

# Vektlegging av utearealkvalitet i fortettingsprosjekt i kompakt by

Weighting of Outdoor space quality in  
densification projects in compact city

Jørgen Amos Ruud

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP  
Institutt for Landskapsplanlegging  
Masteroppgave 30 stp. 2013







# Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på mitt studium i landskapsarkitektur ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven har gitt meg anledning til å gå i dybden i et aktuelt tema i planleggingen av byene våre, nemlig hvordan kvaliteter ved uteareal behandles i tider hvor hovedfokuset ligger på fortetting. Det har vært interessant å få fordype seg så godt i ett tema.

Jeg ønsker å takke min veileder professor Anne-Karine Halvorsen for konstruktive tilbakemeldinger og stort engasjement. En stor takk rettes også til mine informanter for den tiden de har satt av og den innsikten de har gitt i hva som ligger bak de planene som har blitt vedtatt og avveiningene som er gjort.

Takk til familie, venner og medstudenter som har vært der og støttet meg gjennom arbeidet med oppgaven og studiet i sin helhet. Takk til mamma for korrekturlesning og nyttige tilbakemeldinger. Til slutt vil jeg rette en stor takk til Patrick Kruse for moralsk støtte gjennom arbeidet.

Jørgen Amos Ruud  
Ås, 18.07.2012

# Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg hvordan kvaliteter ved uteareal vektet mot andre hensyn i fortetningsprosesser i kompakt by. I utgangspunktet gikk jeg ut fra at fortetningshensyn ville veie tyngst, særlig ved politisk behandling. Studien viste at det kan se ut som om enkelte aspekter kan påvirke vektingen av dette.

Studien tar for seg reguleringsprosessen for Hollenderkvartalet i Gamlebyen i Oslo. Det er undersøkt hvordan ulike faktorer virker inn på tema som i litteraturen anses å være viktige for utearealers kvalitet. Caset er ikke valgt ut fra sin representativitet for hvordan utbygging hovedsakelig foregår i Oslo, men som et ekstremcase hvor særlig mange aktører var inne. Hensikten med dette var å finne mange mulige faktorer som kan være viktige for hvordan kvalitet ved uteareal vektlegges i forhold til andre hensyn. Prosessen er hovedsakelig studert ut fra saksdokumenter, men er supplert med intervjuer av representanter for enkelte sentrale aktører i prosessen.

Faktorer som her har bidratt til økt vekting av utearealenes kvalitet er at eksisterende beboere allerede har et eierforhold til utearealene, slik at de kjempet for etablerte kvaliteter. Byantikvarens fokus på tilpasning til høydene for eksisterende bebyggelse førte til lavere utnyttelse enn opprinnelig planlagt. De kommunale etatenes ambisjonsnivå, fagkunnskap og erfaring. Kommunen var spesielt sterkt inne i saken og hadde en sterk stilling ettersom de eide tomter i kvartalet. I tillegg ser kompleksiteten i saken og det faktum at alternativene er grundig utredet ut til å ha medført at det ikke ble gjort større endringer som påvirket utearealet ved politisk behandling.

# Abstract

The topic of this thesis is how the quality of outdoor space is balanced against other concerns in residential development in compact city. The initial hypothesis was that densification to a large degree would trump other considerations. The study however shows that some aspects might affect the balancing in favour of the quality of outdoor space.

The studied case is the planning process of a city block, called “Hollenderkvartalet”, on the eastern fringe of the Oslo inner city. Through a literature review aspects important for the quality of outdoor space has been identified. It has been studied how different factors affect the weighting of these aspects. The case has not been chosen as a representative case for Oslo, but rather as an extreme case, as it is considered to contain more information about the studied phenomenon. The planning process has primarily been studied through case documents, but are also complimented by interviews with central actors in the process.

The following factors were identified to strengthen the weighting of outdoor space qualities; Residents with strong ties to their neighbourhood and especially the outdoor spaces, fighting to save the established qualities. The cultural heritage authorities view that the heights of new buildings should adapt to the old ones, lead to lower density than originally planned. The ambitions, professional knowledge and experience of the government agencies, also were of great importance as the planning process was very complex. The council had a strong position in the planning process as they own several properties in the block. As the work was done especially thoroughly and difficult negotiation had to be carried out, the politicians were left little room to make more than minor changes to the plan.

# Innhold

Forord	s.3
Sammendrag	s.4
Abstract	s.5
Innhold	s.6
Tabelliste	s.8
Fugurliste	s.9
<b>1 Innledning/bakgrunn</b>	<b>s.12</b>
1.1 Tema	s.12
1.2 Avgrensing	s.12
1.3 Kontekst og relevans	s.12
1.4 Problemstilling	s.12
1.5 Leserveiledning	s.13
1.5 Begrep og forkortelser	s.13
<b>2 Prosess og utearealkvalitet i litteraturen</b>	<b>s.14</b>
2.1 Utearealkvalitet i litteraturen	s.14
2.11.1 Uteareal i by	s.14
2.11.2 Forhold til byen - bykvaliteter	s.14
2.12 Arealkvaliteter	s.14
2.13 Forholdet mellom offentlig og privat sfære	s.14
2.14 Rollefordeling mellom uterom	s.15
2.15 Rommelighet og solforhold	s.16
2.16 Utforming og vegetasjon	s.16
2.17 Verdsatte kvaliteter blant beboere	s.17
2.18 Utbyggernes syn	s.17
2.19 Analytiske verktøy	s.18
2.2 Prosess og aktører	s.19
2.21 Aktører og deres roller	s.19
2.22 Koordineringsprinsipper	s.19
2.23 Medvirkning	s.20
2.24 Forhandlingsplanlegging	s.21
2.25 Forhandlinger og medvirkning	s.21
2.26 Analytiske verktøy	s.21
2.3 Forskningsspørsmål	s.22
<b>3 Metode</b>	<b>s.23</b>
3.1 Casemetodikk	s.23
3.2 Kriterier for valg av case	s.23
3.3 Type kilder	s.23
3.31 Skriftlige kilder	s.23
3.32 Muntlige kilder	s.23
3.33 Forskerens rolle	s.24

<u>4 Casestudiet av Hollenderkvartalet, Oslo</u>	<u>s.28</u>
4.11 Valg av case	s.26
4.12 Beliggenhet	s.26
4.13 Historikk	s.27
4.14 Dagens tilstand	s.28
<u>4.2 Overordnede føringer</u>	<u>s.34</u>
4.21 Forslag til utearealnormer	s.36
4.22 Planprosess i Oslo kommune	s.38
<u>4.3 Andre føringer og premisser</u>	<u>s.40</u>
4.31 Verneverdi	s.40
4.32 Kulturminner	s.40
4.33 Eksisterende bebyggelse	s.41
4.34 Eiendomsstruktur	s.41
<u>4.4 Planprosessen</u>	<u>s.42</u>
4.41 Tidslinje	s.43
4.42 Kunngjøring	s.45
4.43 Områdeplanfase	s.46
4.44 Planskissefase	s.52
4.441 Plansmias forslag	s.56
4.45 Planforslagsstadium	s.60
4.46 Politisk behandling	s.66
4.47 Oppsummering av reguleringsplanprosessen	s.69
4.48 Utbyggingsrekkefølge	s.78
<u>4.5 Utomhusplanen</u>	<u>s.80</u>
4.51 Utarbeidelse av utomhusplanen	s.80
4.6 Egen vurdering av utearealene	s.84
<u>5 Diskusjon</u>	<u>s.88</u>
<u>6 Konklusjon</u>	<u>s.98</u>
<u>7 Etterord</u>	<u>s.100</u>
Referanseliste	s.102
Vedlegg 1 Reguleringsbestemmelser	s.106
Vedlegg 2 Vedtatt reguleringsplan	s.112
Vedlegg 3 Innkalling og program for plansmie	s.114
Vedlegg 4 Utvalg av soldigrammene	s.116
Vedlegg 5 Intervjuguider	s.118
Vedlegg 6 Planprosess ved innsendt plan	s.121

# Tabelliste

- Tabell 3.1 Kilder delt etter planfase for reguleringsplanprosessen i Hollenderkvartalet, Grønland. Schweigaardsgate 40 B m. fl.
- Tabell 4.1 Rommelighet og solforhold (henvist til kilder i tabellen)
- Tabell 4.2 Arealkvaliteter (henvist til kilder i tabellen)
- Tabell 4.3 Forholdet mellom offentlige og private arealer (henvist til kilder i tabellen)
- Tabell 4.4 Rollefordeling mellom uterom (henvist til kilder i tabellen)
- Tabell 4.5 Utforming og vegetasjon (henvist til kilder i tabellen)
- Tabell 4.6 Oversikt over mengde uteoppholdsareal i kvartalet (Oslo kommune (2012e). Schweigaardsgate 40B m. fl. Vedtakskart med påtegning; Bjørbekk og Lindheim (2013) Forslag til utomhusplan av 18.03.2013).
- Tabell 5.1 Utvikling i grad av utnyttning gjennom prosessen (LPO (2005b). Områdeplan for Hollenderkvartalet del 2, Arkitektskap (2008b). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1; Arkitektskap (2008c). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2; Gamlebyen beboerforening (2008a). Rapport fra plansmia for Hollenderkvartalet; Arkitektskap (2010a). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1; Arkitektskap (2010b). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2; PBE (2011). Schweigaards gate 40b m. fl. — Hollenderkvartalet, Grønland. Planforslag til bystyret — Detaljregulering — 3 alternativer; Oslo kommune (2012f). Referat fra Bystyrets behandling).



# Figurliste

- Fig 3.1 Reguleringsplanprosess i Oslo kommune (Miljøverndepartementet (2009). Veileder T-1476. Planlegging etter Plan- og bygningsloven. Oslo; Oslo kommune - Plan-og bygningsetaten 2011. Ny-52-0562 Veileder - innsendelse av planskisse reguleringsplan. Oslo
- Fig 3.2 Organisasjonskart for byutvikling i Oslo kommune (oslo.kommune.no/om\_oslo\_kommune/organisasjonskart/)
- Fig 4.1 Kvartalet ligger svært sentralt i Oslo (kart.gulesider.no)
- Fig 4.2 Kvartalet består av bebyggelse i tre ulike strukturer. (LPO (2005a:27). Områdeplan Hollenderkvartalet del 1)
- Fig 4.3 Gjeldende reguleringsplan inntil ny plan ble vedtatt i 2012 (Oslo kommune i LPO (2005a:35) Områdeplan Hollenderkvartalet del 1).
- Fig 4.4 Ortofoto som viser utearealene i kvartalet (kart.gulesider.no)
- Fig 4.5 Det vestre hjørnet av gårdsrommet inneholder noe lekeutstyr og et lite inngjerdet område til ballspill (eget foto 2013)
- Fig 4.6 Utearealet har for det meste en svært åpen og generell utforming (eget foto 2013)
- Fig 4.7 Den nordre delen av kvartalet er tett bebygd (eget foto 2013)
- Fig 4.8 Uterom i søndre del av kvartalet (eget foto 2013)
- Fig 4.9 Ubebygde tomter i kvartalet bidrar til god utsikt og mye himmel over gårdsrommet (eget foto 2013)
- Fig 4.10 Flere tomter er ubebygde mot gata (eget foto 2013)
- Fig 4.11 Arealene i "Y-strukturen" mellom Hollendergata 2, 4 og 6 brukes hovedsakelig til parkering av biler (eget foto 2013)
- Fig 4.12 Parsellhagen Nonneseter klosterhage (eget foto 2013)
- Fig 4.13 Dagens barnehage ligger i midlertidig bebyggelse i Schweigaardsgate 46 (eget foto 2013)
- Fig 4.14 Grillplass med sitteplass for større grupper (eget foto 2013)
- Fig 4.15 Grensen mellom felles gårdsrom og omkringliggende uteareal er utformet med høye plankegjerd og vegetasjon (eget foto 2013)
- Fig 4.16 Med unntak av balkongene mot gårdsrom i Hollendergate 2-4-6 ligger ingen private uteareal ut mot det felles gårdsrommet. (eget foto 2013)
- Fig 4.17 Kart over "boligbyen" (Oslo kommune (1998:87) Kommunedelplan for indre Oslo)
- Fig 4.18 Hovedkart Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo (Oslo kommune 2009:87) (ikke vedtatt))
- Fig 4.19 Arealstrategien i kommuneplanen for Oslo fra 2008 viser en utvidelse av sentrum østover (Oslo kommune (2008) Kommuneplan).
- Fig 4.20 Beregning av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) og samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) (Oslo kommune (2012a:8) Utearealnормer - normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo (ikke vedtatt))
- Fig 4.21 Viser kravene til avstand mellom bygninger (Oslo kommune (2012a:9) Utearealnормer - normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo (ikke vedtatt))
- Fig 4.22 I oversiktsplanen ligger Grønlandsleiret inne som strøksgate mens kvartalet ellers ligger i områdetype 2, sentrumsranden. (Oslo kommune 2012a:19 Utearealnормer - normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo (ikke vedtatt))
- Fig 4.23 Bygninger vurdert til å være verneverdige som del av murbyen Oslo (eget foto 2013)

- Fig 4.24 Byantikvarens foreløpige verneverdivurdering (LPO (2005a:51) Områdeplan Hollenderkvartalet del 1)
- Fig 4.25 Planområdet ligger nærmest utelukkende innenfor fornminneområdet middelalderbyen Oslo (Tor Wigerust/BU Gamle Oslo i LPO (2005a:50) Områdeplan Hollenderkvartalet del 1)
- Fig 4.26 Bebyggelsens tilstand i 2005 (LPO (2005a:29) Områdeplan Hollenderkvartalet del 1)
- Fig 4.27 Eiendomsforhold i kvartalet (LPO (2005a:26) Områdeplan Hollenderkvartalet del 1).
- Fig 4.28 Utbedret forbygning i Schweigaardsgate 44 og midlertidig bebyggelse på tilgrensende tomter (eget foto 2013)
- Fig 4.29 Planavgrensning ([www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18281-5498.html](http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18281-5498.html)) 22.04.2013
- Fig 4.30 Valgt bebyggelsesstruktur (LPO (2005b:13) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.31 Alternativer for å øke utnyttelsen uten å øke bygningshøyden mot gate (LPO (2005b:14) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.32 Utearealene er foreslått opparbeidet i et hierarki (LPO (2005b:12) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.33 Anbefalt parkeringsløsning (LPO (2005b:15) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.34 Anbefalt løsning for næringslokaler (LPO (2005b:15) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.35 Hovedgrepet for kvartalet bygger videre på kvartalet rundt et sentralt felles uteoppholdsareal med private uteareal inn mot bygningene i ytterkant (LPO (2005b:9) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.36 I bevarings-alternativet er det kun foreslått bebyggelse på ubebygde tomter eller tomter med midlertidig bebyggelse (LPO (2005b:31) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig. 4.37 I alternativet "Nybygg" er alle bygg som er vurdert erstattet av nybygg (LPO (2005b:33) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.38 Alternativ 3, "Mulig løsning" er et forsøk på kompromiss mellom vern og nybygg (LPO 2005b:39) Områdeplan Hollenderkvartalet del 2).
- Fig 4.39 Planskisse alt. 1, EBYs forslag. Perspektiv sett fra sydvest (Arkitektskap (2008b:73) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1)
- Fig 4.40 Planskisse alt. 2, BYAs forslag. Perspektiv sett fra sydvest (Arkitektskap (2008c:58) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2).
- Fig 4.41 EBYs forslag har en bebyggelsesstruktur som legger opp til større samlede uterom (Arkitektskap (2008b:37) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1).
- Fig 4.42 BYAs alternativ bygge videre på en struktur med for og bakbygninger og får dermed mer oppdelte uterom. (Arkitektskap (2008c:58) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2).
- Fig 4.43 I BYAs alternativ er tilpasning til høyden på eksisterende murgårder sterkt vektlagt (Arkitektskap (2008c:63) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2).
- Fig 4.44 Fasadene mot Grønlandsleiret i EBYs alternativ sammenlignes med byggehøydene i landbrukskvartalet (Arkitektskap (2008b:78) (Arkitektskap (2008b:37) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1).
- Fig 4.45 Solforholdene ved jevndøgn klokka 15:00. (Arkitektskap (2008c:65) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1; Arkitektskap (2008b:79) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1)
- Fig 4.46 Plansmias alternativ 1 (Gamlebyen beboerforening (2008:7) Rapport fra Plansmia)

- Fig 4.47 Modell av plansmias alternativ 1 (Gamlebyen beboerforening (2008:6) Rapport fra Plansmia)
- Fig 4.48 Plansmias alternativ 2 (Gamlebyen beboerforening (2008:9) Rapport fra Plansmia).
- Fig 4.49 Planforslag alt. 1, EBYs forslag. Perspektiv sett fra nordvest (Arkitektskap (2010a:81). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1)
- Fig 4.50 Planforslag alt. 2 (BYAs forslag) Perspektiv sett fra syd (dok 36.2:58) Arkitektskap (2008c:58) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2)
- Fig 4.51 Alternative grep for bebyggelse i Grønlandsleiret 55/59/61. (EBY (2009) møtereferat beboermøte 06.05.2009).
- Fig 4.52 Forbedring i solforholdene ved jevndøgn klokka 15:00 fra EBYs planskisse fra 2008 og EBYs planforslag fra 2010 (Arkitektskap (2008b:79) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1; Arkitektskap (2010a:86) Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1).
- Fig 4.53 Planforslag alternativ 1 (Arkitektskap (2010a:79). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1
- Fig 4.54 Planforslag alternativ 2 (Arkitektskap (2010b:72). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2
- Fig 4.55 Alternativ 3, PBEs forslag (PBE (2011:21). Schweigaards gate 40b m. fl. — Hollenderkvartalet, Grønland. Planforslag til bystyret — Detaljregulering — 3 alternativer)
- Fig 4.56 Plansmias alternativ 1 (Gamlebyen beboerforening (2008:7) Rapport fra Plansmia).
- Fig 4.57 Reguleringsplan kart. Vedtatt regulering. (Oslo kommune (2012e). Schweigaardsgate 40B m. fl. Vedtakskart med påtegning).
- Fig 4.58 Utbyggingsrekkefølge (Oslo kommune 2012d. Schweigaardsgate 40B m. fl. Reguleringsbestemmelser med påtegning; Bjørbekk og Lindheim (2013) Forslag til utomhusplan for Hollenderkvartalet)
- Fig 4.59 Alternative forslag til utomhusplan (Bjørbekk og Lindheim (2013)).
- Fig 4.60 Høydeforskjell mellom F1 og Grønlandsleiret 61 vist i snitt (Bjørbekk og Lindheim (2013))
- Fig 4.61. Endelig forslag til forprosjekt for F1 (Bjørbekk og Lindheim (2013))
- Fig 4.62 Prosjekterte gjerder vist i snitt (Bjørbekk og Lindheim 2013)
- Fig 4.63 Solforhold vårjevndøgn, 1. mai og sommersolverv (Bjørbekk og Lindheims (2013) forslag til utomhusplan; Oslo kommune (2012e). Schweigaardsgate 40B m. fl. Vedtakskart med påtegning).

# 1 Innledning/Bakgrunn

## 1.1 Tema

Tema for oppgaven er hvordan kvalitet ved byboligers uteareal vektlegges ved fortetting. Utgangspunktet for valg av tema var en hypotese om at hensynene til det å bygge flest mulig boliger ville ha forrang, eller i det minste vektet svært tungt ved fortetting på bekostning av utearealers kvalitet. Et mål for oppgaven er derfor å forsøke å identifisere faktorer som påvirker hvordan utearealkvalitet vektet ved fortetting. Det er her fokusert på både å se hvordan faktorer som ligger i prosessen kan påvirke utearealene og hvilken innvirkning eksisterende strukturer i prosjektområdet og omgivelsene kan ha.

## 1.2 Avgrensing

Oppgaven avgrensner seg til å se på hvordan uteareal for boliger i by påvirkes av planprosessen gjennom å undersøke ett konkret case. Boligbygging i by er riktignok mer enn kun produksjon av boliger. Det bidrar også til potensielt store endringer i byen selv. I denne sammenheng er andre forhold imidlertid kun belyst når det påvirker utearealens kvalitet.

## 1.3 Kontekst og relevans

Hvordan byplanlegging i hovedsak har foregått har endret seg mye de siste 30 år. Fram til rundt 1980 var byutvikling et saksfelt hvor det offentlige hadde mye makt og som hovedsakelig skjedde gjennom byutvidelser på jomfruelig mark. Fra 80-tallet og framover har det i økende grad transformasjon og fortetting i allerede bebygde områder befestet seg som ideal for byutvikling (Bowitz 2005). Begrunnelsen for fortetting som planleggingsideal er sammenhengen mellom utbyggingsmønster og transportbehov. Økende tetthet gir kortere avstander og dermed mindre transportbehov og lavere miljøbelastning. Transporten kan også foretas mer miljøvennlig ved at kortere avstander gjør det mulig å gå, sykle eller benytte kollektive transportmidler (Næss 2012). Fortetting er befestet som politisk mål gjennom St.meld 31 (1992-1993) og St.meld 23 (2001-2002).

I samme periode som fortetting har slått igjen som ideal har det foregått en liberalisering av boligmarkedet. Private aktører har gjennom

dette overtatt mye av initiativet innenfor byutviklingen. Det har i tillegg skjedd en endring når det kommer til synet på tetthet. Dette har gitt høyere avkastning på utbyggingsprosjektene og dermed sterkere incentiver til å investere i eiendomsutvikling. Det å bygge innenfor allerede bebygde områder byr imidlertid også på utfordringer. Eiendomsforholdene er mer kompliserte, tomteprisene er høyere og flere interesser blir berørt. Resultatet av dette er at langt flere aktører blir involvert i fortetting- og transformasjonsprosjekter enn i byutvidelser. Dette øker behovet for samhandling betraktelig (Bowitz 2005). Planprosessene har dermed blitt mer komplekse og tidkrevende. Blant annet er fokuset på å trekke berørte parter inn i medvirkningsprosesser styrket.

Allerede på slutten av 90-tallet begynte det å bygge seg opp en bevissthet rundt mulige konsekvenser av fortettingen. Miljøverndepartementets veileder for Fortetting med kvalitet (Guttu and Thorén 1999) trekker fram «fire farer ved fortetting». Disse er at fortetting kan føre til nedbygging av grønnstrukturen, gi økte trafikkbelastninger, at det kan forstyrre et steds særpreg og at fortettingen kan redusere bokvaliteter som solforhold og utsikt og gi mer innkikk og støy. Ulike studier har vist at økt tetthet i boligbebyggelsen fører til press på utearealene og at det særlig går utover barns behov for uteareal for arealkrevende lek (Isdahl 2007; Schmidt 2007; Guttu and Schmidt 2008). Det er imidlertid gjennomført få casestudier som undersøker hvilke faktorer som påvirker hvordan utearealet blir. Et viktig bidrag er Lene Schmidts (2007) undersøkele av to case. Ett i Oslo og ett i Stavanger.

## 1.4 Problemstilling

Med utgangspunkt i den konteksten dagens planlegging befinner seg i ønsker jeg å undersøke følgende problemstilling:

Hvilke faktorer påvirker hvordan utearealkvalitet vektet ved fortetting innen kompakt by i dag?

## 1.5 Leserveiledning

For å kunne besvare problemstillingen har jeg i kapittel 2 gjennomført et todelt litteraturstudie for å belyse følgende spørsmål:

1. Hvilke aspekter omtales som viktig for kvaliteten på uteareal i litteraturen?
2. Hva påvirker i hvilken grad ulike aktører eller argumenter får gjennomslag i planprosesser?

Litteraturstudiet til utearealkvalitet er gjennomført for å finne fram til aspekter som har betydning for uteoppholdsarealers kvalitet. Dette danner sammen med teorien om planprosesser oppgavens analytiske perspektiv.

For å svare på problemstillingen har jeg valgt å gjennomføre et casestudie. Metoden for gjennomføringen av dette er i kapittel 3. Det bygger hovedsakelig på saksdokumenter som er lest med et rettet fokus ut fra temaene som framkom gjennom litteraturstudiet. Dette er supplert med intervjuer med sentrale aktører i planprosessen.

Caset presenteres i kapittel 4.

## 1.6 Begreper og forkortelser

Uteareal og uteoppholdsareal benyttes synonymt i oppgaven om areal tilrettelagt for opphold og aktivitet. Hvis det siktes til alt ikke bebyggt tomteareal omtales dette som ubebyggt areal.

Områdeplan refererer i denne oppgaven til en analyse og mulighetsstudie utarbeidet i starten av en reguleringsplanprosess og ikke til områdeplan, slik plan og bygningsloven definerer den.

Bokkvalitet er den subjektive verdsettingen av kvaliteter ved boligen, og/eller boområdet. Disse kan knytte seg til fysisk miljø, eller andre egenskaper ved boligen, eller området.

Med utearealkvalitet siktes det til de kvalitetene ved uteareal som har blitt identifisert i litteraturstudiet i kapittel 2.

## Forkortelser

PBE: Plan- og bygningsetaten  
EBY: Eiendoms- og byforyselsesetaten  
BYA: Byantikvaren  
GBF: Gamlebyen beboerforening



## 2 Prosess og utearealkvalitet i litteraturen

### 2.1 Utearealkvalitet i litteraturen

#### 2.1.1 Boligers uteareal i by

Et kjennetegn ved byen er dens tetthet og bebyggelsesmønster. Ifølge Brantenberg (1997) har byboligen tre kjennetegn som skiller den fra bebyggelse anlagt på jomfruelig mark.

- Utgjør en del av et bymønster. Inngår i en større helhet og sammenheng. Gjensidig avhengighet mellom boligen og byen. Dette varierer mellom byer og fra sentrum til periferi.
- Høy tetthet med utearealene redusert til et minimum. Bygningene ligger så tett at de skaper vegger i byrommet.
- Byboligen ligger alltid til en gate, plass eller bypark.

Særlig punkt to viser et viktig kjennetegn ved byens uterom, nemlig at de er sterkt begrensede og at man dermed ikke kan få alle ideelle ønsker oppfylt hva gjelder arealer til ulik bruk så lenge man fortsatt skal ha en by.

I tillegg legges det vekt på at alle boliger vil ligge i sjiktet mellom offentlig og privat sfære. Den skal legge til rette for at positive egenskaper ved omgivelsene kan nyttiggjøres som utsikt, lys og sosial kontakt samtidig som den skal verne mot uønskede egenskaper ved omgivelsene som støy og uønsket sosial kontakt. I byen vil tettheten av disse egenskapene øke. På godt og vondt. Utforming av overgangssonene mellom offentlig og privat er dermed essensielt for å gi signaler om ulik bruk (ibid).

#### 2.1.2 Forholdet til byen – bykvaliteter

Guttu og Schmidt (2008) ser i de eksemplene på nyere byboligprosjekter at selv om prosjektene får mye ut av sin sentrale beliggenhet gir de lite tilbake. Prosjektene bør bidra tilbake med noe byområdet mangler. Dette kan være nye gangforbindelser plasser eller grøntarealer. Andre eksempler på funksjoner som kan være en berikelse til byen er barnehager, butikker, arbeidsplasser, kulturinstitusjoner eller kafeer. Her er samlokalisering viktig for å skape et allsidig

bymiljø. Første etasje er viktigst for møtet mellom bygget og det offentlige rom og bør derfor gis størst oppmerksomhet.

### 2.12 Arealkvaliteter

Tettheten og arealknappheten trekkes fram som det største problemet for bokkvaliteten i nye byboligprosjekter (Guttu and Schmidt 2008). Dette fører til at uterommene blir trange slik at de blir skyggefulle og det oppstår problemer med innsyn. I tillegg blir parkeringsanlegg plassert under uterommene slik at mulighetene for vegetasjon begrenses. Guttu og Schmidt (2008) argumenterer for at det er viktig at det blir avsatt nok areal ettersom mangler ved utformingen kan utbedres i ettertid, mens det manglende arealet vil være et problem i hele prosjektets levetid. De advarer dermed mot et syn på at manglende areal kan kompenseres gjennom høyere kvalitet i utførelsen av uterommet.

Krav til utearealer kan ifølge Isdahl (2007) framsettes enten som krav til minimumsareal eller som funksjonskrav. Fordelen med funksjonskrav er at de forholder seg til konkrete funksjoner utearealene skal oppfylle. Utbygger må da dokumentere at det aktuelle anlegget tilfredsstiller den definerte bruken. Isdahl (ibid) mener metodens svakhet ligger i at referansegrunnlaget ikke nødvendigvis samsvarer mellom utbygger og kommune og at det dermed kan være vanskelig å komme fram til en felles forståelse på kort tid. Tallfestede krav til minimumsareal gir derimot et felles og forutsigbart grunnlag. Svakheten ved disse er at de ikke er direkte koblet til de funksjonene som skal ivaretas. I tillegg vil kravene være generelle og kan dermed være vanskelig å tilpasse hver enkelt situasjon. Etter Isdahls mening bør utbygger derfor ha mulighet til å argumentere for dispensasjon hvis det kan dokumenteres at rimelige funksjonskrav kan innfris.

### 2.13 Forholdet mellom offentlig og private sfære

En viktig utfordring å løse i en tett bysituasjon er forholdet mellom offentlige/halvoffentlige arealer og private arealer, som balkonger og private uteareal på bakkenivå. En stor utfordring



i mange nyere prosjekter består i at det ikke er tilfredsstillende klare skiller mellom disse. Dette resulterer i problemer med innsyn og problemer med at beboere får ufrivillig del i naboenes privatliv. Dette framheves også av Guttu og Schmidt (2008) som svært viktig, ettersom det felles utearealet skal inneholde mange funksjoner som fort kan komme i konflikt med hverandre. Forholdet mellom private og felles utearealer bør derfor utformes med omhu.

Bebyggelsesstrukturen er viktig for skillet mellom offentlig og halvprivate/halvoffentlige uterom. Sluttete kvartaler gir et klart skille mellom gater og plasser som offentlige rom og gårdsrom. Gårdsrommene kan være private eller felles for alle, eller deler av kvartalets beboere. Når kvartalet løses opp forsvinner gradvis skillet mellom hva som er offentlig tilgjengelig og hva som er fellesområder for beboerne. Frittliggende lameller og punkthus vil ikke kunne gi et markert skille i seg selv om hva som er offentlig og hva som er privat (Schmidt and Thorén 2001:54).

Hvis rommet er et felles uterom for alle beboerne i kvartalet vil det med et økende antall beboere bli stadig mer usikkert hva det skal eller kan brukes til. Rommet vil bli halvoffentlig (Panerai et. al. 2004:131). Informantene i Isdahls (2007) undersøkelse ønsket heller mindre private/skjermede nisjer enn store inkluderende uterom. Hovedinntrykket fra undersøkelsen er at voksne i stor grad unngår gårdsrommet, fordi man får følelsen av å sitte på utstilling. Det var et savn av oppholdsarealer med privat karakter i gårdsrommet

## 2.14 Rollefordeling mellom uterom

Isdahl deler inn byboligens uterom i fire grunntyper. Disse er offentlig tilgjengelig areal, gårdsrom, felles takterrasser og private balkonger og terrasser.

Tilbudet av offentlige uterom av ulike slag er godt i Oslo, men trafikkbarrierer mellom disse og boligene gjør ofte tilgjengeligheten dårlig (Isdahl 2007). Undersøkelsen viser at gårdsrommene benyttes av svært få voksne beboere. Brukerne er først og fremst mindre barn (ibid).

Dette er i tråd med funn tidligere undersøkelser (Schmidt and Thorén 2001). For små barn er gårdsrommet den mest brukte uteromstypen (Isdahl 2007). De voksne foretrakk første rekke private balkonger eller felles takterrasser. Takterrassene sies å egne seg godt for voksne og Eldres rekreative bruk (ibid).

En diskusjon som trekkes opp er om felles takterrasser kan erstatte eller kun supplere gårdsrom. Hovedfordelene med takterrasse sammenlignet med gårdsrom er langt bedre sol- og utsiktsforhold. Ofte har de mindre støy og bedre luftkvalitet. I tillegg er de som regel mer intime og har en mer privat karakter ettersom det ikke er innsyn på samme måte som i gårdsrommet. Vilråene for store planter og trær er imidlertid dårlige. I tillegg er det lite rom for tilfeldige møter ettersom ingen går gjennom for å komme et annet sted. Det er også fare for at små grupper kan «kolonialisere» takterrassen. Isdahl konkluderer med at takterrassen bør ha en selvfølgelig plass som uterom i byen, men kan ikke erstatte uterom på bakken i sin helhet.

Med bakgrunn i dette foreslår Isdahl at barns bruk bør legges som premiss for utformingen av gårdsrommet. Voksne bruker først og fremst private balkonger/terrasser eller felles takterrasser hvis det er tilgjengelig. Utformingen av disse bør dermed ta utgangspunkt i dette. Ungdom oppholder seg først og fremst i det offentlige rom utenfor boliganlegget. Denne gruppen legger dermed ikke noen bestemte føringer på utformingen. Det presiseres at det ikke er ment å legge opp til en segregering av ulike aldersgrupper. Hovedpoenget er at man bør legge de ulike gruppernes brukskrav til grunn i de uteromstyper hvor de best kan imøtekommes. Gårdsrommet bør med andre ord utformes også for voksnes bruk selv om barn bør prioriteres. Særlig de større barnas behov lider når uterommene blir trange (Guttu and Schmidt 2008). De mener kommunen bør ha et overordnet ansvar for at parker og friområder for lek og opphold opparbeides. I tillegg vektlegges det at det må sikres trygg adkomst til disse. Isdahl (2007) finner i sin undersøkelse at problemet heller er at adkomsten ikke er trygg enn at arealer for større barns utfoldelse mangler i nærområdet.

## 2.15 Rommelighet og solforhold

Rommelighet er et vidt begrep som ifølge Isdahl (2007:44) innbefatter alt fra «målbare kvantifiserbare størrelser til subjektive fornemmelser.» Han trekker imidlertid fram fasaders utforming og balkonger spesielt som elementer som kan være med på å forklare den subjektive oppfattelsen av rommelighet.

Rommelighet kan gjøres målbart på ulike måter. De to metodene Isdahl (2007:45f) trekker fram som er enklest for å kvantifisere rommelighet er ved hjelp av solinnfall, eller som forholdet mellom bredden på uterom og høyden på tiliggende bygninger.

Solforhold er i første omgang en kvalitet i seg selv, men kan også brukes som et mål på rommeligheten i bebyggelsen. I by er disse imidlertid sterkt avhengig av uterommets orientering og tomtens størrelse (Isdahl 2007:45). Konsekvent bruk av slike krav kan derfor få negative konsekvenser. Det kan føre til uforholdsmessig høy tetthet mot nord og dermed så store konsekvenser for det offentlige rommet utenfor bebyggelsen (ibid). Hovedsakelig vises det til to måter å kvantifisere rommelighet ved å bruke solinnfall som mål. Enten kan man kreve at en viss andel av utearealet skal være solbelyst et gitt tidspunkt en bestemt dag. Et vanlig slikt krav er 50 % solbelyst areal ved jevndøgn klokka 15:00. Alternativt kan man stille krav om at en viss prosentandel skal være solbelyst et bestemt antall timer. Dette kan eventuelt presisering når på dagen disse timene skal være. Eksempler på slike krav er «Minst ¼ del av uteområdet solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn (Guttu 2008:21)», eller slik solkravet har vært i Sverige med krav om minimum 5 timer sol på lekeplasser, balkonger og oppholdsarealer mellom 09:00 og 17:00, eller fire timer etter 12:00 (Thorén, Guttu et al. 2000:233). I veileder til TEK-10 anbefales det at felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer daglig ved vår- og høstjevndøgn (Direktoratet for byggkvalitet 2011). Isdahl trekker opp en diskusjon om disse solkravene delvis bør kunne innfris på takterrasser når man befinner seg i en tett bysituasjon.

Å bruke forholdet mellom bredder og høyder

som et mål på rommelighet anbefales kun der avstanden mellom bygningene er konstant. Når avstanden mellom veggene varierer er ikke metoden egnet. Følt rommelighet vil også variere med hvor lukket eller åpent rommet er. Et minstekrav på 15 meter begrunnes med at det er grensen for når man kan skille ansiktsuttrykk (Isdahl 2007).

En tredje måte å påvirke rommeligheten i bebyggelsen er å stille krav til mengden uteareal pr. bolig. Dette er egentlig en måte å styre tettheten i bebyggelsen og kan også gjøres gjennom å fastsette grad av utnyttning ved hjelp av en kombinasjon av BYA eller %-BYA og BRA eller %-BRA. Det styrer imidlertid rommeligheten kun indirekte. I tillegg har bruk av solkravet vist seg å medføre større uteareal enn arealkrav basert på arealbehovet for opphold og lek (Schmidt og Thorén 2001:140).

Bebyggelsesstrukturen kan også ha innvirkning på uterommets kvaliteter. Kvartalsform kan gi et støyavskjermet rom samtidig som man oppnår høy tetthet. Lamellstruktur kan gi utsikt og gode lysforhold, men mange eksempler viser at det bygges svært tett slik at det blir problemer med innsyn (Guttu and Schmidt 2008:11). Lamellstruktur gir imidlertid mulighet for å bygge tett samtidig som leilighetene får likeverdige dagslysforhold. Med høy tetthet vil imidlertid ofte uterommene bli lange og smale med begrensede bruksmuligheter og kortvarige lysinnslipp (Isdahl 2007:42). Isdahl konkluderer med at de ikke har noe grunnlag for å si at en type bebyggelsesstruktur er å foretrekke framfor en annen. Det avhenger først og fremst av forhold ved tomten det bygges på.

## 2.16 Utforming og vegetasjon

Ved høy tetthet legger prosjektutformingen føringer for hvordan uteareal kan utformes. Parkeringsplasser legges normalt under bakken eller i første etasje i nye prosjekter i by (Schmidt 2007). Dette er bra for å spare på plassen, fører som regel til at de felles utearealene i sin helhet blir liggende på betongdekke. For å få til vegetasjon må det dermed planlegges inn tidlig slik at det kan dimensjoneres og utformes for dette.

Butikker anlagt i sokkeletasje som er dypere enn leilighetene griper på samme måte inn i uterommet (ibid).

Når det legges næring eller parkering i hele første etasje og utearealet flyttes opp til andre etasje får man ikke lenger de tilfeldige møtene etter som utearealet ikke lenger blir et sted for gjennomgang (Isdahl 2007:37) Gårdsrommet bør etter Isdahls vurdering helst ligge på inngangsplann med hovedinngangene mot gårdsrommet. Dette synet støttes av Guttu og Schmidt (2008) som vektlegger at uterommet bør være et offentlig eller halv-offentlig rom hvor man kan oppnå kontakt med naboene.

### 2.17 Verdsatte kvaliteter blant beboere

Undersøkelser gjennomført for å kartlegge beboernes syn på kvaliteter ved boligen har kommet fram til resultater som samsvarer dårlig med boligforskernes syn på kvalitet. Ut fra en studie gjennomført i Trondheim ser beboere i små boliger ut til å akseptere en lavere standard (Wågø, Støa et al. 2006). Ut fra en faglig synsvinkel er ikke kvaliteten på de undersøkte prosjektene god nok. At beboerne til tross for dette er fornøyd begrunnes med at de ser på boligen som midlertidig og at det viktigste har vært å komme inn på boligmarkedet. Nærhet til service og kollektivtransport ser ut til å være viktig for valget. Når det gjelder de felles utearealene blir de først og fremst benyttet til sosiale aktiviteter som grilling. Beboerne i et av Leilighetsbyggene har ikke eget felles uteareal, men bruker heller en offentlig park. Denne parken var sammen med en takterrasse det mest brukte uterommet i undersøkelsen. Bruken av uteoppholdsarealene ser ut til å avhenge mer av hvordan arealene er skjermet mot innsyn enn av størrelsen.

Isdahl (2007:43) mener at gårdsrom bør være tilgjengelige også for dem som ikke bor i kvartalet. Dette synet støttes også av Guttu og Schmidt. De som ble spurt i Isdahls undersøkelse var imidlertid unisont enig om at kvartalet burde stenges for dem som ikke bor der (Isdahl 2007).

### 2.18 Utbyggernes syn

De fleste utbyggere ser ut til å bruke representanter for salgsleddet som rådgivere når strategiske valg skal treffes (Isdahl 2004). Meglers fokus vil naturligvis ligge på hva som er salgbart og forsøke å minimere risikoen. Rådene må nødvendigvis bygge på hva som etterspørres, dvs. prosjekter som allerede er bygget. I tillegg segmenterer gjerne utbyggerne markedet etter alder og sosioøkonomiske forhold og tilpasser hvert enkelt prosjekt en til to segmenter. Dette går dermed på tvers av Plan- og bygningsetatens fokus på sammensatt leilighetsfordeling (Isdahl 2007:6).

Utbyggerne har ofte stort fokus på nærområdets betydning for prosjektet. Særlig aspekter som sentral beliggenhet og områdets service- og kulturtilbud vektlegges sterkt ved annonsering (ibid). Det offentlig tilgjengelige arealet med parker og plasser i nærområdet vil av en utbygger kartlegges med hensyn på hvilke funksjoner som er ivaretatt, eller kan ivaretas utenfor prosjektet. Det som ikke er tilfredsstillende ivaretatt må dermed løses innenfor utbyggingsprosjektet (Isdahl 2004). Fokuset er langt mindre på hva prosjektene skal bidra til nærområdet med utover flere leiligheter.

## 2.19 Analytiske verktøy

Dagens kvalitetskriterier for vurdering av byboligers uterom har bakgrunn i en helt annen form for utbygging med lavere tettheter på jomfruelig mark (Isdahl 2007). Det er dermed en utfordring hvordan retningslinjer utformet for helt andre typer bebyggelse skal overføres til den tette byen. På bakgrunn av litteraturen er følgende tema funnet som utgjør ulike deler av utearealskvalitet: arealkvaliteter, forholdet mellom offentlig og privat sfære, rollefordeling mellom uterom, rommelighet og solforhold og utforming og vegetasjon. Jeg har sett etter følgende tema ved gjennomlesning av saksdokumenter knyttet til caset:

### Arealkvaliteter

Er uterommets størrelse diskutert ut fra krav til minimumsareal eller funksjonskrav?

I hvilken grad er det vurdert at reduksjon i utearealenes kvaliteter eller areal kan kompenseres på andre måter?

### Forholdet mellom offentlig og privat sfære:

Hvordan er forholdet og skillene mellom offentlig og privat areal diskutert?

### Rollefordeling mellom uterom

Er offentlige arealer og parker i området sett som et supplement eller kompensasjon til private og felles utearealer i prosjektets nærområde?

Hvordan er arealfordelingen mellom og plasseringen av felles og privat uteareal diskutert?

I hvilken grad er ulike aldersgruppers bruk av arealene diskutert?

### Rommelighet og solforhold

I hvilken grad er rommelighet og tilgang på sollys behandlet i prosessen?

### Utforming og vegetasjon

I hvilken grad har anlegging av parkeringsanlegg og etablering av vegetasjon vært et tema?

Hvilken plass har bevaring av vegetasjon hatt?

Har hensyn til trafikkstøy påvirket utformingen?

## 2.2 Prosess og aktører

### 2.21 Aktører og deres roller

Aktørene i planprosesser kan deles inn i følgende fire grupper:

Politikere

Fagetater

Innbyggere som enkeltpersoner eller organisert i for eksempel beboerforeninger, eller velforeninger med rett til å gi høringsuttalelse og medvirke i planprosessen etter Plan. Og bygningsloven Utbyggere

Det kan være store forskjeller mellom de ulike aktørene innen samme gruppe. Politikere spenner for eksempel fra de som skal vedta planen til lokalpolitikere som i første rekke fungerer som høringsinstans for lokalsamfunnets interesser. Blant fagetatene finner man også store forskjeller. De kan fungere som forslagsstillere, saksbehandlere, eller høringsinstanser og dermed representere både utbygger- og ”vernesiden”. I tillegg spenner de fra å være kommunale til statlige etater.

De ulike aktørene har ulike roller i planprosessen. Forslagsstiller står for utarbeidelse av planforslaget og kan være en privat utbygger eller en kommunal etat. Planetaten har ansvaret for den administrative behandlingen av planforslaget for å sikre at behandlingen skjer i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. I tillegg skal de vurdere kvaliteten i prosjektet og komme med en innstilling til politikerne som har ansvaret for å fatte vedtak. De berørte partene har rett til å komme med uttalelse ved høring og medvirke ved behandlingen av planforslaget etter Plan- og bygningslovens slik Plan- og bygningsloven fastsetter.

### 2.22 Koordineringsprinsipper

Hierarki, marked og nettverk er ulike modeller for koordinering av beslutninger. Hierarkiet har en «vertikal» koordinering ved at enhetene er over- eller underordnet hverandre. Innen en slik modell kan et overordnet organ styre hva et underordnet skal foreta seg. Markedsaktører står i utgangspunktet ikke i et over- eller underordnet forhold til hverandre. Koordineringen foregår gjennom prisdannelse bestemt av tilbud

og etterspørsel (Røsnes 2005). Nettverket «[...] består av uavhengige aktører som utøver ulike former for selvorganisering i motsetning til hierarkiske eller demokratisk kollektive beslutningsprosesser og markedets anonyme prisdannelse (Røsnes 2005:71)». Denne selvorganiseringen forutsetter tillitt mellom aktørene. Koordinering av prosessen kan foregå hierarkisk, ved at en aktør er overordnet en annen og dermed gjennom å instruere underliggende aktør kan bestemme hva som skal skje. Det kan foregå gjennom markedsmekanismer, eller gjennom nettverk grunnlagt på samarbeid, gjensidig avhengighet og felles forståelse.

Ifølge Lind (i Nordahl 2012:173) kjennetegnes kommunene i Norden av deres sterke posisjon til å utvikle visjoner for byutviklingen. I tillegg har de en sterk formell makt gjennom planlovgivningen. De står imidlertid finansielt svakt for selv å gjennomføre egne visjoner. De er dermed i stor grad avhengig av at private aktører har interesse av å gjennomføre prosjektene. Samtidig er utbyggerne avhengig av kommunene for å få regulert tomter til utbygging. Det er dermed en gjensidig avhengighet mellom planmyndighet og private aktører (Nordahl 2012). De har imidlertid ikke mulighet til å bestemme direkte over hverandres handlinger, men er avhengig av å komme fram til enighet. De er dermed avhengig av å ta i bruk ulike former for nettverksmekanismer. Det snakkes i denne sammenheng om en overgang fra government til governance (kilde). Mens makten innen idealmodellen government er hierarkisk oppbygd og utgjør idealmodellen for politisk styring innen det representative demokratiet. Innenfor governance også kalt samstyring eller nettverkstyring på norsk er situasjonen en annen:

«Makt skapes gjennom mer eller mindre formelle nettverk av aktører fra så vel offentlig som privat sektor (Fimreite 2005:12).»

Denne måten å styre på kritiseres for hvordan den påvirker ulike gruppers mulighet til å påvirke beslutninger. Når styringen blir mer uoversiktlig vil det for mange føre til mindre innflytelse, mens mer ressurssterke grupper vil



kunne få flere påvirkningskanaler (Fimreite 2005:20).

## 2.23 Medvirkning

Argumentene for medvirkning kan ifølge Falleth og Sandkjær Hanssen (2012:188f) grovt deles inn hovedgruppene demokratiargumenter og effektivitetsargumenter. Demokratiargumentene bygger på et normativt utgangspunkt om innbyggernes rett til å bli hørt og påvirke planleggingen gjennom en offentlig debatt. I tillegg trekkes medvirkning av mange fram som en arena for læring av politiske og sosiale ferdigheter. Altså som noe som har en verdi utenom den konkrete saken det medvirkes i. Effektivitetshensynene har sitt utgangspunkt i synet at man gjennom å løfte fram ulike synspunkt og konfliktlinjer tidlig i prosessen kan bidra til større forutsigbarhet og dermed raskere framdrift. Medvirkning trekkes også fram som en kilde til å gi utvidet kunnskap om hva planoppgaven dreier seg om og bidra til at flest mulig hensyn ivaretas.

Ifølge Holsen (2000:3) er en vanlig forståelse av begrepet medvirkning «en aktivitet der befolkningen har en rett til å delta i planprosessen, og på forskjellige måter trekkes med i planprosessene, ut over den medvirkning som man kan si ligger i det representative demokratiet.» Beslutningene ligger imidlertid fortsatt til valgte politikere å ta. Det er dermed tenkt som et supplement, ikke en erstatning for det representative demokratiet (ibid).

Det er likevel mulig å forstå medvirkning på mange ulike måter. Holsen mener derfor det må utdypes nærmere på fem punkter for at det skal tydeliggjøres hva man snakker om. Disse punktene er: hva medvirkningen går ut på, hvordan medvirkningen foregår, når medvirkningen foregår, hvilket plannivå man medvirker på og hvem som medvirker.

Etter det første punktet kan medvirkning enten gå ut på å medvirke i beslutningen av planen, eller som medvirkning i planutformingen. I planutformingen kan medvirkningen bestå i å sette mål for hva planen skal oppnå og dermed hvilke rammer planen skal utarbeides innenfor.

Medvirkningen kan også være knyttet til å utforme innholdet i planen.

Hvordan medvirkning foregår deler Holsen inn i enveis og toveis medvirkning. Med enveis medvirkning forstås informasjon enten fra myndigheter til befolkning, eller motsatt vei uten at dette fører til en dialog. Enveis medvirkning kan også innebære at befolkningen har rettigheter til å protestere eller på annen måte respondere på ulike planleggingsspørsmål. Dette vil være før det er utarbeidet noen plan. Toveis medvirkning kan underdeles i passiv og aktiv deltakelse. Passiv deltakelse vil innebære at befolkningen kun reagerer på planforslag som allerede er utarbeidet. Mange føringer er dermed lagt og medvirkningen får en reaktiv rolle. Den aktive toveis deltakelsen derimot innebærer medvirkning i utformingen av planer.

Et annet viktig moment er når medvirkningen foregår. Tidlig i prosessen kan medvirkning innebære å utforme ideer og mål for hva planen skal bidra til å oppnå. Enten kun helt i oppstarten, eller utover slik at det også innbefatter utarbeidelse av konkrete forslag. Deltakelse sent i prosessen, som ved offentlig ettersyn eller høring vil retten til medvirkning begrense seg til å mene noe om allerede utarbeidede forslag. Etter at planen er vedtatt vil mulighetene begrense seg til å protestere eller klage (ibid). Mulighetene til å påvirke utfallet anses som størst tidlig i prosessen, men da er det relativt typisk at engasjementet er lite (Wøhni 2007).

Hvilket plannivå medvirkningen foregår på har innvirkning på tidsaspektet det planlegges innenfor og i hvilken grad planleggingen har en konkret eller strategisk karakter. I denne sammenheng vil oversiktsplanlegging typisk først og fremst være strategisk og langsiktig, mens medvirkning i detaljplanlegging vil ha en mer konkret karakter, ettersom det da vil være snakk om konkret utforming av lokalbefolkningens nære omgivelser innenfor en nærere tidshorisont.

Et sentralt spørsmål er hvem som skal medvirke. En mulighet er at hele befolkningen gis rett til



å medvirke. Disse kan medvirke enten som enkeltindivider eller gjennom interessegrupper og organisasjoner. Disse kan enten være sammenlutninger av interesser som beboerforeninger, velforeninger, eller organisasjoner som representerer grupper som ikke kan representere seg selv. Sistnevnte omfatter naturvernorganisasjoner, historielag og lignende. Alternativet til å gi hele befolkningen rett til å medvirke er at den begrenses til definert gruppe som er berørt av planen. Denne avgrensingen kan gjøres geografisk ved at de som bor innenfor planens avgrensing, er naboer til planområdet, eller ellers direkte berøres gis anledning til å delta. Alternativt kan avgrensingen gjøres tematisk ved at grupper med spesielle egenskaper eller tilknytning får mulighet til å delta.

## 2.24 Forhandlingsplanlegging

Bruk av forhandlinger er en måte å øke fleksibiliteten i planleggingen på. Dette er et svar på økt andel privat initierte planer (Røsnes 2005:84). Reguleringsmyndigheten er planmyndighetens forhandlingskort og grunnlag for å stille krav og sette vilkår overfor de som initierer planene. Disse forhandlingene foregår gjerne tidlig i prosessen. Et problem er dermed i hvilken grad det binder opp de politiske beslutningstakerne (ibid).

## 2.25 Forhandlinger og medvirkning

En utfordring knyttet til forhandlinger er at siden de er basert på tillitt mellom de parter som forhandler i stor grad vil være stengt for offentlig innsyn (Røsnes 2005). Når forslag bygger på lange og kompliserte forhandlinger mellom planetat og utbyggere kan det føre til at det er vanskelig å endre på det framforhandlede forslaget til reguleringsplan. Særlig kan dette gi trange kår for medvirkning (Falleth og Sandkjær Hansen 2012:199). Mye er allerede fastsatt når planene åpnes for medvirkning. Lokale foreninger og aktører får dermed fort en rolle som reaktive mens utbygger får den aktive rollen. Holsen (2000) påpeker at medvirkningsplanlegging og forhandlingsplanlegging har forskjellig ideologisk utgangspunkt. Idealet innenfor medvirkningsteorien ifølge Holsen at alle interesser skal høres i den hensikt å komme fram til det

beste alternativet gjennom en "herredømmefri dialog". Forhandlingsplanleggingen tar innover seg at ulike aktører har ulik makt for å få prosjekter gjennomført. Det man søker er et mulig alternativ som man forsøker å komme fram til på enklest mulig måte ved kun å involvere nødvendige parter for å inngå en avtale.

## 2.26 Analytiske verktøy

Betydningen av nettverksmekanismer som forhandlinger ser ut til å ha stor betydning i planlegging grunnet liten politisk risikovilje i kommunene for selv å gjennomføre boligbygging. Dette fører til avhengighet av at private utbyggere gjennomfører den planlagte byutviklingen. På bakgrunn av dette anses betydningen av hierarkisk styring å ha gått tilbake. En annen årsak til denne utviklingen er fokus på fortetting som betyr å bygge i områder hvor flere interesser berøres enn ved byutvidelser. Dette fører til at flere aktører trekkes inn i byutviklingen. Videre er fokuset på å trekke berørte parter inn i planprosessene gjennom aktiv medvirkning. De to siste punktene medfører dermed større behov for samordning og gir mer komplekse reguleringsaker.

Fordi nødvendige ressurser for handling er fordelt på flere aktører enn tilfellet var tidligere, ser nettverksmekanismer ut til å ha fått en større betydning for å sikre gjennomføringen av planer. Ut fra dette er det av interesse å undersøke hva slags arenaer (nettverk, eller hierarki) som brukes for å fremsette argumenter eller komme med innspill som påvirker utearealenes kvalitet. Har alle aktører tilgang til disse arenaene? I tillegg ser det ut til at svært mye fastsettes i tidlige faser. Det er derfor av interesse å undersøke hvem som er inkludert i disse fasene, eller hvorvidt de har forutsetninger for å påvirke utfallet. Kommer aktørene med innspill på tidspunkt hvor de ikke lenger kan påvirke planene? Noen aktører inntar en aktiv rolle, mens andre først og fremst reagerer på de innspillene som kommer. Hvordan påvirker dette planprosessen og resultatet?

Hvilke arenaer brukes for å få fram ulike argumenter?

I hvilken grad er disse arenaene tilgjengelige for ulike aktører?

Når i prosessen kommer de ulike forslagene/innspillene og fra hvem?

Er forslagene/innspillene en respons på andre forslag?

## 2.3 Forskningsspørsmål

Hvilke faktorer påvirker hvordan utearealkvalitet vektet ved fortetting innen kompakt by i dag?

- 1.1 Hvilke tema som påvirker utearealenes kvalitet har blitt diskutert.
- 1.2 Når kom temaene inn i prosessen og når falt de eventuelt ut igjen?
2. Hvilke argumenter og innspill har påvirket planen?
3. Hvilke aktører støtter de diskuterte temaene?
- 4.1 Hvilke arenaer er brukt for å få støtte til de ulike synene?
- 4.2 I hvilken grad er disse arenaene tilgjengelige for de ulike aktørene?

## 3 Metode

### 3.1 Casemetodikk

Ifølge Flyvbjerg (2006) er casestudiet en metode for å tilegne seg kontekstavhengig kunnskap. Metoden er dermed egnet til å undersøke temaer hvor man ikke kan isolere det undersøkte temaet fra sin kontekst uten å miste verdifull informasjon. Flyvbjerg framhever verdien av å komme tett innpå "real-life situations" for å utvikle et nyansert syn på virkeligheten. På bakgrunn av dette er casestudie funnet å være en god metode for å identifisere faktorer som kan ha innvirkning på vektingen av kvalitet ved uteareal i planprosesser.

### 3.2 Kriterier for valg av case

Følgende kriterier for valg av case er utarbeidet ut fra problemstilling og forskningsspørsmål:

- Uteareal må være et viktig diskusjonstema i planprosessen.
- Caset må være et fortetningsprosjekt hvor diskusjonene som reises rundt utearealenes kvalitet er grunnet høy tetthet
- Det bør være stor bredde i aktørene som er involvert i saken, slik at flest mulig ulike aktørers innvirkning kan vurderes.
- Jeg ønsker særlig å se på beboere og nærmiljøets rolle. Derfor er det sentralt at det har foregått en medvirkningsprosess utover minimumsnivået i Plan- og bygningsloven, eller at det i det minste har vært et engasjement rundt saken lokalt. Medvirkningen bør ha foregått fra et tidlig stadium, ettersom det framheves som viktig for å sikre reell innflytelse på resultatet.
- Saken må ha kommet så langt at man kan vurdere hvilke kvaliteter som er oppnådd for utearealet. Helst bør det foreligge en vedtatt reguleringsplan.

Det valgte caset vil dermed ikke være representativt for hvordan planprosesser generelt forløper, men det Flyvbjerg (2006) omtaler som et ekstremcase. Et slikt case vil kunne si mer om det studerte temaet ettersom flere aktører er aktive og dermed mer informasjon vil være tilgjengelig.

### 3.3 Type kilder

Hovedsakelig baserer studiet seg på et utvalg gjort blant dokumentene i saken. Dette utvalget har bestått av alle forslag og skisser til forslag slik de er framlagt for tilbakemeldinger fra involverte aktører. I tillegg er innspillene til forslagene brukt. Disse ble lest med et rettet fokus utfra de temaene som i litteraturstudiet framkom som viktige for utearealkvalitet og prosess og innordnet etter utarbeidede kategorier (se kapittel 2.19). Disse kategoriene ble utarbeidet før arbeidet med kategoriseringen startet, men videreutviklet og tilpasset etter informasjonen som skulle innordnes. Innspillene er kategorisert etter hvilken innvirkning det har på utearealenes kvaliteter. Innspillene har ofte innvirkning på flere kvaliteter. Når dette er tilfellet er det hovedsakelig vektlagt hva det argumenteres ut fra, eller hva som er hovedinnvirkningen. For å utdype den informasjonen som framkom i disse kildene er det gjennomført et lite antall semistrukturerte intervju med sentrale aktører i prosessen (tre i alt. To med representanter for PBE og EBY. Ett med representant for beboerne). Kunnskapen om grunneierne av utbyggingseiendom sitt syn på saken er hentet fra deres høringsuttalelser. (dette gjelder også for andre kommunale etater) I tillegg til å supplere, presisere informasjon fra saksdokumenter og høringsuttalelser hadde intervjuene en kontrollfunksjon i det jeg kunne teste holdbarheten i mine syn på utviklingen.

#### 3.31 Skriftlige kilder

Se tabell 3.1 side 25

#### 3.32 Muntlige kilder

Det ble gjennomført semistrukturerte intervjuer av et lite utvalg sentrale aktører i prosessen. Intervjuundersøkelsen fulgte Kvale og Brinkmanns (2012:118) syv stadier som innbefatter:

tematisering - definere formålet med undersøkelsen.

planlegging - utarbeidelse av intervjuguider på bakgrunn av de analytiske verktøyene til utearealkvalitet og prosess.

gjennomføring av selve intervjuene  
transkribering av intervjuene - i første omgang  
så ordrett som mulig, deretter bearbeidet til  
mer skriftlige setninger, for å kunne presisere  
innholdet)

Analysering - her er vekten lagt på det tekstlige  
innholdet. Dette er innordnet i kategoriene som  
er satt opp for utearealkvalitet og prosess.

Verifisering - innholdet fra intervjuene er vur-  
dert opp mot hverandre og opp mot saksfram-  
stillinger i saken.

Rapportering.

## Etikk

Et sentralt tema i kvalitativ forskning er hvordan  
man forholder seg til mulige konsekvenser for  
informantene. Et viktig prinsipp ved intervju-  
undersøkelser er å holde risikoen så lav som mulig  
(Kvale, Brinkmann et al. 2009:91). I dette tilfellet  
representerer informantene grupper eller orga-  
nisasjoner. Det er derfor også viktig å ha fokus  
på hvordan studiet kan virke inn på disse og  
informantenes forhold til dem.

Informantene ble først kontaktet pr. telefon  
hvor formål med undersøkelsen ble presentert.  
Deretter fikk de tilsendt et informasjonsskriv  
vedlagt samtykkeskjema. Det ble også satt av tid  
ved starten av intervjuet til å informere ytterlige-  
re om prosjektet og besvare spørsmål rundt tema  
som fortsatt var usikre. Siden informantene er  
rekruttert fra en relativt liten krets av personer  
knyttet til det konkrete caset kan de identifiseres  
indirekte gjennom sine uttalelser. De er dermed  
indirekte identifiserbare og uttalelsene deres må  
behandles som identifiserbare personopplys-  
ninger. På bakgrunn av dette er prosjektet meldt  
til Norsk Samfunnsvitenskapelige Dataservice  
(NSD). Informantene ble informert om dette  
og ga skriftlig samtykke til om informasjonen  
kunne bruke. De hadde flere valg. Enten kunne  
de velge å forbli anonyme, da måtte informasjon  
som kan føre til at de kan identifiseres fjernes.  
De kunne velge å forbli indirekte identifiserbare,  
eller gi samtykke til at deres navn kunne nev-  
nes i oppgaven. De hadde også muligheten til  
å se igjennom delene av intervjuet som ville bli  
brukt i oppgaven. To av informantene valgte å  
benytte seg av dette. Det ble informert om at de

til enhver tid kunne trekke seg fra undersøkelsen  
(se vedlegg X).

## Tolkning og analyse

Bruken av sitater – i utgangspunktet ville jeg  
holde meg til mest mulig til ordrette gjengivelser  
for ikke å tillegge informantene andre meninger  
enn det de hadde gitt i intervjuet. Det er imid-  
lertid en forskjell på muntlig og skriftlig språk  
(Kvale, Brinkmann et al. 2009:91). Sitatene måt-  
te dermed nesten uten unntak omformuleres for  
å få fram mer presist hva informantene mente  
og på en måte de kunne stå inne for.

Den kunnskapen om emnet som ble produsert  
gjennom intervjuene ble kategorisert på samme  
måte som informasjonen fra saksdokumentene.

### 3.34 Forskerens rolle

Innen kvalitativ forskning vil man komme opp  
i situasjoner hvor det må tas valg som påvirker  
hvilken retning undersøkelsen tar. Hvordan  
disse valgene faller ut vil dermed avhenge  
sterkt av personen som gjennomfører undersø-  
kelsen. Dette påpekes av Kvale og Brinkmann  
(2009:92) ved å trekke fram forskerens integritet,  
bestående av «kunnskap, erfaring, ærlighet og  
rettferdighet» som den avgjørende faktoren for  
forskningens kvalitet. Ved intervjuundersøkel-  
ser øker denne betydningen ettersom forskeren  
selv er hovedredskapet for å produsere kunn-  
skap (ibid). Her er faren at måten spørsmål  
formuleres på kan trekke svarene i en retning.  
Dette bøtes på ved å formulere spørsmål såpass  
åpent at de tillater svar som ikke samsvarer med  
forskerens forventninger. I tillegg vil det være av  
stor betydning å legge vekt på konteksten kunn-  
skapen er produsert i ved analyse og tolkning.  
Åpenhet rundt valgte prosedyrer bidrar også til  
å klargjøre hvilken innvirkning forskerens valg  
har hatt på undersøkelsens vinkling.

Planfase	Kilder
Områdeplanfase	<p>EBY (url EBYa). Kunngjøring av planarbeidet. <a href="http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18281-5498.html">www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18281-5498.html</a> 22.04.2013</p> <p>EBY (url EBYb). Hollenderkvartalet. <a href="http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18069-5498.html">www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18069-5498.html</a> 20.03.2013</p> <p>EBY (2005a). Referat fra åpent møte om Hollenderkvartalet 24.10. 05</p> <p>LPO (2005a). Områdeplan for Hollenderkvartalet del 1</p> <p>LPO (2005b). Områdeplan for Hollenderkvartalet del 2</p> <p>PBE (2008a). Kunngjøringsinnspill (samledokument)</p> <p>SINTEF (2005). Miljøprogram for Hollenderkvartalet</p>
Planskisefase	<p>Arkitektskap (2008a). Oversendelsesbrev planskisse alternativ 1</p> <p>Arkitektskap (2008b). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1</p> <p>Arkitektskap (2008c). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2</p> <p>Gamlebyen beboerforening (2008a). Rapport fra plansmia for Hollenderkvartalet</p> <p>PBE (2008a) Kunngjøringsinnspill</p> <p>PBE (2008b) Innspill ved kommunalt samråd (samledokument)</p> <p>PBE (2008c). Forhåndsuttalelser (samledokument)</p>
Planforslagsfase	<p>Arkitektskap (2010a). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 1</p> <p>Arkitektskap (2010b). Forslagsstillers planbeskrivelse alt. 2</p> <p>PBE (2008d). Prosjektavklaringsvedtak i planforum</p> <p>PBE (2010). Schweigaards gate 40b – 50 m. fl. – Hollenderkvartalet på Grønland Planforslag til offentlig ettersyn - Detaljregulering</p> <p>PBE (2011). Schweigaards gate 40b m. fl. — Hollenderkvartalet, Grønland. Planforslag til bystyret — Detaljregulering — 3 alternativer</p>
Politisk behandling	<p>Hollendergata 2-4-6 sameie 2012. Kommentarer til Byutviklingskomiteens befarung i Hollenderkvartalet</p> <p>Oslo kommune (2012b). Byutviklingskomiteens behandling</p> <p>Oslo kommune (2012c). Kommentar til bystyresak 261</p> <p>Oslo kommune (2012d). Schweigaardsgate 40B m. fl. Reguleringsbestemmelser med påtegning</p> <p>Oslo kommune (2012e). Schweigaardsgate 40B m. fl. Vedtakskart med påtegning</p> <p>Oslo kommune (2012f). Referat. Forhandlinger i Oslo bystyres møte onsdag 26. september 2012 sak nr. 261.</p>
Utomhusplan	<p>EBY (2012) Konkurransgrunnlag - Åpen anbuds konkurranse for kjøp av konsulent tjenester til utarbeidelse av utomhusplan - Hollenderkvartalet. Sak 12/2214</p> <p>EBY (2013) Referat fra medvirkningsmøtene i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan for Hollenderkvartalet.</p> <p>Bjørbeek og Lindheim (2013) Illustrasjoner og forslag framlagt på medvirkningsmøtene</p>

Tabell 3.1 viser de skriftlige kildene i de ulike planfasene. Kilder som ikke er knyttet direkte til det undersøkte caset finnes i kildelisten bakerst i dokumentet.



## 4 Hollenderkvartalet

### 4.11 Valg av case

Kvartalet som avgrenses av Schweigaardsgate, Grønlandsleiret og Hollendergata, kalt Hollenderkvartalet er valgt som case (se fig 4.1). Caset oppfyller kriteriene ved at det er lagt opp til at kvartalet skal fortettes gjennom en kombinasjon av vern, riving og nybygg. Mange ulike aktører har vært involvert i prosessen. Kulturminner i grunnen og verneverdig bebyggelse har trukket Byantikvaren inn i prosessen. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er involvert ettersom kommunen har eiendom i kvartalet. Eksisterende bebyggelse består i stor grad av leiligheter. Dermed er også eksisterende beboere berørte parter i planprosessen. Det er dermed mulig å undersøke mulig innvirkningen fra et bredt utvalg aktører. Uteareal har vært et sentralt tema gjennom planprosessen, ved at det særlig er eksisterende beboeres uteareal som påvirkes ved at det bygges nytt. Det har vært lagt opp til en inkluderende og åpen planprosess fra starten av i regi av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Denne skulle trekke inn beboere og grunneiere av eiendom tenkt utbygget. Det er vedtatt en reguleringsplan for kvartalet oktober 2012 som legger opp til at kvartalet skal fortettes. I tillegg har det blitt utarbeidet en utomhusplan våren 2013. Planleggingen har dermed kommet langt nok til at også resultater kan bedømmes.

### 4.12 Beliggenhet

Kvartalet ligger i overgangen mellom Gamlebyen og Grønland i Oslo. Grønlandsleiret er områdets handlegate, men tyngdepunktet i handelen ligger lenger vestover. Kvartalet ligger sentralt i Oslo og har svært god kollektivdekning med trikk og buss i Schweigaards gate og busslinje i Grønlandsleiret.

I nærområdet finner man «Stiklestadkvartalet» hvor det i 2009 ble ferdigstilt 750 leiligheter og 6000 m<sup>2</sup> næringsareal under navnet «De nye Grønlandskvartalene» (url Pecunia). På motsatt side av sporområdet til NSB ligger Bjørvika med mye byggeaktivitet. Store utbyggingsprosjekter er dermed gjennomført, eller under utvikling i Hollenderkvartalets omgivelser. I tillegg ligger en ubebygde tomt på motsatt side av Schweigaardsgate som ROM eiendom ønsker å bebygge. Det er dermed et stort utbyggingspress i området.

På motsatt side av Grønlandsleiret ligger Botsparke/Klosterenga park som er et viktig grøntområde i bydelen.



Fig 4.1 Kvartalet ligger svært sentralt i Oslo. Det er også kort avstand til de store prosjektene som gjennomføres i Bjørvika (url gulesider)



### 4.13 Historikk

Området som i dag er Hollenderkvartalet lå i Middelalderen i ytterkant av datidens Oslo. Rester av Nonneseter kloster med kirkegård ligger kvartalets søndre hjørne

Kvartalets eldste bygninger i 2005 var forbygningene i Grønlandsleiret 55. Disse ble skadet av brann i år 2000 og tillat revet i 2010, etter å ha stått til forfall i ti år. Disse ble anlagt som lineær bebyggelse langs Grønlandsleiret ca. 1830 slik figuren til høyre viser. Grønlandsleiret fungerte på det tidspunkt som en hovedinnsfartsåre til Christiania



Fig 4.2 Kvartalet består av bebyggelse i tre ulike strukturer (LPO 2005a:27)

Mot slutten av 1800-tallet ble Schweigaardsgate og dagens Hollendergate anlagt, slik at videre utbygging skjedde i en kvartalsstruktur. Murgårdene som fortsatt preger kvartalet i dag ble bygget på slutten av 1880-tallet, men hovedsakelig i 1890-årene. Noe av det siste som ble bygget var gårdene i det som i plandokumentene omtales som «Y-strukturen». Dette er Hollendergate 2, 4 og 6 som ble bygget i 1899. Denne nye gata ble anlagt for å øke utnyttelsen av kvartalet. Videreføringen av denne gatestrukturen, samt bygging på resten av kvartalets tomter fikk imidlertid en brå slutt når eiendomsmarkedet fikk en knekk med Kristianiakrakket i 1899 (LPO 2005a:14).

På 60-tallet ble det planlagt og regulert inn en ny innsfartsåre til sentrum gjennom kvartalet, slik reguleringsplankartet til høyre viser. Denne skulle gå i kulvert gjennom Botsparken og videre gjennom Hollenderkvartalet. I tillegg ble Hollendergata regulert stengt for gjennomkjøring og en ny felles avkjørsel for kvartalet ble regulert inn. Denne ville nødvendigvis måtte medføre riving av den eksisterende bebyggelsen. Dette prosjektet ble aldri gjennomført, men lå og sperret for annen utvikling av arealene selv om planene framsto som mer og mer uaktuelle å gjennomføre. Planen satt likevel en effektiv stopper for ny permanent bebyggelse i kvartalet.

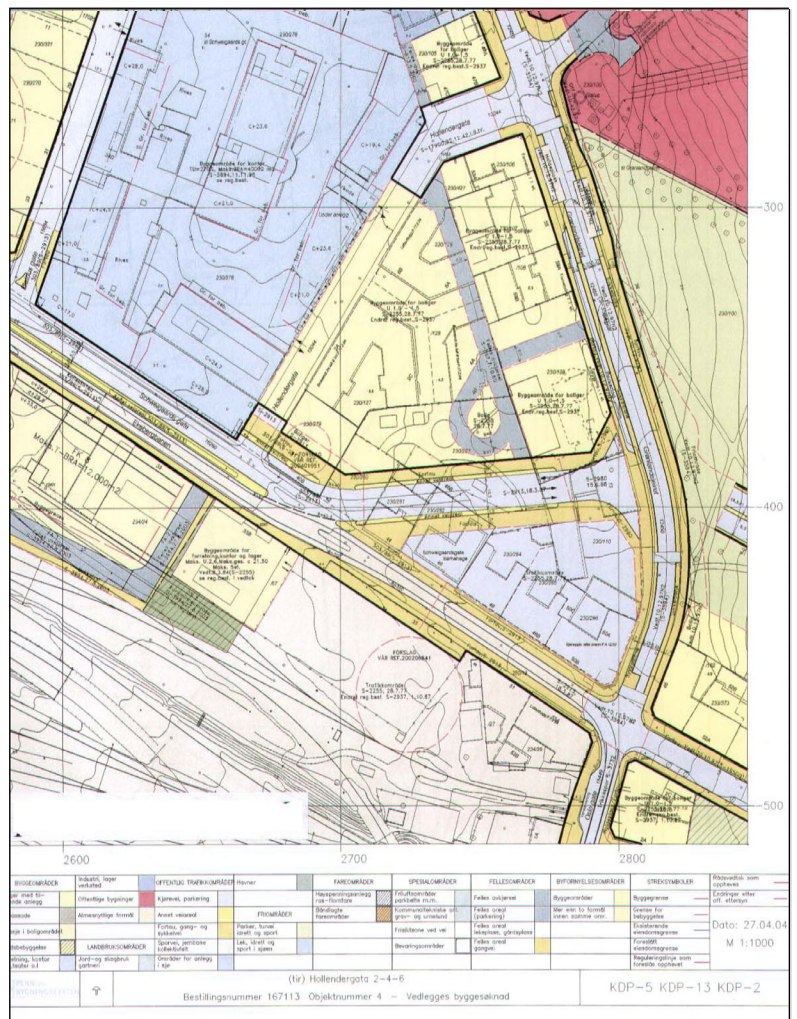


Fig 4.3 Gjeldende reguleringsplan inntil ny plan ble vedtatt i 2012 regulerte inn ny innsfartsåre til sentrum tvers gjennom kvartalet (LPO 2005a:35).

*“Hollenderkvartalet er først og fremst et resultat av ufullendte og ikke gjennomførte planer (LPO 2005a:14).”*



#### 4.14 Dagens tilstand

Utearealene i Hollenderkvartalet består av et sentralt gårdsrom alle beboerne har tilgang til samt uteareal på tomta til hver enkelt bygård. I hvilken grad den ubebygde delen av tomta er utformet for opphold, varierer imidlertid mye. Eksempel på areal ikke utformet for opphold er plassen mellom for- og bakbygning i Grønlandsleiret 59, slik figur 4.7 viser.

Det felles gårdsrommet er hovedsakelig generelt utformet med gressplen, ellers inneholder det en parselhage (se kart), enkelte lekeapparater slik fig 4.5 viser og en sittegruppe.

Selv om det befinner seg trafikkerte gater på to sider oppleves det sentrale gårdsrommet som stille og rolig.

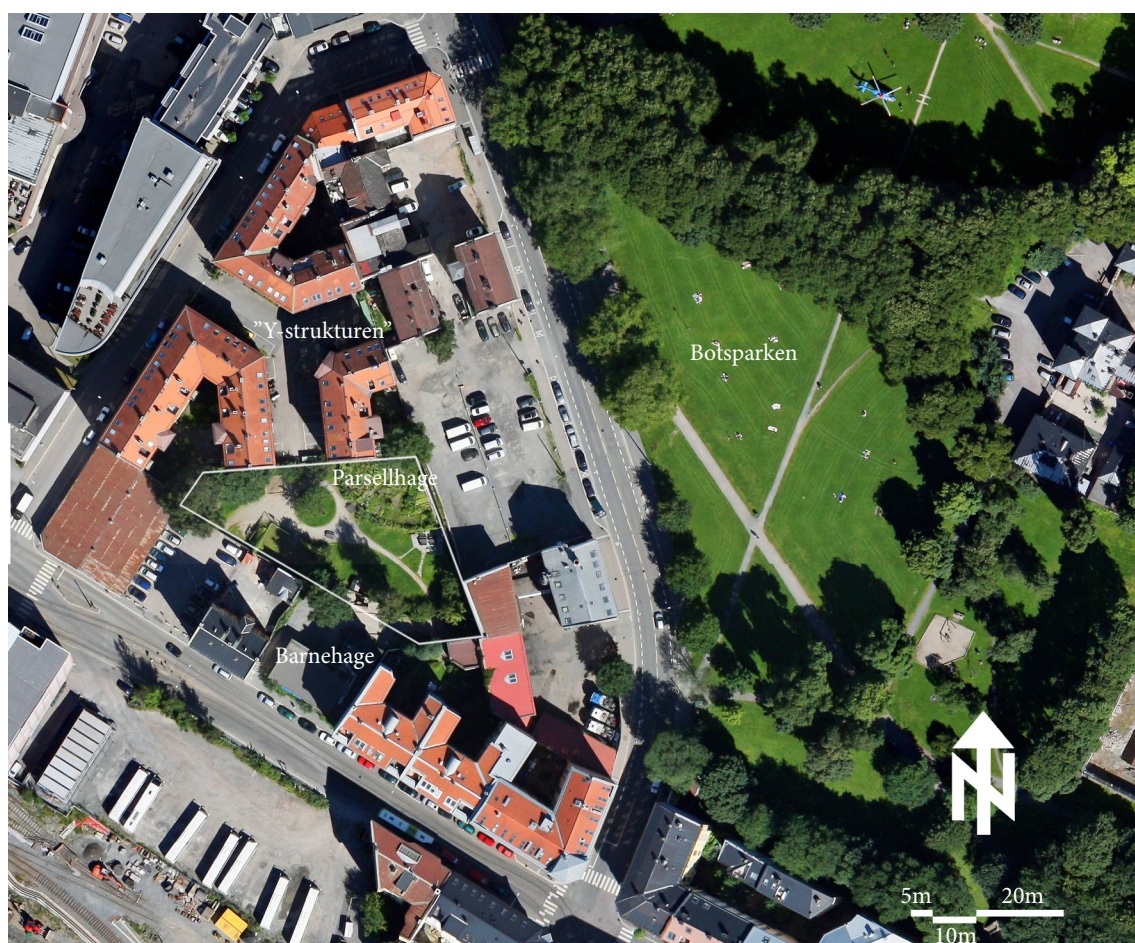


Fig 4.5 Det vestre hjørnet av gårdsrommet inneholder noe lekeutstyr og et lite inngjerdet område til ballspill (t.v) (foto: Ruud 2013).

Fig 4.4 Utearealene i kvartalet består av et sentralt gårdsrom (innenfor den hvite linjen), og arealer som tilhører hver enkelt bygård. Botsparken som ses til høyre i kartet har en generell utforming med gressbakke omgitt av hovedsakelig større trær (url: gulesider).





Fig 4.6 Utearealet har for det meste en svært åpen og generell utforming. Det brukes også av barnehagen uten spesiell tilrettelegging. Til høyre i bildet ses parsellhagen. I bakgrunnen ligger Hollendergata 2 og 4 med lukkede gavlvegger mot utearealet (foto: Ruud 2013).

### Rommelighet i kvartalet

Det er stor variasjon i rommeligheten i ulike deler av kvartalet. Mens det sentrale gårdsrommet oppleves som åpent selv om det ikke er veldig stort (se figur 4.6), viser Fig 4.7 og 4.8 hvordan nordlige og sydlige deler av kvartalet er langt tettere. Disse kan da oppleves som trange, eller intime etter øynene som ser.

Siden de ulike sameiene har tilgang til det sentrale gårdsrommet i tillegg til sine egne uteoppholdsarealer er det viktig å se på hvordan disse utfyller hverandre. At de private arealene er litt trangere og har en mer intim karakter, eller i det minste potensiale for det, er da heller en kvalitet enn et problem. Det må imidlertid ses opp mot hvordan solforholdene blir, selv om tilgangen til det sentrale gårdsrommet har en kompensere rolle.



Fig 4.7 Den nordre delen av kvartalet er tett bebygd. Her ser man hvor liten avstanden er mellom for- og bakbygning i Grønlandsleiret 59, men det er først og fremst utformingen som er mangelfull. (foto: Ruud 2013).



Fig 4.8 Bebyggelsen i søndre hjørne av kvartalet har særlig på grunn av bakbygningene relativt trange uterom. De har imidlertid et stort potensiale som intime uterom (foto: Ruud 2013).

## Åpenheten i kvartalet

Rommeligheten i kvartalet er i stor grad påvirket av at mange tomter står ubebygde. Den åpenheten dette bidrar til i kvartalet er trukket fram som en viktig kvalitet blant beboerne. Sett fra utsiden er det ikke så tydelig hva dette innebærer. Særlig når de ubebygde tomtene er brukt til parkeringsplasser får man fort et litt rotete uttrykk av kvartalet som vist på fig 4.10. Når man først befinner seg inne i gårdsrommet er det imidlertid lettere å se hva beboerne setter pris på. Der man fra en side ser en parkeringsplass får man imotsatt retning utsikt til trærne i Botsparken og Botsfengselet, slik figur 4.9 viser.



Fig 4.9 Ubebygde tomter i kvartalet bidrar til god utsikt og mye himmel over gårdsrommet. Særlig over den ubebygde tomta i Grønlandsleiret 61 kan man se trærne i Botsparken om sommeren og Botsfengselet om vinteren. Den hvite plakaten bak plankegjerdet er en reklameplakat for leilighetene som skal bygges på tomta (foto: Ruud 2013).



Fig 4.10 Flere tomter er ubebygde mot gata. Dette gjør at gaterommet flyter ut og gir et rotete inntrykk, som her sett fra Botsparken. Bygningen til venstre er forbygningen i Grønlandsleiret 73. Til høyre for parkeringsplassen i Grønlandsleiret 61 (sentralt i bildet) ses for- og bakbygning i Grønlandsleiret 61 (foto: Ruud 2013).



## Bruken av utearealene

Gårdsrommet inneholder en parsellhage. Dette bidrar til at en fast gjeng oppholder seg mye der. Den brukes også til hagefester og grilling om sommeren, se fig 4.14. Dagens opparbeidelse er støttet med byfornyelsesmidler på 90-tallet. Det som er plantet er i stor grad gjort av beboerne selv (Backofen 2013 [intervju]).

Bortsett fra beboerne i Hollendergata 2, 4 og 6 har ikke de som bor i kvartalet balkonger. Utenom offentlige parker er dermed uteoppholdsarealene på bakkenivå i kvartalet det de har til rådighet.

Kvartalet inneholder også en barnehage. Den har kun et svært begrenset uteareal i direkte tilknytning til barnehagen, se figur 4.13. I tillegg bruker de det felles utearealet i kvartalet, uten at dette er spesielt tilrettelagt for barnehagens bruk.

Ikke alle arealene er tilrettelagt for opphold. ”Y-strukturen” mellom Hollendergata 2, 4 og 6 er for eksempel nærmest utelukkende i bruk som parkeringsareal som vist på bilde under. Også på barnehagens areal er en ikke ubetydelig andel av utearealet avsatt til parkering, se figur 4.11.



Fig 4.11 Arealene i ”Y-strukturen” mellom Hollendergata 2, 4 og 6 brukes hovedsakelig til parkering av biler (foto: Ruud 2013).



Fig 4.12 Parsellhagen Nonneseter klosterhage ligger i den nordre delen av det felles gårdsrommet. Den ble anlagt som del av et byfornyelsesprosjekt på 90-tallet. Det stilles krav til at man bor i kvartalet for å få parsell (Backofen 2013 [intervju]) (foto: Ruud 2013).



Fig 4.13 Dagens barnehage ligger i midlertidig bebyggelse i Schweigaardsgate 46. De har kun et lite uteareal til egen disposisjon, ellers bruker de det felles gårdsrommet (foto: Ruud 2013).



Fig 4.14 Ved siden av parsellhagen er det lagt til rette for grilling og man har sitteplasser nok for større grupper. Dette er ifølge beboere i flittig bruk om sommeren (foto: Ruud 2013).

## Forholdet mellom offentlige og private arealer

Kvartalet preges i dag av klare skiller mellom arealer med ulik grad av offentlighet. Mellom det felles uterommet og utearealene til hver bygård er det for eksempel høye gjerder slik fig 4.15 viser. Dette bidrar til å gi det felles gårdsrommet et mer offentlig preg, ettersom det da ikke blir så tett knyttet opp mot bygningene. Utearealene ellers får derimot en mer lukket og privat karakter.

Som nevnt tidligere er det kun sameiet Hollendergate 2-4-6 som har balkonger, se fig 4.16. Disse ligger for det meste ikke ut mot det felles gårdsrommet. Man har dermed ikke problemer med at gårdsrommet er ”overvåket” slik at voksne ikke vil bruke det.



Fig 4.15 Grensen mellom felles gårdsrom og omkringliggende uteareal er utformet med høye plankegjerder og vegetasjon. Bortsett fra kikkehullet i barnehagens gjerde er de ulike utearealene fullstendig skilt fra hverandre visuelt sett(foto: Ruud 2013).



Fig 4.16 Med unntak av balkongene mot gårdsrom i Hollendergate 2-4-6 (øverst) ligger ingen private uteareal ut mot det felles gårdsrommet. Det er dermed ikke problemer med innsyn som gjør arealene mindre attraktive å bruke for voksne (foto: Ruud 2013).





## 4.2 Overordnede føringer

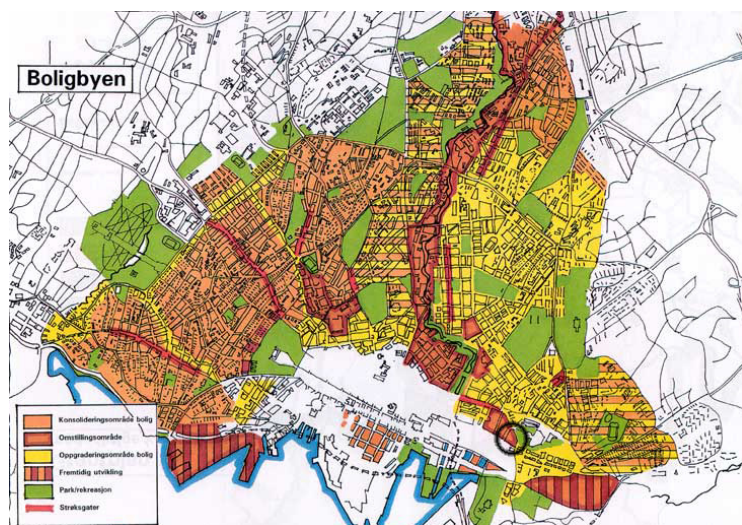


Fig 4.17 Kart over "boligbyen" i Kommunedelplan for indre Oslo. Hollenderkvartalet er markert med svart sirkel (Oslo kommune 1998:87)

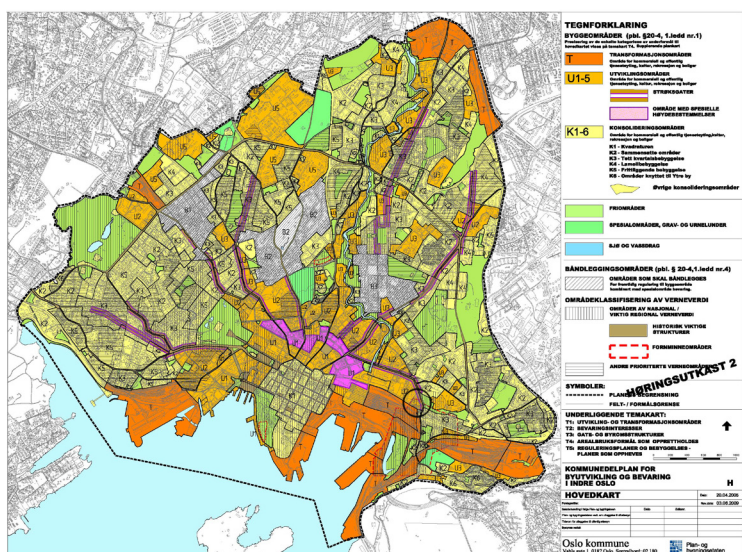


Fig 4.18 Hovedkart Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo (ikke vedtatt) (Oslo kommune 2009:87)

### Kommunedelplan for Indre Oslo

I planen, som er vedtatt i 1998, presiseres det at den er et strategisk dokument som har som hovedformål å fastlegge en retning for utviklingen av Oslo indre by. Den inneholder derfor ingen tallfestede krav til bebyggelsen.

Hollenderkvartalet er her omtalt som del av et omstillingsområde. Disse kjennetegnes ved at regulert bruk har blitt uaktuell. Planen gir kun svært generelle føringer. De viktigste er at det skal legges opp til blandet bruk og høy boligandel. Særlig vektlegges viktigheten av boliger egnet for barnefamilier. Det skal heller ikke legges opp til arealbruk som bidrar til økt biltrafikk (Oslo kommune 1998:103).

### Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2010-2020 (KDP BB).

Denne planen skal blant annet erstatte KDP for indre Oslo og Soneplanen fra 1977. Planen var på høring første gang i 2006, men ble endret etter høringsrunden og sendt ut på ny høring i 2009. Denne planen er pr. juni 2013 ikke vedtatt, ettersom det foreligger en innsigelse fra Riksantikvaren. Innsigelsen er hovedsakelig begrunnet i at det legges opp til for høye bygg i områder med bebyggelse av nasjonal verneverdi.

Hollenderkvartalet er plassert i kategori U2. For denne kategorien er maks utnyttelse økt i forhold til først høring fra 400 til 450 % BRA. Maks byggehøyde skal ikke overstige 30m, mot 33m i første høringsutkast. Kravene til uteoppholdsarealer er innskjerpet fra første til andre høring. For området Hollenderkvartalet ligger i krever de uteareal tilsvarende 12 % av BRA bolig for strøkgater og tomter under 1500m<sup>2</sup>, hvorav 45 % på terreng. For tomter over 1500 m<sup>2</sup> er minimumskravet 16 % av BRA bolig hvorav 60 % på terreng (Oslo kommune 2009:23). Planforslaget har dermed en helt annen detaljeringsgrad enn KDP for Indre Oslo.

## Kommuneplan 2008

Målene som listes i planen er at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by, en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne, at innbyggere skal delta i byens utvikling og at man skal oppnå en bærekraftig byutvikling. (Oslo kommune 2008a:28).

Planen legger hovedsakelig opp til at boligbyggingen skal skje gjennom “en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging (ibid:52).” Det slås fast at det ved å fortette innenfor byggesonen er mulig å dekke det estimerte behovet på 60 000 nye boliger og den antatte veksten i på mellom 60 og 100 000 arbeidsplasser (ibid:45).

Fortettingen trekker imidlertid med seg økt behov for barnehager, skoler og friområder. Dette er allerede utfordringer knyttet til dette i indre by, og særlig indre by øst. Disse utfordringene øker som følge av fortettingen (ibid:49).

## Bystyrevedtak av 29.08.2002

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er i Bystyrevedtak av 29.08.2002 tillagt en rolle for å tilrettelegge slik at det kan bygges 40 000 boliger innen 2015 (Bystyresak 29.08.2002 i LPO 2005a).

## Byøkologisk program 2002-2014

Byøkologisk program tar for seg tema som virker inn på utformingen av uteareal i Hollenderkvartalet. Planen slår fast at overvann i størst mulig grad skal behandles lokalt. For større utviklingsprosjekt skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for å ivareta hensyn som ikke kan sikres i reguleringsplaner. Det er også et mål i planen at lukkede bekker og elver skal åpnes der det er mulig (Oslo kommune 2002).

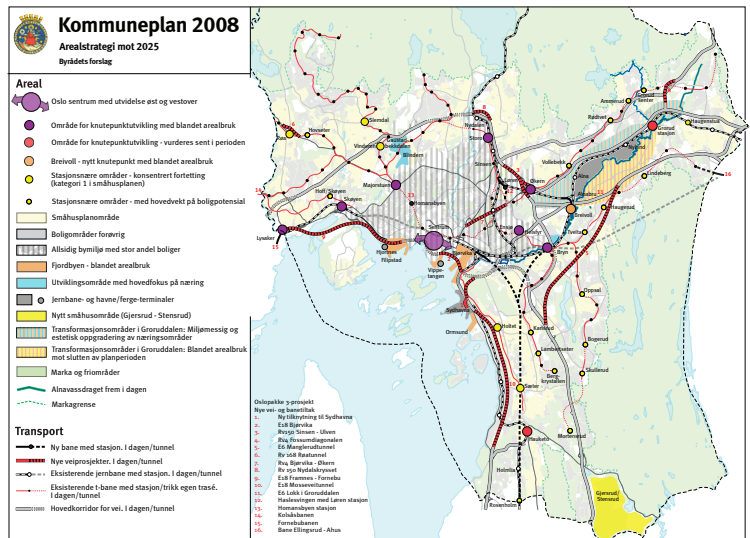


Fig 4.19 Arealstrategien i kommuneplanen for Oslo fra 2008 viser en utvidelse av sentrum østover. Hollenderkvartalet ligger i område avmerket som “Allsidig bymiljø med stor andel boliger” Oslo kommune 2008.

## RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og sikre et fysisk miljø som gir grunnlag for gode oppvekstvilkår. Retningslinjene stiller krav til hvordan planprosessene legges opp og krav til hvordan det fysiske miljøet bør utvikles. Gjennom rundskriv T-2/08 (Miljøverndepartementet 2008) presiserer regjeringen at barn- og unges interesser bør veie tyngre ved konflikt med andre hensyn, enn det som inntil da var praksis.

Det stilles krav til at arealene som brukes av barn og unge skal være sikret mot støy og helsefare, at de er tilstrekkelig store og varierte og at det skal være mulighet for samhandling mellom ulike barn, unge og voksne. Det stilles også krav om at når leke- og oppholdsareal omdisponeres til annen bruk skal det sikres erstatningsareal. Dette gjelder områder regulert til friområder og ellers arealer som nyttes til lek uavhengig av hva de er regulert til. Kommunen er ansvarlig for å sikre at kravene oppfylles uavhengig av hvem som bygger boligene (Miljøverndepartementet 1989).

## 4.21 Forslag til Utearealnormer

Bakgrunn for normen er at byveksten og fortetningsstrategien har ført til at utearealene i indre Oslo er under press. Plan- og Bygningsetaten satt derfor i 2006 i gang et prosjekt for å se på hvordan kvaliteten ved utearelene kan sikres i innsendte planer. Dette arbeidet har ført fram til normforslaget om utearealnormer som ble oversendt til politisk behandling i mai 2012 (Oslo kommune 2012a).

Plan og bygningsetaten legger i dag et krav om uteareal tilsvarende 25 % av BRA bolig til grunn for behandling av utomhusplaner. Det skiller ikke mellom om disse arealene befinner seg på balkonger, takterasser eller i gårdsrom. Det man har sett at dette særlig går ut over eldre barns behov for samlede utearealer for lek. Selv om det samlet sett er nok areal er PBEs erfaring at disse ofte blir for oppdelte (ibid:7). På bakgrunn av dette ble det igangsatt arbeid med å samle erfaringene om hva som skaper gode uteareal. Målet har vært å finne fram til hvordan man skal tilpasse utearealnormer som ofte er utarbeidet for situasjoner hvor arealtilgangen ikke er en større utfordring til den tette byen, slik at man kan skape gode oppvekstvilkår for barn i byen.

### Normens grunnlag

Normen bygger på en gjennomgang av litteratur om utearealnormer og deres begrunnelser, samt en undersøkelse av utearealene 20 boligprosjekter i indre by (ibid).

Arbeidet kan imidlertid også ses på som en fortsettelse av prosjektet: "kvalitetskriterier for uterom i tett by" som startet opp i 2003. Dette prosjektet ble gjort som et samarbeid mellom Husbanken, Norsk Form, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Helse- og velferdsetaten og Plan- og bygningsetaten. I dette prosjektet ble det utført en befaring av 10 boligprosjekter. Normforslaget bygger dermed på mange års samling av erfaringer.

Normen deler byen i fire områdetyper som samsvarer med forslaget til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo. Etter høring ble normen noe endret for bedre å kunne ivareta fortetting på små tomter.

## Areal, rommelighet og utforming

Utearealnormen er oppdelt i tre deler, disse er: arealnorm, rommelighetsnorm og utformingsnorm. Arealnormen og utformingsnormen er differensiert etter områdetyper og tomtestørrelse.

### Arealnorm

- størrelse på felles uteareal i forhold til BRA boligareal (MFUA). Størrelsen avhenger av områdetype.
- fordeling av felles areal på terreng/lokk og på tak.
- minste samlet areal for aktiviteter og lek (SFUA). Størrelsen avhenger av tomtestørrelsen

Arealnormen sikter først og fremst mot å sikre sammenhengende utearealer. Magnus Boysen (2013 [intervju]) opplyste at det er variasjon som er viktig i uterommene. Når arealene er begrensede er første prioritet å legge til rette for plasskrevende lek for barn ved å sikre samlede felles uterom. Når man har større prosjekter har man imidlertid muligheten til også å legge til rette for mer intime uterom. Da må de ulike delene av uterommet vurderes som deler av et romforløp og ikke isolert hver for seg.

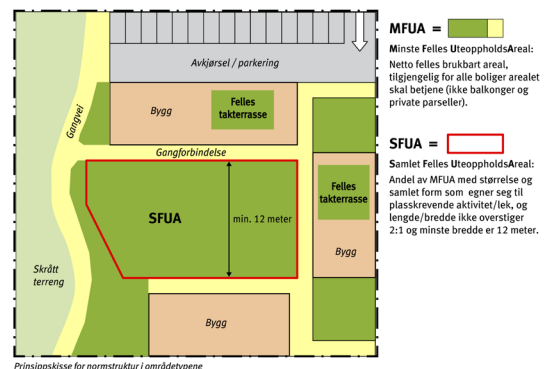


Fig 4.20 viser hvordan alt brukbart uteareal inngår i beregningen av (MFUA) mens det stilles krav til min. 12m bredde og at lengden maksimalt er det dobbelte av bredden (2012a:8).

Det konkluderes i normforslaget med at utearealkvalitetene i større grad er avhengige av volumoppbygning enn tetthet. Grunnlaget for dette er gjennomgangen av de 20 bygde prosjektene (Oslo kommune 2012a:10)



## Rommelighetsnorm

- % solbelyst uteareal 5 timer 1. mai. Minst tre timer mellom kl.15 og kl. 20. Varierer med områdetype og tomtestørrelse.
- Avstanden mellom bygninger skal være minimum 1,5 ganger gesimshøyden.
- minimum avstand mellom balkonger/svalganger/fasader er satt til 17 meter.

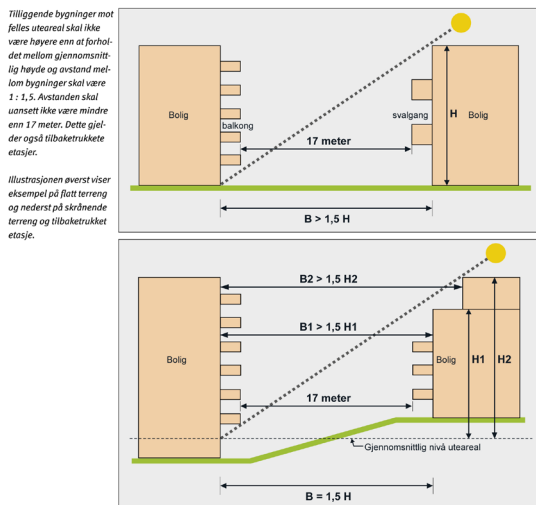


Fig 4.21 Viser kravene til avstand mellom bygninger (Oslo kommune 2012a:9)

## Utformingsnorm

Denne delen stiller en del spesifikke krav til opparbeidelsen av utearealene slik at de blir brukbare for ulike aldersgrupper. Det som særlig er vektlagt er plassering av ulike funksjoner med hensyn til solforhold, støy og lokalklima, og legge mulighetene til rette for etablering av vegetasjon.

## Unntak

Ettersom bakgrunnene for flere av normene er utarbeidet for bebyggelse på jomfruelig mark er det åpnet for at andre hensyn kan gå foran kravene i normen. Hovedsakelig er det hensyn til eksisterende byform og komplementering av denne, eller bevaringshensyn som kan føre til at utearealhensynene ikke kan oppfylles fullstendig (Oslo kommune 2012:22f). Eksempler på dette er når man må holde seg til eksisterende byggelinjer mot gate. Utearealnormen er

heller ikke en norm i tradisjonell forstand med normtall som kan brukes slavisk. Man er hele tiden nødt til å tilpasse seg den konteksten man befinner seg i.

*«Det er viktig å vurdere grensene mellom det kvantitative, målbare, og det faglige skjønnet. Vi kan si det slik at utearealnormen i seg selv ikke gir gode uterom, men sikrer "rom for gode uterom". Det siste er avhengig av godt faglig skjønn fra prosjekterende arkitekt/landskapsarkitekt. (Boysen 2013 [intervju])»*

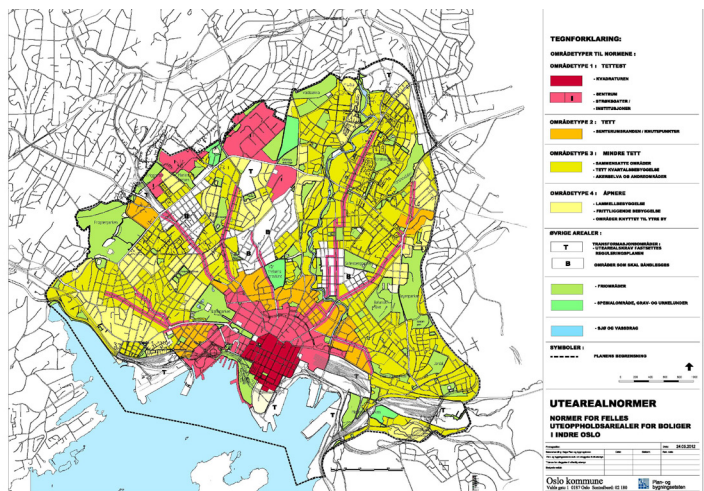


Fig 4.22 I oversiktsplanen ligger Grønlandsleiret inne som strøksgate mens kvartalet ellers ligger i områdetype 2, sentrumsranden. (Oslo kommune 2012a:19)

## Utearealnormen og Hollenderkvartalet

For Hollenderkvartalet som ligger i områdetype 2, sentrumsranden innebærer arealkravet at man for det meste skal ha uteareal tilsvarende 16 % av BRA bolig, hvorav 60 % på bakkenivå. Langs Grønlandsleiret som er markert som strøksgate gjelder krav om 12 % uten krav om uteareal på bakkenivå (ibid:16). Solkravet stiller krav om at 20 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst fem timer 1. mai.

## 4.22 Planprosess i Oslo kommune

Det skilles i Oslo kommune mellom egne planer og innsendte planer. Førstnevnte er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, mens planer som er utarbeidet av andre kommunale etater, eller private forslagsstillere betegnes som innsendte planer. Oslo kommunes planprosess skiller seg hovedsakelig fra prosessen i andre kommuner ved at det er krav om innsendelse av planinitiativ og planskisse som illustrert i figur 3.1 og nærmere forklart under. En mer detaljert oversikt over behandling av innsendte planer finnes i PBEs veileder i vedlegg 6.

### Planinitiativ

Etter Pbl §12-8 skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte når planmyndigheten ikke selv er forslagsstiller. I Oslo kommune gjøres dette gjennom innsendelse av planinitiativ. Dette er et strukturert skjema hvor forslagsstiller skal gjøre rede for intensjonen med planforslaget og hvilke reguleringsformål som hovedsakelig er tenkt brukt. I tillegg skal det framkomme av planinitiativet hvilken planstatus og hvilke føringer det er for området. Dette inkluderer også eksisterende forhold som er av betydning for planprosessen som for eksempel støy, verneinteresser og lignende (Oslo kommune 2011).

### Planforum

Planforum er et sentralt organ som skal koordinere og over tid behandle alle planer konsistent i forhold til hverandre. I tillegg skal det bidra til å bygge en faglig kompetanse internt og en mer prinsipiell forståelse av byen. Planforum består av lederne i de ulike avdelingene som behandler reguleringsplaner. I tillegg kan andre kommunale etater inviteres i planforum i enkeltsaker der de ønsker å argumentere for sitt syn. Byantikvaren og Bymiljøetaten har i så måte viktige roller (Boysen 2013 [intervju]).

## Hovedelementer i planprosess for detaljregulering

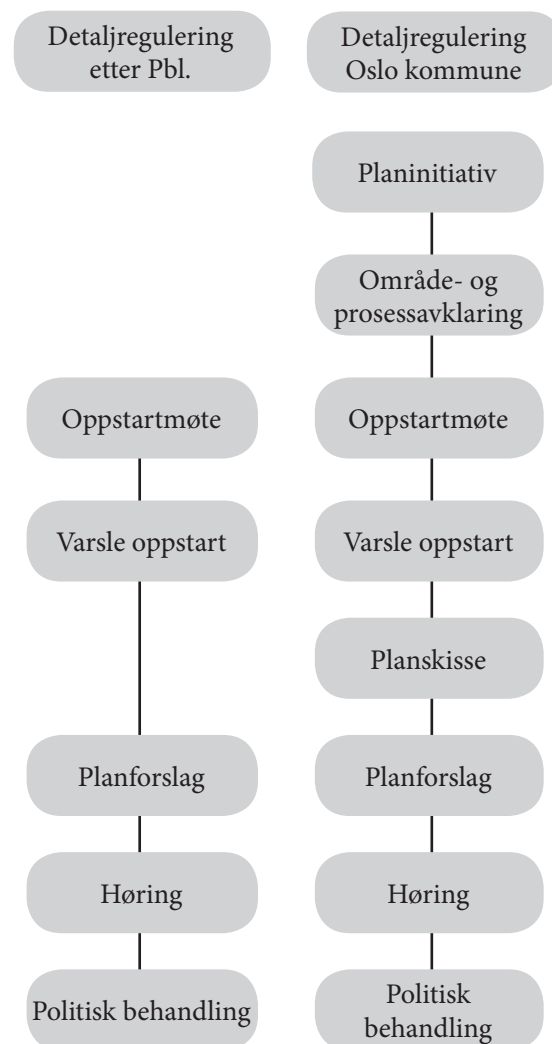


Fig 3.1 Planprosessen ved innsendt plan i Oslo kommune inneholder to skritt som kommer i tillegg til det Plan- og bygningsloven krever. Disse er planinitiativ som gjør rede for intensjonen med planen og planskisse som er et tidlig planforslag før plan- og bygningsetaten overtar planen (Oslo kommune 2011; Miljøverndepartementet 2009).

### Område og prosessavklaring

Planinitiativet blir deretter sendt på kommunalt samråd til kommunale etater og bydelen som er berørt av forslaget. PBE har ansvaret for å gjennomføre dette. På bakgrunn av planinitiativet og innspillene fra kommunalt samråd vurderer PBE i internt planforum (se faktaboks) om de mener forslaget bør arbeides videre med eller



avvises (Oslo kommune 2010). Hvis det arbeides videre med saken kunngjøres den og varsel om oppstart sendes offentlige organer og de som direkte berøres, slik at de kan komme med innspill til planen (Oslo kommune 2011).

### Planskisse

Ved ”middels komplekse og komplekse saker” stiller PBE krav om at det utarbeides planskisse før endelig planforslag (Ibid). Her skal forslagsstiller vurdere føringene fra område- og prosessavklaringen og innspillene fra kommunalt samråd, kunngjøringsinnspill, samt eventuelt innspill fra andre medvirkningstiltak. Det skal deretter utarbeides forslag til planskisse og bestemmelser, samt en faglig begrunnelse og beskrivelse av tiltaket og de føringene det må forholde seg til. Oslo kommune har en egen mal dette skal fylles inn i. Eventuelle analyser og utredninger som er krevd legges ved (ibid). Når PBE har mottatt komplett planskisse blir den behandlet i et team av saksbehandlere, eller internt planforum. Det avklares deretter med forslagsstiller om det må gjøres endringer for at PBE skal legge planen ut til høring. Etter avsluttet høring tas det stilling til innkomne innspill før saken oversendes Byrådsavdelingen for Byutvikling for politisk behandling.

### Organisering av Byutvikling i Oslo kommune

Behandling av plansaker ligger i Oslo kommune i etatene underlagt Byrådsavdeling for byutvikling. De er organisert slik figuren til høyre viser. De tre etatene dette dreier seg om har ulike deler av planbehandlingen lagt til seg i tillegg til andre oppgaver knyttet til byutvikling. Dette er kun en enkel oversikt over rollefordelingen når det gjelder plansaker.

Plan- og bygningsetaten har ansvaret for Oslos overordnede arealplanlegging, reguleringsplanbehandling og byggesak. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er kommunens grunneier og er ansvarlig for å koordinere byutviklingsprosjekter og utvikle og regulere kommunens eiendom etter politiske mål for byutviklingen. Eksempler på dette er tilrettelegging for boligbygging, eller bygging av barnehager. Det er i tillegg deres

oppgave å framforhandle utbyggingsavtaler i forbindelse med reguleringsplaner (url EBYc).

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminneinteressene ivaretas. I reguleringsplansaker kommer de i første rekke med innspill hvor kulturminneinteresser er berørt. De kan imidlertid også komme med egne planforslag. I tillegg vurderes alle rivesaker av BYA og de kan gi uttalelse til byggesaker. De har også mulighet til å vedta midlertidig fredning etter Kulturminneloven. (Oslo kommune 2008b).

### Organisasjonskart

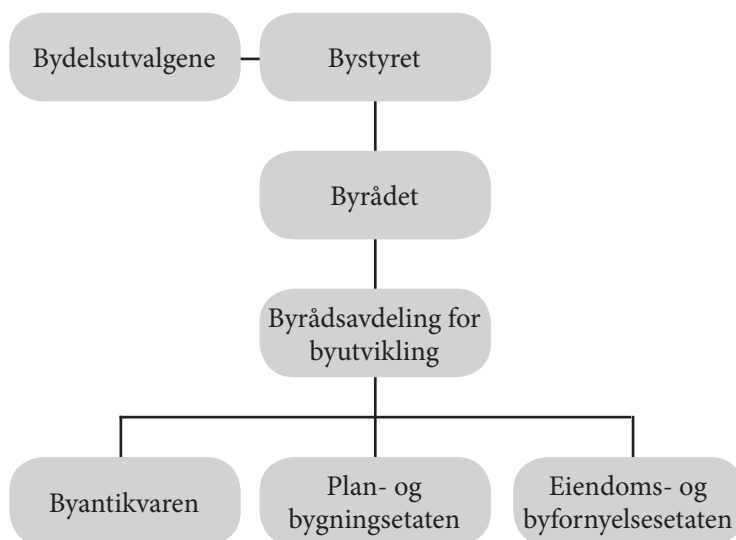


Fig 3.2 Byutvikling er delt mellom tre etater med ulike roller underlagt Byrådsavdeling for byutvikling. Bydelene er kun høringsinstans i plansaker.

## 4.3 Andre føringer og premisser

I tillegg til de overordnede føringene, legger eksisterende forhold i kvartalet rammer for hvilke løsninger som er mulig å oppnå.

### 4.31 Verneverdier - bygninger

Store deler av bebyggelsen er av Byantikvaren vurdert til å ha høy verneverdi. Dette dreier seg i hovedsak om bebyggelse fra sent 1800-tall som omfattes av kgl. res. av 31.08.2001 til Oslo kommuneplan 2000 om «Murbyen Oslo». I tillegg er de brannskadde bygningene i Grønlandsleiret 55 fra tidlig 1800-tall, vurdert til å ha høy verneverdi. Det som er vurdert å ha lav verneverdi er nesten utelukkende midlertidig bebyggelse (LPO 2005b:51).



Fig 4.23 Grønlandsleiret 53 (sentralt i bildet) og Hollendergata 8 (t.h) er to av bygningene som er vurdert til å ha høy bevaringsverdi som del av murbyen Oslo (foto: Rind 2013)



Fig 4.24 BYAs foreløpige vurdering i områdeplanen (LPO 2005a:51) viser at store deler av bebyggelsen er vurdert å ha høy bevaringsverdi. Kun midlertidig bebyggelse er gitt lav verneverdi.

### 4.32 Kulturminner

Kvartalet ligger hovedsakelig innenfor fornminneområdet Middelalderbyen Oslo. Det er derfor vurdert hvilke deler av kvartalet sannsynligheten for å støte på fornminner i grunnen er størst og dermed i hvilken grad Riksantikvaren vil motsette seg graving/utbygging for deler av kvartalet. Med bakgrunn i undersøkelser utført i 2005 er det fastsatt ulike soner som angir i hvilken grad Riksantikvaren vil sette betingelser for utbygging.

Sone A inneholder rester etter Nonneseter klostres kirkegård fra middelalderen. I dette området anbefaler ikke Riksantikvaren at det bygges noe. Ettersom grensene til Nonneseter kloster ikke er kjent, kan det også i sone B være rester etter klosteranlegget. Her vil Riksantikvaren derfor kreve at gravearbeider overvåkes av arkeolog, men ikke motsette seg at det bygges. I sone C stilles det ikke krav om overvåking ettersom området allerede er undersøkt i flere omganger (LPO 2005b).

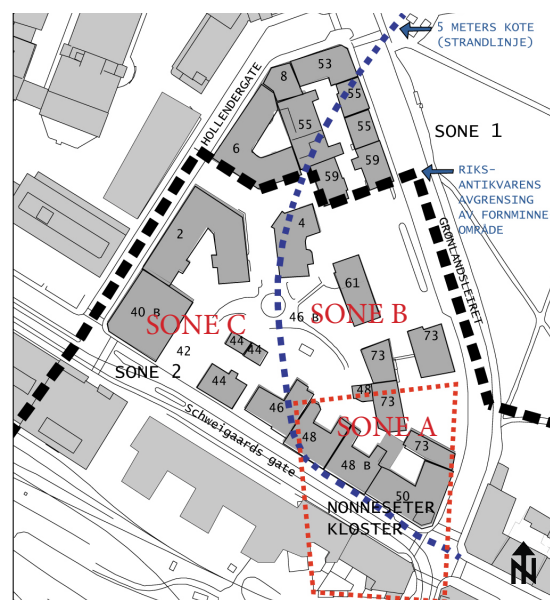


Fig 4.25 Planområdet ligger nærmest utelukkende innenfor fornminneområdet middelalderbyen Oslo (stiplet linje). Størst sannsynlighet for funn av fornminner er innenfor området Nonneseter kloster tidligere lå. Kartet viser antatt plassering av klosteranlegget. (Tor Wigerust/BU Gamle Oslo i LPO 2005a:50)

### 4.33 Eksisterende bebyggelse.

Verdien og tilstanden på eksisterende bebyggelse varierer mye i kvartalet. I Schweigaardsgate er det ingen bebyggelse av større verdi utenom nr. 44, 48A, 48B og 50. Schweigaardsgate 44 var i 2005 i middels god tilstand (LPO 2005a:54), men er senere satt i stand.

Selv om deler av bebyggelsen i Grønlandsleiret 55 og 59 ikke er i en spesielt god tilstand er tomtene høyt utnyttet slik de er i dag og eieren har leieinntekter på de byggene som står. Det er opplyst i områdeplanen at eieren ikke har planer om å foreta seg noe hvis ikke hele eiendommen lar seg transformere (ibid:41).

Grønlandsleiret 61 har ingen bebyggelse og dermed heller ingen inntekter utenom fra parkering. Tidligere sto noe midlertidig bebyggelse på eiendommen som var utleid til et utested (ibid:46).

Grønlandsleiret 73 var i 2005 brukt til bilverksted og moske. Tilstanden for bygningene er vurdert å være middels god. Daværende eiere opplyste at de ikke hadde noen konkrete planer (LPO 2005a:48). Bebyggelsen i kvartalet ellers består av istandsatte bygninger som hovedsakelig inneholder leiligheter.

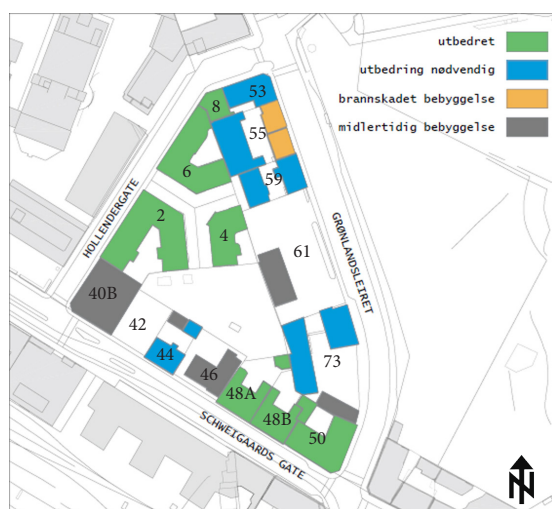


Fig 4.26 Bebyggelsens tilstand i 2005 (LPO 2005a:29). Senere er Grønlandsleiret 53 og forbygningen i Schweigaardsgate 44 utbedret. Forbygningene i Grønlandsleiret 55 er tillatt revet.

### 4.34 Eiendomsstruktur

Kvartalet har 11 ulike eiere slik Fig 4.27 viser. Kommunen eier store deler av kvartalet, men størstedelen av kommunens eiendom utgjøres av det som i dag er et felles uteareal i Schweigaardsgate 46B. Eksisterende beboere har bruksrett til det gjennom gårdsromserklæringer de har underskrevet i forbindelse med byfornyelsestiltak. Eierne i kvartalet ellers er sameier, grunneiere som driver utleie/næringsvirksomhet, eller grunneiere som ønsker å utvikle sine eiendommer.

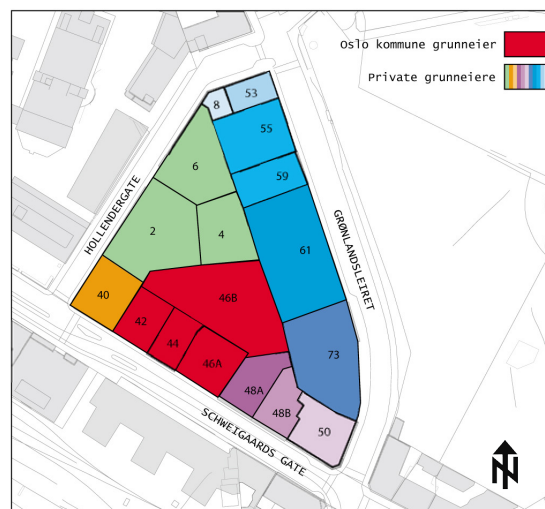


Fig 4.27 Eiendomsforhold i kvartalet. Kommunen eier en betydelig andel av kvartalet (LPO 2005a:26).



Fig 4.28 Viser den utbedrede forbygningen i Schweigaardsgate 44. Til høyre og venstre for denne ses den midlertidige bebyggelsen i Schweigaardsgate 40 b (t.v.) og 46 (t.h.) (foto: Ruud 2013).

## 4.4 Planprosessen

Planprosessen for Hollenderkvartalet kan ses som delt i følgende faser:

### Områdeplanfase

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) setter i gang planarbeid for hele kvartalet. Hensikten med denne fasen er å få klarhet i hvilke muligheter det er for utvikling innenfor kvartalet. Dette bygde i stor grad på innspill fra grunneiere i kvartalet. Hoveddokumentene som ble utarbeidet er "områdeplanen" som består av to deler.

### Planskisefase

Ettersom Byantikvaren (BYA) og EBY ikke kom til enighet om et forslag ble i denne fasen to forslag sendt på begrenset høring til berørte parter og kommunale etater. Etter høringen gjennomførte Gamlebyen beboerforening en plansmie for å utarbeide et alternativt planforslag.

### Planforslagfase

På bakgrunn av avklaringer gitt fra Plan- og bygningsetatens (PBE) planforum, ble planskissene delvis endret og sendt på offentlig høring i perioden fra 18.05.2010 til 30.06.2010. Plansmias alternativ var med som et innspill til planen.

### Politisk behandling

Etter offentlig høring utarbeidet PBE et tredje alternativ som ble oversendt sammen med de to eksisterende alternativene til politisk behandling. Byrådsavdelingen for byutvikling utarbeidet et fjerde alternativ som de oversendte Byutviklingskomiteen og Bystyret for vedtak.

### Utarbeidelse av utomhusplan

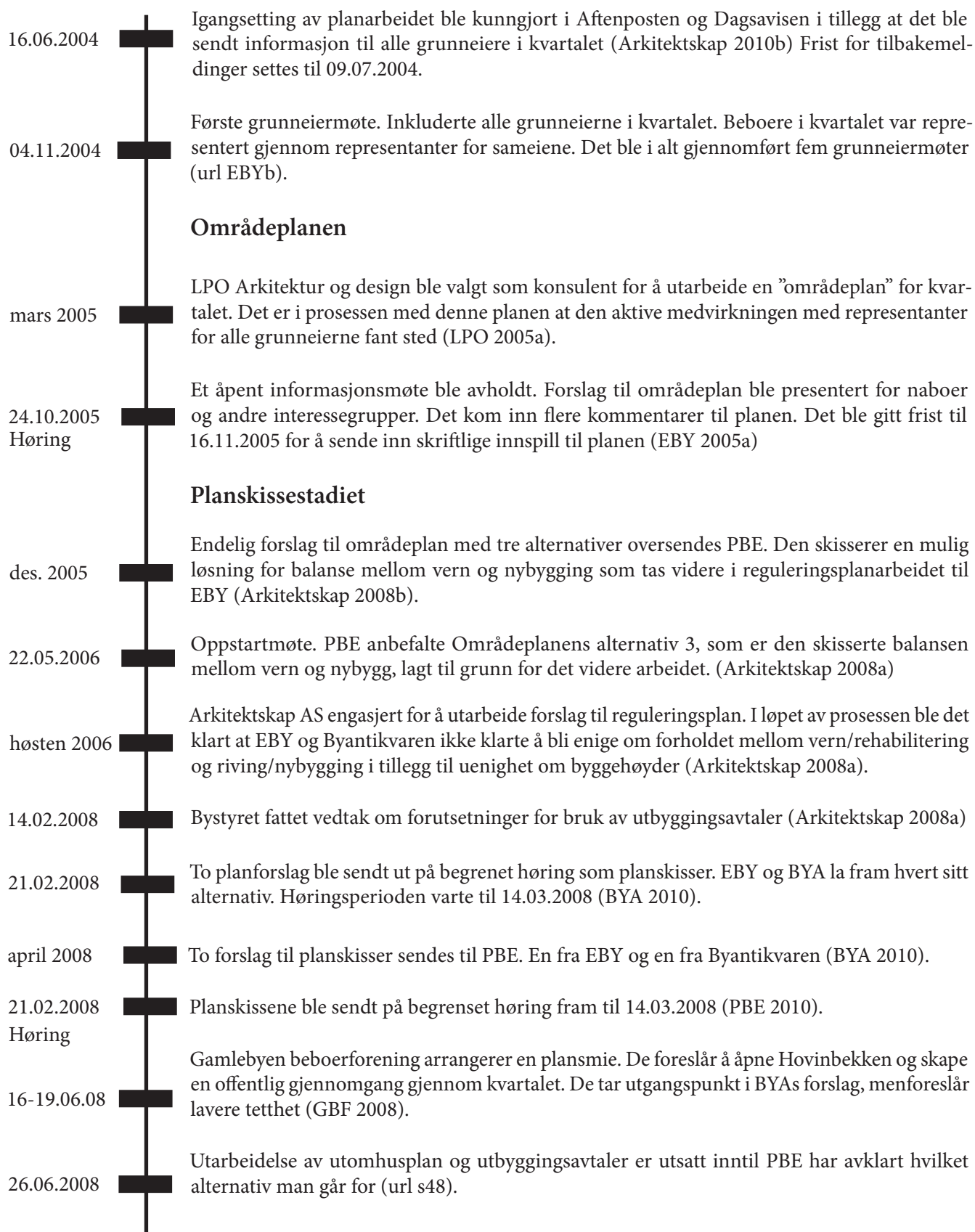
Etter vedtatt reguleringsplan ble arbeidet med utomhusplan igangsatt.

### Byggesaksfase

Byggesakene for Grønlandsleiret 73 og 61 er pr. juni 2013 til behandling. Dette er ikke tatt med i denne oppgaven.



## 4.41 Tidslinje



10.12.2008 Avklaring	■	<p>Planforslaget behandles i planforum. PBE fraråder EBYs forslag, da de mener det er for høy tetthet, for mange parkeringsplasser og for lite utearealene. Kritisk grense for nybygg blir satt til ca. 200 leiligheter. Med bakgrunn i dette mener PBE at antallet nye leiligheter i alternativ 2 kan økes. I tillegg fraråder de plansmias forslag om åpning av Hovinbekken ut fra virkningene det vil få for utearealene (PBE 2008).</p> <p><b>Planforslagsstadiet</b></p> <p>De to alternativene til reguleringsplaner fra EBY og BYA sendes på høring. I tillegg ligger plansmia sitt forslag inne i høringsutkastet som et innspill om åpning av Hovinbekken. Høringsperioden varer til 30.06.2010. PBE opplyser om at de vil vurdere et eget alternativ etter høringsrunden (PBE 2010).</p> <p>18.05.2010 ■ PBE oversender reguleringsplaner med tre alternativer til politisk behandling. Det tredje alternativet er utarbeidet av PBE etter høringen og befinner seg mellom de to andre hva angår balansen vern/nybygging (PBE 2011).</p> <p>15.03.2011 ■</p> <p><b>Politisk behandling</b></p> <p>08.10. 2012 ■ Detaljregulering for Hollenderkvartalet egengodkjent av bystyret (dok 200:14)</p> <p><b>Utomhusplan og forhandlinger om utbyggingsavtaler</b></p> <p>30.11.2012 ■ Utarbeidelse av Utomhusplan settes ut på anbud (EBY 2012). Utarbeidelsen av utomhusplanen var i utgangspunktet tenkt gjort parallelt med reguleringsplanen og ferdigstilt før offentlig høring (Arkitektskap 2008a:2).</p> <p>10.01.2013 ■ Motatt klage på reguleringsvedtak fra Brl Schweigaards gate 50C (.</p> <p>febr. - april 2013 ■ Planlagte medvirkningsmøter i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplanen. 12.2.2013, 27.2.2013, 18.3.2013, 4.4.2013 og 23.4.2013 (EBY 2013a).</p> <p>15.04.2013 ■ Utomhusplanen er planlagt ferdigstilt. (EBY 2013a)</p>
-------------------------	---	---



## 4.42 Igangsetting av planarbeidet.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Dagsavisen og Aftenposten 16.04.2004. Samme dag ble det sendt ut brev til grunneierne innenfor planområdet. Initiativtaker til arbeidet er Eiendoms- og byfornyelsesetaten (url EBYb). Den direkte foranledningen var at det ble fremmet forslag om regulering av kun Schweiaardsgate 40B.



Fig 4.29 Kartet viser avgrensningen av planområdet i kunnngjøringen. Også Hollendergata er innenfor planavgrensningen (url EBYa).

Det opplyses at det hovedsakelig vurderes å legge til rette for boligbygging i tillegg til noe "strøktjenende næringsvirksomhet" og barnehage.

*"Hensikten med reguleringsarbeidet er å oppheve nåværende uaktuelle reguleringer og legge til rette for fornyelse av kvartalet gjennom utbedring og nybygging av boliger."*

Den uaktuelle reguleringen det vises til er hovedsakelig den tidligere planlagte nye innfartsåren som skulle komme i Forlengelsen av Jarlegata og tvers gjennom Hollenderkvartalet.

Videre kommer det fram av kunnngjøringen at bevaring av kulturhistoriske verdier også vil være et viktig tema i arbeidet med reguleringsplanen. Når det gjelder prosessen opplyses det om at det vil bli lagt vekt på medvirkning fra berørte parter og at det vil bli avholdt informasjonsmøter underveis i prosessen.

*"Etaten ønsker samarbeid med private og offentlige instanser som har særlige interesser i reguleringsplanarbeidet. Etaten ønsker også medvirkning fra berørte eiere og rettighetshavere (herunder leietakere), beboere og næringsdrivende."*

Eiendoms- og byfornyelsesetaten som er initiativtaker til planen satt fristen for innspill til 9. juli 2004. Det kom inn 21 kunnngjøringsinnspill og 12 innspill ved kommunalt samråd, dvs. innspill fra kommunale etater og fylkeskommunale etater.

## 4.43 Områdeplanen

Bakgrunnen for at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) tok initiativ for utvikling av kvartalet er at kommunen har eiendommer i kvartalet som er tenkt brukt strategisk for å oppnå en ønsket utvikling.

Ettersom det ble sett behov for å behandle kvartalet samlet for å oppnå en god og helhetlig løsning ble det utarbeidet en «områdeplan» for kvartalet av LPO arkitektur og design på oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. «Områdeplanen» er en analyse og mulighetsstudie for kvartalet og må ikke forveksles med begrepet områdeplan i Plan- og bygningsloven. Hensikten med planen er å få avklart viktige prinsipielle føringer og løsningsmuligheter som bør legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsforslag for hele kvartalet.

*«Områdeplanen skal primært tilrettelegge for boligutvikling gjennom utbedring og nybygging. Det skal fremmes gode, miljøvennlige boliger og byrom med høy arkitektonisk kvalitet og et godt bomiljø for ulike befolkningsgrupper samtidig som de kulturhistoriske verdiene i kvartalet blir ivaretatt (LPO 2005a:3)»*

Det skal munne ut i et forslag til mulig løsning som er et kompromiss mellom bevaring, bokvaliteter, miljøhensyn, ny bebyggelse og økonomi. Hovedavveiningen går på forholdet mellom bevaring og økonomisk gjennomførbarhet.

### Deltakelse

Beboere og grunneiere i kvartalet har bidratt til utarbeidelsen av områdeplanen gjennom fem grunneiermøter (LPO 2005b). I tillegg ble det avholdt møter med Byantikvaren, Riksantikvaren, Plan- og bygningsetaten, Samferdselsetaten, Vann- og avløpsetaten og Bydel Gamle Oslo. Medvirkning ses også på som en forutsetning for det videre arbeidet med å utvikle kvartalet. Det er vesentlig å avklare hvilket grunnlag det finnes for samarbeid på tvers av eiendomsgrensene for å utarbeide en økonomisk gjennomførbar plan (LPO 2005b:24).

Hensikten med fokus på medvirkning i

planarbeidet har vært å:

*“Gjennom en åpen prosess kunne kartlegge interesser og preferanser hos berørte (LPO 2005a:7)”.*

*“Få en bred oppslutning, engasjement og eierskap til planarbeidet (LPO 2005a:7)”.*

*“Oppnå raskere fremdrift i reguleringsprosessen Bidra til en plan man kan enes om og dermed også gjennomføre (LPO 2005a:7)”*

Prosesen med å utarbeide en plan for kvartalet er støttet av husbanken.

Temaene som er trukket fram som sentrale i det videre arbeidet med planen er forholdet til eksisterende bebyggelse, skala, gjenbruk/bevaring, forholdet til kulturminner i grunnen, generelle bo- og miljøkvaliteter, bebyggelsens forhold til overgangen ute-inne, grønne fellesarealer og takhager (LPO 2005b). De sentrale temaene er dermed hovedsakelig knyttet til bokvalitet og kulturminnehensyn.

### Rommelighet og solforhold

Det sentrale grøntområdet blir ansett som en av kvartalets største kvaliteter som bør bevares og videreutvikles. Dette hensynet er sterkt vektlagt i valg av bebyggelsesstruktur (LPO 2005b:12f). Her faller valget på å bebygge kvartalet i yttergrensene mot eksisterende gater framfor å underdele det på ulike måter, se fig 4.30. Kvalitetene ved et sammenhengende uterom er ansett som en kvalitet verdt å bevare.

*”Grøntområdet i den indre del av kvartalet er en viktig ressurs som ligger som premis for utvikling av områdeplanen (del 2:s. 12),”*

En diskusjon som trekker i motsatt retning er hvorvidt intimitet også er en kvalitet. Selv når det nødvendigvis fort går på bekostning av solforhold. Dette gjelder særlig for den nordre delen av kvartalet.

«Grønlandsleiret 55 og 59 har et samlet gårdsrom som er trangt, men har kvalitet som et intimt uterom det er få igjen av i byen (LPO 2005b:19).»

Det blir sett som en ulempe ved kun å bebygge i ytterkant at det ikke legger opp til tilstrekkelig høy utnyttelse med tanke på kvartalets sentrale plassering. Det er i denne sammenheng tilpassing til eksisterende bebyggelse som gjør at det ikke er et alternativ å kompensere ved kun å bygge høyere. Det er derfor diskutert hvordan man innenfor strukturen av det som må kunne betegnes som et storgårdskvartal kan øke utnyttelsen gjennom volumoppbyggingen. Målet er å høyne utnyttelsen og samtidig tilpasse seg eksisterende bebyggelse og ivareta gode solforhold. Med bakgrunn i dette anbefales en prinsipiell struktur med bakfløyer ordnet vinkelrett på forbygningene med økt høyde der de t strukturene møtes. Dette er vist i fig 4.31. Ut fra hensynet til bokvalitet i bygningene mot gatene, og da særlig lysinnfall i de nedre etasjene, frarådes det å ta opp igjen en struktur med for- og bakbygninger som tidligere var vanlig. Denne frarådingen gjelder også punktbebyggelse mot bakgården, selv om de negative konsekvensene av det er mindre.

Bebyggelsen nord i kvartalet har små utearealer og ligger trangt. Dette vurderes å gi dårlige muligheter til å utvikle gode uteområder. Bevaringshensynene utfordres her av økonomisk gjennomførbarhet og hensyn til generell bokvalitet. Nord i kvartalet er det foreslått etablert felles gårdsrom for Schweigaards gate 53,55 og Hollendergate 6.

For ny bebyggelse mot Schweigaards gate skal soldiagrammer dokumentere sol-/skyggeforhold for det midtre fellesarealet. Ny bebyggelse skal avtrappes og tilpasses tiliggende eksisterende bebyggelse (LPO 2005b).

Det viktigste hensynet som begrenser høyden på bebyggelsen og dermed virker positivt inn på solforholdene i utearealene, er hvordan ny bebyggelsen skal tilpasse seg høyden på eksisterende bebyggelse. Når det gjelder randbebyggelsen

trekker dermed uteromskvalitet og bevarings-hensyn i samme retning.



Fig 4.30 Med utgangspunkt i kvalitetene ved et stort samlet uterom ble en bebyggelsesstruktur hvor kvartalet hovedsakelig bebygges i ytterkant lagt til grunn for de ulike alternativene som vist på diagrammet til venstre (LPO 2005b:13).

### Areal

Deler av eksisterende eiendommer med boenheter har svært begrenset uteareal på egen eiendom (LPO 2005a). For ny bebyggelse vil det dermed være nødvendig å også tilrettelegge for uteareal på egne balkonger og felles takterasser (LPO 2005b).

Det foreslås å etablere en barnehage med fire paralleller i verkstedbygningen i Grønlandsleiret 73. Anslått behov for uteareal er mellom 1,7 og 2 daa. Dette skal tilrettelegges for sambruk mellom barnehagen og kvartalets beboere. Det felles utearealet er på 1,8 daa. Det felles utearealet har så langt vært brukt av barnehagen og beboerne i fellesskap uten at det har vært spesielt tilrettelagt for barnehagens bruk.

Y-strukturen foreslås opparbeidet som felles uteareal for Hollendergata 2, 4 og 6.

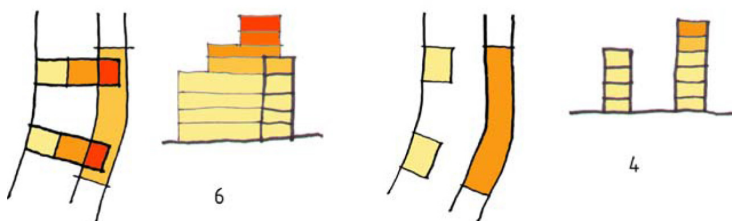


Fig 4.31 viser to av de vurderte alternativene for å øke utnyttelsen uten å øke bygningshøyden mot gate. Til venstre ses bakfløyer i plan og snitt. Til høyre punktbebyggelse i gårdsrommet. Alternativet med bakfløyer ble anbefalt mens punktbebyggelsen ble frarådet (LPO 2005b:14).

## Forholdet mellom offentlige og private arealer

Tilgangen til bygningene er fra gatene som omgir kvartalet (LPO 2005a). Det er dermed ingen naturlig gjennomgang i gårdsrommene. Det eneste område i kvartalet hvor beboerne må gå gjennom for å komme til leilighetene sine er i "Y-strukturen" mellom Hollendergata 2, 4 og 6. Dette foreslås brukt for å sikre tilgang fra Grønlandsleiret 55/59 til det felles uteoppholdsarealet. Det opplyses at graden av offentlighet for forbindelsene opplyses bør bli et tema senere i prosessen. Det er fokus på kontakten mellom boligene og det felles grøntarealet og anbefales derfor ikke næring i utvidet førsteetasje. Langs Schweigaardsgate og Grønlandsleiret foreslås det næringsformål i første og eventuelt andre etasje.

## Rollefordeling mellom uterom

For å gi uterom tilpasset ulike bruk foreslås det at utearealene opparbeides i et hierarki fra private uteoppholdsarealer på egne tomter til det felles uteoppholdsarealer i det sentrale gårdsrommet i Schweigaards gate 46 b som vist i fig 4.32. Det sentrale gårdsrommet foreslås regulert til felles uteareal for hele kvartalet i sambruk med barnehagen. Det er en forutsetning at dette kan fortsette hvis det skal legges en barnehage i kvartalet. Hvordan dette skal løses må tas hensyn til i planleggingen av grøntarealet. I tillegg trekkes takhager, takterrasser og balkonger fram som en «ressurs som bør utnyttes» (LPO 2005b:12).

Nærheten til Botsparken trekkes fram som en særlig kvalitet ved kvartalet. Forbindelsen til parken bør derfor være et viktig tema i det videre arbeidet. På grunn av kulturminner i grunnen på deler av Grønlandsleiret 73 anses denne eiendommen som en interessant plassering av en slik forbindelse (LPO 2005b).

*«Interne uterom for de enkelte boligprosjektene gir et hierarki mellom felles og private uterom, mulighet for ulike opphold og bruk samt tilgjengelighet for alle inn til fellesarealene. Det er viktig å videreutvikle dette hierarkiet i uterommene, og en god sammenheng mellom disse, ved utviklingen av kvartalet (LPO 2005b:12).»*



Fig 4.32 Utearealene er foreslått opparbeidet i et hierarki fra utearealer for hver enkelt eiendom til felles areal for hele kvartalet (LPO 2005b:12).

## Utforming – vegetasjon

Det foreslås at kravet til parkeringsdekning settes lavt og at det kun anlegges parkeringskjellere på tomtene som skal bebygges, slik det er vist på fig 4.33. Ved kun å legge parkering på utbyggingseiendommene opprettholdes grunnlaget for opparbeidelse av et frodig fellesareal. I tillegg unngår man da konflikt med kulturminner i grunnen.

I tillegg legger barnehagen, som også skal bruke det felles utearealet på dagtid, føringer for hvordan det felles utearealet i det sentrale gårdsrommet kan utformes.

## Forhold til andre tema

Den sammensatte bebyggelsesstrukturen ses på som en kvalitet ved kvartalet og noe som bidrar til å gi det sin identitet. Det skrives at det skal bygges videre på dette.

Grønlandsleiret og Schweigaardsgate er foreslått utviklet som strøkgater med utadrettet næringsvirksomhet i førsteetasje. Hollendergata er foreslått som boliggate.



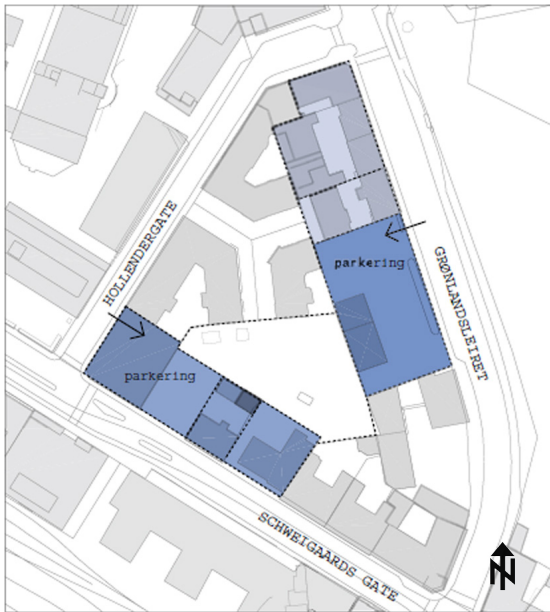


Fig 4.33 Det foreslås parkering kun på utbyggingseiendommene, slik at mulighetene for å opparbeide frodig felles uteareal opprettholdes (LPO 2005b:15).

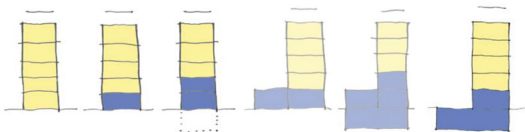


Fig 4.34 Det anbefales næring med samme dybde som resten av bygget med unntak av det åpnes for næring i utvidet underetasje. Boliger i førsteetasje anbefales kun mot Hollendergata. Alternativer med neddempet farge blir ikke anbefalt (LPO 2005b:15)

## Miljøprogram

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen ble det også utarbeidet et miljøprogram, som senere er bearbeidet videre. Dette programmet definerer hvilke mål man ønsker å oppnå for temaene miljø og bokvalitet. Målet er at disse hovedsakelig skal hjemles i reguleringsbestemmelser, men at avtaler skal tas i bruk hvis det går utover teknisk forskrift, eller av annen grunn ikke kan sikres gjennom bestemmelser til planen.

Planen inneholder mål om sikring av arkitektonisk kvalitet, sikring og utvikling av felles grøntareal, mangfoldig bymiljø, miljøvennlig transport, reduksjon i avfallsmengder, best

mulig bokvalitet, miljøvennlig bygging og renovering og ivaretagelse av miljøhensyn i byggeperioden. Av disse er det hovedsakelig to mål som omhandler uteoppholdsareal.

Mål 2, "Sikre og utvikle eksisterende og nye felles grøntareal for hele kvartalet", går direkte på uteoppholdsareal med følgende hovedpunkter:

- Det sentrale gårdsrommet skal sikres som felles uteareal for beboerne og barnehagen. Det skal være tilrettelagt for bruk for alle aldersgrupper og ha lune soner med gode solforhold ved jevndøgn.
- Grønne tak skal gi flere gode uteoppholdsarealer.
- Overvann skal håndteres lokalt, gjennom bruk av fordrøyningsbasseng. Dette skal brukes som et miljøelement i gårdsrommet.
- Det skal legges til rette for biologisk mangfold gjennom plantevalg.

Mål 6, "Sikre best mulig bokvalitet", omhandler kvaliteter ved selve leilighetene og uteareal knyttet til den enkelte bolig, eller sameie.

- Alle nye leiligheter skal ha tilgang på privat uteareal.
- Hvert byggefelt skal være uteareal tilsvarende 16 % av BRA bolig. Dette arealet kan også ligge på takterasse.
- Ved utforming av utearealene skal universell utforming legges til grunn.
- Støy i utearealene skal ikke overskride veiledende grenseverdier.

## Hovedgrepet



Fig 4,35 Hovedgrepet tatt for kvartalet bygger videre på kvartalet rundt et sentralt felles uteoppholds-areal med private uteareal inn mot bygningene i ytterkant. I tillegg er det fokusert på tilknytningen til områdene rundt. (LPO 2005b:9)



## Alternativer

### Alt. 1 “Bevaring”



Fig 4.36 I bevarings-alternativet er det kun foreslått bebyggelse på ubebygde tomter eller tomter med midlertidig bebyggelse. LPO 2005b:31

### Alt. 2 “Nybygg”



Fig. 4.37 I alternativet “nybygg” er alle bygg som er vurdert erstattet av nybygg. Det er også bygget over fredet middelaldergrunn. LPO 2005b:33

Områdeplanen foreslår en utvikling av det store kvartalet ved hovedsakelig å bebygge det i ytterkant rundt det eksisterende felles utearealet, slik figuren på venstre side viser. Konseptet legger opp til at det skal skapes et hierarki fra private til offentlige utearealer i kvartalet. Det legges i tillegg vekt på forbindelsene til områdene rundt. Samt å utvikle Schweigaardsgate og Grønlandsleiret videre som lokale strøks-gater, mens Hollendergata utvikles som rolig boliggate.

De tre utviklingsalternativene for kvartalet varierer utelukkende på hvordan balansen mellom vern og riving/nybygg avveies. De er alle variasjoner innenfor et fastlagt hovedgrep. Et argument som har fått stort gjennomslag i det foreslåtte alternativet, alternativ 3, er det å legge til rette for mest mulig rasjonell utbygging ved å legge opp til sammenhengende utbyggingsområder over flere tomter. Her er kun bygninger som ikke bryter opp byggeområdene foreslått vernet, se figur nede til høyre.

### Alt. 3 “Mulig løsning”



Fig 4.38 Alternativ 3, ”mulig løsning” er et forsøk på kompromiss mellom vern og nybygg. Det er dette alternativet som har blitt tatt videre av Elendoms- og byfornylsesetaten (LPO 2005b:39).

## 4.44 Planskissefase

I januar 2006 ble områdeplanen sendt til høring hos kommunale etater. Ettersom Byantikvaren (BYA) og Eiendoms og Byfornyelsesetaten (EBY) ikke klarte å komme fram til enighet om balansen mellom nybygg og bevaring ble det utarbeidet to planskisser. EBYs planskisse (alt.1) baserer seg på Områdeplanens alternativ 3, «mulig løsning» som Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefalte som utgangspunkt for det videre arbeidet. BYAs alternativ (alt.2) tar utgangspunkt i områdeplanens alternativ 1, «bevaring». Planskissene ble sendt på høring blant grunneiere og beboere i kvartalet i perioden 21.02.2008 - 14.03.2008.

### Endringer siden områdeplanstadiet

Grønlandsleiret 61 og 73 er solgt. De nye eierne i Grønlandsleiret 73 har fått tilsagn fra Riksantikvaren at tomte kan tillates bebygd i



Fig 4.39 Planskisse alt. 1 (EBYs forslag) Perspektiv sett fra sydvest (Arkitektskap 2008b:73)



Fig 4.40 Planskisse alt. 2 (BYAs forslag) Perspektiv sett fra sydvest (Arkitektskap 2008c:58)

hele lengden mot gata under to forutsetninger. Disse er at bebyggelsen er åpen i to etasjer over fornminneområdet Nonneseter kloster og at det benyttes punktfundamentering i den automatisk fredete middelaldergrunnen. Annen graving i grunnen tillates ikke. Hollendergata 2-6 var ferdig renoveret og leilighetene solgt.

### Diskuterte tema:

Rommelighet og solforhold: Kvalitetene ved større åpne kontra flere mindre, mer intime uterom ble diskutert i planforslagene. Byggehøyden er diskutert.

Areal: Det er stilt krav til størrelsen på uteoppholdsarealet pr. utviklingseiendom i % av BRA bolig. Fellesarealet kommer i tillegg til dette. Ca. 700 m<sup>2</sup> av fellesarealet foreslås forbeholdt barnehagen i åpningstiden i tillegg til at det foreslås uteareal på tak av nybygg for barnehagen. Det diskuteres også om gatene i «Y-strukturen (gatene mellom Hollendergata 2, 4 og 6) skal beholdes opparbeidet som gater, eller utformes som grønt uteoppholdsareal. I tillegg har det blitt diskutert om Hollendergata skal utformes som gatetun.

Forholdet mellom offentlige og private arealer: Foreslått åpning i to etasjer syd i Grønlandsleiret 73 som gjennomgang til barnehage. Stenging av kvartalet foreslås vurdert senere i prosessen.

Rollefordeling mellom uterom: Uteareal i gårdsrom og på terrasser skal utfylle hverandre bruksmessig.

Utforming og vegetasjon: Det har vært diskutert om det også skal etableres parkering for eksisterende bebyggelse, også ved bruk av parkeringsanlegg under det felles gårdsrommet (F1). Lukket kvartal foreslås for å minske trafikkstøy og bedre luftkvaliteten. Det stilles krav til utomhusplan og er spesifisert hva den skal inneholde. Mer detaljerte spørsmål angående utforming av det felles uteoppholdsarealet forutsettes løst i et parallelt gårdsromprosjekt.

Annet: Fortettingshensyn og økonomi/gjennomførbarhet



Prosess: Fellesfunksjoner foreslås sikret gjennom utbyggingsavtaler. Forhandlinger mellom EBY/PBE og utbyggere. Krav til utomhusplan. Mer detaljerte spørsmål rundt utforming av utearealene er foreslått løst i et parallelt «gårdsromsprosjekt». Beboerforeningen ønsker at det gjennomføres en mini-charette plansmie. Oslo bystyre vedtok den 02.04.2008 at det inngås utbyggingsavtale med grunneier/utbygger i Hollenderkvartalet (sak 117).

### Hvilke argumenter/innspill har påvirket planen?

Innspillet om uteareal i % av BRA bolig ble sendt inn av Helse- og velferdsetaten ved kommunalt samråd i januar 2006 har sterkt innvirket på utnyttelsen. Dette er også et krav som finnes igjen i forslag til Kdp for byutvikling og bevaring i indre Oslo (Kdp-BB) og utearealnormen. Dette kravet ser ut til å være lagt til grunn av alle involverte parter. Etasjeantallet i alternativ 1 er derfor redusert fra områdeplanens alternativ 3 i tillegg til at bakfløyen i Grønlandsleiret 42 er sløffet.

Parkeringsnormene har påvirket planen ettersom parkeringsdekning i henhold til normen også for eksisterende bebyggelse, slik det åpnes for i EBYs alternativ medfører at parkeringsanlegg må bygges under det felles utearealet.

### De ulike aktørenes syn

Aktørene deler seg grovt sett i to blokker når det gjelder hvilket alternativ de støtter. Grunneierne av utbyggingseiendommer i og utenfor kvartalet støtter i utgangspunktet EBYs alternativ. Styrene i sameiene innenfor kvartalet, i tillegg til sameier i området og velforeningene som uttaler seg støtter BYAs alternativ. Bydelsutvalget i bydel Gamle Oslo støtter også BYA saltalternativ. Kun et sameie utenfor kvartalet uttaler støtte til EBYs alternativ.

I diskusjonen om kvalitet ved store sammenhengende utearealer kontra flere mindre arealer står EBY og BYA på hver sin side. Dette kommer fram gjennom bebyggelsestrukturen de foreslår



Fig 4.41 EBYs forslag har en bebyggelsesstruktur som legger opp til større samlede uterom (Arkitektskap 2008b:73).



Fig 4.42 BYAs alternativ bygge videre på en struktur med for og bakbygninger og får dermed mer oppdelte uterom. (Arkitektskap 2008c:58)

i planskissene. EBY står for det samme synet som vant fram i områdeplanen og forfekter at større sammenhengende arealer er å foretrekke. De foreslår derfor felles uteoppholdsareal for eiendommene nord i kvartalet på tomtene til Holledebergata 6 og Grønlandsleiret 55 ved riving av bakbygningen i Grønlandsleiret 55. De foreslår med samme begrunnelse bakfløyen for ikke å bryte opp arealene i tillegg til å sikre gode solforhold for bebyggelsen ut mot Grønlandsleiret. BYA ser på oversikt og intimitet som kvaliteter ved uterom, de argumenterer for at bevaring av bebyggelse i Grønlandsleiret 55/59 og det å bygge videre på en struktur med for- og

bakbygninger bidrar til mer varierte uterom. EBY betegner derimot uterommene som oppstår gjennom BYAs forslag som trange og mørke heller enn intime og oversiktlige. Dette synet deles av grunneierne til utbyggingsendommene som i sin felles uttalelse sterkt kritiserer bebyggelsesstrukturen i BYAs alternativ.

*«Det kan ikke være riktig å bevare og til dels gjenskape en for lengst utdatert utbyggingssom form som gir gårdsrom med dårlige lysforhold og uterom. (dok 37.8:46).»*

BYA argumenterer for at høyden på bebyggelsen må tilpasses høyden på den eksisterende bebyggelsen i kvartalet.

Eierne av potensielle utbyggingstomter i kvartalet kom med en felles uttalelse. Deres hovedbudskap er at det er vesentlig at det sikres nok utbygging slik at prosjektene blir økonomisk gjennomførbare. De påpeker at utnyttelsen er redusert fra 380 % TU i områdeplanens del 3 til 300 % TU i planskissens alternativ 1. De ser det som realistisk å bygge i henhold til EBYs planskisse, men framholder at det et sted går en grense for hva som er økonomisk gjennomførbart. Det framkommer av innspillet at de anser BYAs alternativ å være langt under denne grensen for utbyggings areal. De mener alternativ 2 dermed kun prioriterer bevaring, også når bekostning av andre kvaliteter ved boliger og uterom, som for eksempel solforholdene.

Forslagsstiller (EBY) mente «Y-strukturen» burde vært en del av uterommet. Med støtte fra BYAs argumenter om kvaliteter ved intime uteroms. BYA støttet også dette forutsatt at det ble beholdt som et gaterom (Boysen 2013 [intervju]). Beboerne i Hollendergata 2-4-6 gikk imidlertid imot dette og ville beholde parkeringsplassene sine.

Beboerne mente at høydene både burde vurderes ut fra innvirkning på solforholdene i det felles utearealet og i Botsparken. I tillegg mener de høydene må ses ut fra hva som er dagens byggehøyder i bydelen. I denne sammenheng argumenterer de for at Hollenderkvartalet er en del av Gamlebyen og ikke må ses som en del av Grønland eller Bjørvika. Særlig ser utbyggingen av Stiklestadkvartalet, markedsført under navnet «de nye Grønlandskvartalene» ut til å tjene som beboernes skrekkeeksempel hva angår rommelighet, solforhold og kvalitet ved uteareal generelt.

Beboerne uttrykte skepsis til om mengden uteareal pr. leilighet ville bli tilstrekkelig i EBYs forslag.

I diskusjonen om støy i utearealene trekker flere av sameiene det fram som en svakhet at kun trakikkstøy er vurdert. De mener støy generert internt i kvartalet burde vært vektlagt tyngre og at dette også før utbygging er et større problem enn trafikkstøy.



Fig 4.43 I BYAs alternativ er tilpasning til høyden på eksisterende murgårder sterkt vektlagt slik man her kan se av fasadeopprisset mot Grønlandsleiret (Arkitektskap 2008c:63).



Fig 4.44 Fasadene mot Grønlandsleiret i EBYs alternativ sammenlignes med byggehøydene i landbrukskvartalet (Arkitektskap 2008b:78)



## Kontakt/prosess

Bakgrunn for beboernes innspill. Gamlebyen beboerforening arrangerte et åpent beboermøte 28. Februar 2008 der planskissene for Hollenderkvartalet ble presentert og diskutert. Det ble på dette møtet også bestemt at sameiene i kvartalet skulle møtes 9. mars for å lage en felles høringsuttalelse. De ulike sameiene fikk tid fram til dette til å diskutere saken internt. Det var enighet om at det måtte komme flere uttalelser enn den felles uttalelsen (referat fra beboermøte 28.02.08). Det ble ikke sendt en felles uttalelse, men uttalelser fra de enkelte sameiene, velforeninger og noen fra enkeltbeboere i kvartalet.

Grunneierne for utbyggingseiendommene ser hovedsakelig ut til å ha benyttet forhandlinger med EBY for å fremme sine syn på saken. Slik kommer synet på prosessen fram i deres felles uttalelse til planskissene.

*«Forslaget er resultat av en lang og møysommelig prosess, og det må understrekes at partene allerede har gitt mye for å komme fram til enighet. (dok 37.8:46).»*



Fig 4.45 BYAs alternativ (t.v.) og EBYs alternativ (t.h.). Diagrammene viser solforholdene ved jevndøgn klokka 15:00. Hovedforskjellen mellom alternativene er skygevirkningen i Botsparken. Dette skyldes at bebyggelsen i EBYs forslag er to etasjer høyere. Internt i kvartalet er den eneste forskjellen at BYA bevarer Schweigaardsgate 44 og dermed får inn litt mer sollys (Arkitektskap 2008c:65; Arkitektskap 2008b:79).

## 4.441 Plansmias forslag

Gamlebyen beboerforening meldte allerede i sin forhåndsuttalelse at de ville gjennomføre en mini-charette for å finne fram til alternative løsninger på den fastlåste situasjonen mellom EBY og BYA. Det ble derfor gjennomført en plansmie i tidsrommet 16. – 19. juni 2008 (For innbydelse og program se vedlegg 3). Beboerforeningen var arrangør, mens sivilarkitekt Arne Sødal og juridisk rådgiver Audun Engh var inne som konsulenter. De to sistnevnte har gjennomført flere andre plansmier i Oslo og andre steder i Norge. Det ble i tillegg innhentet innspill fra Oslo Elveforum, landskapsarkitekter og prosjektet omgivelser.no (GBF 2008). Gamlebyen beboerforening kom i kontakt med

Sødal og Engh gjennom plansmia for Bjørvika arrangert av Bydel Gamle Oslo (Backofen 2013). Målet med å arrangere en plansmie var at man ikke skulle komme etterpå når alt allerede var bestemt. På det tidspunktet forelå BYA og EBY sine planskisser. Planen var å komme i kontakt og samarbeide med BYA for å utvikle et felles forslag basert på BYAs og plansmias alternativer. BYA hadde imidlertid ikke tid eller anledning (Backofen 2013 [intervju]). Det ble derfor ikke noen samtaler med BYA i det hele tatt. Det foreslås at utviklingen av kvartalet organiseres som et byøkologisk pilotprosjekt under navnet Nonneseter klosterhage. Forslaget fra plansmia anses enten å kunne danne grunnlag for en annen reguleringsplan, eller å kunne samordnes med BYAs alternativ (GBF 2008).



### Hva er en plansmie?

En plansmie skal være en åpen planprosess med minst fire dagers varighet. Den skal samle alle aktørene og skal ende opp med en plan med bred tilslutning som kan fremmes som en reguleringsplan. Prosessen skal være preget av kort avstand mellom innspill og tilbakemelding.

Selve uttegningen av planforslaget gjøres av fagfolk på bakgrunn av de innspillene som har kommet opp i løpet av prosessen. Ofte har plansmier også en styringsgruppe bestående av medlemmer både fra arrangørene og fagfolkene. Denne styringsgruppen kan ta stilling til spørsmål om organisering og prioriteringer underveis, og dermed fungere som et supplement til den brede deltakelsen, men ikke erstatte denne. Den brede deltakelsen skjer gjennom folkemøter og åpent designverksted. En forutsetning for plansmier er dermed at folk setter av tid slik at de får deltatt i stor nok grad. Etersom målet er et omforent gjennomførbart planforslag må de også være innstilt på å lytte til hverandre og inngå kompromisser (url Allgrønn).



## Endre til grå eller hvit

### Diskuterte tema

Rommelighet og solforhold: Solforhold ble diskutert ut fra de eksisterende solforholdene før utbygging. For tema rommelighet dreide diskusjonene seg hovedsakelig om kvartalets åpenhet.

Areal: Barnehagens størrelse foreslås tilpasset det utearealet som er tilgjengelig.

Forholdet mellom offentlige og private arealer: Åpning av Hovinbekken gjennom kvartalet, gjøre dagens fellesområde om til en offentlig park og lage en gjennomgang langs bekken gjennom kvartalet. Utearealene på egne tomter foreslås som private uterom. Barnehagens utearealer foreslås delvis inngjerdet og delvis i sambruk med fellesarealene i kvartalet.

Rollefordeling mellom uterom: Gårdsrommene på sameienes egne tomter forblir felles for beboerne i de enkelte sameiene. Det sentrale gårdsrommet blir offentlig tilgjengelig.

Utforming og vegetasjon: Parkeringsanlegg foreslås kun lagt under Grønlandsleiret 61 med innkjøring fra Grønlandsleiret. Parsellhagen foreslås opprettholdt og integrert i anlegget for øvrig.

Forhold til andre tema: Som begrunnelse for åpning av Hovinbekken henvises det til Byøkologisk program og at Vann og Avløpsetaten allerede er godt i gang med å åpne Hovinbekken i Ensjøbyen og i Klosterenga park.

### De ulike aktørenes syn

I forbindelse med forslaget om åpning av Hovinbekken gjennom kvartalet ble det tatt kontakt med Vann- og avløpsetaten samt Oslo Elveforum som begge ga sin støtte. Begrunnelsen for å åpne bekken var at det er vektlagt som et mål i byøkologisk program. Bydelen stilte seg også bak plansmias forslag for kvartalet.

Representanter fra alle sameiene deltok i plansmia. To ulike forslag er lagt fram ettersom det ikke ser ut til å være full enighet om hvor den offentlige gjennomgangen skal plasseres, som fig 4.47 og 4.48 viser. Hovedlinjene ligger midlertid fast.



Fig 4.47 Plansmias alternativ 1 med Botsparken i forgrunnen og Hovinbekken åpnet gjennom kvartalet. (Rapport fra plansmia 2008:6)



Fig 4.48 Plansmias alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 kun på at inngangen til kvartalet er plassert i Grønlandsleiret 62 og at bekken ikke er åpen gjennom gårdsrommene til Schweigaardsgate 48 a og b (GBF 2008:9).

PBE tok i første rekke tak i åpning av Hovinbekken og dens innvirkning på utearealenes brukbarhet. Bekkeåpning var det punktet hvor plansmias forslag skilte seg mest fra de andre forslagene. Magnus Boysen (2013 [intervju]) opplyste på et beboermøte at det ikke ville la seg gjøre å få både bekk gjennom kvartalet og beholde parsellhagene. Hvis bekken skulle prioriteres ville parsellhagen ryke. Eventuell åpning av bekken ville imidlertid være såpass arealkrevende at store deler av kvartalet i stedet måtte legges ut til park i stedet for til et stort antall nye boliger (Boysen 2013 [intervju]).

I tillegg ble begrunnelsen for åpning av bekken ansett for ikke å være god nok. Etter PBEs syn måtte flere premisser være oppfylt enn at det står i Byøkologisk program. Her ville det krevd en plan for åpning fra kilde til utløp. Særlig hvordan bekken skulle gå videre var usikkert (Boysen 2013 [intervju]). Planavgrensingen man hadde var for liten til at disse spørsmålene kunne behandles.

### **Kontakt/prosess**

Rapporten fra plansmia ble oversendt til PBE med anmodning om at den skulle tas med som et tredje alternativ på linje med de to foreliggende alternativene.

Rapporten ble også oversendt til BYA med en invitasjon om å utarbeide et felles forslag sammen med beboerne. Her legges det vekt på at åpning av Hovinbekken ikke er en forutsetning for planen, men en mulighet som holdes åpen.

Det ble også sendt et brev til Byråden for byutvikling med oppfordring om å gjøre Hollenderkvartalet til et byøkologisk pilotprosjekt for å bidra til oppfyllelse av målene i Byøkologisk program. Det ble også foreslått som en måte å skape et bedre forhold mellom Bystyret og bydelsutvalget etter mange konflikter når det gjaldt utbygging av Fjordbyen. I tillegg ble det påpekt at beboerne ikke har satt seg på bakbeina, men kommet med nye forslag som bidrar med nye kvaliteter til bydelen. Det ble også henvist

til debatten om bokkvalitet i sentralt beliggende boligprosjekter og at Hollenderkvartalet kunne fungert som et foregangsprosjekt i forbindelse med å gjøre noe med dette.

Kontakten med politikere begynte etter plansmia var avsluttet. Beboerne fikk 100 % støtte i bydelen. De prøvde å fremme sin sak der det var mulig, for eksempel på møter hvor Bjørvikautbyggingen eller Stiklestadkvartalet var tema. Mer inngående samtaler med politikere kom det imidlertid ikke til.

*«Det var egentlig bare én politiker fra Bydelen som var med i noen av våre møter (les: møter med representanter for styrene i kvartalet), men ellers var det i Bydelens åpne halvtimen vi uttalte oss. Vi har ikke hatt virkelige samtaler med politikere, det har ikke skjedd (Backofen 2013 [intervju]).»*





## 4.45 Planforslagstadium

I perioden 18.05 til 30.06.2010 ble to planforslag sendt på offentlig ettersyn. Det ene planforslaget er fremmet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten mens det andre er fremmet av Byantikvaren (BYA). Planforslagene har tatt utgangspunkt i ulike alternativer fra områdeplanen. Hovedforskjellene går på riving og nybygging eller bevaring og istandsetting av eksisterende bebyggelse. De fredede fornminnene i grunnen er sikret i begge alternativer.

I tillegg til de to planforslagene lå planskissens forslag vedlagt som et innspill.



Fig 4.49 Planforslag alt. 1 (EBYs forslag) Perspektiv sett fra nordvest (dok 72.2:81). Byggehøyden mot Grønlandsleiret er redusert med en etasje. Kun en bakfløy gjenstår. Denne skaper et sluttet kvartal nord i kvartalet.



Fig 4.50 Planforslag alt. 2 (BYAs forslag) Perspektiv sett fra syd (dok 36.2:58) Det er ikke gjort endringer siden planskissestadiet. Utearealene på tomtene i Grønlandsleiret får en svært langstrakt struktur.

### Endringer siden områdeplanen

Parkering under felles uteoppholdsareal er ikke lenger aktuelt. Det er enighet om at Schweigaardsgate 44 skal bevares. Arealene i «Y-strukturen» er ikke lenger regnet som uteoppholdsareal. Det er heller ikke lenger aktuelt å anlegge i Hollendergata. Grønlandsleiret 61 er solgt til utbyggerselskapet som også står bak «de nye Grønlandskvartalene.» i Stiklestadkvartalet.

### Diskuterte tema

Rommelighet og solforhold: Bebyggelsesstrukturen nord i kvartalet diskuteres ut fra rommelighet og solforhold. Byggehøyder er fortsatt et tema ut fra tilpasning til eksisterende bebyggelse og solforhold i Botsparken.

Areal: Minimum 900 m<sup>2</sup> av fellesarealet foreslås inngjerdet og forbeholdt barnehagen i åpnings-tiden. Arealet i «Y-strukturen» kan ikke regnes til uteoppholdsareal ettersom det beholdes til kantparkering. Åpning av Hovinbekken er diskutert ut fra hvordan det vil påvirker mengden uteareal i kvartalet. Et tema som ikke er eksplisitt diskutert i saksdokumentene, men som likevel har kommet inn er utvidet førsteetasje inn mot gårdsrommet i alternativ 1.

Forholdet mellom offentlige og private arealer: Åpning av Hovinbekken med offentlig gjennomgang følger med som et innspill på offentlig høring.

Rollefordeling mellom uterom: Hvordan utearealene skal utfylle hverandre bruksmessig er ikke direkte omtalt.

Utforming – vegetasjon: Parkering er nå kun foreslått under utbyggingseiendommene og det legges ikke opp til parkering for eksisterende bebyggelse.

Prosess: Det ble avholdt møter med de ulike grunneierne i kvartalet våren 2009. Her ble EBYs alternative løsninger for bygging i Grønlandsleiret 55, 59 og 61 lagt fram illustrert som vist i figur 4.51.

## Hvilke argumenter/innspill har påvirket planen?

PBEs avklaring i planforum påvirket planforslagene. Det som ble fastslått i planforum var at PBE mente bakfløyene burde fjernes, Schweigaardsgate 44 vernes og byggehøyden i Grønlandsleiret burde være syv etasjer. Det siste medførte at EBYs forslag måtte kuttes med en etasje, mens BYAs forslag var en etasje for lav.

## De ulike aktørenes syn

PBE vurderer forslagene til å være i tråd med kommunedelplan for indre Oslo vedtatt 1998 vedrørende boligfortetting med kvaliteter. Og at de er i overenstemmelse med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Når det gjelder mengden uteareal er det vurdert ut fra forslaget til utearealnormer. PBEs vurdering er at det er sambruk med barnehagen som gjør at det ligger og vipper rundt målet om 16 %. De går imot åpning av Hovinbekk (PBE 2011), ettersom det etter deres vurdering forutsetter planmessig grep om større deler av bekkeløpet. Planavgrønsingen for Hollenderkvartalet var for liten til å ta stilling i denne planen om bekkeåpning. Eventuell åpning av bekken ville også være såpass arealkrevende at store deler av kvartalet i stedet måtte legges ut til park i stedet for til et stort antall flere boliger (Boysen 2013 [intervju]).

PBEs begrunnelse for å redusere antallet etasjer var tilpasning til byggehøyder i gaterommet utover kvartalet i tillegg til solforholdene i Botsparken. Det kom imidlertid tydelig fram at dette må veies mot andre hensyn, som å skape nye boliger. De mente derfor at man ved å kutte flere etasjer ikke ville bedre solforholdene vesentlig i Botsparken, men at man ved å kutte en etasje hadde oppnådd relativt mye (Boysen 2013 [intervju]).

Rommelighet nord i kvartalet: PPE vurderte EBYs foreslåtte bakfløy i Grønlandsleiret 55, som danner et lukket kvartalsdel nord i kvartalet til å være en dårligere løsning enn BYAs foreslåtte parallelle bygningsrekke når det gjaldt

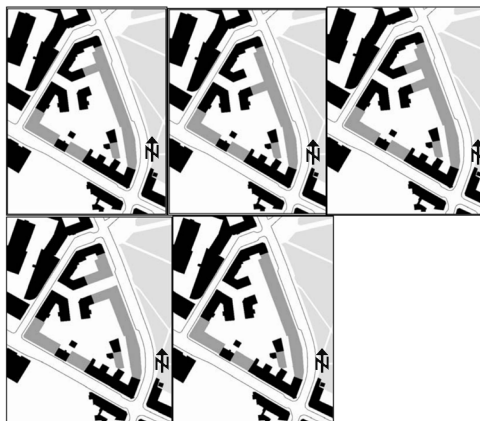


Fig 4.51 Det ble avholdt møter med de ulike grunneierne våren 2009. Det ble på disse møtene vist alternative grep for bebyggelse i Grønlandsleiret 55/59/61. (EBY møtereferat 06.05.2009).

rommelighet. Hvis EBY anså bakfløyen som et godt forslag hadde de dermed, etter PBEs syn, ikke gode argumenter for å gå imot BYAs alternativ (Boysen 2013 [intervju]). I tillegg var det et argument at en slik måte å bygge på gir dårlige løsninger for leilighetene som ligger i overgangen mellom forbygning og bakfløy.

Ved riving av bakbygning i Grønlandsleiret 55 og sløyfing av foreslått bakfløy anses utearealet som svært knapt, men akseptabelt hvis tilgangen til felles uteareal i 46A sikres. Det er også en forutsetning at barnehagens areal kan brukes av kvartalets beboere utenfor åpningstidene.

EBY holdt på den ene bakfløyen i Grønlandsleiret 55 for at det skulle bli økonomi i et prosjekt for eiendommen Grønlandsleiret 55 og 59. Grunneieren sto hardt på at det ikke var økonomi i prosjektet hvis han ikke fikk bygge mer. EBY holdt derfor på en bakfløy på disse tomtene slik at det skulle kunne gjennomføres et boligprosjekt også der. Han har imidlertid i utgangspunktet mye bygningsmasse med leieinntekter fra på sine eiendommer, så han må få bygge relativt mye for at det skal være økonomi i prosjektet. (Moe 2013 [intervju])

Sameiet Hollendergata 2-4-6 som eier gategrunnen i «Y-strukturen» gikk mot fjerning av parkering når de ikke fikk det tilsvarende plasser i parkeringsanlegg.

EBYs syn på BYAs forslag er uendret fra planskissestadiet ettersom det er uendret. EBY mener deres alternativ er det eneste som er økonomisk gjennomførbart. BYA står på sitt forslag fra planskissestadiet.

Grunneier i Grønlandsleiret 55/59 framhever i sitt høringsinnspill at alternativ 1 er det eneste økonomisk gjennomførbare ettersom alle andre alternativer vil bety at eiendommene hans får lavere utnyttelse enn eksisterende tilstand. EBY har gjennom å beholde denne bakfløyen sagt seg enig i grunneiers syn på saken.

Beboerne i kvartalet stiller seg bak planskissens forslag. Og mener det bør fremmes som alternativ forslag på linje med de andre. Det var på dette stadiet kun tatt inn som et innspill i saken.

Et viktig aspekt for PBE for å gå mot bygging av parkeringsanlegg under det felles utearealet var innvirkningen det ville ha på utearealet og de kvalitetene som har utviklet seg over mange år.

*«Det blir identitetsløst å bare fjerne alt sammen og lage et lokk. Det vakte i tillegg enorm motstand fordi dette representerte etablerte bo- og utearealkvaliteter for beboerne i kvartalet (Boysen 2013 [intervju]).»*

At lavere utnyttelse ville redusere behovet for parkering og dermed gjøre oppgraving av fellesarealet unødvendig var et tilleggsargument for å få ned utnyttelsen. Hovedargumentene var imidlertid hele tiden rommeligheten og mengden uteareal (Boysen 2013 [intervju]).



Fig 4.52 Diagrammene viser forbedringen i solforholdene ved jevndøgn klokka 15:00 fra EBYs planskisse fra 2008 (t.v.) og EBYs planforslag fra 2010 (t.h.). Forbedringen skyldes at bebyggelsen mot Grønlandsleiret er redusert med én etasje, langs Schweigaardsgate er bebyggelsen i øverste etasje trukket inn også fra gårdsromssiden





# Planer oversendt til politisk behandling



Fig 4.53 Alternativ 1 - EBYs forslag inneholder en lang sammenhengende rekke nybygg i Grønlandsleiret og ingen bygging innover i kvartalet (Arkitektskap 2010a:79).



Fig 4.54 Alternativ 2 - BYAs forslag innebærer vern av alle bygninger vurdert å ha en verneverdi. Bakbygninger er foreslått for å kompensere for arealet som faller bort ved å bygge lavere (Arkitektskap 2010b:72)



Fig 4.55 Alternativ 3 - PBEs forslag er et mellomalternativ mellom alternativ 1 og 2 (PBE 2011:21).



Fig 4.56 Plansmias forslag var kun med som et innspill i det videre planarbeidet. Hovedsakelig var det bekkeåpning som var med som innspill (GBF 2008:6).

## Hva skiller planene

Det ble oversendt fire ulike utkast til planer til politisk behandling. Alternativ 1,2 og 3 forelå som reguleringsplanforslag med plankart og bestemmelser. Plansmias forslag forelå i form av en 12-siders rapport fra plansmia arrangert i 2008, ettersom det ikke hadde lyktes å samordne planen med Byantikvarens alternativ. Hovedillustrasjonen kan ses på forrige side. Den var kun med som et innspill i det videre planarbeidet.

Alternativ 1, 2 og 3 er hovedsakelig ulike når det gjelder foreslått bebyggelse i Grønlandsleiret 55 og 59. Ellers er det nærmest kun byggehøyden som skiller. Alternativ 2 litt lavere byggehøyder enn alternativ 1 og 3. BYAs alternativ skiller seg i tillegg ut på foreslått struktur med for- og bakbygninger. Plansmias alternativ inneholder også andre løsninger for Schweigaardsgate 40 B og Grønlandsleiret 73 for at det skal være mulig å åpne Hovinbekken gjennom kvartalet.

## 4.46 Politisk behandling

De tre alternativene til reguleringsplan ble oversendt til Byrådsavdelingen for Byutvikling for politisk behandling 17.03.2011. Byrådsavdelingen for Byutvikling valgte å utarbeide et eget forslag. Dette var i hovedsak likt med PBEs forslag og skilte seg kun ut for Grønlandsleiret 55. Her anså Byrådsavdelingen det som viktigere å få bedre rommelighet i den nordre delen av kvartalet og bygge flere boliger enn å bygge replikabygninger mot gata. De la seg dermed mellom PBEs og EBYs forslag.

### Diskuterte tema

Rommelighet og solforhold: Hovedtemaene som var oppe til diskusjon var balansen mellom vern og bevaring og replikabygninger i Grønlandsleiret 55 og 59, solforhold og rommelighet ellers i kvartalet ble ikke diskutert.

Areal: Minimum 700 m<sup>2</sup> av fellesarealet foreslås inngjerdet og forbeholdt barnehagen i åpnings-tiden. Åpning av Hovinbekken er tatt opp i innledende faser utfra det lokale egasjementet som ligger bak forslaget.

Utforming og vegetasjon: Bevaring av vegetasjon og parsellhage.

Prosess:

Den politiske behandlingen har bestått i at Byrådsavdelingen for byutvikling har viderearbeidet de alternativene som forelå til et nytt alternativ. Det er dette alternativet som er fremmet for Byutviklingskomiteen. Komiteen foretok en befaring i kvartalet hovedsakelig for å ta området i øyensyn. Partene var invitert for å legge fram eventuelle nye opplysninger i saken. Deretter behandlet byutviklingskomiteen saken før reguleringsplanen senere ble egengodkjent av Bystyret.

### Hvilke argumenter/innspill har påvirket planen?

Det kom ikke opp noen nye argumenter i saken mens den var til politisk behandling. Det ble imidlertid tatt stilling til hvordan fortetningshensyn skulle vektlegges opp mot bekkeåpning og bevaring/replika.

### De ulike aktørenes syn

Før behandlingen i Byutviklingskomiteen ble det fra Ap i brev til Byråden, 2. august, etter-spurt en begrunnelse for hvorfor ikke plansmias alternativ var fremmet som forslag i saken.

*“I forbindelse med reguleringsplanen for Hollenderkvartalet [...] ble det gjennomført en plansmie i regi Gamlebyen beboerforening med støtte fra Bydel Gamle Oslo. Her har lokalbefolkningen og berørte parter satt seg sammen for å komme opp med gode alternativer for utvikling av området. Hvorfor fremmes ikke plansmias planforslag som et eget alternativ i saken? (Røberg-Larsen i Oslo kommune 2012c)”*

PBE sto fast på det synet de hadde forfektet hele veien, at det ikke er plass i Hollenderkvartalet for bekkeløp og uteareal for boliger og barnehage. Bekkeåpning vil derfor etter PBEs syn hindre en ønsket boligutvikling i kvartalet. I tillegg viser de til at Byantikvaren og Riksantikvaren har påpekt at det å plassere Hovinbekken gjennom kvartalet ikke er historisk korrekt. I tillegg har Riksantikvaren varslet innsigelse på grunn av automatisk fredede kulturminner i grunnen.

*“Etaten mener at det å lede Hovinbekken gjennom fellesområdet reiser viktige problemstillinger ved fortetting, og at det vil kreve en annen plan og en annen prosess som må forankres i eget politisk vedtak (dok 200.13).”*

De viktige problemstillingene det vises til er at fortetting bidrar til reduksjon i mengden friområder pr. innbygger og at det dermed er behov for nye grøntarealer for å kunne fortette byen. Byråden ga i sitt svar til AP sitt syn kjent på hvordan bekkeåpning bør avveies mot boligfortetting.

*“Jeg er enig med Plan- og bygningsetaten/ Byantikvaren i at et bekkeløp som ikke er historisk forankret kan prioriteres når det samtidig ville gått utover hvor mye man med hell kunne fortette av boliger/barnehage i planområdet (dok 200:13).”*



Ved behandling i komiteen sto alle partiene samlet om at det ikke var ønskelig å åpne bekken gjennom kvartalet. Og plansmias offensive innspill falt dermed ut. Arbeiderpartiets medlemmer presiserte i møtet at: “[...] forslaget fra plansmia og bydelen om åpning av Hovinbekken er interessant og [de] skulle gjerne sett at dette lot seg gjennomføre i denne planen (dok 200.6)” De kom til at de hensynene byråden kom med måtte veies tyngre i dette tilfellet. I tillegg trakk de fram beboernes behov for uteoppholdsarealer.

Det ble fremmet forslag om styrking av vernet av eksisterende trær ved å endre et “bør” til et “må”. Dette falt mot Ap, SV og MDGs stemmer i byutviklingskomiteen.

Riving av for- og bakbygning i Grønlandsleiret 59 ble aldri et tema ved politisk behandling. Dermed var det største, og kanskje det eneste virkelige usikkerhetsmomentet i Bystyrets behandling, bebyggelsen i Grønlandsleiret 55. Kun Miljøpartiet de Grønne og Ap gikk inn for replikabygg. Dermed falt forslaget.

De engasjerte beboerne sto hardt på plansmias forslag til det falt.

Til befaring ble det sendt inn innspill fra Hollendergate 2-4-6 med støtte av styrene i Schweigaardsgate 48A og 48B om de felles utearealene. De uttrykker bekymring for hvordan F1 er sikret i planen, viser til hvilken verdi fellesarealet har for samholdet i kvartalet og tar til orde for å beholde det i sin nåværende form.

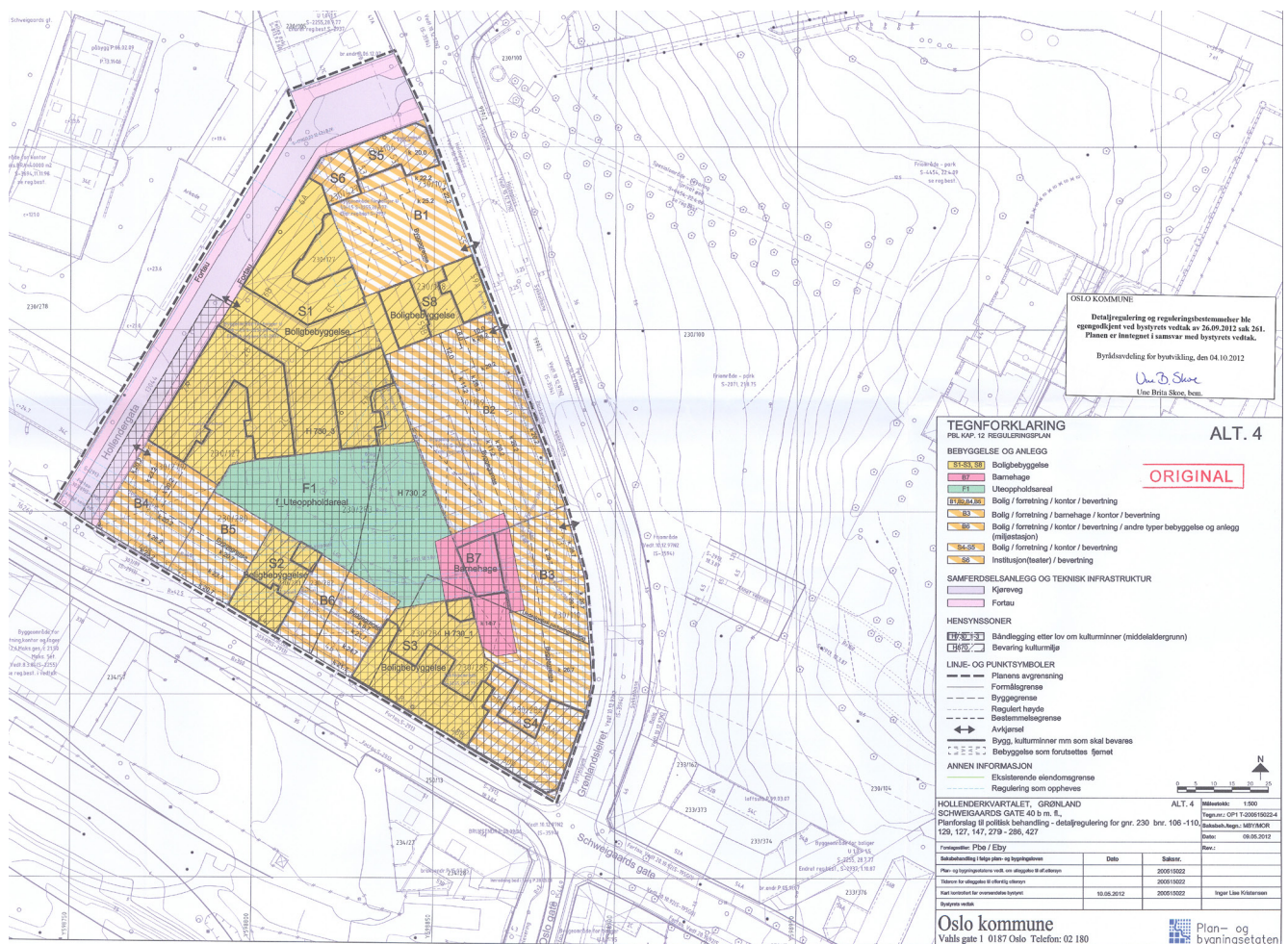


Fig 4.57 Vedtatt reguleringsplan. Planen som ble vedtatt har en løsning for Grønlandsleiret 55 og 59 som er en kombinasjon av PBE og EBYS alternativer. For Grønlandsleiret 59 vektlegges vern og det å skape variasjon i fasaderekken, mens det i Grønlandsleiret 55 heller skapes flere boliger enn å bygge replikabygninger av de tidligere bebyggelsen (Oslo kommune 2012e).

*“Vi kan ikke uten videre se at en ny (alternativ) opparbeidelse av rekreasjonsområdet vil kunne gi en bedre kvalitet på området enn det har i dag, og vil på det sterkeste anbefale komiteen om å vurdere en bevaring av rekreasjonsområdet slik det fremstår i dag. Dette innbefatter selvsagt å regulere bevaring av de store bytrær i området (Hollendergata 2-4-6 sameie 2012).”*

### **Bystrets behandling**

Det var ikke lenger støtte til åpning av Hovinbekken da reguleringsplanen ble behandlet i Bystyret. Utfallet ble det samme som i Byutviklingskomiteen.

Generelt ble reguleringsforslaget sett på som et godt forslag av alle som uttalte seg til det. Særlig positivt ble det sett på at man legger til rette for mange nye boliger. AP og Høyre v/Byråden trakk også fram kommunens aktive rolle i prosessen som positiv.

Særlig Bård Folke Fredriksen Byråden for Byutvikling trakk den foreslåtte utbyggingen i Hollenderkvartalet som en del av et løft for sentrum øst og indre by. Han la vekt på at man gjennom planen skaffer 200 nye leiligheter, ny barnehage, nye uteområder og fullføring av kvartalstrukturen som skjermer utearealene mot støy og støv.

Venstre (V) ga uttrykk for at de støtter bekkeåpning der det er mulig. Han legger vekt på at det i dette tilfellet ikke var mulig, primært fordi Riksantikvaren vil gå imot graving i den automatisk fredede grunnen. Det ble lagt vekt på at bekkeløpet ikke ville blitt historisk korrekt og at det ville ført til praktiske vanskeligheter for utbyggingen i kvartalet.

Arbeiderpartiet (AP) hadde fram mot behandling i Bystyret i stor grad talt beboernes sak slik den framkom gjennom plansmieforslaget. De har fulgt opp bekkeåpning ettersom det hadde lokal støtte blant beboerne i kvartalet og BU Gamle Oslo. Til slutt kom de likevel til samme konklusjon som Venstre, nemlig at de ikke

kunne støtte elveåpning i denne konkrete saken ettersom riksantikvaren hadde varslet innsigelse mot bekkeåpning. Arbeiderpartiet støttet imidlertid bygging av Replikabygg med begrunnelsen at det ville ivareta kvartalets særpreg

Miljøpartiet De Grønne (MDG) fokuserte hovedsakelig på tema bygningsvern i sitt innlegg i bystyret. Bakgrunnen for å vurdere replikabygg måtte etter deres mening være at mange spekulerer i forfall for å få økt tomteutnyttelse. De trakk ellers særlig fram forsikringer om at vegetasjonen i kvartalet vil bli bevart som bra.


PBEs syn på det vedtatte planforslaget er at romforløpet er godt ivaretatt i den vedtatte reguleringsplanen. Det ville vært feil kun å se på avstanden mellom for eksempel for- og bakbygning i G59 som et uttrykk for rommelighet. Det viktigste er det sammenhengende romforløpet i hele kvartalet (Boysen 2013 [intervju]).

## 4.47 Oppsummering av reguleringsplanprosessen

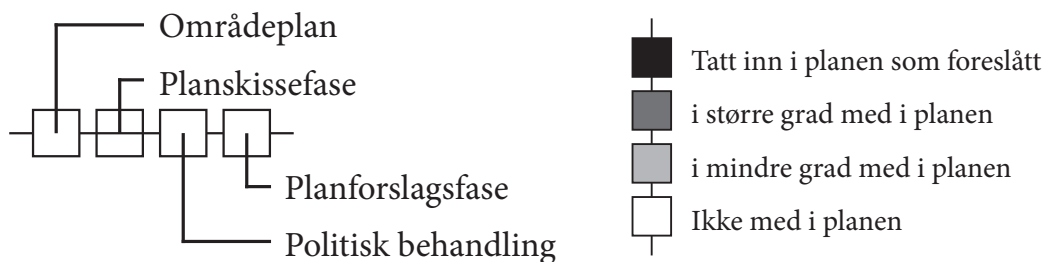
Oppsummeringen av reguleringsplanprosessen viser i tabellform hvilke innspill og hensyn som har påvirket kvaliteten til uteoppholdsarealene. De ulike innspillene er sortert etter hvilket av kvalitetskriteriene de i størst grad virker inn på.

Tabellen viser hvilke aktører som hovedsakelig har stått bak forslagene, dette vises i parentes bak innspillet (se eksempelet lenger ned på siden) og i hvilken fase av planprosessen innspillet kom (se forklaring nederst på siden). Tabellen viser i tillegg hvilke argumenter som er brukt for og mot innspillene. Hvem som framsatte disse argumentene er vist i parentes bak argumentet. Dette viser også hvordan de ulike aktørene stilte seg til forslagene.

### Eksempel hentet fra tabell

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
Kategori: Bebyggelsesstruktur		
Bakfløyer (EBY) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Øke utnyttelsen uten å øke byggehøyden (EBY, utbyggere)</li> <li>• Økonomisk gjennomførbarhet (EBY, utbyggere)</li> <li>• Holde konsekvensene for solforholdene på et minimum (EBY, utbyggere)</li> <li>• Skape større sammenhengende uterom (EBY, utbyggere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelsen blir for høy i forhold til mengden uteareal (PBE)</li> <li>• Gir dårlige løsninger for leilighetene i overgangen mellom forbygning og bakfløy (PBE)</li> <li>• Uten bakfløyer får man mer sammenhengende uteareal og bedre solforhold (PBE)</li> </ul>








### Forklaring til Tidslinje






Hvert kvadrat på tidslinjen illustrerer en fase i planprosessen som vist i figuren.

Fargen på kvadratet viser utviklingen for innspillet. Utvikling mot lysere farge viser at forslaget modereres, mens et forslag som blir mørkere styrkes.

**Tabell 4.1 Rommelighet og solforhold**

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
Kategori: Bebyggelsesstruktur		
Utbygging som utvikler Hollenderkvartalet i retning av storgårdskvartal. 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Videreføre eksisterende felles gårdsrom som representerer viktige bokkvaliteter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendyrking av storgårdskvartal gir lav utnyttelse av kvartalet samlet sett</li> </ul>
Bakfløyer (EBY) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Øke utnyttelsen uten å øke byggehøyden (EBY, utbyggere)</li> <li>• Økonomisk gjennomførbarhet (EBY, utbyggere)</li> <li>• Holde konsekvensene for solforholdene på et minimum (EBY, utbyggere)</li> <li>• Skape større sammenhengende uterom (EBY, utbyggere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelsen blir for høy i forhold til mengden uteareal (PBE)</li> <li>• Gir dårlige løsninger for leilighetene i overgangen mellom forbygning og bakfløy (PBE)</li> <li>• Uten bakfløyer får man mer sammenhengende uteareal og bedre solforhold (PBE)</li> </ul>
Struktur med for- og bakbygninger (BYA) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Øke utnyttelsen uten å øke byggehøyden (BYA)</li> <li>• Skape større variasjon i uterommene og mer intime uterom (BYA)</li> <li>• Tilpasse bebyggelsen til eksisterende struktur (BYA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturen gir mindre sammenhengende uterom (EBY, PBE)</li> <li>• Uterommene som skapes er trange og skyggefulle (EBY, utbyggere)</li> <li>• Påvirker bokkvaliteten for leilighetene i forbygningene negativt (EBY, utbyggere)</li> </ul>
Bygge tett kvartal mot gatene (Helse- og velferdsetaten, BYA) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skjerme mot trafikkstøy</li> <li>• Tilpasning til bebyggelsen i området</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Støy internt i kvartalet (beboere)</li> <li>• Kvalitetene ved åpenheten i kvartalet (beboere)</li> </ul>
Riving av bakbygning i Grønlandsleiret 55 (EBY, grunneier) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre solforhold og rommelighet (EBY, grunneier, PBE, beboere i Hollendergata 6)</li> <li>• Realytelse som kan gi grunnlag for mer utbygging ellers i kvartalet (PBE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomisk gjennomførbarhet forutsetter minst like mye ny bebyggelse (EBY, grunneier)</li> <li>• Prosjektene må være lønnsomme pr. enkelttomt (EBY, utbyggere)</li> </ul>
Kategori: Byggehøyder		
Reduksjon av byggehøydene (BYA)  <p>(endring i byggehøyder)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre solforhold internt i kvartalet (PBE, beboere)</li> <li>• Bedre solforhold i Botsparken (PBE, beboere)</li> <li>• Tilpasning til bevart bebyggelse i kvartalet og området (PBE, BYA, beboere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduserer antallet boliger som kan bygges (EBY, utbyggere, (PBE))</li> <li>• Økonomisk gjennomførbarhet (EBY, utbyggere)</li> <li>• Bør tilpasse seg høyden i Landbrukskvartalet (EBY, utbyggere)</li> </ul>
Inntrekking av øverste etasje mot gate 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilpasning til eksisterende bebyggelse (PBE, BYA)</li> <li>• Bedre solforholdene i Botsparken (PBE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke argumentert direkte mot, men det reduserer utnyttelsen noe.</li> </ul>



<p>Inntrekking av øverste etasje mot gårdsrom (PBE)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre solforholdene i fellesarealet i gårdsrommet (PBE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke argumentert direkte mot, men det reduserer utnyttelsen noe</li> </ul>
<p>“Tårnoppbygning” i Schweigaardsgate 40B (Grunneier)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markere hjørnet (grunneier)</li> <li>• Alternativ uten “tårnoppbygning anses å bli “tam og intetsigende” (grunneier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Påvirker solforholdene i felles gårdsrom negativt (beboere)</li> </ul>
<p>Replikabygg i Grønlandsleiret 55 (BYA)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vise tidsdybden i utviklingen av Grønlandsleiret (PBE, BYA, AP, MDG)</li> <li>• Oppdelt og variert bygningsrekke (PBE, BYA, AP, MDG)</li> <li>• Det skal ikke lønne seg å spekulere i forfall (MDG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomisk lite gjennomførbart (EBY, grunneier,)</li> <li>• Gir færre boliger enn alternativene (EBY, grunneier)</li> <li>• Gir lav utnyttelse av tomten (grunneier)</li> </ul>

Rommelighet og solforhold er uten tvil det temaet som er mest diskutert i reguleringsplanprosessen. Forslaget til utearealnormer framhever viktigheten av beslutninger tatt tidlig i prosessen for hvilke kvaliteter man klarer å oppnå i uterommet. Undersøkelser som ligger til grunn for normforslaget viser at det er hovedgrepet for bebyggelsen som bestemmer i hvilken grad kvalitet i uterommene sikres. Også Hollenderkvartalet er et eksempel på dette. Hovedgrepet ble tatt i områdeplanen hvor man kom fra til et utviklingskonsept som vektla utbygging hovedsakelig i ytterkant mot gatene rundt et felles uteareal.







En hoveddiskusjon innenfor tema rommelighet har omhandlet kvaliteter ved intime/trange versus åpne og samlede uterom. BYA argumenterer for at også intime uterom har kvaliteter det er verdt å ta vare på. Dette brukes særlig for å støtte opp under den strukturen de bevarer og viderefører med for- og bakbygninger i Grønlandsleiret. Denne strukturen betegnes av EBY som trang og av utbyggerne som en utdattert bebyggelsesstruktur som gir dårlige kvaliteter. PBE legger seg her i en mellomposisjon ved å vurdere rommeligheten utfra romforløp heller enn strengt forhold mellom høyder og bredder.

For tema solforhold fokuserer beboerne hovedsakelig på høydene for å bedre solforholdene.

Utbyggerne og EBY vil heller diskutere hvordan man ved å tilpasse bebyggelsesstrukturen kan bidra til å legge til rette for best mulig solforhold. BYA fokuserer på byggehøyder ut fra en argumentasjon om at ny bebyggelse må tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelsen. I tillegg vektlegger de bebyggelsen i kvartalene østover som det som bør legges til grunn. Også beboerne argumenterer sterkt på at kvartalet må ses som en del av Gamlebyen med sin murgårdsbebyggelse i hovedsakelig fire etasjer, mens EBY heller ser mot Landbrukskvartalet i vest og dermed finner begrunnelse for økte høyder.

Fra EBYs og utbyggernes side er det i stor grad brukt argumenter om økonomi og gjennomførbarhet ettersom dette virker direkte inn på utnyttelsen og dermed økonomien i prosjektene.

**Tabell 4.2 Arealkvaliteter**

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
<b>Minimumsareal</b>		
Krav til uteareal i % av BRA bolig (Helse- og velferdsetaten, BU Bydel Gamle Oslo) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre mulighetene for rekreasjon (Helse- og velferdsetaten, BU bydel Gamle Oslo)</li> <li>Forslaget til utearealnorm for indre by (ikke nevnt i sakspapirene, men like krav)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det er ikke argumentert direkte mot kravet. Kravet er imidlertid brukt som en begrunnelse for redusert tetthet som er mye diskutert.</li> </ul>
Tallfestet minimumskrav til størrelsen på barnehagens uteareal (BU bydel gamle Oslo) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiledende norm for uteoppholdsareal i barnehager. Forslaget ligger lavere enn normen (BU Bydel Gamle Oslo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det må inngås kompromisser i indre by. Barnehagens uteareal kan ikke følge normen fullt ut (EBY, PBE).</li> <li>Barnehagens uteareal tar en uforholdsmessig stor del av utearealene. Størrelsen bør tilpasses tilgjengelig areal. Hele fellesarealet bør være til sambruk (beboere).</li> </ul>
<b>Øke uteoppholdsarealet</b>		
Deler av barnehagens uteareal foreslått på tak av nybygg (EBY) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frigjøre areal på bakkeplan til felles uteoppholdsareal for beboerne i kvartalet (EBY)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Støy til omkringliggende boliger (beboere)</li> </ul>
Deler av utearealet foreslått lagt på tak av nybygg (områdeplanen) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal</li> </ul>	
Endre arealene i "Y-strukturen fra hovedsakelig parkering til uteareal (områdeplanen) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skaper mer uteareal (EBY, PBE)</li> <li>Skaper intime uterom (EBY, PBE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeringsdekningen i området er allerede presset (Trafikketaten)</li> <li>Høye kostnader forbundet med å flytte parkeringsplassene til parkeringsanlegg (EBY)</li> <li>Arealet er eid av sameiet Hollendergate 2-4-6 (beboerne i sameiet)</li> </ul>
Opparbeide Hollendergata som gatetun (EBY) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skape mer uteoppholdsareal (EBY)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ønskes beholdt som uttrykningstrasse (politiet)</li> <li>Uttrykningstrasse er ikke forenlig med gatetun (samferdselsetaten)</li> </ul>

## Annet

### Åpning av Hovinbekken (Plansmia)



- Mål i Byøkologisk program (beboere, Vann- og avløpsetaten, Friluftsetaten)
- En av få muligheter for å åpne Hovinbekken (beboere, Vann- og avløpsetaten, Friluftsetaten)
- Bidrar med en ny kvalitet til bydelen (beboere)
- Forslaget har lokal forankring (beboere)
- Arealknapphet. Det er ikke plass til både å bevare parsellhagene og åpne bekken. Utearealene rundt bekken blir lite brukbare (PBE, EBY, Bystyret)
- Kulturminnehensyn. Ikke historisk plassering. Vil kunne medføre graving i automatisk fredet middelaldergrunn (BYA, RA, Bystyret)
- Fortettingshensyn. Bryter med overordnede føringer om fortetting ettersom det leger opp til et park-kvartal (EBY, PBE, Bystyret)
- Vil kreve en egen plan og KU siden det må gjøres vurderinger innenfor et større område (PBE, EBY)
- Utbyggingen vil trekke ut i tid og barnehageutbyggingen blir usikker (EBY, berørte grunneiere i kvartalet)

### Utvidet førsteetasje inn mot gårdsrom



- Ikke begrunnet eksplisitt
- Gir plass for andre typer næring (argument fra områdeplanen)
- Ikke stilt spørsmål ved
- Gir utfordringer for boligens kontakt og bruk av fellesarealet (argument fra områdeplanen)

Flere diskusjoner innen temaet areal har vært sentrale i reguleringsplanprosessen. Det kravet som er mest omtalt er uteareal i % av BRA bolig. Tilgjengelig areal i forhold til antallet boliger er uløselig knyttet til tettheten i bebyggelsen. Dette kravet er også hovedsakelig brukt av PBE og Bydelen som et av flere argumenter for hvorfor tettheten må reduseres i forhold til utgangspunktet.

Et alternativ ville vært å forsøke å skaffe mer uteareal enn det man har i dag. Dette er forsøkt ved å innlen\mme arealene i ”Y-strukturen” i utearealene og gjøre om Hollendergata til gatetun. Dette har imidlertid ikke blitt gjennomført. Bakgrunnen for dette er forhandlingssituasjonen i kvartalet med mange enkelteiere. Det har ikke vært mulig for EBY å framforhandle løsninger der man fordeler kvaliteter og byrder mellom eiendommene.






Det som har hatt størst direkte innvirkning på tilgjengelig uteareal er det tallfestede minimumskrav til

størrelsen på barnehagens uteareal. Dette medfører at en ikke ubetydelig del av det felles gårdsrommet er utilgjengelig for beboerne i barnehagens åpningstid. Det har ligget som en forutsetning hele veien at det skulle etableres en barnehage.

Åpning av Hovinbekken gjennom kvartalet ble framsett av plansmia og senere frontet av beboere, BU Bydel Gamle Oslo og Oslo Elveforum. Det påvirket til slutt hovedsakelig prosessen ettersom det aldri ble ansett som mer enn et innspill og ikke kom inn i den vedtatte planen.

Størsteparten av bebyggelsen får utvidet førsteetasje, dvs. at førsteetasjen er bredere enn resten av bygget. Dette påvirker mengden areal og rommeligheten i kvartalet, men er ikke omhandlet i saksdokumentene.

**Tabell 4.3 Forholdet mellom offentlige og private arealer**

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
<p>Sikre tilgang til sentralt gårdsrom også når man må over andres tomter</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forutsetning for å kunne bygge ut i kvartalet ettersom mengden og kvaliteten for utearealene varierer mye.</li> </ul>	
<p>Næringseiendommene skal kun ha innganger og vinduer fra gatesiden (Byrådet)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utearealene er for boligbebyggelsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ønske om tilgang til større pauseområde for de ansatte (Hollendergata 8)</li> </ul>
<p>Offentlig gjennomgang langs gjenåpnet Hovinbekk</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bidra med ny kvalitet til bydelen (beboerne, Oslo Elveforum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealknapphet vil gjøre det konfliktfylt at offentligheten skal ha tilgang (EBY, PBE, Bystyret)</li> </ul>
<p>Næringsareal i førsteetasje langs Schweigaardsgate og Grønlandsleiret</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivisere gaterommet Bolig mot gate kan få problemer med innsyn</li> </ul>	
<p>Foreslått åpning i to etasjer syd i Grønlandsleiret 73 (Planskissefase)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre tilgang til barnehagen</li> <li>• Fortettingshensyn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygget blir liggende svært tett inn mot eksisterende bebyggelse (beboere i tilgrensende bygninger)</li> <li>• Punktfundamenter i automatisk fredet middelaldergrunn (er klarert med Riksantikvaren) (beboere)</li> </ul>
<p>Maksgrense for utkraging av balkonger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ikke begrunnet</li> </ul>	

Forholdet mellom offentlig og privat sfære har vært et sentralt tema i reguleringsplanprosessen, men har for det meste vært preget av stor enighet om hva som bør gjøres. Enkelte deler av temaet som forholdet mellom felles gårdsrom og private balkonger er muligens behandlet som en del av tema rommelighet. Rommeligheten i bebyggelsen og utformingen av fasader er også de temaene som i størst grad påvirker hvor offentlig eller privat et uterom oppleves.



Det som hovedsakelig har blitt diskutert er i hvilken grad arealer skal være offentlig tilgjengelige, tilgjengelige for alle beboere i kvartalet, eller kun for det enkelte sameie, borettslag eller leiegård. Bakgrunnen for dette er at det må være klart for å velge riktig reguleringsformål

og reguleringsbestemmelser. Den største diskusjonen innenfor dette temaet har vært åpning av Hovinbekken med offentlig gjennomgang. Dette ble av PBE trukket fram som et sentralt spørsmål ved fortetting om hvordan hensynet til å sikre rekreasjonsområder for offentligheten skal vektes mot det å bygge flest mulig boliger. Hovedsakelig dreide diskusjonen seg imidlertid om tilgjengelig uteareal for boligene.

I hvilken grad det skapes gode overganger mellom offentlige og private arealer er påvirket av utformingen av utearealene. Dette har vært et tema for arbeidet med utomhusplanen.






**Tabell 4.4 Rollefordeling mellom uterom**

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
<p>Grøntarealet i Schweigaardsgate 46 b foreslås opparbeidet som felles grøntareal for hele kvartalet (områdeplanen)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viktig etablert bokkvalitet (beboere, EBY, PBE, Byrådet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduserer utnyttelsen av kvartalet (områdeplanen på generelt grunnlag)</li> </ul>
<p>Barnhagens uteareal forutsettes å kunne brukes av beboerne i kvartalet utenom åpningstidene (områdeplanen)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre utnyttelse av begrensede arealer. Ikke nevnt eksplisitt, men trolig tatt for gitt</li> </ul>	

Bruken av utearealene har vært lite diskutert i reguleringsplanprosessen. Det har hovedsakelig framkommet gjennom runde formuleringer om at utearealene skal utfylle hverandre bruksmessig og at det skal tilrettelegges for bruk av ulike aldersgrupper uten at det har vært mulig å finne det igjen i planen. Dette er heller ikke tema som så lett kan reflekteres i en reguleringsplan. Ved å fokusere på rommelighet og mengde uteareal har man først og fremst jobbet med rammene som påvirker hvordan utearealet til slutt kan bli. Det eneste som er bestemt i reguleringsplanen som har direkte innvirkning på ulike aldersgruppers bruk av uterommet er at barnehagens uteareal er åpent for beboerne utenom barnehagens åpningstid. Gjennom dette er i hvertfall de minste barna sikret lekemuligheter når barnehagen er stengt.

Balkonger og takterasser er først og fremst diskutert som en mulighet for å skaffe tilstrekkelig store uteareal. Det har senere blitt presisert at balkonger ikke skal regnes med i utearealet. Dermed er balkongene først og fremst et tilskudd til mer varierte uterom for beboerne i de planlagte byggene, men dette er ikke eksplisitt omhandlet.

**Tabell 4.5 Utforming og vegetasjon**

Innspill/forslag	Pro-argumenter, begrunnelse	Kontra-argumenter
Forutsetninger for etablering av vegetasjon		
Parkering også under felles uteoppholdsareal (F1) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre parkeringsdekning også for eksisterende bebyggelse (Trafikketaten, beboere)</li> <li>• Gateparkeringen i området allerede høyt belagt (Trafikketaten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterende kvaliteter ved utearealet fjernes og det må etableres på nytt (beboere, PBE)</li> <li>• Vekstforholdene for større trær blir dårligere (områdeplanen)</li> <li>• Vil bidra til økt biltrafikk (Samferdsels-etaten, PBE)</li> <li>• Hindre konflikt med kulturminner i grunnen (områdeplanen)</li> <li>• Fordrøyning av overvann blir vanskeligjort (EBY)</li> </ul>
Konkret utforming		
Planlagt gjennomført et parallelt gårdsromsprosjekt 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Løse mer detaljerte spørsmål, som ikke må løses innenfor reguleringsplanprosessen i en egen prosess (EBY)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må først være sikkert hva som blir regulert inn</li> </ul>
Stilt krav til utomhusplan 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke eksplisitt nevnt, men for å sikre kvaliteten i utearealene (EBY)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utearealene er ferdig opparbeidet og kan videreutvikles. Det er ikke behov for en plan (beboere)</li> </ul>

Reguleringsplanen legger først og fremst rammen for opparbeiding av uterommet. Det eneste temaet som er diskutert her er anlegging av underjordisk parkeringsanlegg under det felles utearealet. Dette hadde likevel en viktig funksjon i prosessen ettersom det bidro til økt engasjement blant beboerne. Det ser imidlertid ut til at det aldri hadde noen videre støtte annet enn fra Trafikketaten. At det er stilt krav til utomhusplan og hva den skal inneholde bidrar til mulighet for å sikre kvaliteten i utformingen. vurdering av den).

Gårdsromsprosjektet ble ikke gjennomført parallelt, men først etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Bakgrunnen for dette var at det fortsatt var mye usikkerhet knyttet til hva som kom til å bli regulert og dermed også omfanget og finansieringen av opparbeidelsen av gårdsrommet.

Konkret utforming av utearealene er behandlet i utomhusplanen (se utomhusplanen og







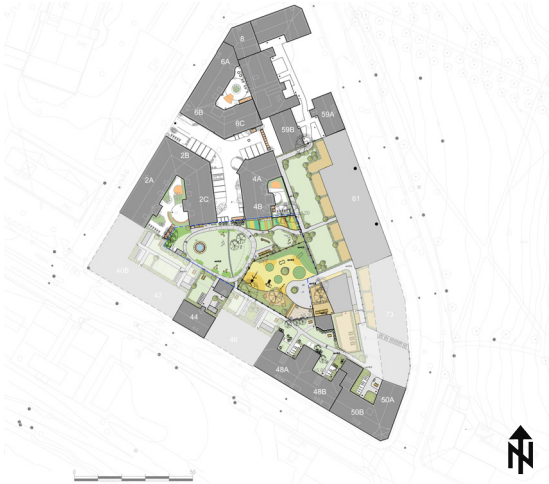


Fig 4.58 Det er imidlertid mest hensiktsmessig å opparbeide hele utearealet under ett. Kostnaden for opparbeidelsen fordeles mellom utviklings-eiendommene i avtaler, men en av utbyggerne må påta seg å utføre selve jobben. Dette er en forutsetning for at Grønlandsleiret 73 og tomten langs Schweigaardsgate kan bygges ut, men grunneier i Grønlandsleiret 61 kan også påta seg det hvis de vil ha det tidlig ferdig (Moe 2013 [intervju]; Oslo kommune 2012d).



Fig 4.58 Når barnehagens uteareal er ferdig opparbeidet kan barnehagen tas i bruk (Oslo kommune 2012d).

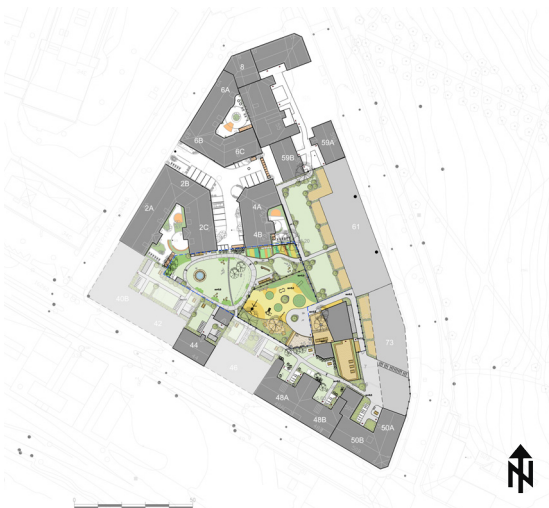


Fig 4.58 Når barnehagen er opparbeidet kan boligdelen i Grønlandsleiret 73 få brukstillatelse (Oslo kommune 2012d).



Fig 4.58 Utbyggingen i Schweigaardsgate må ikke nødvendigvis komme helt til slutt, men det er mest sannsynlig, siden den først må selges til de som skal bygge dem ut. Selges den til en av de eksisterende utviklerne i kvartalet er det imidlertid mulig at det vil gå fortere ettersom de allerede er godt inne i saken.

## 4.5 Utomhusplanen

### 4.51 Utarbeidelse av utomhusplanen

Utarbeidelsen av utomhusplaner for utbyggings-tomtene i kvartalet var fortsatt ikke helt slutført, men de viktigste delene lå fast før innlevering av denne oppgaven. Det var planlagt å sette i gang arbeidet med gårdsrommet og forhandlinger av avtaler med eierne av utviklingseiendom langt tidligere, men det var en del ting som ikke var avklart. Den siste brikken som falt på plass var at kommunen ved EBY kjøpte Schweigaardsgate 40 b etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Dette ble foretatt som et såkalt strategisk oppkjøp ettersom man anså det lettere å ta hele utbyggingen langs Schweigaardsgate som et prosjekt (Moe 2013 [intervju]). Det som også førte til at dette ble utsatt, var at det var uklart hva man kunne forvente skulle bli vedtatt regulert inn på Grønlandsleiret 55 og 59 helt til bystyret gjorde vedtak i saken. Dette arbeidet ble dermed utsatt til etter reguleringsplanen var vedtatt.

Endringer siden reguleringsplanen. Kommunen ved EBY kjøpte opp Schweigaardsgate 40b som et strategisk tomtekjøp. Grunnen til dette var at de anså det som enklere gjennomførbart å utvikle tomtene langs Schweigaardsgate under ett (Moe 2013 [intervju]). Hovedgrunnen til dette er at alle må ha felles parkeringskjeller ettersom Samferdselsetaten ikke vil tillate innkjøring fra Schweigaardsgate. Beboerne, som under den politiske behandlingen av reguleringsplanen gikk sterkt imot utarbeidelse av en utomhusplan, hadde lagt vekk motstanden og deltok i prosessen.

Det ble laget en bestilling med beskrivelse av hva planen skulle inneholde og hvordan prosessen for utarbeidelse av utomhusplanen skulle foregå. Denne ble sendt ut på anbud 30.11.2012. Det ble også etterspurt et opplegg for medvirkning. Dette ble lagt vektlagt ved tildelingen av oppdraget. Prosessen med å utarbeide planen ble tildelt Bjørbekk og Lindheim. Det ble avholdt fem medvirkningsmøter for grunneiere i kvartalet. Boligeiendommene og barnehagen kan stille med inntil to representanter hver. Det ble tidlig gjort klart at det ikke ville bli avholdt

avstemninger, men var et forum for å gi innspill til landskapsarkitektene (EBY 2013).

#### Diskuterte tema

Rommelighet og solforhold:  
Temaet er hovedsakelig fastlagt i reguleringsplanen og derfor ikke mye omhandlet her.

Areal:  
Mengden areal barnehagen har behov for er tatt opp som tema. Mengden areal er fastlagt i reguleringsplanen. Plasseringen av det er behandlet her.

Forholdet mellom offentlige og private arealer:  
Avgrensning mot sameienes egne utearealer.

Rollefordeling mellom uterom:  
Muligheten til å sitte skjermet og muligheten for større selskap. Lekemuligheter ble også diskutert.

Utforming og vegetasjon:  
Omfanget av parselhager/dyrkningsområder. Bruken av gummibelegg på barnehagens uteareal. Overvannshåndtering og utforming av fordrøyningsbasseng. Avfallshåndtering generelt og mulighet for avfallssug spesielt

Annet:  
Finansiering av opparbeidelse og drift av F1. I tillegg ble framtidig eiersituasjon diskutert.

Prosess:  
Utarbeidelse av utomhusplanen ble lagt ut på anbud i 30.11.2012. Tildelingen av oppdraget ble gitt ut fra kvalitetskriterier, medvirkningsopplegg og pris. Prisen var svakest vektet (30 %) (EBY 2012).

Det ble arrangert fem møter hvor grunneiere og sameier var representert. På det første møtet la beboerne fram sitt syn på kvaliteter ved det eksisterende uterommet og ønsker for det nye. Landskapsarkitekten utviklet forslag på bakgrunn av dette. Disse forslagene ble deretter diskutert på neste møte og utviklet videre, se figur 4.59. Den endelige skissen ble også illustrert med snitt slik man ser i figur 4.60. Det

ble tidlig gjort klart at det ikke ville bli avholdt avstemninger, men var et forum for å gi innspill til landskapsarkitektene (EBY 2013).

Usikkerhet rundt salget av F1 måtte avklares politisk.

Forhandlinger med grunneierne av utviklings-eiendom i kvartalet løp parallelt med utarbeidelsen av utomhusplanen. Et sentralt tema her var hvordan tilgangen til F1 skulle sikres slik reguleringsplanen krever (Moe 2013 [intervju]).

### Hvilke argumenter/innspill har påvirket planen?

Argumenter om at barnehagens utearealer må være slitesterke og sikre har ført til at det er valgt å hovedsakelig bruke gummibelegg. Størrelsen på barnehagens areal er begrunnet ut fra normer som har vært oppe i diskusjonen tidligere i prosessen. Disse normene er generelle for Norge og angir mengde uteareal i forhold til arealet inne.

### De ulike aktørenes syn

Det kom innspill fra beboerne om hva de anså viktig å bevare av de mulighetene som ligger i området i utgangspunktet. Det som ble trukket fram som viktig var mulighetene til å sitte avskjermet, men at det også er plass for større selskap og at det skal være gode lekemuligheter for barn. Ellers ble det lagt vekt på at det burde skjermes mer for å holde uvedkommende borte. Bevaring av trærne ble framhevet som sentralt. I tillegg ble det påpekt at man bør gjøre noe med dreneringen ettersom deler av utearealene ofte er bløte og leirete. Det ble også uttrykt skepsis mot bruk av gummidekke i barnehagens utearealer. Beboerne forholdt seg ikke kun passivt til det som ble foreslått, de foreslo også å anlegge pergolaer med klatreplanter for å illustrere klosterganger som henvisning til Nonneseter kloster slik det også er vedtatt i reguleringsbestemmelse at det skal gjøres. I tillegg er videreføringen av parsellhagen noe beboerne, og særlig parsella- get, har kjempet fram.



Fig 4.59 På det andre medvirkningsmøtet ble det lagt fram tre alternativer basert på de innspillene og føringene landskapsarkitektene hadde fått. Dette ble utarbeidet videre til et endelig forslag (Bjørbekk og Lindheim 2013).



Beboerne stilte spørsmål ved om barnehagens uteareal måtte være så stor som den var tegnet inn. Det ble opplyst at det allerede er mindre enn det normen tilsier og dermed ikke kan bli mindre uten at det ble gått videre inn på. Plasseringen av barnehagens uteareal har ikke blitt diskutert.

Beboerne var ellers opptatt av å videreføre parsellhagen. Ettersom arealet skulle være tilgjengelig for alle beboerne med bruksrett kunne det ikke være inngjerdet slik det har vært. På grunn av begrenset areal måtte det også reduseres i størrelse. Som erstatning har EBY foreslått det de kaller dyrkningsfelt i grensen mot Hollendergata 4, se figur 4.61. Beboerne hadde generelt fokusert på å bygge videre på det etablerte uteoppholdsarealet, heller enn å anlegge det fra grunnen av på nytt. Det som gjorde det umulig var at det er en høydeforskjell på én meter mellom F1 og Grønlandsleiret 61 som hovedsakelig skulle tas i F1.

Utbyggerne fokuserte hovedsakelig på utformingen av sine egne prosjekter og utearealene som hørte til disse, ut fra det som framkommer av referatene (EBY 2013).

Når kommunen selger sine eiendommer i kvartalet ønsker de også å avhende F1. Særlig sistnevnte var et tema som skapte mye usikkerhet blant beboerne. Det beboerne er usikre på er hvor regningen for opparbeidelsen av

utearealene ender opp til slutt. EBY var tydelig på at kostnadene for opparbeidelsen skulle fordeles mellom utbyggerne i kvartalet gjennom avtaler de må inngå for å få bygge (Moe 2013 [intervju]). De etablerte sameiene har allerede gjennom inngåtte gårdsromerklæringerne bruksrett til arealene, så de vil ikke miste mulighetene til å bruke det, men for å få medbestemmelsesrett må de inn på eiersiden. Tanken fra EBYs side er at det skal etableres et realsameie. Det vil si et sameie hvor det er ulike eiendommer som i fellesskap eier en annen eiendom. Boligeiendommene i kvartalet skal kunne kjøpe seg inn i dette. Det som har ført til mye usikkerhet, er at det ikke er helt sikkert hvordan dette kan løses juridisk og avtalemessig. Målet om at det i stor grad skal handle om en symbolsk sum, eventuelt kr. 0, ligger imidlertid fast fra EBYs side.

Det som kom i veien for å gi bort det felles utearealet var kommunens salgsinstruks og "ESAs retningslinjer for salg av offentlig eiendom". Ettersom det i realiteten ikke finnes et åpent marked for å selge gårdsrommet for seg ble dette salget knyttet til de øvrige kommunale eiendommene med klausul om overføring til et realsameie. Det var likevel usikkerheter rundt hvordan dette måtte gjøres, slik at det var behov for at det ble avklart politisk. EBY kunne derfor ikke annet enn å forsikre om at de jobbet for at F1 skal overdras realsameiet gratis eller for en symbolsk sum. Beboerne lot seg ikke overbevise av forsikringene.

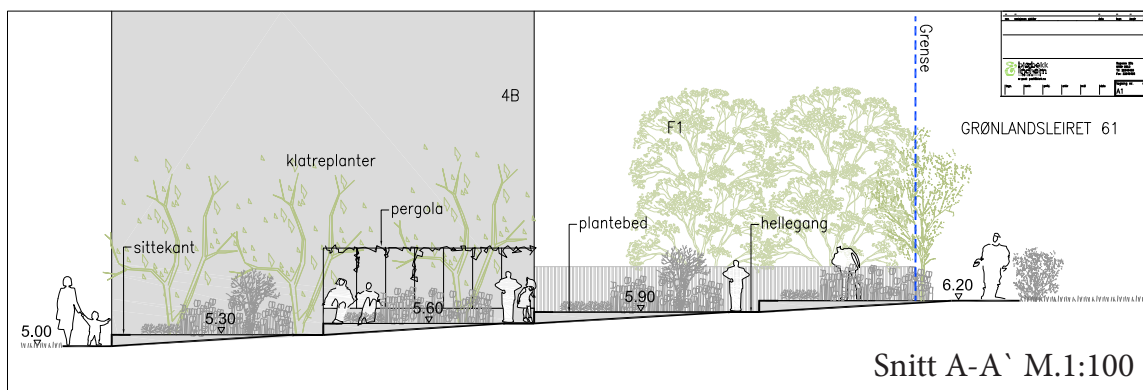


Fig 4.60 Snittet viser hvordan høydeforskjellen mellom F1 og Grønlandsleiret 61 tas. De terraserte plantebedene er dyrkningsfeltene som erstatter parsellhagen.





Fig 4.61. Det endelige forslaget til forprosjekt for F1 inneholder elementer fra alle de tre ulike alternativene som ble presentert tidligere i prosessen.

## 4.52 Egen vurdering av utearealene

Vurderingen av utearealene er gjort på bakgrunn av det reguleringsplanen og foreløpig utkast til utomhusplan av 18.03.2013. Grønlandsleiret 55 og 59 er vurdert ut fra dagens tilstand ettersom eieren har signalisert at det ikke er aktuelt å bygge etter vedtatt plan (EBY 2013). Som uteoppholdsareal er arealene tilrettelagt for opphold tatt med i vurderingen. ”Y-strukturen” og Grønlandsleiret 55 faller dermed ut.

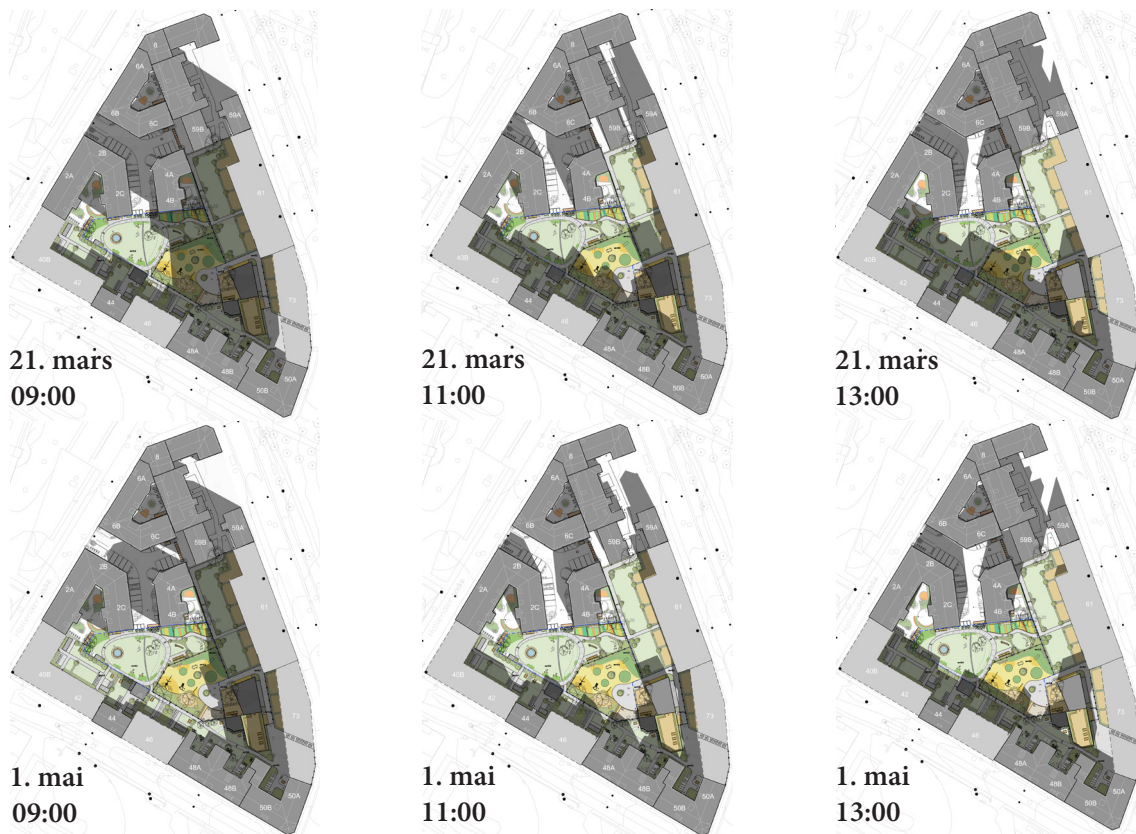
### Rommelighet og solforhold

Rommeligheten avhenger hovedsakelig av høyden og strukturen på bebyggelsen, fastsatt i reguleringsplanen og hvordan utearealene er oppdelt og skilt i ulike deler. Sistnevnte er bestemt gjennom utomhusplanen. Her har særlig høyden på avgrensningen mellom de ulike arealene stor betydning.

Det sentrale uterommet kommer til å få en mer lukket karakter ved at det blir bygget på hittil ubebygde tomter. Dette vil føre til at uterommet

vil virke mindre enn det er i dag. Samtidig vil det at gjerder reduseres i høyde mellom F1 og omkringliggende tomter føre til større sammenhengende utearealer og dermed kompensere noe for at kvartalet bygges igjen, se figur 4.62. Det sentrale gårdsrommet og tilgrensende felles uterom for de ulike sameiene danner dermed etter min mening et rommelig uterom. For kvartalet i sin helhet er 25 % av uteoppholdsarealene solbelyst i fem timer ved vårjevndøgn, mellom klokka 09:00 og 14:00. Dette tilsvarer Guttus (2008) generelle minimumskrav til solbelyst uteareal. I følge Isdahl (2007) kan dette også brukes som et godt mål på rommelighet, selv om noe av dette må tilskrives kvartalets orientering.

Den største svakheten når det gjelder rommeligheten er at man ikke har kommet fram til en gjennomførbar løsning som kunne gitt mer romslige utearealer nord i kvartalet ved at bakbygningen i Grønlandsleiret 55 ble revet. Denne burde bli erstattet av ny bebyggelse mot



gaten slik det er i den vedtatte reguleringsplanen. Konsekvensen er at det nordre hjørnet av kvartalet, som er trangest i utgangspunktet ikke forbedres. Som man kan se av soldiagrammet for sommervolk klokka tolv, kommer det selv når sola står aller høyest på himmelen, ikke sol ned i gårdsrommet. I tillegg blokkerer det for en direkte sammenheng og romforløp mellom gårdsrommene. Bortsett fra dette mener jeg planen sikrer god variasjon mellom mer intime uterom knyttet til hvert enkeltbygg og større åpne arealer i felles gårdsrom.

Selv om solforholdene i kvartalet i sin helhet er gode, varierer de mye mellom de ulike eiendommene slik figur 4.63 viser. Det felles gårdsrommet har dermed en viktig funksjon i å utjevne forskjellene som er styrt av plassering i kvartalet. Sent på ettermiddagen og kvelden om våren og høsten faller imidlertid sola først og fremst på utearealet i Grønlandsleiret 61. Dette arealet vil også trolig ikke bli så mye brukt ettersom alle leilighetene også har private uteareal. Å utvide

det felles gårdsrommetinn på Grønlandsleiret 61 kunne dermed gitt større solbelyste arealer om ettermiddagene for flertallet av kvartalets beboere. For å gi sol lenger utover kvelden bidrar det imidlertid lite ettersom sola da står lavt på himmelen. Om sommeren vil også kveldsola komme på barnehagens uteareal, og skyggene utover kvelden kastes først og fremst av eksisterende bebyggelse i Hollendergata.

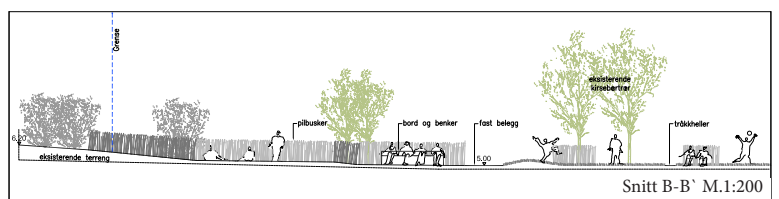


Fig 4.62 Snittet er en illustrasjon til forprosjektet for F1. Det viser hvordan foreslåtte gjerder er langt lavere enn de som er brukt i dag. Dermed blir ikke arealene så sterkt delt fra hverandre enn tilfellet er med dagens høye gjerder (Bjørbeek og Lindheim 2013)

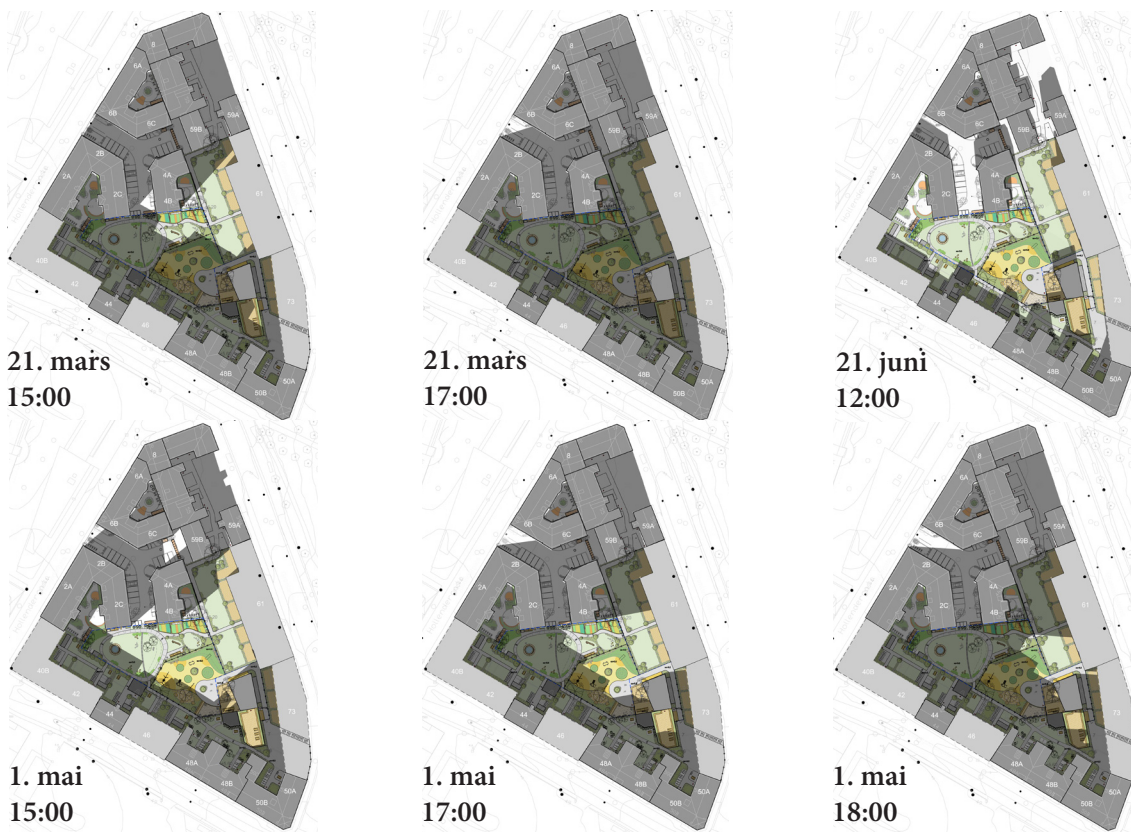


Fig 4.63 Solforhold værjevndøgn, 1. mai og sommervolk vist på Bjørbeek og Lindheims (2013) utomhusplan. Det er generelt gode solforhold i kvartalet, men fordelingen mellom de ulike tomtene avhenger av plassering i kvartalet. Skyggevirkning av vegetasjon er ikke tatt med i beregningen.



## Areal

I beregningen av uteareal for hele kvartalet er all eksisterende og planlagte boligbebyggelse og tilhørende uteareal medregnet. Dermed er Grønlandsleiret 55 ikke tatt med i beregningen ettersom det ikke er planlagt utbygd. Dette gir uteareal tilsvarende 13,7 % av BRA bolig når ikke barnehagens del av F1 regnes med og 16,5 % av BRA bolig hvis også tas inn i regnestykket. Mengden uteareal kan økes i forhold til dette ved at det også anlegges uteareal på taket av nybygg. Det oppnås dermed nok uteareal i henhold til utearealnormen, i alle fall ikke hvis barnehagens uteareal regnes med. Ettersom dette utgjør lekearealet for barn i kvartalet mener jeg det er riktig å regne det med, selv om det ikke er tilgjengelig på dagtid i ukedagene. Det er dermed ikke noe problem å innfri kravene til minste felles uteareal slik de framkommer av utearealnormen.

Mengden uteareal kunne i tillegg blitt økt ved å flytte parkeringsplassene i "Y-strukturen" til en parkeringskjeller. Særlig utearealet i Hollendergata 4 og 6 er trange og har heller ingen direkte sammenheng med utearealet i kvartalet ellers. De kunne ved å endre "Y-strukturen"

Mengde uteareal i kvartalet		
Ubebygde areal i kvartalet	5 900 m <sup>2</sup>	23,9 % av BRA bolig
Felles uteoppholdsareal uten barnehagens areal	3 400 m <sup>2</sup>	13,7 % av BRA bolig
Felles uteoppholdsareal inklusive barnehagens areal	4 100 m <sup>2</sup>	16,5 % av BRA bolig
Areal brukt til parkering, sykkelparkering, privat uteareal og lignende	1 800 m <sup>2</sup>	30,8 % av ubebygde areal

Tabell 4.6 Det ubebygde arealet i kvartalet utgjør 23,9 % av BRA bolig. 30,8 % av dette går bort til andre formål enn uteoppholdsareal. Arealene i "Y-strukturen" utgjør nesten halvparten av arealet som ikke er tilrettelagt for opphold. Man oppnår utearealnormens strengeste krav for kvartalet hvis man regner inn barnehagens uteareal. Felles uteoppholdsareal innebærer har alt areal som ikke er privat uteareal. Til grunn for beregningene er det antatt at BRA bolig utgjør 85 % av BRA.

til areal for opphold fått mer enn doblet sine utearealer. Det er imidlertid sameiet selv som har gått inn for den løsningen man har kommet fram til så lenge det ikke lot seg gjøre å finansiere flytting av parkeringsplassene. Jeg mener likevel det er den største svakheten i planen når det gjelder mengden uteareal. I tillegg ville de bidratt med uteareal med en annen karakter enn de man allerede har i kvartalet.

## Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)

Den største utfordringen i forhold til utearealnormens krav er ikke mengden, men at arealene blir oppdelte. Utearealnormen stiller krav om at samlet felles uteareal skal ha en minimumsbredde på tolv meter og at lengdebredde-forholdet ikke skal være større enn 2:1. Den ubebygde delen av de planlagt bebygde tomtene i Schweigaardsgate blir kun 12 meter dype. Ettersom gangveier og areal til boder og sykkelparkering ikke skal regnes med er det dermed ikke mulig å etterkomme normens krav. I Grønlandsleiret 61 hadde det i utgangspunktet vært mulig å etterleve kravene ettersom avstanden fra bygget til eiendomsgrensen er ca. 16 meter. Man har imidlertid lagt leiligheter også i første etasje med privat uteareal på bakkeplan slik at dette likevel ikke blir mulig. De mer oppdelte arealene har imidlertid også viktige kvaliteter. Særlig voksne ser ut til å foretrekke slike (Isdahl 2007). Barn trenger også andre arealer enn ballplasser og tilrettelagte lekeplasser.

Når man regulerer hele kvartalet under ett mener jeg at det ikke er riktig å vurdere utearealet tomtevis. Det vil etter min vurdering være mer riktig å anse reguleringen som en mulig for å bedre utearealene for hele kvartalet. Det oppnår man gjennom vedtatt plan først og fremst for utformingen og det at man sikrer direkte tilgang for de som ikke hadde det tidligere. For å sikre mer sammenhengende felles uteareal burde man i større grad forholdt seg mer fritt til tomtegrensene. Dette gjelder særlig for Grønlandsleire 61, som siden alle leilighetene får egne balkonger trolig ikke vil bli så mye brukt. Det er klart at en slik framgangsmåte ville vanskeliggjort en allerede komplisert prosess, men det representerer etter mitt syn en forbedringsmulighet når det gjelder uteareal.



## Forholdet mellom offentlige og private arealer

Er i liten grad behandlet direkte. Man er låst i mange strukturer og ender dermed opp med å ta det man får. Dette er sterkest påvirket av fokuset på å skape et hierarki fra felles til private uteoppholdsarealer.

Det er positivt at bebyggelsen trekkes lengre bort fra F1 ved at det ikke bygges bakfløyer eller en parallell bygningsrekke. Som nevnt tidligere ligger de beste utearealene når det gjelder sol i det nordre hjørnet av F1. Det er dermed en stor fordel at bebyggelsen trekkes litt bort fra dette slik at avstanden til private balkonger blir større slik at man ikke føler seg så overvåket som tilfellet ville blitt med balkonger nærmere det felles utearealet.

Forholdet mellom balkongene og utearealet på bakkenivå avhenger av detaljutformingen av balkongene. Dette avgjøres i byggesaken og er derfor ikke vurdert her. For best avskjerming bør rekkverket helst ikke være helt transparent.

De mer private utearealene og det felles uterommet blir tydelig adskilt med gjerder og vegetasjon. Det er imidlertid positivt at som vist i figur 4.62 ikke blir høyere enn at man kan se over dem. Dermed får man både litt avstand samtidig som man har oversikt. Det er en stor kvalitet at man både har felles og mer private utearealer.

## Rollefordeling mellom uterom

Den store variasjonen i uterommene når det gjelder størrelse og utforming gjør at de åpner for stor variasjon i bruken. Særlig mindre barn og barneskolebarn får gode lekeområder gjennom barnehagens lekeplass, det større gressområdet og vannspeilet. Det er i tillegg adskilt fra trafikken og dermed et trygt lekeområde. For voksne er det særlig positivt at det lages så mange mindre rom i rommet slik at man kan oppholde seg for seg selv og det dermed blir en lavere terskel for å ta gårdsrommet i bruk.

## Utforming og vegetasjon

Man oppnår svært gode forhold for å etablere vegetasjon ettersom det ikke legges parkeringsanlegg under det felles gårdsrommet.

For det felles gårdsrommet har landskapsarkitekten valgt materialer av god kvalitet, som plaststøpt betong i gangveier og gummibelegg på størstedelen av barnehagens uteareal. Anlegget bør derfor kunne holde god standard over lang tid.

Det er en styrke at Parselhagen videreføres i form av "dyrkningsfelt" og åpning for bruk av spiselige vekster i fellesarealene i stedet for bare rene prydevekster. Det fører til at faste brukere av fellesarealene og at det er noe som skjer i dem. En fare på generelt grunnlag er at dette kan føre til at andre grupper presses ut. Her har imidlertid denne bruken vært etablert i nærmere 20 år og det er i stor grad, ut fra det inntrykket jeg har, parselldyrkerne som har tatt mye ansvar for opparbeidelsen av utearealene. Hovedsakelig er det derfor viktig å bevare dette for å sikre det samholdet som har utviklet seg i kvartalet siden parselhageprosjektet ble satt i gang på 90-tallet. Dette samholdet framstår som en av kvartalets desidert største kvaliteter.



Fig 4.64. "Y-strukturen" utgjør med sine 800 m<sup>2</sup> nesten halvparten av det ubebygde arealet som ikke er tilrettelagt for aktivitet eller opphold. Når det ikke har lyktes som del av planprosessen å flytte parkeringsplassene ned i et parkeringsanlegg har man latt en stor mulighet gå fra seg (foto: Ruud 2013).

## 5 Diskusjon

Jeg vil i dette kapittel drøfte planprosess og resultat i lys av det som framkom i litteraturstudiet i kapittel 2 og temaer som har utviklet seg som resultat av casestudiet.

### Styrt av forhistorien?

De overordnede føringene angir hovedsakelig at kvartalet skal fortettes med en stor andel boliger. De sier mindre om hvordan utviklingen mer detaljert skal bli. Dette må dermed hovedsakelig løses i hvert enkelt tilfelle for seg. Det utviklingskonseptet som er valgt for kvartalet bygger videre på de strukturene som allerede er der. Disse strukturene er noe som representerer stabilitet (Børrud 2000). Hun deler strukturene opp i gatestruktur, tomtestruktur og bebyggelsesstruktur. Av disse strukturene er gatestrukturen den som sterkest motsetter seg endring. Det har vist seg å være tilfellet her også. Mye av utgangspunktet for planprosessen er at den tidligere planen som la til rette for en ny innfartsåre tvers gjennom kvartalet hadde hindret all utvikling av permanent bebyggelse. I den vedtatte planen har det aldri vært aktuelt å gjøre noe annet enn å beholde eksisterende gatestruktur. I områdeplanen ble det kort diskutert å underdele kvartalet med nye gater på ulike måter for å gi høyere utnyttelse, men det ble ikke tatt videre. Resultatet er at bebyggelsesstrukturen som hovedsakelig er individuelt bygde bygårder i en kvartalsstruktur komplementeres. De nye bygningene blir bygd på større tomter, eller over flere tomter enn det som var utgangspunktet for eksisterende bebyggelse, men resultatet blir likevel at kvartalsstrukturen, som i bebyggelsen kun eksisterer i en fragmentert form, fullføres. Utbyggingen er dermed en videreføring av den utviklingen kvartalet har vært i siden tidlig 1990-tall i retning et kvartal med hovedvekt på bolig, skiller seg heller ikke mye fra den utviklingen som skjedde på slutten av 1800-tallet. Der tidligere plan med ny innfartsåre betydde et brudd med historien, representerer dermed den vedtatte langt på vei en videreføring og stabilisering av Hollendervartalet som et sentrumsnært kvartal med stor andel bolig.

### Kompleks sak

Flere forhold har gjort saken svært kompleks. Det som særlig har ført til dette er tomtestrukturen i kvartalet, verneverdig bebyggelse, kulturminner i grunnen, etablering av barnehage og de eksisterende beboerne med bruksrett til fellesarealet.

Eiendomsforholdene har påvirket hvordan utbyggingsvolum kan fordeles innenfor kvartalet. Det finnes ikke noen interesse blant de ulike grunneierne til å bidra til at utbyggingen kan gjennomføres på eiendommene ellers i kvartalet. Dermed må utbyggingen være økonomisk gjennomførbar for hver enkelt grunneier isolert sett. Dette har umuliggjort en bebyggelse som ville vært mer tjenlig for rommeligheten i kvartalet i sin helhet. Særlig nord i kvartalet ble handlingsrommet lite ettersom tomtene allerede var høyt utnyttede og dermed måtte ny bebyggelse ha høy utnyttelse for å kompensere for det tapte. Man fikk dermed til slutt et valg om å beholde en struktur som ga lite rommelige uterom, eller bygge nytt, som ville gitt større sammenhengende uterom, men med svært dårlige solforhold og fortsatt dårlig rommelighet. Et alternativ ville vært å kompensere dette et annet sted i kvartalet, ved at en utbygger kunne få bygge mer ved å bidra til å gjøre gjennomføring av prosjekt med lavere utnyttelse nord i kvartalet mulig. PBE antydte en slik løsning ved at de mente riving av bakbygning i Grønlandsleiret 55 kunne anses som en realytelse for bedre rommelighet i kvartalet, og dermed åpne for høyere utnyttelse andre steder. Det var ikke noe ønske om en slik løsning fra grunneiernes side. Ifølge Magnus Boysen (2013 [intervju]) var det enighet blant eierne om at reguleringen skulle begrense hva hver enkelt eier kunne oppnå uten at kommunen kunne forplikte dem å gi noe til de andre. Et viktig aspekt kan også være at det i praksis var vanskelig å øke utnyttelsen ellers i kvartalet som kompensasjon for lavere utnyttelse i Grønlandsleiret 55/59. Høydene var styrt av tilpasning til eksisterende bebyggelse og solforhold i og utenfor kvartalet. Bakfløyer eller bakbygninger var heller ikke ønsket ettersom det ville dele opp uteoppholdsarealene og gi dårlige leiligheter. Til tross for dette er det

et tankekors at selv om man regulerte kvartalet under ett ikke har lyktes i å bedre rommeligheten der behovet for forbedringer var størst, men heller videreført den høye tettheten som allerede var etablert.

Man hadde dermed i utgangspunktet mange utfordringer. Dette gjorde det utfordrende å finne gjennomførbare løsninger for kvartalet. Slik jeg ser det, førte dette til at andre tema som kunne ført til at gjennomføringen av planen ble ytterligere komplisert eller usikker ikke ble tatt inn. En frivillig fordeling av fordeler og ulemper på tvers av eiendomsgrenser var dermed ikke mulig. Også uteareal kunne det vært hensiktsmessig å planlegge mer uavhengig av eksisterende eiendomsgrenser, men det var aldri tema. Ved å gjøre dette kunne man særlig bedret solforholdene ytterligere i det felles utearealet i forhold til vedtatt plan. Resultatet av den den vedtatte planen er at størsteparten av arealene med best solforhold kommer innenfor tomtegrensene til Grønlandsleiret 61.

Et annet eksempel på noe som ikke lot seg gjennomføre var flytting av parkeringsplassene i «Y-strukturen» til et av parkeringsanleggene. Dette ville først og fremst kommet beboerne i sameiet som eier arealet til gode de i dag har svært begrenset uteareal. Bakgrunnen for at det ikke lot seg gjøre kan ifølge Wenche Moe (2013 [intervju]) være at det var viktig for dem å beholde parkeringsplassene og at det ville medført en betydelig kostnad å grave dem ned. Hvis man tar utgangspunkt i utearealnors krav til minste felles uteareal på 16 %, tilsvarer «Y-strukturens» 800 m<sup>2</sup> uteareal for 5000m<sup>2</sup> bolig. Ettersom det ikke var utearealet, men byggehøyden som begrenset hvor mye man kunne bygge var det likevel ikke mulig å få til en løsning der man byttet plass i parkeringsanlegg mot høyere utnyttelse.

Ettersom saken var så kompleks i utgangspunktet var det, slik eksemplene over viser, ikke mulig å gjennomføre en del tiltak som kunne gitt bedre uteareal enn det som blir resultatet av planen. Man ble nødt til å prioritere hva som var viktigst å oppnå. EBY prioriterte å skaffe alle

boligeiendommene tilgang til felles gårdsrom F1, økonomisk sikkerhet for etablering av barnehage og generell oppgradering av gårdsrommet. Slik vurderingen av uterommene fra side 84 viser har man imidlertid klart å oppnå mange andre kvaliteter i tillegg.

Et annet eksempel på et tema som ville komplisert gjennomføringen var plansmias forslag om åpning av Hovinbekken.

### Tidsbruk og kontinuitet

Planprosessen tok lang tid ettersom det var så mange ulike problemer å håndtere (Moe 2013 [intervju]). Tidsbruken henger dermed sammen med kompleksiteten i saken. Fra oppstart til vedtatt reguleringsplan tok prosessen over åtte år, mens det til utomhusplanen var endelig utarbeidet hadde gått ni år. De overordnede føringene var ikke detaljert nok til å si noe om hvordan de ulike hensynene skulle avveies mot hverandre. Heller ikke politikerne bidro til å avklare dette før sent i prosessen. Dermed trakk saken ut i tid. Det er særlig avveiningen om bevaring eller riving, og tilpasning til verneverdig bebyggelse som har tatt lang tid. Denne usikkerheten og den lange planprosessen har virket inn på prosessen og resultatet på flere måter.

For det første har det påvirket arbeidet med felles tiltak i kvartalet. Ettersom det først sent ble klart hva som kunne bygges var det ikke mulig å vite hvilke rammer man hadde for slike tiltak. Dermed ble utarbeidelse av utomhusplan og inngåelse av avtaler med utbyggere ble utsatt til etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

Det har i tillegg skjedd store endringer i kvartalet fra oppstart til planen ble vedtatt. Blant annet var ikke sameiet i Hollendergata 2, 4 og 6 etablert ved oppstart. En stor del av beboerne har dermed ikke kommet til før etter at hovedgrepet var tatt. Det at saken trakk ut i tid slik at mange har flyttet ut og nye har kommet til har også påvirket kontinuiteten i arbeidet fra beboernes side (Backofen 2013 [intervju]). De må tross alt ta alt arbeidet på fritiden. Det var heller ikke mange av beboerne som engasjerte seg sterkt i saken. I tillegg til Thomas Backofen

(2013 [intervju]) dreide det seg hovedsakelig om to personer til. Disse to falt imidlertid etter hvert mer fra siden de fikk barn. Dermed var det til slutt først og fremst Backofen som har fulgte saken tett hele veien. Den hjelpen de fikk av Audun Engh og Audun Sødal gjennom plansmia og oppfølgingen av den, ble trukket fram som essensiell for at det gikk å holde engasjementet oppe. Tiden var både en forutsetning for at beboerne kunne sette seg inn i saken og forsøke å påvirke den. Samtidig var det også en utfordring å holde et engasjement og kontinuitet i saken over så lang tid.

«Det var jo en ”Sternstunde” (avgjørende hendelse, høydepunkt) den tiden vi hadde plansmie, men siden har jo mange folk flyttet og det skjer jo også hele tiden utveksling i kvartalet. De som jobber profesjonelt med saken de har jo mye mer kontinuitet (Backofen 2013 [intervju]).»

Plansmias funksjon er nærmere diskutert under.

### **Aktørenes roller**

De mange ulike hensynene som måtte avklares har ført til at fagetatene har vært de mest sentrale aktørene i saken. Selv om hovedspørsmålet om avveining mellom bevaring og nybygg er et politisk spørsmål kom politikerne som skulle vedta planen relativt sent inn. Bydelspolitikkerne kom tidligere inn, men er kun er høringsinstans i plansaker. De hadde dermed ikke direkte innvirkning på planen som ble vedtatt. De støttet først Byantikvarens alternativ og senere plansmias forslag. Jeg vet ikke hvilken innsats som ble lagt ned i saken fra deres side annet enn å sende inn sine synspunkter i høringsrundene. Særlig én lokalpolitiker la mer energi i saken og arbeidet særlig aktivt for bekkeåpning.

De kommunale etatene som har vært mest sentrale i saken er PBE, EBY og BYA. De har imidlertid hatt svært ulike roller. Utover disse har andre kommunale etater hovedsakelig vært inne gjennom høringsuttalelser. BYAs rolle har vært å bidra vern av bebyggelsen de aner som verneverdig i tillegg til tilpasning til denne. PBE har i større grad hatt en kontrollfunksjon.

«Vi har vært noe mer bak i kulissene i forhold til eierne og beboerne, Det er EBY som ut fra rollene i bypolitikken skal forhandle med eierne.» «Vi har hatt kontakt med beboerne og eiersiden stort sett gjennom høringer og bemerkninger til saken (Boysen 2013 [intervju]).»

Grunneierne på utbyggingseiendom ser hovedsakelig ut til å ha forholdt seg til EBY som forhandlingspartner og ikke forholdt seg direkte til andre kommunale etater. Når saken har vært oppe i media er det også EBY og ikke utbyggerne som har uttalt seg. Ettersom jeg ikke har vært i kontakt med utbyggerne kan jeg ikke si noe om hvordan de har opplevd prosessen. Det de har kommet med av offentlige uttalelser er imidlertid begrenset til svar på høringsrunder i planprosessen.

### **EBYs mange hatter**

Ettersom EBY har vært hovedansvarlig for prosessen vil jeg gå nærmere inn på deres rolle i prosjektet. EBY er tillagt flere roller i byutviklingen. Grunnet dagens etterspørsel etter boliger er det å bruke kommunale tomter for å legge til rette for boligbygging sterkt vektlagt. I tillegg er de tillagt oppgaven å sikre bokvalitet og ivareta klima- og miljøhensyn i utviklingen. Som initiativtaker i planarbeidet er de også ansvarlige for medvirkningen.

De har dermed en rolle hvor de skal forhandle med utbyggere mens de samtidig skal trekke med de andre beboerne i en medvirkningsprosess. Her ligger det en betydelig innbygd konflikt. Holsen (2000) påpeker at forhandlinger og medvirkning har grunnleggende helt ulik logikk. Innenfor medvirkningsplanleggingen søker man etter det beste alternativ ved å inkludere alle interesser. Idealet er en herredømmefri dialog der alle stemmer teller likt og det bedre argument skal vinne fram. Til grunn for forhandlingsplanleggingen ligger derimot aktørenes makt og posisjon. I denne sammenheng er grunneierne og EBY gjensidig avhengige av hverandre. Grunneierne får ikke bygd uten at de kommer til enighet med EBY, men det vil samtidig også si at EBY ikke får oppfylt sine mål om at det skal bygges boliger. Fra beboernes side



har dermed EBY blitt kritisert for å tale utbyggenes sak. Når man ser på forslagene som har vært lagt fram underveis i prosessen er det også EBY som har ligget nærmest opp til utbyggenes syn på hvor mye som bør bygges ut.

Det har fra EBYs side vært lagt vekt på at utbyggingen også må komme de eksisterende beboerne til gode. Det skjer ved at utbyggingen finansierer oppgradering av det felles gårdsrommet, i tillegg til at alle sikres tilgang til det. Sikringen av dette skjedde imidlertid gjennom forhandlinger som foregikk etter at reguleringsplanen var vedtatt. Beboerne kunne dermed ikke vite noe om hva de ville få igjen av nye kvaliteter før etter at reguleringsplanen var vedtatt. (gikk mot utomhusplanen)

Det har vært stort fokus på å få til en helhetlig plan for kvartalet. «Når alt dette gjøres må alle ha glede av det (Moe 2013 [intervju]).»

Forhandlingene blir kritisert for å foregå i lukkede fora (Holsen 2000). Forhandlingene har også her foregått mellom EBY og de ulike grunneierne av utviklingseiendom. Resultatene av forhandlingene har vært oppe til diskusjon i møter med beboerne. Beboerne har i disse møtene blitt informert om planene og kunnet komme med sine innspill og synspunkter. Til tross for EBYs sterke fokus på å vektlegge medvirkning og åpen prosess som viktig har ikke beboerne hatt tilitt til at EBY også skal kunne ivareta deres interesser. Likevel har representanter for beboerne stilt på møter, fremmet forslag til endringer og generell motstand mot EBYs forslag.

EBYs ansvar for å sikre bokvaliteten og miljøhensyn i det som bygges har kommet til uttrykk i miljøprogrammet som er utarbeidet og sikret enten i reguleringsbestemmelsene eller tenkt sikret i utbyggingsavtaler.

EBY har virkelig gått inn for å legge til rette for å trekke alle parter inn i saken. Medvirkningen er imidlertid som Holsen (2000) presiserer tenkt som en utvidelse, ikke en erstatning for det representative demokratiet. utfordringen

oppstår når beboerne ser for seg en helt annen utvikling enn den EBY mener det er grunnlag for å få gjennomslag for hos politikerne.

Kommunen gjennom EBY har særlig bidratt til kvalitet i kvartalet ved at de har kunnet se utearealet mer i en helhet og skape ulike typer uterom som utfyller hverandre. Et annet viktig poeng er at EBY har fulgt saken gjennom hele prosessen. Utgangspunktet var at grunneiere i kvartalet på grunn av de mange usikkerhetsmomentene som ikke klarte å få i gang en utbygging. Kommunen gjennom EBY bidro da til å avklare dette og få i gang en prosess. Når EBY har fulgt hele prosessen sikrer det at det som er planlagt også gjennomføres ved at det avtales, eller på annen måte sikres. Reguleringsplanen sikrer mulighet for å oppnå gode uterom ved at arealtilgangen, rommeligheten og solforholdene fastsettes. I hvilken grad mulighetene reguleringsplanen åpner faktisk utnyttes er imidlertid avhengig av utomhusplanen. I denne saken sikrer EBY også kvaliteten i opparbeidelsen gjennom selv å engasjere landskapsarkitekt og sikre kvaliteten på opparbeidelsen i utbyggingsavtaler. I arbeidet med utomhusplanen ble det også arrangert fem møter hvor beboere og grunneiere kunne komme med innspill til planen.

Medvirkningsmøtenes og høringenes funksjon I områdeplanen ble hensikten med medvirkning i planarbeidet oppsummert i tre punkter. Det første punktet lyder: «Gjennom en åpen prosess kunne kartlegge interesser og preferanser hos berørte.» Dette er gjennomført gjennom møter under arbeidet med områdeplanen, men også senere møter og høringsrunder. Dette har vært forum for å framheve eksisterende kvaliteter, informere om framgangen i prosessen og diskutere framsatte forslag. Det har dermed bidratt til at alle involverte parter vet om argumentene de ulike aktørene bruker og dermed er et godt utgangspunkt for å sette seg inn i hva saken dreier seg om. I litteraturen framheves særlig viktigheten av tidlig medvirkning etter som viktige premisser legges tidlig i prosessen. Engasjementet har imidlertid en tendens til å stige utover i prosessen ettersom det blir tydeligere hva konsekvensene av det som planlegges

faktisk blir (Wøhni 2007). Her hadde beboerne tidlig muligheten til å bli med i prosessen og diskutere ulike løsninger allerede før utbyggerne kom inn. Beboerne så imidlertid ikke rekkevidden av de rammene som ble lagt i de tidlige fasene. Særlig når det gjelder plassering av barnehage i kvartalet ble de svært sent klar over i hvor stor grad dette ville gripe inn i utearealene.

Videre var det et mål å «få en bred opplutning, engasjement og eierskap til planarbeidet.» Det dette punktet ikke ser ut til å ha tatt høyde for var den motstanden som skulle reise seg mot planene generelt. Det viste seg dermed at det ikke fantes et grunnlag for konsensus om hvordan kvartalet burde utvikles. Det kan heller tyde på at de beboerne som engasjerte seg i prosessen hadde andre forventninger om hva medvirkning skulle innebære, nemlig at de skulle ha større innvirkning på prosessen.

Det tredje punktet var at man ønsket å «oppnå raskere fremdrift i reguleringsprosessen.» Det er vanskelig å vurdere hvordan det har påvirket framdriften fram til vedtak. Det som kan konstateres er at det kun er sameiet i Schweigaardsgate 50 som har klagd på reguleringsvedtaket. Dette sameiet har samtidig engasjert seg lite i planprosessen. Det de klagde på har imidlertid ligget fast i alle planforslag siden 2008. Det er dermed ikke sikkert at de ville kommet noen vei ved å engasjere seg sterkere heller. Resten av sameiene i kvartalet ser dermed ut til å innfinne seg med bystyrets vedtak og heller fokusere på arbeidet med utomhusplanen.

Det ble av Wenche Moe (2013 [intervju]) trukket fram som positivt at enkelte beboere på siste møte hvor reguleringsplanen ble presentert, ga uttrykk for at de mente kommunen hadde lagt seg i selen for å få med beboerne, selv om de ikke nødvendigvis var enige med EBY.

De som har medvirket i planprosessen er i all hovedsak representanter for de ulike sameiene og grunneierne i kvartalet. Blant beboerne er det særlig tre personer som har engasjert seg mye i saken. Sivilsamfunnet og beboere ellers i området har kun uttalt seg gjennom høringer.

Selv om planen også påvirker forholdene i Botsparken er det ingen utenfor kvartalet som har engasjert seg i dette. Riktignok er ikke skyggeeffekten like sterk i vedtatt plan som i tidligere utkast. De som har engasjert seg mest fra beboernes side gjør det på fritiden og ettersom saken er omfattende blir det mye arbeid.

«Det blir mye arbeid, men jeg har jo interesse for det. En viss trøst er det også at vi fikk til noe, men det er ikke nok (Backofen 2013 [intervju]).»

### **Plansmias funksjon - fra medvirkning til påvirkning?**

Ettersom det ikke fantes noe grunnlag for enighet mellom de sentrale aktørene var det ikke mulig å komme noen vei innenfor medvirkningsprosessen. Beboernes fokus var å sikre og videreutvikle de kvalitetene de allerede hadde. Når de ikke kunne få fram de løsningene de ønsket innenfor medvirkningen var et naturlig videre skritt å prøve nye påvirkningskanaler. Beboerne tok dermed selv en del av regien. I første omgang organiserte de seg internt i kvartalet og diskuterte innspill til planen i fellesskap. Videre gjennomførte de en plansmie for å fronte sine egne synspunkter på utviklingen.

Hovedgrepet fra beboernes side for å ta noe av regien i saken var å arrangere en plansmie og lage en egen plan for kvartalet. Dette fungerte samlende internt. Gjennom å arrangere den og utvikle sin egen plan gikk de fra en passiv til en aktiv rolle ved at de fikk noe de kunne kjempe for. Plansmias forslag ga beboerne noe å fronte i ulike sammenhenger. De brukte det for å få medieoppslag og la det fram i ulike møter hvor det ikke nødvendigvis var hovedtema, som møter om Bjørvikautbyggingen og åpen halvtime i bydelen. Gjennom dette fikk beboerne fram det engasjementet som var og viste dermed hvor sterk motstanden var.

Det forslaget plansmia la fram ble angrepet fra flere kanter for å være urealistisk. Dette gjaldt særlig kombinasjonen av det de foreslo. Framføring av Hovinbekken, offentlig gjennomgang og lite uteareal til barnehagen ble

ikke ansett for å være gjennomførbart av EBY eller PBE. PBEs vurdering, som jeg støtter, var at dette la opp til en helt annen løsning for kvartalet, som et bevarings- og parkkvartal. I tillegg er mitt inntrykk at de heller ikke var overbevist om at det var en utvikling som skapte gode utearealer for eksisterende og nye beboere heller og at dermed beboerne planla noe de senere ville se svakhetene ved. Det reiser seg derfor spørsmål om hvordan man bør lese plansmias forslag. Aars og Kvalvåg (2005) finner i sin undersøkelse av to aktivistnettverk i Bergen at den tilsynelatende svakeste parten søker å utvide konflikten. Hensikten med dette er å trekke inn flere aktører som skal bidra til å vippe saken i deres favør. Det beboerne først og fremst ønsket å oppnå var å beholde noe av åpenheten som er en kvalitet i kvartalet i dag og videreføring av parselhagen. Åpning av Hovinbekken var etter mitt syn ikke et hovedmål i seg selv, men heller et støtteargument for å bygge opp under plansmias løsning som et byøkologisk prosjekt. Det kan i tillegg ses på som en erkjennelse av at ren motstand mot planene ikke ville ført fram. Man var nødt til å tilby et alternativ. Særlig den offentlige gjennomgangen kan ses som et eksempel på at man ville bidra med nye kvaliteter til den omkringliggende byen.

Beboerne brukte også solforholdene i Botsparken som argument for lavere utbygging. Dette er også et eksempel på utvidelse av konflikten til også å gjelde rekreasjonsmulighetene for befolkningen i bydelen. For dette temaet fikk de støtte av PBE. Magnus Boysen (2013 [intervju]) trakk fram viktigheten av beboeropinionen når det gjaldt å redusere høyden på bebyggelsen for å bedre solforholdene i Botsparken og internt i kvartalet. Et annet viktig tema var motstanden mot utgraving av fellesarealet til parkering som også fikk støtte.

Jeg er overrasket over at det gjennom plansmia ble enighet, ettersom det kom mange utspill som senere har blitt aktivt motarbeidet fra beboere, eller enkeltsameier. Eksempler på dette er åpning av kvartalet, fjerning av parkeringsplasser i «Y-strukturen» og bekkeåpning. Også Backofen (2013 [intervju]) ga uttrykk for at det nærmest

var et under at de hadde kunnet komme fram til en enstemmig hovedplan. Det var klart at ikke alt kunne løses i løpet av så kort tid, men man hadde lagt hovedlinjene.

«Det viktigste var å forhindre den tette bebyggelsen som nå kommer uansett (Backofen 2013 [intervju]).»

Ettersom tiden gikk trakk også deler av beboerne støtten til løsninger som lå inne i plansmia. Særlig ble den offentlige gjennomgangen trukket tvil og sameiet i Hollendergate 2-4-6 gikk mot opparbeidelse av felles uteareal i «Y-strukturen». Plansmias fungerte samlende ved gjennomføringen, men kanskje ikke godt nok forankret. Siden det ikke skjedde noe mer og ble usikkerhet rundt hva de forskjellige ville få trakk de støtten til flere av løsningene plansmia foreslo. Plansmia ble likevel av Backofen (2013 [intervju]) trukket fra som høydepunktet i prosessen fra beboernes side og noe som holdt dem sammen, selv om han ikke utelukket at de kunne oppnådd det samme på andre måter. De kom i en situasjon der de måtte gjøre noe, og grep da til plansmie som de kjente fra bydelens plansmie for Bjørvika.

Byantikvaren – en sannsynlig alliert?

Det uttalte målet med plansmia var å komme fram til et forslag man senere kunne samordne med Byantikvaren. Resultatet av dette ville blitt et omforent forslag med støtte lokalt og av antikvariske myndigheter. På enkelte punkter var de helt på linje særlig når det gjelder vern av den bebyggelsen Byantikvaren har vurdert til å være verneverdig. Hovedmålet til plansmia var imidlertid å sikre åpenhet i kvartalet, særlig ved å bygge en lav bygning i Grønlandsleiret 73 og holde deler av tomten ubebygget. Byantikvaren var derimot en sterk tilhenger av å bygge et tett kvartal. Det som likevel var det største problemet for et samarbeid var åpning av Hovinbekken gjennom kvartalet. De kunne ikke godta den gravingen det ville medført i den tidligere kirkegården til Nonneseter kloster. I tillegg la Byantikvaren vekt på at Hovinbekken gjennom Hollenderkvartalet ikke ville vært historisk riktig. Byantikvaren var heller ikke så engasjert i

saken som det kunne se ut som i utgangspunktet. Og da beboerforeningen tok kontakt hadde ikke Byantikvaren tid å sette av til dette. Ut fra informasjonsskrivet «Byantikvarens rolle i plansaker» (Oslo kommune 2008c) inngår ikke kontakt med berørte naboer som en del av deres rolle. Det Byantikvaren i første omgang skal bidra med er faglige innspill til PBE gjennom høringsrundene. Hvis ikke det fører til at kulturminnehensynene blir tilstrekkelig ivaretatt har BYA muligheten til å fremme sin egen plan. I siste instans hvis interessene som berøres er av nasjonal eller vesentlig regional betydning kan de sende planen til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Det sistnevnte er både Byantikvarens sterkeste kort, og et uttrykk for en hierarkisk organisering. Å samarbeide med beboerne om et nytt forslag ville dermed innebære en helt annen og mer tidkrevende arbeidsmåte for Byantikvaren. Det ble også tydelig for beboerne at BYA hadde en mer beskjeden rolle enn det det kunne se ut til i utgangspunktet.

«Men så var det EBY som styrte alt og BYA hadde ikke tid. Dermed endte det med at EBY gjennomførte sitt også med utomhusplanen. Det er resultatet. Vi hadde en viss innflytelse, men som sagt jeg er ikke fornøyd (Backofen 2013 [intervju]).»

Resultatet fra plansmia bygde på et kompromiss mellom mange hensyn. Tanken å bearbeide plansmias forslag videre kommer i tillegg i konflikt med hvordan plansmier vanligvis gjennomføres. Den grunnleggende tanken er at man skal involvere alle aktører i å utforme et omforent forslag alle kan stille seg bak. Det er i alle tilfeller et spørsmål hvordan prosessen med å samordne plansmias og BYAs forslag i praksis skulle foregått.

Gjennom å fremme bekken som et tema fikk de Oslo Elveforum, Vann- og avløpssetaten og Friluftsetaten på sin side, i tillegg til Bydelsutvalget som støttet dem fra før. En annen begrunnelse bak fremming av bekken kan være at man så at det å gå imot fortetting som er begrunnet ut fra miljøhensyn krevde at et alternativt miljøtiltak. Med bakgrunn i den

informasjonen jeg sitter på kan jeg ikke si noe sikkert om dette. Det jeg imidlertid synes er rimelig tydelig er at Hovinbekken som ble hovedtemaet fra Plansmias forslag, etter mitt syn ikke var det beboerne så som viktigst å oppfylle. Her står åpenheten i kvartalet og parsellhagen i en særstilling.

### **profesjonskunnskap – grundighet og ambisjonsnivå**

Normer og regler alene er ikke grunnlag nok for å sikre utearealenes kvalitet. Det må i tillegg ha inn godt fagskjønn og gode fagfolk for at utearealene skal bli bra. Dette ble sterkt vektlagt av Magnus Boysen. Det samme har Thorén et al. (2000) kommet fram til. De konkluderer med at normer brukt uten faglig skjønn bidrar til at det som skal være en utformingsprosess reduseres til "formaljus". EBY har gjennom miljøprogrammet og den omfattende prosessen de har lagt opp til vist at ambisjonsnivå har vært høyt. EBY sitter på mye erfaring fra gjennomføring av lignende prosjekter gjennom byfornyelsen, hvor også utforming av utearealene har hatt en svært sentral plass. Saksbehandler hos Plan- og bygningsetaten, Magnus Boysen har også vært prosjektleder for prosjektet med å utarbeide utearealnormer for Oslo indre by. Det kom fram gjennom intervjuet med EBY at dette normforslaget hele tiden hadde ligget veldig til grunn i planarbeidet (Moe 2013 [intervju]). Fra EBYs side har i tillegg de juridiske og økonomiske sidene vært sterkt fokusert for å sikre at planen som vedtas faktisk kan gjennomføres. Det har imidlertid ikke rokket ved prosessen som en formgivingsprosess.

At det har vært mye fagfolk inne har ført til at de valgene som er tatt er grundig vurdert og bygger på et faglig fundament. Plansmias forslag gikk på tvers av mange av disse vurderingene og hadde dermed ikke en reell sjanse for å få støtte fra fagetatens side. Beboerne har imidlertid fått medhold i bruken av sollys som argument for å redusere utnyttelsen ettersom PBE gikk inn for det samme. Magnus Boysen (2013 [intervju]) trakk fram viktigheten av beboeropinionen når det gjaldt å redusere høyden på bebyggelsen for



å bedre solforholdene i Botsparken og internt i kvartalet. Et annet viktig tema var motstanden mot utgraving av fellesarealet til parkering. I tillegg til at det etter PBEs vurdering (og min) la opp til en annen parkløsning for kvartalet.

### **Hvordan kommuniseres budskapet utad**

Som tidligere nevnt fungerte møtene mellom beboerne og EBY først og fremst som informasjons- og diskusjonsmøter. Det som ble lagt fram av ulike løsninger var illustrert på mange ulike måter, men ettersom det også ble lagt fram på møtene, var det å få en muntlig forklaring i tillegg. Bebyggelsesmønster og volumoppbygging ble presentert i form av plantegninger i områdeplanen, men er fra planskissene og utover presentert som aksonometrier. Det har dermed foreligget et relativt godt grunnlag for å sette seg inn i hvordan planlagt bebyggelse vil bli i forhold til eksisterende bebyggelse. Utearealene er derimot kun gjengitt i en veldig enkel form.

Helt fra starten av prosessen hadde det ligget inne som en forutsetning at barnehagen trengte et uteareal, men det forelå kun oppgitt som et areal, ikke tegnet inn på et kart. Først når dette ble tegnet inn i utomhusplanen ble det virkelig klart for beboerne hvilket omfang det ville få. Det faktum at det allerede er en barnehage i kvartalet som kun bruker fellesarealene uten noen spesiell tilrettelegging, kan også ha gjort at beboerne ikke så lett så for seg hva den nye barnehagen vill innebære. Hovedfokuset både i prosessen og fra beboernes side lå på byggehøyder og volumoppbygging.

«Realiteten blir nå at barnehagen får halvparten av utearealet. Hvordan det har kommet til at barnehagen får et så stort uteareal er ikke logisk for meg. Det er aldri forklart på en ordentlig måte (Backofen 2013 [intervju])»

Enkelte valg bygde på tallfestede normer. Her ble det argumentert ved kun å henvise til normene. Hvilke vurderinger som ligger bak normen kommer dermed ikke direkte fram. At det finnes en norm blir begrunnelsen i seg selv. Grunnlaget for de tallfestede normene ble ikke

forstått, eller automatisk godtatt av beboerne. Isdahl (2007) skriver at normkrav til størrelsen på uteoppholdsareal har den fordel at de er lette å forholde seg til ved utforming, men mangler koblingen til hvilke funksjoner som skal fylles. Fra beboernes side var det særlig begrunnelsen for størrelsen på barnehagens uteareal som ikke ble ansett for å være logisk forklart. Det er heller ikke så lett å finne en logisk begrunnelse for den veiledende normen. I kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven (Kunnskapsdepartementet 2006) er det henvist til en veiledende norm. Den angir minstsmål for uteareal som seks ganger innearealet. Inneareal er satt til 4 m<sup>2</sup> for barn over tre år og 33 % mer for barn under tre år. Det mangler dermed en kobling til hva disse tallene faktisk skal sikre muligheter til. Den veiledende normen sier heller ikke noe om hvordan man skal se arealkravet opp mot lokal kontekst. Selv om man ikke innfrir det veiledende arealkravet legger plasseringen av barnehagen store føringer på utformingen av utearealet i kvartalet. At det ville bli slik har ikke beboerne forstått den fulle rekkevidden av før i arbeidet med utomhusplanen. Dette er i tråd med erfaringene hos EBY, at folk ikke tar til seg hva planer egentlig betyr før ting blir helt konkret (Moe 2013 [intervju]).

Barnehagen var imidlertid en forutsetning for bygging i kvartalet, og uteareal igjen en forutsetning for å kunne anlegge barnehage. Det er derfor sannsynlig at det ikke hadde vært mye beboerne kunne gjort selv om de hadde forstått hva plasseringen av barnehagen ville betydd også på et tidligere tidspunkt. En annen grunn til dette er at både utearealnormen generelt og etablering av barnehager spesielt er noen av Oslo kommunes viktigste virkemidler for å tilrettelegge for barn i byen.

«Hvis man først tar standpunktet at man må fortette byen får man et valg. Skal det være som noen urbanister ønsker, satt på spissen, en flaneringsby med voksne mennesker som går på bar og fest, kino, teater hvor unger ikke finnes og hvor det er umulig for unger å oppholde seg? [...] En urban by må inneholde barn. Når man først tar det siste standpunktet må du følge opp

med barnehager og boligutvikling for barn i den fortettede byen og da oppstår en del målkonflikter. En av dem er støy fra barnehager i forhold til boligene. Hva må man bare spise og godta og hva er det man kan gjøre noe med. Noe støy blir det helt sikkert (Boysen 2013 [intervju]).»

Det man særlig bør legge merke til her er at også argumentet om støy heller ikke når opp. Når det gjelder trafikkstøy, som har vært et sentralt argument for lukket kvartal, har støyutredningen i seg selv vært argument nok. At beboerne mener trafikkstøyen ikke er et problem og heller etterlyser fokus på støy fra barnehagen, har ikke hatt noen innvirkning på resultatet. Wenche Moe (2013 [intervju]) så også dilemmaet ved at man bygger et tett kvartal for å minske trafikkstøyen, mens man samtidig legger en barnehage inne i kvartalet som også vil gi støy. Det har imidlertid vært en forutsetning helt fra starten av. Trakk også fram at det samtidig er en veldig kvalitet for de som har barn i barnehagealder i kvartalet. I tillegg får de opparbeidet en lekeplass. Også Thorén et al. (2000) fant at støy fra barns lek ikke var et tema som ble tillagt vekt i planprosessen. Det er ikke vanskelig å se at en slik vektlegging ville gjort det svært vanskelig å tilrettelegge for barn i byen, selv om det er et paradoks at potensielt høyere støy fra en barnehage ikke tillegges vekt, mens det ikke stilles spørsmål ved at man alltid må innrette seg slik at trafikkstøyen minskes.

«Det har ligget som en forutsetning hele tiden og det kan godt hende at det blir mange konflikter for det er jo ikke alltid lett å ha en barnehage så tett innpå boliger (Moe 2013 [intervju]).»

Det finnes imidlertid ikke noe konfliktfritt alternativ. Hvis man skal fortette med barn i byen er man avhengig av også å bygge barnehager. De best egnede arealene er enten i gårdsrom eller parker. Ettersom mengden offentlige grøntområder allerede er svært lavt i forhold til antallet beboere i bydelen bør det unngås å bruke parker til barnehager. Dermed sitter man i realiteten ikke igjen med andre muligheter enn å inkludere det i boligprosjekter.

De økonomiske argumentene er et sett med argumentene som ble mye brukt mot plansmias og BYAs alternativer. Det lå vedlagt en oversikt over økonomien i områdeplanens ulike alternativer, men det ble ikke senere framlagt noen lignende vurderinger. Heller ikke denne tidlige vurderingen kunne brukes til mer enn å gi en grov pekepinn ettersom tomteverdien ikke var medregnet. Resultatet er at de ulike aktørene i prosessen i svært ulik grad har hatt mulighet til å vurdere hvorvidt det er hold i argumentene om økonomisk gjennomførbarhet. Bakgrunnen for dette er at det handler også om konkurransehemmeligheter for utbyggerne og er derfor ikke noe man kan skaffe seg fullstendig innsyn i. Dette gjelder særlig tomteknoden. Resultatet var uansett at plansmias og BYAs alternativer ble møtt med argumenter de ikke kunne ettergå. Det er likevel ikke sikkert at det hadde vært noen bedre for dem å gå inn på de økonomiske argumentene selv om de kjente bedre til dem. Beboernes største fordel var uansett kjennskapet til område, det sosiale samholdet og argumenter om å høre på lokalbefolkningen, mens det for Byantikvaren var det å sette kulturminnene i en større kontekst.

«De har påvirket prosessen positivt fordi de har engasjert seg i et område de har i veldig høy grad identifiserer seg med og som de gjerne vil forsvare, og det er bra (Boysen 2013 [intervju]).»

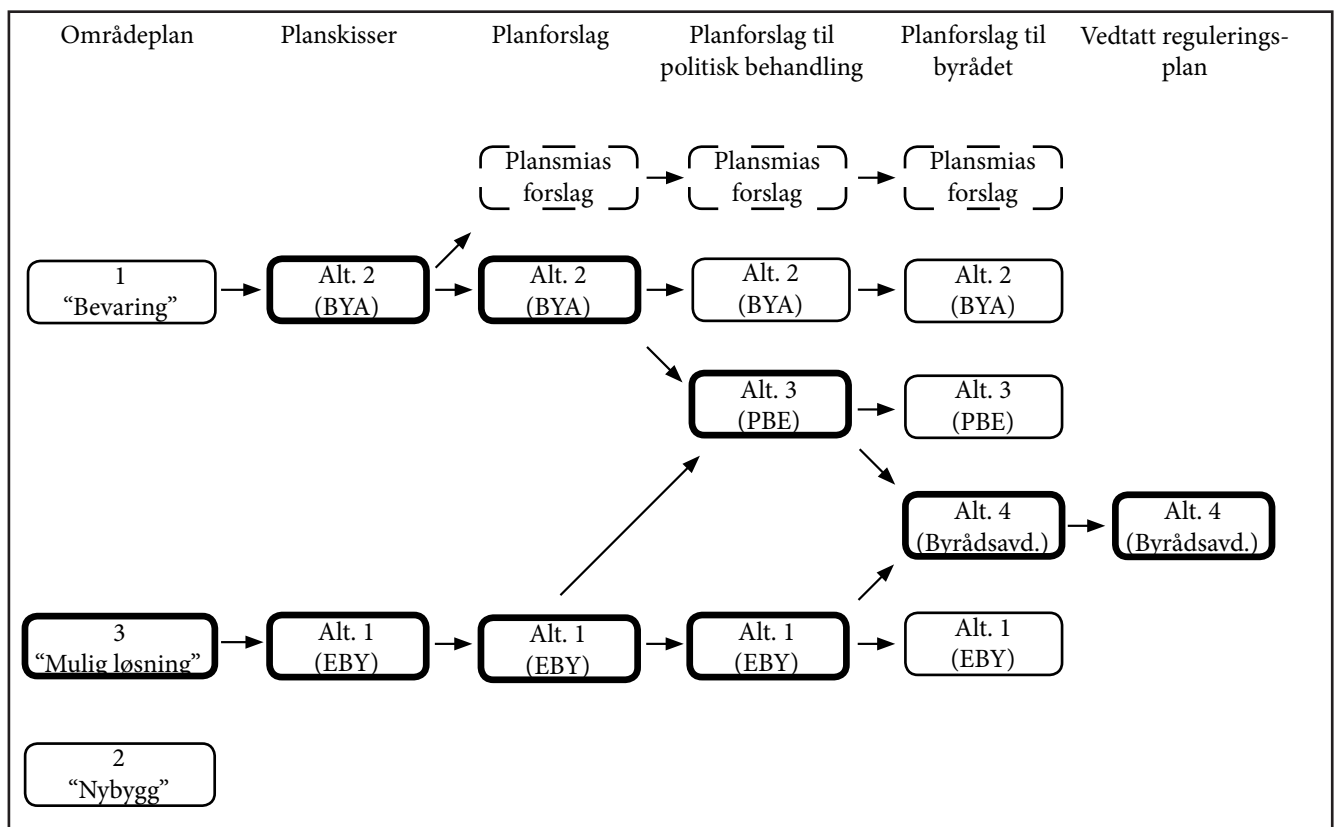
Utgangspunktet for å bygge et samhold i kvartalet var EBYs gårdsromprosjekt på 90-tallet, som må sies å ha vært en suksess. Planprosessen i seg selv har imidlertid også bidratt til å sikre samholdet, selv om følelsen de sitter igjen med til slutt er at de har tapt.

«Men vi har også hatt en fin tid gjennom dette. Det er ikke minst på grunn av denne kampen har vi et bra forhold i kvartalet og særlig i parsellhagen. [...] Jeg synes det er veldig bra, hvis du ser en helg hvilket liv, hvilke fester vi har hatt. Det er fantastisk hva vi fikk til. Det skyldes delvis denne kampen, og det er positivt i seg selv... og det andre er egentlig litt uvesentlig, det skyver jeg litt bort.»

## ”Prutningsmonn”

Schmidt (2007) trekker det opp som en utfordring i forhandlingene mellom kommunen og utbygger at utbygger gjerne legger inn et høyere utnyttelse enn de regner å få igjennom som et ”prutningsmonn” mens kommunen møter til forhandlinger med minimumsnormer uten ”prutningsmonn”. Disse går det egentlig ikke an å forhandle ut fra hvis de faktisk er et uttrykk for hva man minst må ha. Resultatet i casene undersøkt av Schmidt var at minimumsnormene ikke ble oppfylt fordi forhandlingsutgangspunktet var skjevt.

Hollenderkvartalet viser at dette prutningsmonnet også kan bestå i at andre tema trekker i retning lavere tetthet. I dette tilfellet var det hovedsakelig Byantikvarens krav om tilpasning til eksisterende høyder som bidro til at det lå et ”prutningsmonn” inne som motvekt til opprinnelig forslag fra EBY og utbyggerne. Som man ser av tabellen var den vedtatte planen et kompromiss mellom de forslagene som forelå. Utearealnormen åpne for at vernehensyn kan være et argument for å dispensere fra normen. I dette tilfelle ser man imidlertid at vernehensyn og tilpasning til området særlig bidrar til mer uteareal pr. boenhet enn opprinnelig planlagt og forbedrede solforhold.



Tabell 5.1. Planforslagene er ordnet fra Plansmias og BYAs forslag øverst med lavest tetthet og størst grad av bevaring til EBYs forslag nederst med høyest utnyttelse og minst bevaring. EBYs forslag nærmet seg i tillegg BYAs løsning gjennom prosessen på flere punkter. Forslaget som til slutt ble valgt var et kompromiss mellom de foreliggende alternativne.

## 6 Konklusjon

Formålet med oppgaven har vært å undersøke hvordan kvalitet ved byboligers uteareal vektlegges ved fortetting i kompakt by. Jeg vil her oppsummere hvilke faktorer som har påvirket vektingen av ulike utearealkvaliteter.

Det som har hatt størst betydning for hvilke kvaliteter man har oppnådd er hvordan man i dag forholder seg til fornyelse av byen. Mens man på tiden den nye innfartsåra gjennom kvartalet ble planlagt ville rive alt og bygge nytt, er idealet i dag å bygge videre på det som er.

Mer konkret for dette caset har det vært viktig at hele kvartalet har blitt planlagt samlet uten at det har vært ett felles utbyggingsprosjekt. Den viktigste pådriveren for dette har vært Oslo kommune gjennom EBY. De har i tillegg bidratt med å gjennomføre den tunge avklaringsprosessen i samarbeid med Byantikvaren og PBE for balansen mellom vern og nybygging. Dette ville vært svært tungt å ta for grunneirene alene. Hvis kommunen ikke selv hadde hatt eiendommer i kvartalet ville ikke dette vært mulig.

Beboerne har påvirket i den form at det gjennom dem allerede eksisterte et samhold i kvartalet man ønsket å beholde og at det satt grenser for hva det ville være mulig å gjennomføre uten at motstanden ville blitt for stor. Kvalitetene ved det allerede opparbeidede utearealet, som beboerne hadde en sterk tilknytning til, har også hatt en stor betydning. Hvis arealet fortsatt hadde vært i bruk til skraphandel og ikke opparbeidet som uteoppholdsareal beboerne identifiserte seg med kunne resultatet fort blitt et helt annet.

### Rommelighet

Hoveddiskusjonene i planprosessen har vært tetthet og avveining mellom vern og nybygg. Det som har hatt størst innvirkning på resultatet for tema rommelighet er det hovedgrepet som er valgt; bebyggelse i kvartalets ytterkanter rundt et sentralt gårdsrom.

Ettersom rommelighet er en kombinasjon av tetthet og hvordan tettheten er organisert, kan det påvirkes på to måter. Gjennom endring i tetthet, eller gjennom endring av bebyggelsesstruktur.

I forhold til utgangspunktet i områdeplanen er det to hovedhensyn som har bidratt til å redusere utnyttelsen. Disse er tilpasning til eksisterende byggehøyder og mengden uteareal i % av BRA bolig. De som har bidratt til redusert utnyttelse ved å kjempe for lavere byggehøyder er Byantikvaren og aktive beboere. Begrunnelsen deres var tilpasning til høyden på eksisterende bebyggelse i og utenfor kvartalet. I tillegg brukte beboerne solforholdene i den tilgrensende Botsparken som argument for å redusere byggehøydene. Mens Byantikvaren har lagt mye vekt på kvalitetene ved intime uterom.

EBY og utbyggerne har derimot vært mer opptatt av hvordan man ved å tilpasse bebyggelsesstrukturen kan øke tettheten på en måte som tar mest mulig vare på kvalitetene i utearealene. Begrunnelsen for dette er at det bidrar til at det kan bygges flere leiligheter og at det sikrer bedre økonomi i prosjektene. Det de særlig la vekt på var verdien av samlede utearealer.

Byantikvaren og beboerne har for tema bebyggelsesstruktur heller gått for en struktur som først og fremst er begrunnet i hensynet til å bevare og videreføre eksisterende bebyggelse og struktur med for- og bakbygninger.

Resultatet av planprosessen ble redusert utnyttelse i forhold til utgangspunktet. Det som bidro til dette var de eksisterende bygningene Byantikvaren og PBE langt på vei var enig om at man skulle tilpasse seg til høydemessig. I tillegg bidro beboernes engasjement til å rette søkelyset mot prosjektet. Det er ikke mulig å si nøyaktig hva de bidro med, men de gjorde det i alle tilfeller lettere for PBE å argumentere for lavere utnyttelse. Det ser også ut til at det at planen bygde på lange kompliserte forhandlinger og beboernes sterke engasjement for å redusere utnyttelsen gjorde at politikerne ikke økte utnyttelsen for mer enn Grønlandsleiret 55 i forhold til PBEs oversendte forslag.

### Arealkvaliteter

PBE har stilt krav til hvor mye uteareal det skulle være i % av BRA bolig. Dette kravet har blitt



brukt som et argument for å redusere utnyttelsen. I tillegg har andre argumenter for lavere utnyttelse, som solforhold i kvartalet og tilpassing til høydene på bevaringsverdige bygninger bidratt til å sikre mengden uteareal. Når det gjelder samlet uteareal har man ikke oppnådd det utearealnormen krever. Mye av grunnen til dette er at alle sameiene skal ha sine egne utearealer og at barnehagen tar en stor del av det felles gårdsrommet. Det å oppnå et hierarki fra private til felles utearealer har dermed blitt vektlagt sterkere enn samlet uteareal. I tillegg har barnehagen og dens uteareal blitt prioritert ettersom det var en forutsetning for i det hele tatt å bygge i kvartalet. Det som har styrt hvor mye areal barnehagen får er et kompromiss mellom hva den generelle veiledende normen for uteareal i barnehager sier og hvor mye areal som faktisk var tilgjengelig.

### **Forholdet mellom offentlig og privat sfære**

Dette temaet har ikke blitt mye diskutert i planprosessen. Det har imidlertid ligget fast helt fra områdeplanen at utearealene skal organiseres i et hierarki fra private til felles uteoppholdsarealer. Dette gir stor variasjon i utearealene og er utgjør en stor kvalitet. Grunnen til at det har blitt slik i dette konkrete caset ser imidlertid ut til å være ganske pragmatisk. Det var det man hadde i utgangspunktet. Ved å videreføre dette slapp man å endre eiendomsgrensene i kvartalet. Den svært spesielle eiendomsstrukturen i kvartalet, hvor kommunen eier den sentrale delen av gårdsrommet har også hatt en stor betydning for resultatet. Hvordan det til syvende og sist fungerer er svært avhengig av detaljutformingen og dermed vanskelig å konkludere på før det er ferdig bygget.

### **Rollefordeling mellom uterom**

Det som har bidratt til de kvalitetene man har oppnådd er at kvartalet har blitt planlagt samlet og EBYs høye ambisjonsnivå. Samlet planlegging av kvartalet bidrar til at kvaliteter sikres som ikke kan sikres på tomtene enkeltvis. Man oppnår dermed enkelte kvaliteter man ellers ikke ville oppnådd og bidrar til å utjevne forskjellene mellom de ulike tomtene i kvartalet. For å sikre

hele spekteret fra private balkonger til større offentlige parker må det planlegges på et mer overordnet nivå. Man kan ikke få til alt innenfor et prosjekt. Det bør heller ikke være målet når man bygger en by. Dette henger tett sammen med temaene ”forholdet mellom offentlig og privat sfære” og ”utforming og vegetasjon”.

### **Utforming og vegetasjon**

Det som har vært utslagsgivende for kvaliteten i utformingen av utearealene er todelt. Det første er faktorene som skapte et godt grunnlag for utformingen. Det andre er ambisjonsnivå og fagkunnskap i detaljutformingen. For det første temaet har det viktigste vært at man fravek parkeringsnormen for eksisterende bebyggelse og dermed ikke måtte anlegge parkeringsanlegg under det felles gårdsrommet. Her var beboerne og PBE viktige pådrivere. For selve detaljutformingen skal EBY og prosessen de la opp til ha mye av æren for et godt resultat. Ambisjonsnivå deres har vært høyt helt fra starten av. De sitter selv på mye erfaring fra liknende prosjekt og har ved valg av landskapsarkitekt lagt hovedvekten på kvalitet da de engasjerte Bjørbekk og Lindheim. I tillegg har det å trekke med beboerne bidratt til at det bygges for dem som faktisk kommer til å bruke arealet.

## Etterord

Arbeidet med oppgaven har vært spennende, men også utfordrende. Jeg har lært mye om temaene jeg har arbeidet med, men også mye om meg selv og arbeidet med en så stor oppgave.

Bakgrunnen for å fokusere på både prosess og resultat var at det å gjøre en av delene ikke virket helt tilfredsstillende. Å fokusere på resultatet uten å prøve å forklare hvorfor det hadde endt opp som det hadde gjort, eller kun å se på innvirkningen til de ulike aktørene uten å koble det opp mot hvilken innvirkning det får på det fysiske resultatet, var derfor ikke et aktuelt tema. Det var klart fra starten av at det ville bli et relativt ambisiøst prosjekt å dra i havn. Med et bredt teoretisk grunnlag og dypdykk ned på et svært detaljert nivå var det tidvis vanskelig å holde fokus på hvor oppgaven var på vei.

Planene for kvartalet var fortsatt under utarbeidelse mens denne oppgaven ble skrevet. En del saker var derfor fortsatt usikre. Helt sikre på hvordan det blir kan man egentlig ikke være før det er ferdig bygget. Hvilke muligheter som ligger i reguleringsplanen for å oppnå gode kvaliteter for utearealet lå imidlertid fast. Når prosessen har vært så lang er det lett at det blir mest fokus på de siste fasene. Ved intervjuene av representantene for EBY og GBF var det for eksempel en del usikkerheter rundt opparbeidelsen av det felles uterommet som kan ha påvirket hvilke temaer som ble mest belyst.

Saken var svært kompleks med mange aktører. Dette bidro til at mange hadde gitt uttrykk for sine synspunkter og meninger underveis. Det har derfor vært mulig å identifisere mange faktorer som har hatt betydning for hvilke kvaliteter man har oppnådd for utearealet i dette caset. Caset ligger i sjiktet mellom små infill-prosjekt og utbygging av hele, eller større deler av kvartaler i den tette byen og bør derfor kunne gi pekepinn på viktige faktorer i begge typer prosjekter. Det som kan være interessant å undersøke videre kan være hvordan kvaliteter ved uteareal vektes når det som har bidratt til å sikre kvalitetene i dette caset, som eksisterende

beboere, verneverdig bebyggelse og etablert gatestruktur, ikke er til stede.

Det kunne vært interessant å undersøke utbyggenes syn på prosessen mer inngående enn det som kunne gjøres innenfor rammene til en masteroppgave. I tillegg hadde det vært interessant å se nærmere på de økonomiske sidene av prosjektet og hvordan disse behandles i møtet mellom kommunen og utbyggerne. Det er forhåpentligvis også noe andre kan ha interesse av å undersøke.



# Referanseliste

- Aars, J. and S. Kvalvåg (2005). Urbane aktivistnettvek: effektive og eksklusive? Governance i norske storbyer - Mellom offentlig styring og privat initiativ. A. L. Fimreite and T. Medalen. Oslo, Scandinavian Academic Press: 149-184.
- Bowitz, E. og Høegh, Jan (2005). Bytransformasjon - mister kommunene grepet eller gir de det fra seg. Governance i norske storbyer - Mellom offentlig styring og privat initiativ. A. L. o. M. Fimreite, Tor. Oslo, Scandinavian Academic Press.
- Brantenberg, T. (1997). Byboligen. Oslo, Norsk arkitekturforl.
- Børrud, Elin (2000). "“Alt flyter!” - Ikke!” Byggekunst 82(5): 10-20.
- Børrud, Elin (2012). "Fortetting med [forstads]kvalitet? [Argumenter for nye perspektiver i boligforskningen]." Retrieved 11.10, 2012.
- Direktoratet for byggkvalitet (2011). Veiledning om tekniske krav til byggverk
- Falleth, Eva og Gro Sandkjær Hanssen (2012). Medvirkning i planlegging. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforl.: S. [187]-203.
- Flyvbjerg, Bent (2006). Five Misunderstandings about Case-Study Research. In: Qualitative Inquiry vol 12 no. 2 2006.
- Guttu, Jon and Lene Schmidt (2008). Fortett med vett. Bergen, Husbanken Region vest.
- Isdahl, Bård (2004). I hodet på utbyggerne. [Oslo], Husbanken.
- Isdahl, Bård (2007). På taket, i gården, i parken. [Oslo], Norsk form.
- Kunnskapsdepartementet (2006). Veileder for utforming av barnehagens utearealer. Oslo
- Kvale, S. og S. Brinkmanns (2012). Det kvalitative forskningsintervju. Oslo, Gyldendal
- Miljøverndepartementet (1989). Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Oslo
- Miljøverndepartementet (2008). T-2/08 Om barn og planlegging. Oslo
- Miljøverndepartementet (2009). Veileder T-1476. Planlegging etter Plan- og bygningsloven. Oslo
- Nordahl, B. (2012). Planlegging og marked. utfordringer for norsk planlegging. N. Aarsæther. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforl.
- Oslo kommune - Plan-og bygningsetaten (1998). Kommunedelplan for indre Oslo
- Oslo kommune - Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (2002). Byøkologisk program 2002 - 2014
- Oslo kommune - Plan-og bygningsetaten (2005). Fremtid med fortid - Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005 - 2020. Hovedrapport vedlegg 1 (ikke vedtatt)
- Oslo kommune - Plan-og bygningsetaten (2008a). Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025



- Oslo kommune - Byantikvaren (2008b). Informasjonsark - Informasjon om Byantikvaren
- Oslo kommune - Byantikvaren (2008c). Informasjonsark - Byantikvarens rolle i plansaker
- Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten 2010. Ny-52-0552 Veileder Prosess for private detaljreguleringer. Oslo
- Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten (2011). Ny-52-0562 Veileder - innsendelse av planskisse reguleringsplan. Oslo
- Oslo kommune (2012a) Utearealnormer. Normer for felles leke- og uteoppholdsareal for boligbygging i indre Oslo. Forslag oversendt til politisk behandling mai 2012. (Ikke vedtatt)
- Plan- og bygningsetaten (2011). Veileder - innsendelse av planskisse reguleringsplan. Oslo
- Panerai, P., J. Castex, et al. (2004). Urban forms: the death and life of the urban block. Oxford, Architectural Press.
- Riksantikvaren 2010 Innsigelse kommunedelplan for byutvikling og bevaring - gjennomgang av områder i Oslo indre by med nasjonal eller vesentlig regional kulturhistorisk interesse.
- Schmidt, L. (2007). For tett? - Fortetting, planprosess og bokkvalitet i nye byboligprosjekter, Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L., J. Guttu, et al. (2011). Medvirkning i planprosesser i Oslo kommune. Oslo, NIBR: 145 s.
- Schmidt, L. and A.-K. H. Thorén (2001). Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by.
- Thorén, A.-K. H., J. Guttu, et al. (2000). Arealnormer - Virkemidler for livskvalitet i fysisk planlegging, NIBR-rapport 2000:3.
- Windju, M. (2008). Medvirkning i privatinitiert planlegging. Ås, [M. Windju].
- Wøhni, A. (2007). "Virker medvirkning virkelig?" - Evaluering av planmedvirkning i storbyene. Sandvika: 142 s.
- Wågø, S., E. Støa, et al. (2006). Bokkvalitet i små boliger. Trondheim, SINTEF Byggforsk.

## Internettkilder

- Allgrønn. Hva er en plansmie?, [www.allgronn.org/hva-er-en-plansmie.html](http://www.allgronn.org/hva-er-en-plansmie.html) lesedato: 21.04.2013
- EBYc 2013. Om oss. [www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/om\\_oss/](http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/om_oss/) 25.06.2013
- Pecunia, de nye Grønlandskvartalene. <http://pecunia.no/index.php?id=41> 25.03.2012
- Riksantikvaren, innsigelse til KDP for byutvikling og bevaring, <http://www.riksantikvaren.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=121617> 12.06.2013
- s48.no 02.04.2013

## **Informanter**

Moe, Wenche, EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten). intervju 18.04.2013

Boysen, Magnus, PBE, (Plan- og bygningsetaten). intervju 04.04.2013

Thomas Backofen, GBF, (Gamlebyen beboerforening). intervju 16.04.2013



# Vedlegg 1 Reguleringsbestemmelser

OSLO KOMMUNE

S-4660

vedtatt 26.09.2012

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHWEIGAARDS GATE 40 B - 50 MED FLERE/GRØNLANDSLEIRET 53-73, HOLLENDERKVARTALET

### § 1 *Avgrensing*

Det regulerte området er vist på plankart merket alternativ 4, og kartnummer OP1T-200515022-4, datert 09.05.2012.

### § 2 *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Boligbebyggelse   | S1-S3, S8      |
| - Barnehage   | B7             |
| - Uteoppholdsareal  | F1             |
| - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning   | B1, B2, B4, B5 |
| - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/barnehage/kontor/bevertning                                       | B3             |
| - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon) | B6             |
| - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning   | S4-S5          |
| - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål- institusjon (teater)/bevertning   | S6             |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau

Hensynssoner:

- |  |          |
|--|----------|
| - Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn) | H730_1-3 |
| - Bevaring kulturmiljø (bebyggelse og anlegg)              | H 570    |

### § 3 *Bebyggelse og anlegg*

#### 3.1 Fellesbestemmelser for planområdet

##### 3.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt, og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes, både under anleggsperioden og på permanent basis.

##### 3.1.2 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m<sup>2</sup> BRA; minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m<sup>2</sup> BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m<sup>2</sup> BRA. Leiligheter mindre enn 40 m<sup>2</sup> og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke.



Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter eller andre grenser på plankartet.

### 3.1.3 Krav til utearealer

Materialer og utførelse skal være robuste med god estetisk kvalitet. Det skal sikres trafikktrygg gangatkomst fra boligens utearealer i gårdsrommene til regulert uteoppholdsareal i felt F1. Det tillates ikke kjøreatkomst til feltene over utearealer eller Felt F1. For hvert byggefelt skal det settes av felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 16 % av samlet brutto boligareal. Felles takterrasser med atkomst for alle leiligheter på eiendommen inngår som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse. Det skal være et samlet aktivitetsareal på minimum 1000 m<sup>2</sup> med trafikktrygg atkomst fra alle boliger i kvartalet.

### 3.1.4 Uomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta, for utareal på tak og for felt F1. Planen skal vise atkomst, areal for barnehage, arealer for lek/opphold, interne gangatkomster, sykkel-parkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer og eventuelle tiltak mot trafikkstøy. Byggeplanen skal redegjøre for hvordan utearealskvaliteter og etablering av grønne tak er ivarettatt. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent byggeplan, før brukstillatelse til boliger gis innenfor planområdet.

### 3.1.5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot gate og innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på kartet.

### 3.1.6 Utforming av ny bebyggelse

Bygningene skal gis et variert arkitektonisk uttrykk innenfor rammen av regulerte byggevolumer på hvert felt. Bygningene skal gjennom fasadeutforming, materialbruk, farger, fasadestruktur, høyder og voluminndeling mot gateløpene tilpasse seg tilstøtende bevaringsverdig bebyggelse. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,5 meter ut over formålsgrense til gate med minimum 3,5 meter fri høyde, og inntil 2,5 meter utover vegglinje mot fellesområder og gårdsrom. Inntrukne etasje skal ha en inntrekning på minimum 2,0 meter fra underliggende gatefasade, samt minimum 3,0 meter fra underliggende fasade mot gårdsrom med unntak av ny bebyggelse i felt B3. Næringslokaler skal kun ha inngang og vinduer mot gate og gatefasadene må gis en publikumsåpen utforming. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene.

Både mot gate og bakgård skal fasader over tilstøtende gesimslinjer for eksisterende bebyggelse gis en bevisst utforming som del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det kan oppføres mindre takoppbygg for teknisk anlegg med maksimum 1,5 meter over tillatt gesimshøyde. Heissjakt og trapperom kan godkjennes med inntil 3,6 meter over tillatt gesimshøyde. Størrelse på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Alle takoppbygg over gesimshøyde skal utformes som en integrert del av byggets arkitektur. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Der forholdene ligger til rette for det skal bebyggelsen utformes med grønne tak i form av takhager eller terrasser. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal

være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Nybygg og parkeringskjellere skal ikke svekke eksisterende bebyggelse ved rystelser og grunnvannsdrenasje.

### 3.1.7 Utnyttelse

Bruksareal under terreng, herunder parkering regnes ikke med i grad av utnyttelse. Forretnings-, kontor- og bevertning tillates i underetasje og første etasje mot gate.

### 3.2 Boligbebyggelse S1- S3 og S8

#### S1. Hollendergata 2, 4 og 6a

Det tillates parkering på terreng.

#### S2. Schweigaards gate 44

Utearealet tillates underbygget med parkeringskjeller.

#### S3. Schweigaards gate 48, 48B

Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4.

#### S8. Grønlandsleiret 59A og B

Det skal sikres minimum 2 meter bred gangadkomst på terreng som skal tjene som gjennomgang til F1 via B2. Plassering skal vises på byggplan for utomhusarealer

### 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, B7

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 750 \text{ m}^2$ . Det tillates anlagt takterrasse til uteoppholdsarealer for barnehagen på nybygg. Deler av nybygg tillates benyttet til boder med mer for boligene i ny bebyggelse i felt B3. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for underjordisk parkering og innenfor grense for hensynssone H 730-2 angitt på plankart. Bygning avmerket på kart med symbolet "Bygg, kulturminner, med mer som skal bevares" tillates ikke revet. Verneverdig bygning tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Det tillates imidlertid inngrep i fasade mot vest for utgang til barnehagens utearealer.

Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Alle søknadspåtløst tiltak på B7 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

### 3.4 Uteoppholdsareal - Felt F1

Området skal være felles for boligene i alle eiendommer regulert til boligformål innenfor reguleringsplanens områdeavgrensning. Området tillates ikke brukt til kjøring, parkering eller lagring. Minimum  $700 \text{ m}^2$  av uteoppholdsarealet i F1 skal være forbeholdt barnehagen i åpningstiden, og skal gjerdes inn. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan. Materialer og utførelse skal være robuste og av god estetisk kvalitet. F1 skal avskjermes og avgrenses med porter, nivåforskjeller, murer, beplantning og lignende som bidrar til å gi uteoppholdsarealet helhet og kvalitet. Eksisterende trær bør sikres.

3.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning, B1, B2, B4, B5

B1. Grønlandsleiret 55

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2100 m<sup>2</sup>. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet, minimum 2 meter bred, som skal tjene som gjennomgang for S5 via S8 og B2 til F1. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B2. Grønlandsleiret 61

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 5200 m<sup>2</sup>. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B1, S5 og S8. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B4. Schweigaards gate 40b

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 3400 m<sup>2</sup>. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres kjøreadkomst til felt B5 og B6 gjennom parkeringskjeller.

B5. Schweigaards gate 42

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 1600 m<sup>2</sup>. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres en gangadkomst til felt F1 for felt B4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/ forretning/kontor/bevertning/ barnehage, B3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4500 m<sup>2</sup>.

Bygning skal utformes med åpning mellom gårdsrom og gaten over areal med hensynssone H730-1. Åpning skal gå over minimum 2 etasjer. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for hensynssone H 730-2 som angitt på plankartet. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon) B6

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2000 m<sup>2</sup>. Miljøstasjon tillates i første etasje med atkomst mot gate for publikum. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

3.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning S4-S5

Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

3.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål-bevertning/institusjon (teater) S6

Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

§ 4 *Samferdselsområder og teknisk infrastruktur - Veg og fortau*

Kjøreveg med fortau reguleres med dagens utforming.

§ 5 *Avkjørsel*

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet

## § 6 *Parkering*

Parkering for bil og sykkel skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

## §7 *Overvannshåndtering*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn og føres til felles fordrøyningsbasseng på felt F1. I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

## § 8 *Støy og forurensing*

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal det innhentes støymåling på utearealene. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

## § 9 *Tilknytning til fjernvarme*

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

### § 10.1 *Hensynssoner H730\_1-3 Område med vist grense for sone med båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)*

H730\_1 (Felt S4 og del av feltene B3, B7, F1, S3). Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er ikke tillatt uten etter søknad og dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 1. ledd. Riksantikvaren vurderer en eventuell dispensasjon og vilkår for slik. Unntatt er maksimum 4 pælepunkter innen felt B3. før pæling kan gjennomføres, skal det tas ut borekjerner etter nærmere avtaler med Riksantikvaren. Kostnadene knyttet til uttaket av og analyse av borekjerner fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jf. kml § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

H730\_2 (Felt B2, og del av feltene B3, B6, B7, F1, S1, S3) Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er tillatt for regulerte tiltak innenfor sonen på vilkår av arkeologisk overvåking. Omfanget av overvåking/ gransking fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

H730\_3 (Feltene B4, B5, S2 og del av feltene B6, F1, S1). Inngrep i bakken innenfor sonen er tillatt uten vilkår. Tiltakshaver plikter å varsle om det skulle dukke opp mulige automatisk fredete kulturminner under gravingen.

### § 10.2 *Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (bebyggelse og anlegg), H570: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8*



Hele kulturmiljøet med eldre bygninger, uterom og struktur skal bevares. Eldre bygninger tillates ikke revet, med unntak av bygg innen felt B4 og B6 og sydligste bygg innen B7. Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Gater gårdsrom og andre uterom innen S-områdene og B7 skal opprettholde sin hovedkarakter med form og bruk som sikrer dem som historiefremtidige byrom i samspill med bygningsmassen på egen eiendom. Eldre vegetasjon skal søkes bevart. Alle søknadspålydende tiltak på S-områder og B7, samt rammesøknad for utbygging av øvrige områder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

#### § 11 *Rekkefølgebestemmelser*

Uteoppholdsareal F1 skal være sikret opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på felt B1, B2, B3.

Felt F1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg på felt B4, B5 og B6.

Del av Felt F1 avsatt til uteareal for barnehage skal være opparbeidet til barnehageformål før midlertidig brukstillatelse gis for ny barnehage i felt B7.

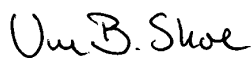
Felt B7 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg for felt B3. Kjøreadkomst til felt B5 og B6 skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse til felt B4. Verneverdig bakbygning på felt S2 skal ha sin opprinnelige utforming før midlertidig brukstillatelse gis for felt B6.

Gangadkomst til felt F1 skal være sikret før det gis rammetillatelse for felt B1 - B3, og felt B5.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg mot Grønlandsleiret i felt B1, skal eksisterende bakbygning på Grønlandsleiret 55 være revet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2012 sak 261.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

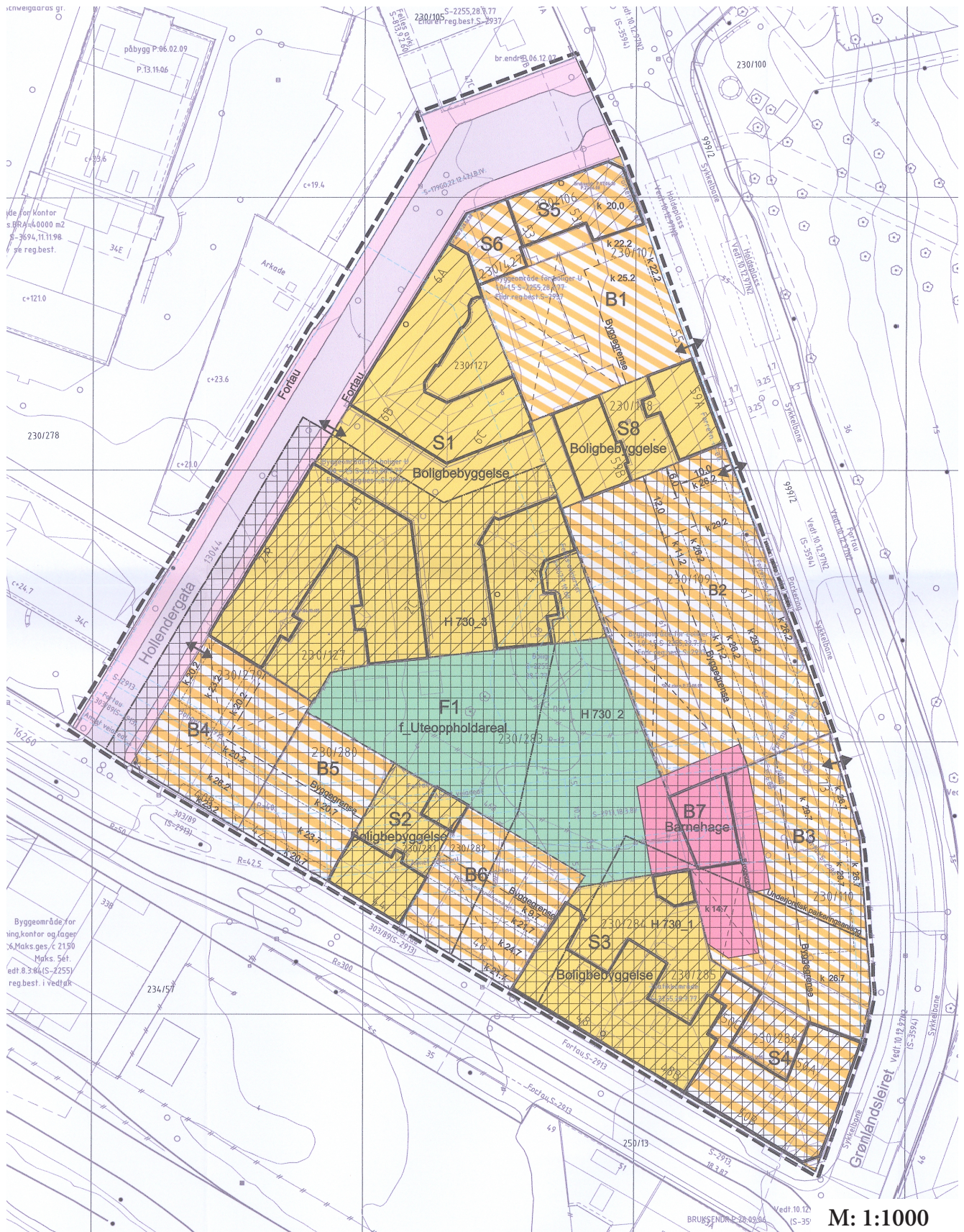
Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.10.2012



Une Brita Skoe, bem.



# Vedlegg 2 Vedtatt reguleringsplan





OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2012 sak 261. Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.10.2012

*Une B. Skoe*  
Une Brita Skoe, bem.

## TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

ALT. 4

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- S1-S3, S8 Boligbebyggelse
- B7 Barnehage
- F1 Uteoppholdsareal
- B1, B2, B4, B5 Bolig / forretning / kontor / bevertning
- B3 Bolig / forretning / barnehage / kontor / bevertning
- B6 Bolig / forretning / kontor / bevertning / andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon)
- S4-S5 Bolig / forretning / kontor / bevertning
- S6 Institusjon(teater) / bevertning

ORIGINAL

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau

### HENSYNSSONER

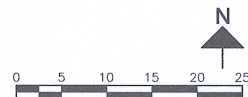
- H730 H-3 Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)
- H670 Bevaring kulturmiljø

### LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense
- ↔ Avkjørsel
- Bygg, kulturminner mm som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

### ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves



HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND  
SCHWEIGAARDS GATE 40 b m. fl.,  
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 -110,  
129, 127, 147, 279 - 286, 427


ALT. 4

Målestokk: 1:500  
Tegn.nr.: OP1 T-200515022-4  
Saksbeh./tegn.: MBY/MOR  
Dato: 09.05.2012

Forslagstiller: Pbe / Eby

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Rev.:
Plan- og bygningssetatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn		200515022	
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		200515022	
Kart kontrollert før oversendelse bystyret	10.05.2012	200515022	Inger Lise Kristensen
Bystyrets vedtak			

**Oslo kommune**  
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

 Plan- og bygningsetaten

# Vedlegg 3 Innkalling og program for Plansmie

**MINI PLANSMIE FOR HOLLENDERKVARTALET I GAMLE OSLO.**

**MANDAG 16. TIL TORSDAG 19. JUNI 2008.**

**BYPLANFORSLAG MED LOKAL FORANKRING.**

Gamlebyen Beboerforening inviterer beboere og naboer til å utarbeide et eget planforslag for Hollenderkvartalet og det nærmeste nabolaget.

Målet er å lage en helhetlig plan bygt på bykølogiske og demokratiske prinsipper. Vi ønsker å fokusere på bokvalitet for barn og voksne, grøntområder, sollys og luftkvalitet.

## **Program:**

**Mandag 16. juni kl. 19.00 - 21.00, Hollenderkvartalet:**

Oppstartmøte som er åpent for alle interesserte.

Befaring av området, informasjon om de to foreliggende reguleringsforslagene og diskusjon om hvilke alternative ideer som bør utredes og illustreres i løpet av uken. Valg av styringsgruppe for plansmien.

Oppmøte i fellesområdet i Hollenderkvartalet (inngang fra parkeringsplassen i Schweigaardsgate 44 eller fra Hollendergate 2-4-6).

Hvis været er bra holdes hele møtet her, i tilfeller regn forflytter vi oss etter befaringen til Gamlebyen eboerforenings lokaler i Ladegården, Oslogt. 13.

**Tirsdag 17. juni kl. 18.30, Platous gt. 16.**

Styringsgruppen (og andre interesserte) deltar på et informasjonsmøte om aktuelle byutviklingssaker i bydelen:

*Åpent møte i Bydel Gamle Oslo.*

*Plan- og bygningsetaten vil i Åpent møte, tirsdag 17. juni kl.18.30, orientere om pågående og planlagte byutviklingssaker i bydelen. Møtet holdes i bydelsadministrasjonens lokaler i Platous gate 16, 2. etasje. Det blir adgang til å stille spørsmål og komme med synspunkter.*

Etter informasjonsmøtet 17.6. har styringsgruppen for plansmia et møte i Ladegården ca. kl. 20.00 for å fatte vedtak om det videre arbeidet og hvilke løsninger man satser på, basert på skisseforslag fra sivilarkitekt Arne Sødal.



**Torsdag 19. juni kl. 19.00, Ladegården.**

Presentasjon og diskusjon av de ferdige forslagene for fremtidig utvikling av kvartalet og områdene omkring.

Møtet holdes i Ladegården, Oslogt. 13, kl. 19.00 - 21.00 og er åpent for alle.

-----

#### **BIDRA TIL FINANSIERINGEN**

Prosjektet har en budsjettert ramme på 56 000 kr. Vi er avhengig av donasjoner og støttespillere å kunne realisere plansmia.

Alle donasjoner mottas med takk:

Konto 1607.56.43210 Gamlebyen Beboerforening, merkes med "Plansmia Hollenderkvartalet"

---

#### **KONTAKT**

Det faglige teamet under plansmia, sivilarkitekt Arne Sødal og rådgiver Audun Engh, vil mandag til torsdag arbeide også på dagtid med innhenting av opplysninger og utarbeidelse av illustrasjoner, basert på forslagene som får tilslutning fra deltakerne på møtene.

Hvis du ønsker kontakt med teamet, henvend deg til Audun Engh, tlf. 92 62 26 26, epost [audun.ENGH@gmail.com](mailto:audun.ENGH@gmail.com)

Arrangøren, Gamlebyen Beboerforening, kan kontaktes gjennom Thomas Backofen, tlf. 934 29 588, epost [backofen@musikalsk.no](mailto:backofen@musikalsk.no)

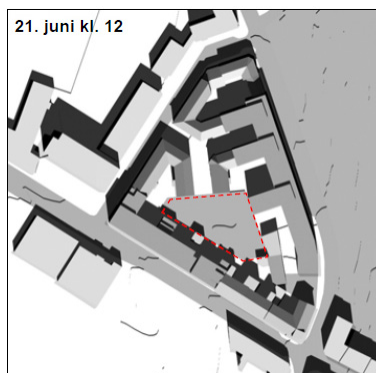
**Les mer om Plansmia og om de aktuelle forslagene for utvikling av Hollenderkvartalet på**

**[www.s48.no](http://www.s48.no)**

Gamlebyen beboerforening Invitasjon og program til åpen plansmie, [www.s48.no](http://www.s48.no) 21.04.2013

# Vedlegg 4 Utvalg av soldiagrammene

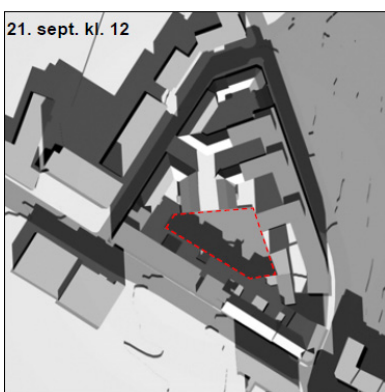
## Områdeplanens alternativ 3



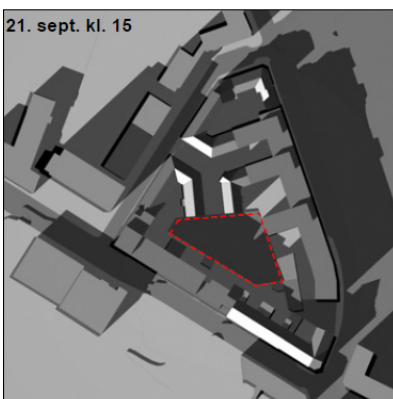
21. juni 12:00 (LPO 2005b:37)



21. juni 18:00 (LPO 2005b:37)



Høstjevndøgn 12:00 (LPO 2005b:37)



Høstjevndøgn 15:00 (LPO 2005b:37)

## Planskisse og planforslag alternativ 2



21. juni 12:00 (Arkitektskap 2008c:65)



21. juni 18:00 (Arkitektskap 2008c:65)



Høstjevndøgn 12:00 (Arkitektskap 2008c:65)



Høstjevndøgn 15:00 (Arkitektskap 2008c:65)



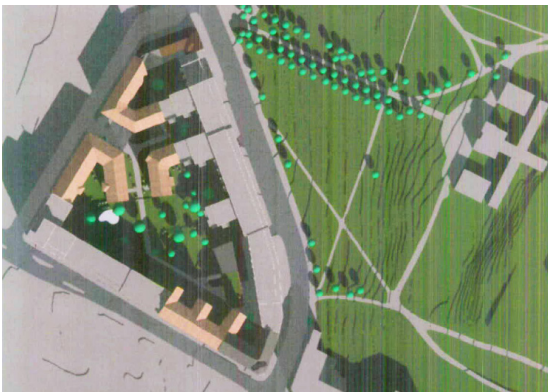
### Planskisse alternativ 1 (2008)



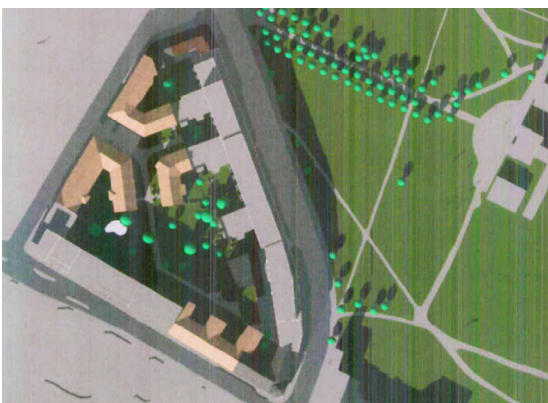
21. juni 12:00 (Arkitektskap 2008b:79).



21. juni 18:00 (Arkitektskap 2008b:79).



Høstjevdøgn 12:00 (Arkitektskap 2008b:79).



Høstjevdøgn 15:00 (Arkitektskap 2008b:79).

### Alternativ 1 (desember 2010)



21. juni 12:00 (Arkitektskap 2010a:86)



21. juni 18:00 (Arkitektskap 2010a:86)



Høstjevdøgn 12:00 (Arkitektskap 2010a:86)



Høstjevdøgn 15:00 (Arkitektskap 2010a:86)

# Vedlegg 5 Intervjuguider

## Intervjuguide GBF

Innledning, formål og kontekst. (byvekst, fortetting, uteromskvalitet)

- Forhold til personvern (skjemaet tas etter intervjuet).
- Hvor lenge har du bodd i Hollenderkvartalet, hvor lenge har du vært leder i GBF?
- Hvilke kvaliteter har boområdet/hva finnes av kvaliteter i Hollenderkvartalet/bydelen?

Hva er viktige kvaliteter ved utearealer/utearealene? (er dette temaer som teorien tar opp?)

- Hvordan brukes utearealene?
  - Til hva, av hvem?
  - Endringstendenser?

## Resultat

- Hva vil du si at dere har oppnådd?/ Hva er dere (mest) fornøyd med?
- Har beboerne et inntrykk av at de har bidratt/påvirket resultatet
- Har plansmias forslag påvirket resultatet, eller først og fremst prosessen?
  - Mange ting er endret i retningen beboernes forslag – fått medhold
- Hva kunne vært bedre?

## Hva gikk plansmia ut på? Hva var viktige temaer?

- Deltok det beboere fra alle gårdene i kvartalet? (Også i styringsgruppa?)
- Hvilke tanker gjør de seg om at plansmia mer eller mindre ble redusert til et spørsmål om åpning av Hovinbekken?
- Ser de på etableringen av en offentlig gjennomgang som en ny kvalitet i kvartalet?
- Når var det ideene om et byøkologisk forsøkskvartal ble utviklet.
  - Hvordan var den videre kontakten med Engh og Sødal?
- «Y-strukturen» - utforming og bruk (opphold, gjennomgang, parkering)
- Åpning av Hovinbekken og offentlig gjennomgang (var det enighet om dette?) vann og fare

## Prosess

- Når fikk dere vite om at det var satt i gang arbeid med sikte på å bygge i kvartalet?
- Hvem har vært de sentrale aktørene i planprosessen?
- Hva har vært deres rolle i prosessen? (hvordan står de i forhold til de andre aktørene? Utvikling)
  - På ulike stadier: områdeplan, planskisser, planforslag, politisk behandling.

## Kontakt, hvem, når, hvordan

- Hvordan opplevdes grunneiermøtene? Hva har kjennetegnet disse møtene?
  - Informasjonsmøter (info om beslutninger som er fattet), møter for innspill. møter hvor ulike forslag diskuteres åpent (dialog om forslagene), var det en kanal for påvirkning?
- Hvilken type kontakt var det med EBY, BYA, PBE? andre kommunale etater? (Helse-VE, VA, Friluft)
  - Endret dette seg gjennom prosessen?
  - Hvordan opplevde dere denne kontakten?
  - Hvilken respons fikk dere?
- Hvilken type kontakt var det med velforeninger? Politikere? Utbyggere? Media?
  - Endret dette seg gjennom prosessen?
  - Hvordan oppfattes denne kontakten?
  - Hvilken respons fikk dere? (forhold til medvirkning)

Avslutning: Ikke flere spørsmål. Oppsummere det viktigste som har kommet fra.

- Er det noe du vil legge til? (Hvordan opplevde du intervjuet?)



## Intervjuguide PBE

- Innledning, formål og kontekst.
  - Forhold til personvern (skjemaet tas etter intervjuet).
  - Hvor lenge har du arbeidet i PBE, hva slags oppgaver startet du med?
  - Hva er din stilling, dine arbeidsoppgaver nå?

### Resultat

- Hva vil du si at dere har oppnådd?/ Hva er dere (mest) fornøyd med?
- Hva har vært av betydning for resultatet?
  - Hvilke innspill/argumenter har fått mest gjennomslag?
  - I hvilken grad har naboenes eller grunneiernes innspill virket inn?
  - Har plansmias forslag påvirket resultatet, eller først og fremst prosessen?
- Hva kunne vært bedre?
- I hvilken grad har du inntrykk av at de andre aktørene er fornøyd med resultatet?

### Prosess

- Kan du huske når du først fikk vite om arbeidet med Hollenderkvartalet?
- Kan du beskrive prosessen kort? Har det vært noe spesielt ved den?
- Hvem har vært de sentrale aktørene i planprosessen?
- Hva har vært deres rolle i prosessen? (hvordan står de i forhold til de andre aktørene? Utvikling)
  - På ulike stadier: områdeplan, planskisser, planforslag, politisk behandling.
- Det ble tidlig lagt vekt på å behandle kvartalet under ett – hva legger du i dette?
- Hva har bidratt til sterkt fokus på kvaliteter ved utearealene?

**Begrepsavklaring:** planforum, deltakere i planforum, Kommunalt samråd, deltakere

### Kontakt, hvem, når, hvordan

- Hvilken type kontakt var det med EBY, BYA? andre kommunale etater? (Helse-VE, VA, Friluft)
  - Endret dette seg gjennom prosessen?
  - Hvordan opplevde dere denne kontakten? (samarbeid, arbeidsfordeling)
  - Hvilken respons fikk dere? (eks. planforumvedtaket)
- Hvilken type kontakt var det med veforeninger eller beboere? Politikere? Utbyggere? Media?
  - Endret dette seg gjennom prosessen?
  - Hvordan oppfattes denne kontakten? (samstemthet, motsigelser)
  - Hvilken respons fikk dere? (forhold til medvirkning)

### Uteromskvalitet

- Kan du beskrive dagens felles gårdsrom? (intimitet, rommelighet, solforhold, sambruk med barnehage)
- Kan du utdype det at solkravet er mer arealkrevende enn bruken?
  - Forholdet til KDP BB. Er det mulig å oppnå gode solforhold innenfor denne normens rammer?
- Synspunter på beboernes holdning til rommelighet og bevaring av struktur med for- og bakbygninger.
- Kulturminnevernets betydning for rommeligheten.

### Bruk

- «Y-strukturen» - utforming og bruk (opphold, gjennomgang, parkering)
- Hvilke tanker har du rundt vektlegging av kvartalets fragmenterte karakter som viktig for kvartalets identitet/karakter. (i hvilken grad bør identitet som fysisk struktur vektlegges i slike saker?)

Annet: utvidet førsteetasje, Felles uteareal F3

- Kan areal kompenseres med forhøyet kvalitet? Vannelementer

Avslutning: Ikke flere spørsmål. Oppsummere det viktigste som har kommet fra.

- Er det noe du vil legge til? (Hvordan opplevde du intervjuet?)

### Intervjuguide EBY

- Innledning, formål og kontekst.
  - Forhold til personvern (skjemaet tas etter intervjuet).
  - Hvor lenge har du arbeidet i EBY? Hva er din stilling, dine arbeidsoppgaver nå?
  - Kan du kort beskrive EBYs virkeområde?
  - Jeg forstår det sånn at et bystyrevedtak har pålagt EBY å legge til rette for boligbygging gjennom bruk av kommunale tomter.

### Resultat

- Hva vil du si at dere har oppnådd?
- Utviklingen: Fortettingshensynet vektlagt mindre utover i prosessen.
- I hvilken grad har naboenes eller grunneiernes innspill virket inn?
- Utvidet førsteetasje (tema som kom inn, men aldri er nevnt)
- Suksesskriterier?

### Utomhusplanen

- Fordeling av kostnader
- Mottakelsen

### Prosess

- Når begynte EBY å arbeide med utvikling av kvartalet?
- Inkluderende planprosess (forhandlinger og medvirkning - tillitt)
  - Hvor mange møter? Jevnt gjennom prosessen? hvordan var grunneiermøtene
  - Forventningene til medvirkning
- Hva har vært av betydning for resultatet? (er mer enn prosessen)
  - Hvilke innspill/argumenter har fått mest gjennomslag?
  - Har plansmias forslag påvirket resultatet, eller først og fremst prosessen? Beboernes innvirkning?
- Behandle kvartalet under ett (uteareal nord i kvartalet felles tiltak?)
- Økonomi/gjennomførbarhet
  - hvilke beregninger gjør EBY for å vurdere gjennomførbarheten?
  - Informasjon?
- **Kontakt, hvem, når, hvordan**
  - Hvilken type kontakt var det med EBY, BYA? andre kommunale etater? (Helse-VE, VA, Friluft)
    - Endret dette seg gjennom prosessen?
    - Hvordan opplevde dere denne kontakten? (samarbeid, arbeidsfordeling)
  - Hvilken type kontakt var det med velforeninger eller beboere? Politikere? Utbyggere? Media?
    - Hvordan oppfattes denne kontakten? (samstemthet, motsigelser)
    - Hvilken respons fikk dere? (forhold til medvirkning)

Ingen flere spørsmål. Har du noe du vil legge til? Er det noen tema vi ikke har vært innom?

# Vedlegg 6 Planprosess ved innsendt plan

