som bryter med dette perspektivet i form av lamellbebyggelse og åpne storgårdskvartaler som danner udefinerte møter med offentlige arealer.

7.1.4 Det normbaserte perspektiv viker til fordel for markedsperspektivet i tette situasjoner

Denne oppgavens evaluering av fire eksempelprosjekter viser at både de normbaserte kvalitetene og de markedsbaserte kvalitetene er realisert.

Det er imidlertid funnet antydning til at det normbaserte perspektiv på bokkvalitet må vike for markedsperspektivet, spesielt i de tette situasjonene. Dette varierte mellom boligprosjektene som ble sett på, for eksempel Kingos gate som er lamellbebyggelsen inntil en park var best på de offentlige normbaserte kvalitetene. Mens Christian Krohgs gate 39 som ligger tett i sentrum var best på de markedsdefinerte kvalitetene. Dette tyder også på at forutsetningene for en type bokkvalitet avhenger av tomten og lokalisering. Også utbyggerne var klare på at beliggenhet og tomt hadde betydning for hvem de anså kunne være målgruppe. Noe som støtter opp om at bokkvalitet kan sees som en stedsavhengig faktor.

Denne studien gir antydning til å bekrefte hypoteser som blir fremlagt om at den markedsbaserte fortettingen går ut over de tradisjonelle og normbaserte mål på kvalitet. Eksempelprosjektene som er evaluert med markedsperspektivet og det normbaserte perspektivet tyder på at de normbaserte kvalitetene blir fortrent i større grad enn kvalitetene som er i tråd med markedets preferanser. Det ble funnet at utearealene er mindre, mer oppstykket, har mindre solinnfall, er plassert på lokk og er avstengt fra allmennheten i de eksempelprosjektene som er undersøkt.

Det betyr imidlertid ikke at boligprosjektene er av dårligere kvalitet dersom man ser de etter markedets perspektiv. De samme prosjektene har kvaliteter som etter markedets preferanser kan vurderes som svært gode, dette vises spesielt i de to tetteste situasjonene, Christian Krohgs gate 39 og Platous gate 6 hvor prosjektene er lokalisert i områder med høy funksjonell,

demografisk og morfologisk tetthet. Boligprosjektene har et bevisst forhold til gate og de har tydelige skiller mellom offentlig og private arealer. Situasjonen er tettere og mer urban. Boligprosjektene bidrar til det offentlige rom, og bidrar til en bymessig fortetting.

Til tross for at eksempelprosjektene bryter med det normbaserte perspektiv har de likevel blitt trukket frem som gode eksempler av kommunen og de har blitt tatt godt i mot på markedet. Dette tyder på at størrelsen på utearealene ikke nødvendigvis trenger å ha noen betydning for kvalitet, og at antall soltimer i døgnet ikke nødvendigvis trenger å ha noen betydning for kvalitet.

Utbyggerne som ble intervjuet i denne oppgaven signaliserte varierte intensjoner. Jeg mener at jeg har registrert antydninger til at spesielt utbygger for Lille Bislett og Kingos gate hadde et fokus konsentrert rundt byggeriet - å bygge leiligheter, boenheter. Dette sammenfaller med undersøkelser som er gjort tidligere (Barlindhaug 2012:136). På samme tid viste spesielt utbyggerne for Christian Krohgs gate 39 og Platous gate 6 at de hadde en mer helhetlig tilnærming til prosjektet. Jeg mener å tolke at forholdet prosjektet skulle ha til byen og dets håndtering av områdekonktesten var det lagt mye vekt på. Kanskje dette indikerer at utbyggere legger mer innsats i kvalitet når de jobber med vanskelige tomter?

7.1.5 Bidrag til praksis

Det blir i dag omtalt som et problem å sikre "sømmene" mellom prosjektene når de kommer som enkeltreguleringer (Guttu & Schmidt 2008; Saglie 2007). Jeg mener at denne oppgaven gir et svakt grunnlag, men likevel en antydning til at det offentliges normbaserte perspektiv mangler teoretisk forankring i helhetlig områdeplanlegging med tanke på bebyggelsestypers evne til å generere gode offentlige rom. Angående "sømmene" mellom prosjektene er det etter min mening like mye det offentlige som de private utbyggerne som har forbedringspotensiale her. Myndighetene må gi tydelige krav til område for å sikre den gode byen, og min antagelse er at nøkkelen til den gode byen og det gode områdets helhet ligger i bebyggelsestypene som blir bygget. Den usikkerheten som har blitt avdekket i oppgaven, særlig med tanke på Oslo kommunes perspektiv på boligfortetting tilsier at det trengs å bli bevisst og vite hvor man vil.

Selv om jeg er kritisk til det offentliges perspektiver i planleggingen, mener jeg at det ikke bare er planmyndighetenes ansvar å rette opp i praksis og eget perspektiv. Det er et avhengighetsforhold mellom private og offentlige aktører i dagens byplanlegging.

Markedsaktørene bør det også kunne stilles krav til. Enkelte²⁰ utbyggere fremstiller seg selv som seriøse og sier at de bryr seg om samfunnsutvikling og velferd. Jeg mener at det bør være mulig også for utbyggere å bidra og vise interesse for den type kunnskapsutvikling som blir belyst i oppgaven – kan også utbyggere komme med konstruktive innspill og bidra aktivt til samfunnets goder? Studien tyder på at områdekvaliteter etterspørres av markedet, dette faller også sammen med planmyndighetenes ønske om en helhetlig planlegging.

Børrud (Børrud 2005b) har tidligere fremlagt at den prosjektstyrte byutviklingen ikke nødvendigvis må sees på som en opposent mot den offentlige og helhetlige planleggingen, men at det ligger et uutløst potensiale i aktørforholdet mellom private aktører og offentlig planmyndighet. Jeg mener på bakgrunn av sammenfallende interesser både i det offentlige og i det markedsbaserte perspektiv som denne studien har belyst kan være et av de uutløste potensialene som Børrud sikter til. Jeg har i tråd med denne oppgavens funn og Børruds påstand en tro på at mer involvering og utveksling av informasjon vil kunne føre til en mer samordnet planlegging hvor begge parter kan gå inn med sine ressurser, sin kunnskap og sin påvirkningskraft. Markedet i form av boligkjøpernes preferanser kan bli ansett som en viktig ressurs i bolig- og byplanleggingen og kilde til nyttig kunnskap.

Jeg mener at studien har bidratt til utdypelse av forståelsen og bruken av å skille mellom bolig- og bokkvalitet som henholdsvis en stedsavhengig og stedsuavhengig faktor. Erfaringen fra denne studien er at det er en nyttig måte å sortere kvalitetsbegrep på. Gjennom arbeidet har jeg opplevd at jeg har utvidet forståelsen eller bruken av begrepet boligkvalitet til å omfatte alle stedsuavhengige faktorer – kvaliteter som man knytter til boligprosjekter, men som likevel ikke er relatert til konteksten boligprosjektet befinner seg i. Eksempler på dette er solforhold, møblering av uterom, materialbruk, overvannshåndtering og universell utforming. Argumenter mot dette kan være at det i tette områdesituasjoner vil være vanskelig å oppfylle slike kvaliteter og at det derfor må sees i sammenheng med område. Jeg mener at eksemplene som Oslo kommune har vist frem viser at de samme kvalitetene kan realiseres uansett hvilken situasjon boligprosjektet er lokalisert. Differensieringen av begrepene oppleves som et godt verktøy til å gjøre begrepsbruken tydelig og dermed gjøre det lettere å forstå kvalitet og å forankre kvalitetsbegrep til ulike faktorer. Jeg vil oppfordre til videre forskning der man benytter seg av dette perspektivet. Det gjør det mulig å utvikle et konkret begrepsapparat som kan brukes i videre diskusjon og forskning på boligkvalitet, bokkvalitet og områdekvalitet

²⁰ Konsernsjef OBOS beskriver deres samfunnsengasjement i debattinnlegg (Mæland 2012)

7.1.6 Svakheter ved studien

Det finnes svakheter ved denne studien. Funn er basert på min egen tolkning av budskap i både teori og empiri. Jeg kan ha mistet nyanser i forståelsen av det offentlige og det markedsbaserte betraktningsspektivet siden jeg har operasjonalisert og forenklet dem kraftig. En mulighet for bedre innsikt i teorigrunnlaget til forskningen hadde vært å undersøke kildene de bygger sin forståelse på. Brukes det kun kilder som støtter det ene perspektiv eller har forskningsrapportene også kilder som argumenterer for andre perspektiv? Også bruken av analysemodellen hentet fra Barlindhaug (2012) kan ha vært mistilpasset. Likevel mener jeg at det blir kastet tilstrekkelig lys over forskjeller og likheter som kan være interessante for diskusjon.

Undersøkelsen av eksempelprosjektene kunne vært bedre opplyst dersom intervjuene med utbygger hadde vært mer utdypende. Undersøkelsen av Oslo kommunes teoretiske perspektiv kunne vært bedre opplyst dersom intervjuet med representanter fra plan- og bygningsetaten hadde vært mer utdypende.

Oppgaven går ikke grundig inn på forskjellen mellom myndighet og marked med tanke på velferd for de svake gruppene i samfunnet versus individets valgfrihet og aspekter knyttet til det. Det hadde imidlertid vært interessant å få belyst grundigere med tanke på at det har betydning knyttet til de store samfunnsmessige sammenhengene, noe som i høy grad angår planlegging som fagfelt.

7.1.7 Anbefalinger

Jeg mener oppgaven har avdekket en diskusjon mer enn et konkret svar. Mulige diskusjonspunkter kan være hvordan vi forholder oss til etablerte normer og hvordan vi forholder oss til de helt lange perspektivene i planleggingen. Jmfør Tiesdell & Adams (2011) presisering av planleggingens to hovedutfordringer; vi må vite hvor vi vil, før vi kan stille krav til hva vi vil ha. Mål og midler henger tett sammen. Det bør etableres et tydelig kunnskapsgrunnlag for hva som er en god by, før vi kan stille krav til hvordan vi skal bygge den. Kriterier og krav til boligfortettingen bør baseres på hvilken by vi ønsker å ha i fremtiden. Fortetting basert på feil grunnlag kan risikere å gi oss en by vi ikke vil ha.

8 Konklusjoner

Denne studien har funnet belyst og funnet argumenter som støtter antagelser om at;

Det er usikkerhet i fagmiljøet forbundet med hva som er bokkvalitet i by.

Bokkvalitet bør betraktes som en stedsavhengig faktor og noe annet enn boligkvalitet som kan betraktes som en stedsuavhengig faktor.

Man bør ikke avskrive markedet som kunnskapsressurs og medspiller i byutviklingen.

Det offentliges teoretiske grunnlag knyttet til bokkvalitet er stedsuavhengig. Mens bokkvalitet basert på boligkjøpernes preferanser er stedsavhengig.

Kilder:

- Askheim, O. G. A. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforl. 189 s. : ill. s.
- Barlindhaug, R. (2012). *Nye boliger i storbyene: hvem kjøper og hva slags bokkvaliteter tilbys?*, b. 2012:31. Oslo: NIBR. 193 s. : ill. s.
- Bourdieu, P., Jakobsen, K. & Prieur, A. (2002). *Distinksjonen: en sosiologisk kritikk av dømmekraften*. [Oslo]: De norske bokklubbene. LXXXII, 278 s. : ill. s.
- Brantenberg, T. (1997). *Byboligen: på vei mot en ny boform*. Oslo: Norsk arkitekturforl. 264 s. : ill. s.
- Butenschøn, D. G. R. (2011, 9.12.11). *Trangt, mørkt og dårlig. D2*.
- Børrud, E. (2000). "Alt flyter!" - ikke! : et essay om byplanlegging i det urbane transformasjonsfeltet. *Byggekunst*, 82 (5): 10-21.
- Børrud, E. (2005a). *Bitvis byutvikling : møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*, b. 17. [Oslo]: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. XIII, 322, XXII s., pl. : ill. s.
- Børrud, E. (2005b). *Den prosjektstyrte byutvikling - kjennetegn og utfordringer*. *Byggekunst*, 02. Oslo: Norske arkitekters landsforbund.
- Børrud, E. (2005c). *Den prosjektstyrte byutvikling - kjennetegn og utfordringer*. *Byggekunst*, 2005 (2).
- Børrud, E. (2012). *Fortetting med (forstads)kvalitet? (argumenter for nye perspektiver i boligforskningen)*. *MagasinetKote*.
- Evidens - Spacescape. (2011). *Värdering av stadskvaliteter*. Stockholm: Regionalplanekontoret Stockholms läns landsting, . 28 s.
- Guttu, J. (2003). *"Den gode boligen" : fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*, b. 11. [Oslo]: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. 639 s. : ill. s.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). *Fortett med vett: eksempler fra fire norske byer*. Bergen: Husbanken Region vest. 88 s. : ill. s.
- Guttu, J. (2011). *Det nye boligparadigmet*. *Arkitektur N*, 93 (2): 16-23.
- Halvorsen Thorén, K. (2008). *Byboligaksjonen*. <http://www.umb.no/ilp>: Kjersti Sørli Rimer.
- Hansen, T. (2007). *Bolignormer, helse og velferd: drøfting av bolignormer, deres grunnlag og rolle i boligpolitikk og planlegging*, b. 7-2007. Oslo: SINTEF byggforsk. 143 s. s.
- Isdahl, B. (2004). *I hodet på utbyggerne: samtaler med ni utbyggere av byboliger*, b. 5. [Oslo]: Husbanken. 66 s. : ill. s.
- Isdahl, B. (2007). *På taket, i gården, i parken: kvalitetskriterier for uterom i tett by : en rapport fra Norsk form og Husbanken*. [Oslo]: Norsk form. 50 s. : ill. ; 30 cm s.
- Martens, J.-D. (2011, 04.06). *Etterlyst: Bokkvalitet. Aftenposten*.
- Mæland, M. (2012). *Boliger, et velferdsgode*. *Arkitektnytt.no* (lest 30.01.2012).
- Nordahl, B., Barlindhaug, R. & Ruud, M. E. (2008). *Markedsbasert utbyggingspolitikk: møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. 178 s. : ill. s.
- Nordahl, B. (2011). *Utbyggerstyrt byutvikling?*, b. 2011:21. Oslo: NIBR. 181 s. : ill. s.
- Oslo kommune. (2012). *God boligfortetting i Oslo Eksempelsamling*.
- Regjeringen. (2003-2004). *St. melding.nr.23 regionaldepartementet*, K. o.
- Saglie, I.-L., Strand, A. & Schmidt, L. (2007). *By- og bokkvaliteter i markedsbasert fortetningspolitikk: rapport fra et forprosjekt*, b. 2007:105. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. 67 s. : digital, PDF-fil s.
- Saglie, I.-L., Arvid, Strand Lene, Schmidt, (2007). *By- og bokkvaliteter i markedsbasert fortetningspolitikk*. *NIBR 2007:105*.

- Salamon, L. (2002). *The tools of government*. Oxford university press, Oxford.
- Schmidt, L. & Thorén, A.-K. H. (2001). *Bebyggelsestyper og bokvalitet i by: en studie av storgårdskvartalet*, b. 2001:9. Oslo: NIBR. 208 s. : ill. s.
- Schmidt, L. (2007). *For tett? fortetting, planprosess og bokvalitet i nye boligprosjekter*: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Sjaastad, M., Hansen, T. & Medby, P. (2007). *Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper*, b. 10-2007. Oslo: SINTEF Byggforsk. 201 s. : ill. s.
- Støa, E. (2005). *Bokvalitet og bærekraft under endrede rammebetingelser*. I: SINTEF (red.).
- Tiesdell, S. & Adams David. (2011). *Urban design in the real estate development process*. Chichester: Wiley-Blackwell. XVIII, 326 s. : ill. s.
- Webster, C. (2010). Pricing accessibility: Urban morphology, design and missing markets. *Progress in Planning*, 73: 77-111.

Vedlegg

Vedlegg nummer 1. Intervjuguide Plan- og bygningsetaten

Informant: Dag Christian Bjørnland (faglig ansvarlig), Marie Finstad (prosjektleder)
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Har utarbeidet eksempelsamlingen "God boligfortetting i Oslo"
Sted: Plan- og bygningsetaten, Vahls gate 1
25.10.12 klokken 11.00.

- Hvilken rolle har dere spilt i utarbeidelsen av eksempelsamlingen?
- Hvordan har dere gått frem for å velge ut de 20 prosjektene som er i eksempelsamlingen? Kriterier?
- På hvilken måte tror du eksempelsamlingen vil inspirere til en bedre byutvikling fremover?
- Hva vil du karakterisere som de tre beste prosjektene i eksempelsamlingen? Hvorfor?

Kvalitet

- hva legger dere i ordet kvalitet?
- Hva legger dere i ordet bokkvalitet?
- Hva legger dere i ordet by- eller områdekvalitet?
- hva mener dere er de viktigste kvalitetene som bør ivaretas i et boligprosjekt?
- Mine utvalgte caser er bygget av private utbyggere, mener dere det gjenspeiles i resultatene?
- Hvordan vil du karakterisere målgruppen for disse prosjektene?
 - o Småbarnsfamilier
 - o Eldre
 - o Enslige
 - o Studenter
- Hva mener dere de utvalgte prosjektene gir til byen?
- Har kommunen noen tydelig strategi for ivaretagelse/sikring av kvaliteter ved fortetting av Oslo?
- Hvordan ser dere på det å bo i Oslo sentrum? Hvilke kvaliteter kan brukerne forvente/kreve at skal være til stede i et boligprosjekt? Finnes det en minstestandard for bokkvalitet?
- Hva må byboere finne seg i når de velger å bo i byen?
- Tror du prosjektene ville vært bedre/like bra dersom det var kommunen som stod for utbyggingen og ikke markedsstyrte aktører? Hvorfor?

Vedlegg nummer 2. Intervjuguide utbyggere

Hensikt:

1. beskrive og forklare utbyggers tanker og tilpasning til sitt handlingsrom. Hvordan har utbygger klart å få til et prosjekt med så god kvalitet at kommunen velger det ut som et eksempel.
2. Forstå hvordan utbygger tenker markedstilpasning. Hva ligger til grunn for hvordan prosjektet har blitt som det har blitt? Hvilke markedstilpasninger er gjort?
3. Skal prøve å forstå hvem som er målgruppen for prosjektet og hvorfor utbygger har siktet seg inn på dem.
4. Forstå hvordan utbygger definerer et godt boligprosjekt, hvordan utbygger definerer kvalitet, og hvor mye vekt som legges på en faglig sett god kvalitet. Hva er drivkraften til utbygger?
5. Har utbygger noen tanker om hvordan de mener man skal bo i by? hvordan kobler utbygger bokvalitet og bykvalitet?

Om informanten:

- Kort om hvilken rolle informanten spilt i utviklingen av prosjektet? Hva var hovedoppgavene?

Først litt om hvordan utbygger forholder seg til kvalitet:

- hva legger du i ordet kvalitet?
- Hva legger du i ordet bokvalitet?
- Hva legger du i ordet bykvalitet/områdekvalitet?
- Hva mener du om påstanden om at markedstilpassede boligprosjekter er av dårlig kvalitet? ("trangt, mørkt og dårlig")
- Hva er et vellykket boligprosjekt for dere?

Markedsforståelse

- Hva er viktig i et markedsperspektiv når man bygger boliger?
- Hvordan kobler du kvalitet med markedsforståelse?

Konkret om det utvalgte boligprosjektet

- dersom du i dag skulle beskrive boligprosjektet for en som ikke visste om det/hadde lest, hørt eller sett det – hva ville du da si?
- Hva vil du trekke frem ved prosjektet som det mest karakteristiske?
- Hvorfor ville du flyttet inn i dette prosjektet?

Utforming/kontekst

- hvordan mener du prosjektet forholder seg til omgivelsene? Passer det inn, gir det – eller tar det? Hva er det ved prosjektet som bidrar til positiv byutvikling?

Markedstilpasning

- Hvordan har dere tenkt markedstilpasning i dette boligprosjektet?
- Er det brukt mye ressurser på markedsanalyser, og hvor i hvor stor grad har markedsanalysene bestemt hva som har blitt bygget?
- Hvilket markedssegment har dere prøvd å treffe? Hvorfor dette?
- Har mottagelsen fra markedet tilsvart forventningene?
- *Hvordan vil du beskrive dagens boligpreferanser?*

Økonomi

- hvordan har prisutviklingen og byggeøkonomien for dette prosjektet vært?
- Hvor stor vekt har blitt lagt på lønnsomhet?
- Hvilke tilpasninger er gjort for at prosjektet skulle bli lønnsomt (eller hvert fall ikke bli totalt ulønnsomt) ?




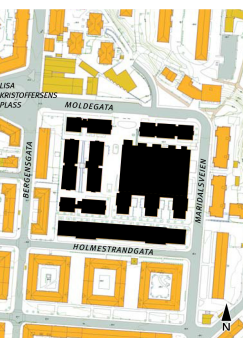
Andre faktorer

- Hva har vært avgjørende for kvaliteten som har blitt oppnådd i det aktuelle boligprosjektet?
 - o Prosessen
 - o Arkitekten
 - o Ambisjoner
 - o Kommunens saksbehandler
 - o Tomten
 - o Beliggenheten
 - o Selskapets økonomi
 - o Risiko
 - o Målgruppe

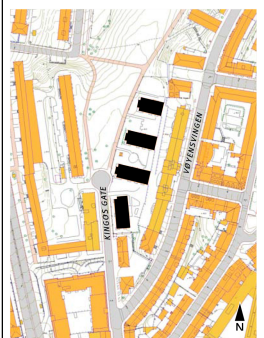
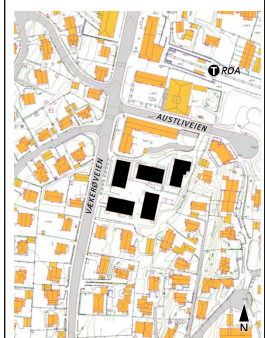
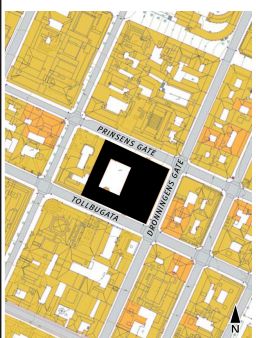
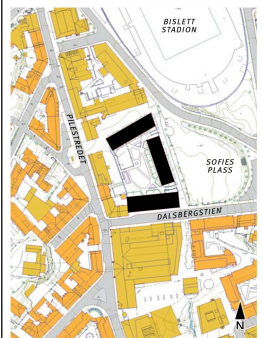
Forhold til kommunen

- er det noen av kvalitetene som kommunen trekker frem som dere i utgangspunktet ikke hadde gjennomført?
- Er det noe ved prosjektet dere måtte endre på for å få det godkjent av kommunen?
- Har disse tilpasningene/endingene ført til mindre lønnsomhet i prosjektet?
- Har disse kvalitetene blitt brukt i markedsføringen av prosjektet?

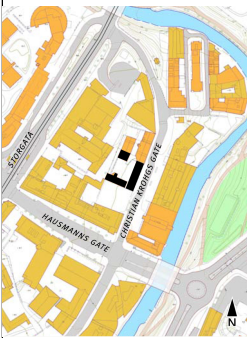
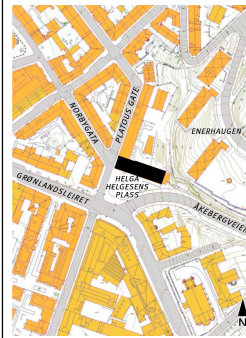
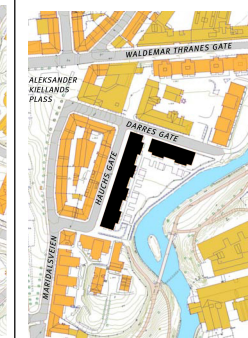
Vedlegg nummer 3. Analyse av Eksemplensamlingen "God boligfortetting i Oslo".

Beskrivelse	Pilestredet park	marienlyst park	tiedemannsjordet	bjølsen studentby
Bebyggelsesstruktur				
Innledning	nye bygg forholder seg delvis til den gamle strukturen og parker og grøntdrag er bevart. Boliger, parker, plasser, næring og utdanning.	moderne, fortsetter bebyggelsesstrukturen, variert leilighetstypologi, flotte uterom. Gjennomarbeidet, moderne, høy arkitektonisk kvalitet.	storkvartal og byhus, intimt gårdsrom. Gode uterom, uvanlig vestvendt hesteskoform = nye måter å bo i by på. Sprang i volumoppbygging formidler overgang i målestokk fra omkringliggende til plassrommet inne i hesteskoen.	levende og frodig, nytt og gammelt, vann og grønt. Parkering under bakkenivå, årets bygg 2003 av byggesustriens landsforening.
områdekarakter	skjermet for biltrafikk, gjennomgående gang- og sykkelpassasjer. Plasser, parker, store trær bevart. Blandning av nye og gamle bygg.	forlengelse av karakteristisk 1930-talls lamellstruktur i området.	idyllisk lille tøyen hageby og industri og turvei. Planlagt gjennomgående parkdrag og oppgraving av hovinbekken.	nærhet til akerselva. God balanse mellom bevaring og nybygg/riving. Elementer som gir karakter og historisk forankring. Tett tradisjonell kvartalsstruktur, sammensatt bygningsmasse.
uteoppholdsareal	sentralt parkareal bevart. Byvegger. Variert utforming og bruk av vegetasjon, park og plasser, gangveier og gårdsrom, høy materialkvalitet. Åpent vann fra lokal overvannshåndtering. Fleste har egne leiligheter og noen bygg felles takterrasser. Gårdsrom åpent for allmennheten.	underjordisk parkering. Utearealer følger eksisterende terreng og gater og grøntdraget Blindernaksen. Fellesområder opparbeidet med variert vegetasjon. Organske stier, småhager og plasser for uformelle møter. Intime møteplasser hindrer følelse av eksponering.	Gårdsrommet er sydvestvendt og solfylt og har åpne, grønne gressplener og variert beplantningtownhouse demper storkvartalets volumer og skaper intimitet som oppfordrer til opphold og lek. små hager mot gårdsrom innbyr til prat over hekk. Bilfritt gårdsrom. ulike soner for aktiviteter. bevarte trær.	slutter seg til tilgrensende gateløp. Forbindelse mellom smug, plasser og hager med bygninger og gater. Nord-sørgående fordrøyningskanal for overvann, karper i vannet.
bokvalitet	varierte befolkningssammensetning. Lav støypebelastning, sentrumsnært.	varierte leilighetstyper. Fleste gjennomgående eller sydvendte. Gode solforhold på balkong. Avstand sikrer godt lys og hindrer gjenboere. Uteboder på balkonger.	varierte leilighetsstørrelser. Forhager, separate takterrasser. Flott utsikt, kort vei til grøntarealer og turdrag.	bevaringsverdig bygg. Høy standard, få unntak har ikke eget bad. Lite støy, kort vei til akerselva. Kort vei til butikker og øvrige tilbud. Bevaringsverdige elementer gir opplevelsesrikdom og historisk forankring.
utforming og materialbruk	hvite fasader gir lyst og luftig preg. Grønt preg og egenkarakter vha trespiler og klaterplanter. historiefortellende gjenbruk av materialer.	skiller gammelt fra nytt ved å variere fasadeuttrykket. Mulig å lese de forskjellige leilighetstypologiene i fasaden, karakteristiske gavler og store vindusflater. Høy kvalitet i bygg og uteområders materialer.	passasjer sikrer gjennomgang av kvartalet. Bebyggelsen tilpasser seg småhusområdet ved å ha sprang i gesimshøydene. Spill i bygningskropp og fasader. Bevaring av trær myker opp og gir mer verdi til beboere.	enhetlig materialbruk, lys tegl. Samspill i materialer gir variasjon i strenge volum.

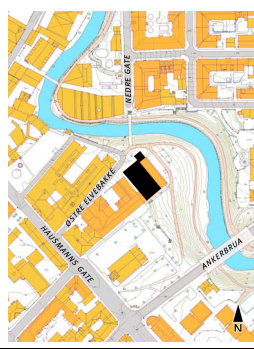
Vedlegg nummer 3. Analyse av Eksempelsamlingen "God boligfortetting i Oslo".

kingos gate	røa have	Quadraturen	lille bislett
			
<p>nøytralt nærvær, åpne grønne omgivelser. Områdetilpasset, neddempede kvaliteter. Dette i bymessig kontekst er attraktivt.</p>	<p>bymessig forside, grønn bakside. Trappet ned mot småhus. Ene fasade bymessig.</p>	<p>gir boliger og aktivitet til Kvadraturen. Vellykket bidrag til opprustning og revitalisering.</p>	<p>Solrikt. God materialbruk med vindusdetaljer i gyllent treverk og rene, hvite pussfasader.</p>
<p>fører seg ledig inn i øvrig bebyggelse. Ilaparken strekker seg forbi og åpner hele området for beboerne. Alexander Kiellands plass gir pulserende byliv i umiddelbar nærhet.</p>	<p>røa har fått mer bymessig karakter. Under utvikling. Førsteetasje næringsvirksomhet, butikker, kontorer og bevertning. God tilpasning til bymessig røkryss. Beskjedent volum mot villastrøk på andre side.</p>	<p>skal bli et flerfunksjonelt og mangfoldig område. Variasjon i bruk og byliv på kveldstid. bevaringsverdige bygg.</p>	<p>bislett stadion som landemerke. Tydelige spor etter gamle industribebyggelsen</p>
<p>tverrstilling gir korte bygningsvolumer og god forbindelse til offentlig park. Luftige, halvoffentlige arealer gir plass til ulike aktiviteter for beboere. Kan velge hvilken del. På bakkenivå privat hage skjermet av hekk. Tilslidsatt areal man kan gjenne seg unna i.</p>	<p>lokalgatene opparbeidet bymessig, trebeplantning, kantsteinsparkeing, ens fasadeflukt. Fellestun for beboere. Keramikkkruker og planter. Overbyggede benker. Klatreplanter. Plener av forskjellige størrelser. Deles opp av planter og busker. Gangstier. løvtre bevart. lekeapparater.</p>	<p>begrenset på bakkeplan, private takterrasser, atkomstterrasser, takterrasser med lekeareal, utsiktsterrasse, solterasse med dusj og grill. Alle har enten franske balkonger eller balkong. Offentlig/privat gårdsrom.</p>	<p>beholder industrikvartalets volumoppbygning. Gårdsrom, godt skjermet, gressplen, busker, trær, stein. Opplevtes luftig.</p>
<p>moderne, gjennomførte planløsninger. Sydvendte, god sikt, mye lys. Tilgang til privat uteareal i høyden eller bakkenivå. Toppleili tilbaketrukket med takterrasser.</p>	<p>alle egen balkong, takterasse eller uteplass. Heis. Variasjon i leilighetsstørrelser, godt disponerte uterom gir livsløpsleiligheter. Gode lysforhold, rommelige og funksjonelle planløsninger.</p>	<p>bevaring av eksisterende konstruksjoner. Mesaninetasjer.romhøyde 4 etasjer.</p>	<p>gårdsrom åpner seg mot vestgir gode lysforhold i leilighetene mot gårdsrommet. Fleste tilgang på fransk balkong eller balkong. Store vindusflater. Kort vei til kollektivtilbud og forretninger.</p>
<p>forholder seg lavmælt til omgivelser. Gjenspeiling av eksisterende typologi. Lyse fasader. Vindusslisse gir godt lys i oppgangene. Volumer er tonet ned på avstand på grunn av tverrstilling og avstand.</p>	<p>fellestun med betongdekke, benker klatreplanter på trestativ. Sør eller vestvendte balkonger. Rene enkle lys gpr. Elegante detaljer på inngangsparti. Gjerdet gir myke overganger mellom privat og felles uterom.</p>	<p>bevaringsverdige fasader og interiører. Invitasjon til innsyn og utsyn. Full visuelle kontakt mellom gate og lokaler. Gjennomskåret bygningskropp for å bringe dagslys inn.</p>	<p>base med forretning, barnehage og boliger. To hovedmaterialer i fasade: puss og treverk. Enkelhet. Inntrukne balkonger. Fint spill i fasaden med variasjoner i balkong. Stilren preiss volumoppbygning.</p>

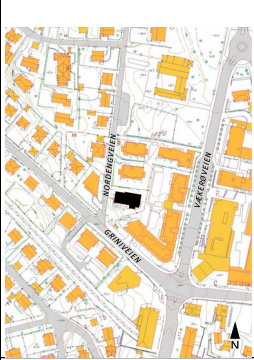
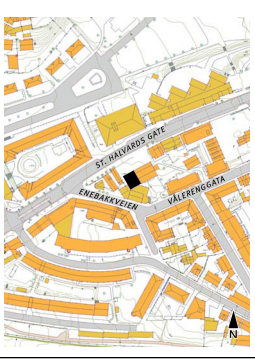
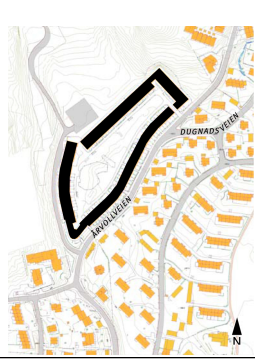

Vedlegg nummer 3. Analyse av Eksempelsamlingen "God boligfortetting i Oslo".

christian krohgs gate	marienfryd høyhus	platous gate	waldemars hage
			
frodig oase i den tette byen. Foreslått oslo bys arkitekturpris 2012.	fra anonymt kontorbygg til elegant boligårn. Skiller seg ut gir området variasjon. Særpreg og levende fasader.	inkluderende, gjenspeiler kunst, miljøhensyn og områdeutvikling.godt eksempel på fortetningsstruktur, benyttelse av restarealer.	tett mot akerselva, smarte løsninger for urban livsstil. Sentral beliggenhet, tidsriktig og gjennomført arkitektur, grønne omgivelser, populær bydel.
transformasjonsområde fra industri til bolig.	fra bilby til boligby. Vil få grønne parker, bekk, plasser, avenyer og bygater. Parkdrag, turforbindelser,	ligger sentralt. Dynamisk, mennesker og høy ous. Bidratt til å definere plassen, blitt en møteplass. Enerhaugen markert rygg.	alexander kiellands plass som pulserende byrom. Tilgang til natur og turmuligheter midt i byen.
kort vei til akerselva, men ingen kontakt med grøntområder. "indre verden" av grønt. Felles uteoppholdsarealer i gårdsrom og på takterrasser. Gode solforhold på taket. Avskjermede sitteplasser.variert vegetasjon.frodig rekreasjonsareal.privat park. Fordrøyningskanal.	tiedemannsparken, grønne forbindelser. Bekkeåpninger i parkene og gatene i nærheten. Felles takterrasse og selskapslokale med utsikt.	ulike muligheter for uteoppholdsareal i nærheten. Takterrasse med innovative løsninger og miljøfokus. Direkte adgang til plassen utenfor og grunnlandsparken. Gode solforhold.	henger sammen med parken langs akerselva. Byens viktigste rekreasjonsarealer. Hage med sittegrupper, lekeplass, boder og sykkelparkeringer. felles takterrasser.
gode lysforhold. Svalgang gir overgang mellom private og halvprivate soner. Små uformelle møteplasser.	utsyn til park. Utsyn til oslos tak. Kafe med uteservering. Gode planløsninger. God garderobeplass. Soverom kan møbleres på forskjellige måter, store vinduer, lyst og luftig preg.	gjennomgående leiligheter. Glassfasade Spennende arkitektonisk element og energibesparende. Kunststrykk på glassplatene. Ulike farger frisker opp fasaden. Utsikt mot plassen, gode solforhold - sydvendt.	balkong mot elva, noen gjennomgående leiligheter med god romfølelse, mye lys, store vindusflater. Varierte planløsninger, arealeffektive og moderne. Teknologi for kommunikasjon internt.
parkeing under terreng. Næringsetajse på gatenivå. Gjennomlyste leiligheter. Tre og betong, moduler.	spill og spenning i fasaden. Røffe konstruksjoner eksponert formidler bygningens utgangspunkt. Fleksibelt for endringer i leilighetsstruktur.	selvstendig uttrykk i blandet kontekst. Ulike nivå gir dynamisk og variert opplevelse. Beplantning på taket gir inntrykk av miljøvennlig arkitektur. Forsterker konturen av plassen og mer luft til volumet.	variasjon i materialbruk, toner ned størrelsen og gir en lettere opplevelse. Kombinasjon av fasadematerialer gjør at den fremstår som leken og innbydende. Inngangspart kommer godt frem i fasaden.

Vedlegg nummer 3. Analyse av Eksempelsamlingen "God boligfortetting i Oslo".

korsgata	parkveien	hausmanns gate	schouskvaralet
			
<p>skreddersydd byhus, hengende haver, urban utsikt, nær akerselva. Svært høyt arkitektonisk kvalitet ift planløsninger og uttrykk i krevende bysituasjon. Individuelle behov, speile urbant mangfold.</p>	<p>raffinert og gjennomarbeidet på resttomt. Forbildelig hvordan resttomter kan brukes. Moderne leiligheter, takterasse. Høy arkitektonisk og urban kvalitet.</p>	<p>kultur, næring, restaurant og bolig forenes. Statens byggeskikkpris 2006.</p>	<p>tradisjonsrikt, flerfunksjonelt bymiljø, mange boliger. Mer levende - Riksscene for Folkedans og Folkemusikk, Popsenteret, øvingshotell, severing, dans, kontor. Mangfold av funksjoner. Treningscenter.</p>
<p>grunerløkka. Akerselva. Kollektivtrafikk og butikker. Bevaringsverdig 1800-tallsbebyggelse.</p>	<p>verneverdig murgårdsbebyggelse. Nær frydenlund bryggeri, bevaringsverdige lassenløkken.</p>	<p>nyoppførte bolig- og kulturprosjekter som har stimulert til økt trivsel og stor popularitet. Vulkanområdet og dansens hus. Viktig bidragsyter i prosessen. Revitalisering.</p>	<p>grunerløkka, servicefunksjoner, deichmanske bibliotek.</p>
<p>småskalapreg, halv-industriell karakter, nærhet til akerselva tydelig. Felles uteplass. Private takterrasser, flott utsikt.</p>	<p>egne balkonger, felles takterasse. Solfyllt og frodig, ulike brukssoner. Lassenløkken myker opp uttrykket.</p>	<p>tilsluttet liten park mot akerselva. Park omkring jacob kirke.utvidelse av "sitt" grøntområde. Store gamle trær. Private takterrasser.</p>	<p>kvartalet åpner seg, lagt til rette for gjennomstrømning av fotgjengere. Sokkelelement skiller mellom myldreområdet nede i storkvartalets gårdsrom og privat uterom til boliger. Små, grønne felt. Lekeområde. To felles takterrasser.</p>
<p>alle gjennomlyst, sydvendt balkong. Store lyse vinduspartier. Varierte leiligheter. Skreddersydd, god plassutnyttelse. Luftighet og rom.</p>	<p>store vindusflater, lyssjakt gir gjennomlyste leiligheter. Areal effektive leiligheter. Sentral beliggenhet. Kollektivtubud, kort avstand til grøntområde, varierte servicetilbud.</p>	<p>skåret ut deler av bygget for å få lys og rom.gjennomgående boenheter. Øverst gode lys og solforhold. Utsikt over grunerløkka og akerselva. Utnyttet potensial godt. Gode boliger.</p>	<p>sør, vestvendt. Noen gjennomgående og hjørneleiligheter. Boder. Noen egne balkonger. Sentralt, men skjermet for støy. Kulturtilbud og servering, treningscenter. Butikker og spisesteder.</p>
<p>gjendiktning av tradisjonell murgård. Tilpasning og kontrast. Friske farger i fellesinngang og traperom.</p>	<p>slektskap i dimensjoner, kontrast. Variasjon i fasade. Ikke dominerende på omgivelsene. Egenidentitet. Utstillingsgalleri. Gjennomført materialbruk, høy kvalitet.</p>	<p>bevare opprinnelig uttrykk, tilføre moderne inngrep. Smarte inngrep for å sikre lys. Bevatr industriekarakter. Musikalsk uttrykk - det nye i det gamle. Innovative løsninger.</p>	<p>siktlinjer. Stor romlighet, arbeid med bygningsvolumer.</p>

Vedlegg nummer 3. Analyse av eksempelsamlingen "God boligfortetting i Oslo".

røa miljøboliger	st.hallvardsgate	årvollskogen	refstadhagen
			
høy miljøprofil. Sterk karakter. Massivtre.	moderne, sjarm, kvalitet. Utnyttelse av resttomt. Eksisterende typologi, men moderne elementer i fasade. Tilpasning til område med karakter og historisk verdi.	bymessig fortetting. Marka, småhusbebyggelse. Stort grønt gårdsrom. Godt forbundet med sentrum buss. Moderne, direkte adgang til skog og mark.	særperget arkitektur. Reservert lekent. Spennende eksempel på moderne fortetningsarkitektur tilpasset eksisterende bydeler.
bygger opp under fortetting rundt knutepunktet. Eksisterende småhusbebyggelse.	historisk del av oslo. Utvikle men bevare. Karakterfull og fargerik del av byen.	rolig og etablert område. Lillomarka, grefsenkollen skisenter, skole, matbutikk. Egen identitet.	rolig boligområde.
store frittliggende volumer delvis skjermet mot veien. Mye grøntareal. Gammel trehekk. Felles uterom naturtomtpreg. Gode private uteplasser og blakonger.	plen med sittegrupper og buskbeplantning. Heller. Sykkelparkering. Skjermet innsyn fra gate gir hagefølelse. På landet midt i byen.	nær marka. Etablerer eget uteoppholdsrom som skjermes av bebyggelsen. ulike soner til ulike behov. Barnehage med romslig lekeområde. Tilgjengelig på ettermiddag og helg. Variert vegetasjon. Løping ballspill. Idrettsarena. Gangvei rundt park. Alle har utsikt til utearealene. familie og barnevennlig	volummessig kubiske klosse på grønt teppe. Uterom av små og store mellomrom. Villa-effekt. Tradisjonell gate i eneboligstrøk. Funksjonelle uterom større sammenhengende flater. Solid romfølelse. Private hager på terrengnivå.
sydvente balkonger eller uteplasser. Lys fra flere retninger. Godt innemiljø. Gulvvarme. Fleksible og funksjonelle planløsninger. Livsløpsstnadard og universell utforming.	smarte planløsninger. Lys, store sydvestvendte balkonger. Sikt. Heis. Kort vei til skole, park, kollektivtransport.	alle gjennomgående, privat balkong, terrasse eller hage. Glass, lys. Fellesskapsfølelse, barnehage, badstue, web-portal.	aller flest gjennomgående. Gode planløsninger, store vinduer, gjennomlyste og luftige. God utsikt. Private takterrasser. Kort avstand til skole og kollektivtransport.
bevaring av opprinnelig villa. Lavenergihus. Parkeirngsgarasje. Fasaden gir harmonisk visuelt inntrykk.	fører seg elegant inni gaatebildet og bebyggelse. Tydelig og moderne, oppsiktsvekkende glass. Bevegelse i volum. Tilpasset omgivelsene, bidrag til bymessig mangfold.	rekkehuskarakter. Dynamisk arkitektur med endret fasadeuttrykk rundt rommet. Fin avstemt balanse i utforming og volumoppbygging.	gjenspeiler områdekarakteren gjennom målestokk og trematerialer. Reservert uttrykk fra utsiden, freidig fra innsiden. Originalt tak på typologien i området.