

Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp  
Fakultetet for landskap og samfunn

## **Familiær eller fremmed fortetting? En typo-morfologisk analyse av hvordan tre eneboligområder i Oslos forsteder har blitt fortettet mellom 1948 – 2018**

Familiar or foreign densification? A morpho-typological study of how three suburban single house areas in Oslo has been densified between 1948 – 2018

Bengt Magnus Sjøberg Carlson  
By- og regionsplanlegging

## 0.2 KOLOFON

Masteroppgave, høst 2019  
30 stp  
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet  
Universitetstunet 3  
1430 Ås, NO  
Fakultetet for landskap og samfunn  
By- og regionsplanlegging

### Tittel

Familiær eller fremmed fortetting? En typo-morfologisk analyse av hvordan tre eneboligområder i Oslos forsteder har blitt fortettet mellom 1948 – 2018

/

Familiar or foreign densification? A morpho-typological study of how three suburban single house areas in Oslo has been densified between 1948 – 2018

### Student og forfatter

Bengt Magnus Sjøberg Carlson

### Veileder

Elin Børrud

### Sider

92

### Format

A4 (297x210mm), landskap

### Font

Oslo Sans 9 pkt | Courier New 8, 12 & 35 pkt

### Illustrasjoner, bilder og tegninger

Der ikke annet er oppgitt, er alle illustrasjoner, bilder og tegninger produsert av forfatteren

### Stikkord

Bymorfologi | typomorfologi | fortetting | villa | enebolig | rekkehus | byspredning | randsone | suburbia | urban sprawl | urban morphology | typo-morphology | detached residence | densification | typo-morphology | densification | semi-detached

## 0.3 FORORD

Jeg har lest mange masteroppgaver, men enda flere forord. De er og blir klisjeer alle sammen. Dette også.

*«Kropf (2018:14) benytter språkets utvikling som en simile på all morfogenetisk metode. Der du etymologisk kan finne ordenes opprinnelse ved å følge sporene bakover, kan du ved hjelp av morfologi finne røttene til det bygde miljøets førhistorie», skriver jeg et sted i oppgaven.*

Et morfologisk tankeeksperiment av egen slektshistorie setter den norske samfunnsutviklingen i perspektiv. I 1948 jobbet min oldefar, mammas farfar, Moas pappa i en kullgruve på Svalbard. I 2019, tre generasjoner senere, er jeg første i slektsleddet som fullfører en mastergrad. Et ubetydelig steg for menneskeheten, et gigantisk byks for meg, en enkel sjel fra Porsgrunn – Norges ekvivalent til Baltimore.

Dette bykset hadde ikke vært mulig uten velferdsstaten. Takk, jeg står deg i evig gjeld (bokstavelig talt).

**Varme tanker, lunken sake og anerkjennende nikk sendes også til:**

Elin! For stødig veiledning via skurrete langdistanse-samtaler på Internett. Takk også for kunnskapsrike forelesninger gjennom fem givende år på Ås. *«Oppgaven kan i alle fall bedømmes».*

Gunnar, for hjelp med matrikkeldata. *«Godt nok innenfor den tiden man har».*

Ole, for hjelp med dwg-filer, samt en fantom Adobe-lisens.

+KOTE & Mad, to formgivende og inspirerende fagmiljøer i studietiden.

Martine, Kristiane, Marina & Sjøbjørn for losji. Om nomadetilværelsen en dag tar slutt, vil jeg – med hardangersøm og flid – brodere navnene deres inn i skummadrassen på gjesterommet.

Sturle, for fem år med hyklerske anti-massebilismesamtaler i Leafen på E6.

Astrid, for korrekt korrektur.

Alf, for et kaldt hode og varmt hjerte. *«Det er jo bare en master».*

Christian Fredrik, for hjelp med sammendraget.

Martina, for pilegrimsferden viet Kuma, Ando og betong.

Farmor, måtte du aldri legge ned røret!

Øvrige, glemte hjelperyttere: takk!

– Deichmanske hovedbibliotek,  
Arne Garborgs plass 4, Oslo 2019

## 0.4 SAMMENDRAG

### NO

Denne masteroppgaven undersøker forskjeller og likheter i fortettingen som har forekommet i tre geografiske ulike eneboligområder i Oslo i tidsperioden 1948 – 2018. To av de tre områdene som undersøkes – Røa og Prinsdal – befinner seg i randsonen av kommunen, henholdsvis vest og øst i byen. Det tredje området som undersøkes – Refstad – er lokalisert tettere på sentrum, i nærheten av Sinsenkrysset og Ring 3. Alle de tre studieområdene befinner seg i det som frem til 1948 var en del av Aker kommune, og betegnes suburbane.

Ved å gjennomføre en typomorfologisk studie, avdekker jeg hva slags type prosjekter som er bygget ut på de respektive studieområdene, og hva slags type boliger som er bygget i de ulike tidsperiodene. Studien peker ut enkelte trender som gjør seg gjeldende, og tegner opp tendensiøse utviklingstrekk som kan si noe om hvordan utviklingen eventuelt vil manifestere seg i fremtiden.

Problemstillingen i oppgaven tar inn over seg de eksisterende sosioøkonomiske forskjellene som eksisterer i områdene i dag, og forskningsspørsmålet er utformet for å se om disse påviste forskjellene også er å finne igjen i måten områdene er fortettet på.

For å beskrive funnene i analysen, introduserer jeg begrepsparet familiær og fremmed fortetting. I begrepet familiær fortetting legger jeg at fortettingsprosjektene kan være initiert av eneboligeier, eventuelt en profesjonell eiendomsutvikler som har spesialisert seg på fortetting av eplehager. Avgjørende for om fortettingen kan kalles familiær er at hovedbølet på eiendommen må bli stående, og at tomten fraksjoneres i mindre teigstørrelser og bebygges med nye eneboliger.

Antonymt til familiær fortetting er fremmed fortetting. Med begrepet fremmed fortetting mener jeg at hovedbølet rives og erstattes av ny bebyggelse, eventuelt at flere hovedbøl rives, og tomtene konsolideres og bygges ut med ny bebyggelse.

Jeg konkluderer med at det forekommer flere eksempler på familiær fortetting i studieområdet på Røa enn på Prinsdal, men finner samtidig en utvikling der det forekommer en større grad av fremmed fortetting på Røa utover 2000-tallet. En slik fremmed fortetting er det flere eksempler på i studieområdet på Prinsdal, enn på Røa og Refstad. Refstad har ingen distinkt utvikling som bærer preg av enten familiær eller fremmed fortetting, men har en balansert utvikling som ikke peker seg ut i én distinkt retning.

### EN

This master's thesis investigates the differences and similarities between densification projects that has occurred in three geographically different single-family detached home areas in Oslo, from 1948 to 2018. Two of the three case areas – Røa and Prinsdal – is located in the border zone of the municipality – west and east. The third case – Refstad – is located more central, in close vicinity of the largest ring road in Oslo. All of the case areas are located in the former Aker municipality, which in year 1948 became part of Oslo.

After presenting the typo-morphological analysis, I launch a new concept pair to describe the findings. The term *familiar* and *foreign* densification explains how the different case areas has been developing the last 70 years. The former describes how development takes the form of X, while the latter explains how the built environment is X. Røa has a more distinct development of familiar densification projects. This picture turns during year 2000, where more and more *foreign* projects occur. In Prinsdal, in the east of Oslo, the picture is quite the opposite. The densification projects has been more of an foreign character, but seems to stop after year 2000, where a more private initiated familiar densification occurs. There is not that easy to say something clearly about the densification at Refstad. Compared to the two other case areas, Refstad is quite a mix and doesn't stick out in the one or another way.



## 0.5 INNHOLDSFORTEGNELSE

0.1	Forside-
0.2	Kotofon
0.3	Førord
0.4	Sammendrag
0.5	<u>Innholdsfortegnelse</u>

### 06 INTRODUKSJON

07	1.1	Bakgrunn
09	1.2	Oslo-veksten og arealene
10	1.3	Studieområdene
12	1.4	Problemstilling
12	1.4.1	Utdyping av problemstilling
13	1.5	Studiens relevans
13	1.6	Oppgavens oppsett

### 14 PROBLEMSTILLING, FORSKNINGSSPØRSMÅL & METODE

15	2.1	Typomorfologisk metode
16	2.2	Kartlegging og abstraksjon
16	2.3	Omfang og avgrensning
17	2.2.1	Områdeavgrensning
/	2.2.2	Tidshorisont
	2.2.3	Undersøkelsestyper
17	2.2.4	Detaljeringsnivå
18	2.4	Fremgangsmåte
18	2.5	Reliabilitet og feilkilder

### 20 TYPOMORFOLOGISK ANALYSE AV RØA, PRINSDAL & REFSTAD

21	3.1	Analysens oppbygning
22	3.2	Ytre faktorer, økonomiske & sosiale drivere
26	3.3	Morfogenetisk analyse
26	3.3.1.1	Røa
42	3.3.1.2	Refstad
58	3.3.1.3	Prinsdal

### 74 OPPSUMMERING AV FUNN & DRØFTING AV PROBLEMSTILLING

75	4.1	Fellestrekk
76	4.2	Familiær & fremmed fortetting
78	4.3	Konklusjon
80	4.4	Spekulasjon

### 82 VEDLEGG

83	5.1	Figurer og tabeller
86	5.2	Definisjoner og språk

### 88 LITTERATURLISTE

BAKGRUNN &  
P R O B L E M -  
S T I L L I N G

# 1.1 BAKGRUNN

Eneboligen representerer både en typologi og en drøm. En drøm som i norsk kontekst manifesterer seg fysisk i landskapet og matematisk i statistikken. Totalt finnes det 2.581.155 boliger i Norge, hvorav 1.271.158 er eneboliger. Tar en med i beregningen de 533.048 boligene som faller innenfor kategoriene topersonsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus, representerer den typiske forstadstypologien en overveldende majoritet i det norske boligmarkedet (SSB 2019). Antropologen Marianne Gullestad har påpekt at: «Et eget hjem – helst et eget hus – er et av de fremste tegn på selvstendighet» (1989:58). Preferansestudier forteller at foreldre forbinder eneboliglivet med barnevennlighet og godt bomiljø (Guttu 2003:29). Dette er også et inntrykk den OBOS-eide boligutvikleren Block Watne skaper i sin markedsføring, som lister opp «8 grunner til å flytte utenfor byen» – i egen enebolig (Block Watne 2019, Velle 2018). Der finner en blant annet – ifølge boligprodusenten – gode oppvekstsvilkår og trygghet for barn og unge. Eneboligens posisjon som den mest foretrukne måten å bo på er nærmest uovertruffen, noe som ifølge arkitekt og boligforsker Jon Guttu (2003:30) avtegner et pussig mønster:

«Folk flest har eneboligen som ideal, produsentene fyrer opp under dette, eneboligarkitekter risikerer å komme i en viss ideologisk klemme, mens planleggere mer fritt kan innta en prinsipielt negativ holdning. At eneboligen framstår som idealet for store deler av befolkningen, betyr imidlertid at den fungerer som premissleverandør både for meningsdannelsen og for hvordan det blir bygget. Uavhengig av sitt standpunkt til eneboligen må planleggere (som politikere) på en eller annen måte forholde seg til den.»

## NASJONALE FORVENTNINGER

Samtidig som eneboligen er representant for alle de gode familieverdiene – som av Lawrence Stone oppsummeres i begrepet *The closed domesticated nuclear family* (Lawrence 1977, i Fishman 1987:25) – assosieres eneboligen med en «[...] hel serie av motforestillinger hos de fleste arkitekter [og planleggere]: Byspredning, biltransport, CO2-utslipp, arealforbruk, ressursløsning, klasseforskjell, privatisering, segregasjon» (Guttu 2003:30). Disse negative flokene søker Kommunal- og moderniseringsdepartementet å løse opp. I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023* (2019) vektlegges hensyn som arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og redusert byspredning. Staten – ved departementet – forventer at «[...] Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt.» (KMD 2019:21).

## FORTETTINGENS ULIKE PREFIKS

Kommuneplanens arealstrategi (Oslo kommune 2018) tar inn over seg flere av disse forventningene fra KMD, der kortere reiseavstander, det å utnytte eksisterende kollektivinfrastruktur, samt «[...] fortsette å bygge Oslo innenfra og ut, hvor de sentrale deler av byen bygges ut først. Banebasert byutvikling og prinsippet om vekst innenfra og ut, har for eksempel resultert i [...] fortetting på Røa». Oslo kommune har anvendt fortetting som strategi siden 1984 (Aarskog Knutsen 2016). Der fortetting på 1980-tallet ble benyttet for å få en befolkningsvekst av barnefamilier (Nordahl 2005:221), er fortetting i dag utpekt som et bærekraftig alternativ for å oppnå positive klimagevinster. *Fortetting i småhusområder* (PBE 1994) er navnet på dokumentet som var bakgrunnen for Oslo bystyes strategivedtak om fortetting i småhusområder tidlig 1990-tall. Denne strategien tegner opp fortettingsområder i Oslo kommune i de fire kategoriene:

1. Steder som vurderes egnet til bymessig fortetting
2. Delområder underlagt særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern
3. Boligområder med bevaringsverdi
4. Generelle fortettingsområder

I strategien heter det at villa- og småhusområdene omfatter ca. 30.000 daa. av Oslos byggesone, som tilsvarer ca. 20% av bygget grunn i kommunen (Ibid:12 – se vedlegg for oppdatert eneboligoversikt per 2019). Av områdene vi er interessert i, nevnes Røa i vest og Nordstrandsplataet i syd som generelle fortettingsområder, uten utpreget bevaringsverdi. Refstad nevnes ikke eksplisitt, hverken som generelt fortettingsområde eller under noen av de andre kategoriene.

Fortetting i de homogene småhusområdene er i dag en av de den mest privatstyrte og fragmenterte delene av den prosjektbaserte byutviklingen. Karl Otto Ellefsen beskriver eneboligområdene i Oslo som: «[...] et teppe som ble lagt fra bykjernen og vestover, først langs forstadsbanene [Røa og Prinsdal], seinere gjorde vegnettet det mulig å dekke alle tilgjengelige arealer. Gamle tettsteder og landbruksbebyggelse er vevd inn i teppet, og teppets geografiske utstrekning kan trekkes fra Kirkevegringen og vestover så langt Oslo-agglomerasjonen er sammenhengende. I øst dekker teppet Ekeberg og Nordstrand. Teppets transformasjonspotensiale er vanskelig å realisere, fordi eiendomsverdiene er formidable og eiendomsstrukturen finmasket. (Ellefsen 2005:75).

De formidable eiendomsverdiene skyldes tilgang – eller mangelen sådan – på arealer, et tema jeg behandler mer utfyllende i kapittel 1.2. Arkitekt og professor innen by- og arealplanlegging ved NMBU, Elin Børrud (2018:13), fremhever forskjellen mellom «[...] et områdes fortetningspotensial og dets endringspotensial. Et område kan både ha lav utnyttelse og være lokalisert slik til at det bør ha høyere utnyttelse, men samtidig inneha stor motstand mot endring. Motstanden kan skyldes at det er regulert til vern, men også at det er mange privatrettslige forhold knyttet til arealet.» En finmasket eiendomsstruktur er et eksempel som gir et område lavt endringspotensiale, selv om fortetningspotensialet er til stede.

## EIENDOMSFORHOLD OG POLITIKK

Sevatdal og Sky (2003:40) snakker om ulike regimer som påvirker eiendomsforholdene. Reguleringsregimet, eiendomsregimet og det jordpolitiske regimet (Sevatdal og Sky 2003:38) spiller alle en rolle for endringspotensialet og fortetningspotensialet. I tillegg kan en eiendom ha ulike funksjoner for eieren, både en foretaksmessig funksjon, en kapitalmessig og en konsumentmessig funksjon. (Sevatdal (1990 s. 1 – 3, i Levin 2016). En fjerde funksjon er den sosiale, «[...] hvor eiendommen gir eieren status eller at det knytter seg affeksjonsverdier til eiendommen. Den foretaksmessige funksjonen består i å kategorisere eierne i en sammenheng med arealene som produksjonsfaktor i en produksjonsprosess (Sevatdal 1990 s. 2). Den kapitalmessige funksjonen består i å kategorisere eierne i en sammenheng med arealene som et objekt for investering og forrentning, kjøp og salg (ibid.). Den konsumentmessige funksjonen består i å anse eiendommen som et velferds-messig aktivum for eieren, f.eks. som tomt, en eiendom for jakt eller rekreasjon, osv.» (Sevatdal 1990 s. 2 – 3, i Levin 2016:7). Uansett funksjon og regimer, følger det ofte en naturlig strukturkontinuitet. Både italienske Gustavo Giovannoni og franske Pierre Levedan utforsket dette fenomenet tidlig på 1900-tallet. Det de begge oppdaget var at gatemønster forholder seg relativt uforandret over lange tidsperioder. Mer detaljerte studier viste at grensene for hver teig har en tydelig kontinuitet, men ikke i like sterk grad som gatemønsteret, mens bygninger endrer seg hyppigere enn eiendomsgrensene igjen (Kropf 2017a:68). I artikkelen «Plots, property and behavior» stiller Kropf (2017b:7) spørsmål om hvordan en «[...] skal forklare de forskjellige endringsratene og kontinuiteten mellom gate- og veistruktur, teigstrukturer og bygningsstrukturer» (min oversettelse). Dette er noe jeg vil ta med inn i diskusjonen i oppgavens konklusjon.

Som antydnet eksisterer det et spenningsfelt mellom politikk, plan og samfunn. Planene planleggerne planlegger står i konflikt med eneboligdrømmen drømmerne drømmer. I teoretisk forstand er det en spenning mellom den individuelle eneboligdrømmen på den ene siden, og det overordnede, generelle politiske målet om fortetting som kompakt by på den andre siden. Børrud (2018:24) fremhever viktigheten og forskjellen mellom «[...] den kompakte byen som resultat og fortetting som prosess, en prosess som gjerne kan omtales som kompakt byutvikling, altså en utvikling som bidrar til kompakthet innenfor spesifikke utviklingsområder». Planene for småhusområdene som ble definert i PBEs fortetningsstrategi fra 1994, var ikke planlegging mot en kompakt by. Likevel, denne fortettingen oppfattes som konfliktfylt i dag. Dette er temaer jeg vil diskutere videre i oppgavens teoretisk, og forfølge de tre retningene om:

- Konflikten som oppstår og de motstridende interessene som følger av nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging og drømmen om enebolig
- Boligforsyningen småhusområdene representerer i Oslo, og hvor mange boliger som produseres i småhusområdene
- De sosiokulturelle effektene av fortettingen, og hva som skjer med et småhusområde når de gjennomgår en større strukturelle transformasjon? Hva konsekvensene kan bli for de som allerede bor i de fortettede områdene?

## 1.2 OSLOVEKSTEN & AREALENE

I 2018 hadde Oslo totalt 673.469 innbyggere, og statistiske beregninger tilsier at byen skal vokse med ca. 100.000 flere innen 2030. Kommunen skal ifølge dens egne beregninger allerede i 2040 huse 850.000 innbyggere (Oslo kommune 2019:4). En stadig økende befolkning, kombinert med begrenset tilgang på arealer var i 1850 – og er fortsatt i dag – en liktorn for hovedstadsveksten. All fremtidig bebyggelse er vedtatt oppført innenfor byggesonen, mens skogsområdene som rammer inn byen er vernet etter Markaloven av 2009. *Oslo kommunes arealstrategi* (2018:52) sier at «Utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende.» Gjeldene plan tillater moderat fortetting, samtidig som arealstrategien fra 2018 har redusert størrelsen på de tidligere definerte utviklingsområdene, de som i kommuneplan fra 2015 bidro til å skape sterke konfliktlinjer (Skaare 2017:10). Dette gjelder blant annet Røa-Hovseter, omtalt som et utviklingsområde. «Hele Hovseter-delen er tatt ut, men bemerk at det fortsatt forventes utvikling på statens eiendommer. Røadelen er redusert til arealet på nordsiden av Sørkedalsveien, som i dag er omfattet av midlertidige reguleringsbestemmelser», skriver Oslo kommune (2019:52). Arealstrategien sier videre at småhusområdene er «[...] en viktig del av en variert boligstruktur i byen [...]» og at «[...] kommunen skal ivareta de historiske og grønne kvalitetene de byr på» (Ibid.). Refstad og Prinsdal nevnes ikke eksplisitt som utviklingsområder i kommuneplanen.

## 1.3 STUDIEOMRÅDENE

I denne studien skal jeg se på hvordan de tre eneboligområdene Røa, Refstad og Prinsdal har blitt fortettet, fra 1948 og frem til 2018. Avgrensningen for de tre studieområdene defineres ytterligere under metodekapittelet 3.3.

Jeg starter kartleggingen i 1948, året da Aker og Oslo ble slått sammen til én kommune. Selv om dette markerte en ny æra for hovedstaden, ble gamle konfliktlinjer mellom den tette byen og den spredte forstaden videreført under ett samlet territorium. Det viktigste skillet mellom de ulike bebyggelsesstrukturene i Oslo går mellom indre og ytre by, en grense som stort sett er sammenfallende med den historiske Oslo- og Aker-grensen. I indre by ble det utviklet en tett bystruktur med sammenhengende karrébebyggelse, mens det i Aker var åpen småhus- og gårdsbebyggelse som preget landskapet (PBE 1994:11).

Professor i historie, Jan Eivind Myhre (2017:32) beskriver hvordan endringen mellom sentrum og periferi, eller «den egentlige by» og «forstedene» utvikler seg til et øst-vestskille utover 1850-tallet. «At landlige forsteder er et middelklassefenomen, er en internasjonal klisjé» skriver han og fortsetter:

«[...] nær sagt alle sosiale lag bosatte seg i kommunene rundt Oslo [...] Middelklassen og overklassen dominerte de to vestligste sognene i Aker, Vestre Aker og Ullern, mens lavere middelklasse og arbeiderklassen bebodde de to østligste, Østre Aker og Nordstrand [...] Eiendomsspekulanter kjøpte grunn, utparsellerte tomter og solgte til svakt bemidlede folk. [...] Ofte startet det med hytter, som i Prinsdal lengst sør i Aker».

(Ibid:43)

Den suburbane eneboligdrømmen var sågar en realitet for «hele» befolkningen, men allerede da med en sosioøkonomisk segregasjon mellom øst og vest.

I forkant av den nye boligetableringen i forstedene, hadde en ukontrollert bebyggelse vokst frem i det udefinerte mellomrommet der Aker møtte Oslo, også rundt 1850. Steder som Grønland, Gamle Oslo, Tøyen og Sagene ble så innlemmet i byen, i et forsøk på å rydde opp i de uholdbare forholdene som hadde utviklet seg (Alsvik 2008). I et videre forsøk på å demme opp for etablering av ny og ukontrollert forstadsvekst, ble det ved Lov av 12. mai 1877 bestemt å etablere et bygge-belte så langt ut i Aker man kunne tenke at forsteder ville kunne etablere seg. I området skulle byens bygningsbestemmelser gjelde, for å sette en effektiv stopper for at rønner og skur ble reist av ubemidlede – slik tilfellet hadde vært før de foregående byutvidelsene (Ibid.).

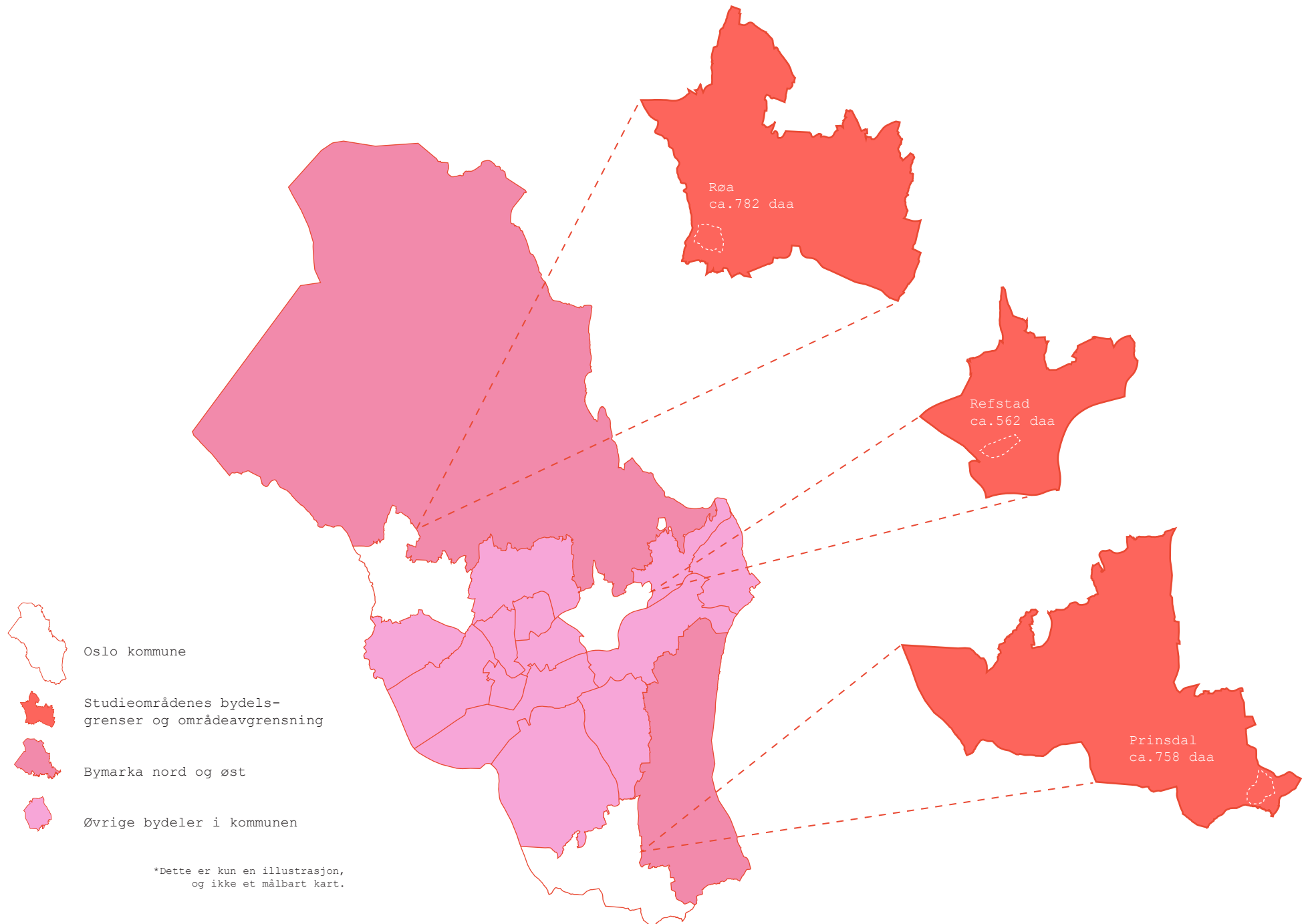
Aker og Oslo kan sånn sett ses som et tidlig, norsk eksempel på agglomerasjon, der ulike regioner eller byer vokser sammen på tvers av de territoriale, administrative eller juridiske grenser. På bakgrunn av denne veksten ble det diskutert hvorvidt Oslo og Aker burde slås sammen eller ikke. Forslaget om sammenslåing møtte sterk motstand i Aker, ledet an av partiene Høyre og Bondepartiet. Argumentasjonen gikk på at Aker i en ny bykommune ville bli skadelidende og nærmest oppslukt av Oslo (Bergkvist 2018). Ullernåsen vel uttalte i 1938 at de ønsket å hindre «[...] høibebyggelsen fra Oslo trekker utover i Aker til skade og ulempe [...] Vi ønsker å ha våre hjem i fred for disse utvekster fra storbyen!» I motsatt leir ble Aker omtalt – av journalist Oscar Pedersen – som «[...] byens kvælerslange!» (Gjerland 2018).





Like etter 2. verdenskrig fulgte en sterk sosialistisk valgoppslutning i Aker. Et enormt behov for arealer til boligbygging gjorde seg også gjeldende, to sammenfallende

drivkrefter som bidro til å realisere kommunesammenslåingen (Alsvik 2008, Gjerland 2018). Det samlede arealet i Oslo ble mer enn 25 ganger så stort, fra opprinnelige 17 kvadratkilometer til 453 kvadratkilometer. Foruten større landbruksarealer – fulgte det flere villaområder fra Aker (Bergkvist og Hovdhaugen 2017). Det er disse områdene – med en fragmentert og sterk privatrettslig eierstruktur – det er knyttet konflikter til i den samtidige fortettingsdiskursen som diskuteres både politisk og faglig innen profesjonene arkitektur, by- og arealplanlegging (se eksempelvis PBE 1994, Skjeggedal 2003, Børud og Kleven Syvertsen 2012).

Det finnes flere relevante studier fra de ti til femten siste årene som tar utgangspunkt i – og belyser fortettingens kompleksitet. Der Børrud (2005a) og Kleven Syvertsen (2010) ser på Oslos helhetlige fortetting- og transformasjon, ny- og påbygg over 500 m<sup>2</sup> i tidsepoker på ti og ti år, har Aarskog Knutsen (2016) analysert Oslo kommunes bruk av fortetting som strategi fra 1984 til 2015. Skaare (2017) undersøkte hvilke virkemidler Oslo kommune benyttet seg av da småhusområde Nedre Grefsen ble utpekt til bymessig fortetting i kommuneplanen 2015. Levin (2016) undersøker eiendomsforhold som premissgivende for byutviklingsmønster, vekstretning og byform i Lillestrøm, mens Blekastad (2018) søker å løse forstad- og småhusproblemet gjennom form, i en design- og prosjektorientert diplomoppgave.

Min egen oppgave vil belyse hvordan fortettingen har skjedd i tre homogene, men geografisk ulike områder, fra 1948 frem til 2018. Hensikten er å få bedre kunnskap om hvordan eneboligområdene faktisk har blitt fortettet, som kan bidra til å si noe om typomorfoloien – og hvordan de aktuelle studieområdene vil kunne utvikle seg i fremtiden.



-  Oslo kommune
-  Studieområdenes bydelsgrenser og områdeavgrensing
-  Bymarka nord og øst
-  Øvrige bydeler i kommunen

\*Dette er kun en illustrasjon, og ikke et målbart kart.

## 1.4 PROBLEMSTILLING

Jeg ønsker med denne studien å finne ut:

- **Hvordan tre homogene, men geografisk ulike småhusområder i Oslo har blitt fortettet og analysere om disse ulike områdene har noen fellestrekk**
- **Om hvorvidt det forekommer noen distinkte forskjeller på fortettingen av et eneboligområde i Oslo vest, Oslo øst og Oslo sentrum**
- **Av de økonomiske, sosioøkonomiske og kulturelle forskjellene som beviselig eksisterer mellom de tre utvalgte studieområdene, vil jeg finne et ikke-normativt grunnlag for å danne et begrepsapparat som beskriver fortettingen**

### 1.4.1 UTDYPING AV PROBLEMSTILLING

I oppgavens avgrensning har jeg valgt ut tre studieområder med en størst mulig geografisk spredning. I oppgavens problemstilling ligger en antakelse om at det har skjedd en høyere grad av fortetting på Røa enn eksempelvis Prinsdal, og at fortettingen på Refstad har større likhet med Røa enn Prinsdal. Dette på bakgrunn av boligprisene i de respektive studieområdene, samt sosioøkonomiske forhold som gjør seg tydelig utslag i statistikken (Ljunggren 2017). Til grunn for antakelsen legger jeg en studie gjennomført av Barlindhaug og Nordahl (2005:212) som viser til prosjektandelen i Oslo ytre vest, som er betydelig større enn boligandelen, noe som tilsier at hvert byggeprosjekt består av få enheter. Mens Oslo indre øst «[...] hadde 28 prosent av boligbyggingen, men kun fem prosent av prosjektene, hadde Oslo ytre vest 26 prosent av boligbyggingen og hele 41 prosent av prosjektene» (Ibid.) Studien bygger på tallmateriale fra 2002 – og det er interessant å se om tendensene har fortsatt i samme retning, eller hatt en stagnasjon utover 2000-tallet. I Oslo som helhet bestod 71 prosent av alle byggeprosjekter av 1-2 boliger i hvert prosjektet. Disse småprosjektene bidro bare med 13 prosent av de boligene som ble bygget i Oslo i perioden, noe som er en svært høy andel småprosjekter (Barlindhaug og Nordahl 2005:212). Altså er det vist en tendens i Oslo til at det bygges flere små prosjekter i Oslo vest, mens prosjektene som bygges i Oslo øst tenderer til å være bestå av flere boenheter.



## 1.5 STUDIENS RELEVANS

Fortetting som tema innen norsk plan- og arkitekturdiskurs diskuteres bredt, senest i *Plan* (4:2018), som viet et helt nummer til temaet. Fortetting i de suburbane eneboligområdene er den mest privatstyrte og fragmenterte delen av den prosjektbaserte byutviklingen. I denne studien søker jeg å belyse hvordan fortettingen har utviklet seg, for å danne et bredere kunnskapsgrunnlag i diskusjonen knyttet til ulike former for fortettingsstrategier. Fortettingsprosjektene utvikles i et møte mellom to ulike praksiser og verdisystemer, med eiendomsutviklingen som én institusjon og den kommunale byplanleggingen som en annen (Ellefsen 2005). Pragmatiske problemer med praktiske og politiske rammebetingelser trenger et nøytralt verktøy for å forklare hvordan noe har utviklet seg, som gir et språk som kan benyttes for å tegne opp veien videre. I møte med den samtidige klimakatastrofen – som helst skulle være løst i går – må vi planlegge for ny bebyggelse i allerede bebygde miljøer, som:

«[...] gjør at planleggingen både vil ha et tilbakeskudende og et fremtidsrettet grunnlag. De to retningene [...] gjenkjennes også i dagens byplandiskusjoner om hva som er dens begrunnelse, formål, instrumenter og metoder. Spesielt handler det om i hvilken grad planleggingens formål skal være å bevare og å konsolidere forgangne strukturer og konstruksjoner, og hvor sterk den skal vektlegge nødvendigheten av å omforme eksisterende byer i henhold til samtidens idealer om bærekraft.»  
(Børrud og Røsnes 2016:50)

Det er i denne debatten jeg ønsker å bidra. Dette vil jeg gjøre ved nettopp å belyse konfliktlinjene som oppstår i møtet mellom det allerede byde miljøet og fortetting som et middel i byutviklingen, spørsmål som er svært vesentlig å løse, skal vi som planleggere bidra til et mer bærekraftig bysamfunn.

## 1.6 OPPGAVENS OPPBYGNING

Oppgaven består av fire kapitler. Dette innledende kapitlet har beskrevet bakgrunnen for problemstillingen – og kontekstualisert Oslos fortettingsstrategi. I påfølgende kapittel – andre kapittel – følger en teori- og metodebeskrivelse, samt en redegjørelse for hva typomorfoloien kan bidra med å belyse i de respektive studieområdene. I tillegg dekker kapitlet fremgangsmåte og redegjør for studiens reliabilitet og feilkilder. I tredje kapittel anvender jeg analysemetoden i de tre studieområdene Røa, Refstad og Prinsdal, som danner det empiriske grunnlaget for funnene jeg analyserer og tolker ved bruk av morfotypologisk metode i fjerde kapittel. Kapittel fem består av relevante vedlegg.

M E T O D I S K  
T I L N Æ R M I N G

## 2.1 METODE

Metoden jeg anvender i denne oppgaven blir betegnet som typo-morfologisk. Metoden har en strukturalistisk innfallsvinkel innen det interdisiplinære fagfeltet bymorfologi, og er analytisk. I typomorfoloisk metode undersøkes de håndgripelige artefaktene byene består av og de prosesserne som skaper dem. Dette er en metode som kombinerer kartstudier og dokumentstudie, hvor empirien generes «[...] ved hjelp av kartografisk representasjon og terminologi, med hensikt å spore den historiske utviklingen av byens form» (Børrud og Røsnes 2016). Rådataen som analyseres er byen slik den faktisk er bygget.

Det typomorfoloiske feltet springer ut fra en ambisiøs og gammel vitenskapstradisjon, og dens røtter kan følges helt ned til 1600-tallet og Johann Wolfgang von Goethes arbeider, til tidlig 1900-tall, hvor tyske geografer gjennomførte enkeltstudier av bylandskapet (Ellefsen 2005:65). Den moderne morfologiske metoden bygger videre på disse prinsippene (Børrud 2005:21), men de morfologiske skolene – slik vi kjenner og karakteriserer dem i dag – ble ikke systematisert som interdisiplinært forskningsfelt før utover 1980-tallet (Ibid:115).

Skolene vokste frem som en kritikk av modernismen, og forgrener seg i tre ulike retninger. Ellefsen (2005:65) skriver at den franske skolen først og fremst er knyttet til eksempelstudier av omgivelsestyper sammenholdt med livsform. Saverio Muratori (1910–1975) og hans studier av Venezia og Roma står sentralt for utviklingen av den italienske skolen (Børrud 2005:21). Dette arbeidet har Aldo Rossi bygget videre på i *L'architettura della città* (1966). Dette klassiske verket «[...] beskrev byens fysiske omgivelser som et historisk produkt som stadig ble endret, bygget om og bygget på for å tilfredsstille nye samfunnsmessige behov. Rossi leste byen diakront som en serie av arkeologiske lag som hver var resultat av spesifikke behov og intensjoner, og

som hver uttrykte kulturelle verdier og holdninger og vitnet om den materielle strukturen på det tidspunktet da de ble produsert.» (Ellefsen 2005:54) Intensjonen «[...] var å utvikle byplanteorier som kunne fungere for arkitekturpraksis og som dekket et teoretisk grensesnitt som foreløpig var relativt tomt for innhold, nemlig forholdet mellom byen som samfunn og byen som arkitektur» (Ibid:66).

### DEN TYSKE SKOLEN

Geografen Michael.R.G Conzen (1907 – 1999) bidro med å utvikle den tysk-engelske / anglosaksiske morfogenetiske skolen. Den tar utgangspunkt i «[...] deskriptiv teori om hvordan byer er bygget opp. De fysiske strukturene, både de som fortsatt kan leses i byens arkitektur, de som kommer fram på historiske kart og de som arkeologisk kan graves fram, ses på som historiske tekster. Gatesystemer, eiendomsstrukturer og måter bygninger er organisert i forhold til hverandre, forteller om samfunnets skikk på det tidspunktet de fysiske omgivelsene ble produsert og blir derfor et middel til å diskutere historiske samfunnsforhold» (Ellefsen 2005: 64). Retningen jeg jobber innenfor i denne oppgaven, baserer seg på den tysk-engelske skolen, men tar også inn over seg Rossis erkjennelsesteoretiske fundament for forståelse av byens arkitektur:

- Byen bygger på et system av grunnenheter – typene
- Byen er en strukturell helhet der de enkelte delene gjensidig definerer hverandre
- Byen er en struktur som setter regler for sin egen forandring
- «Byen er som sproget en nedarvet struktur – den hører til de ældste skrifter vi kender – og inneholder som sådan en hukommelse eller kollektivt ubevidste», der uttrykker det sociale liv og setter rammen herfor.» (Werner Pedersen 1987:33, i Ellefsen 2005:66)

Valget av typo-morfologisk metode lar meg jobbe med eneboligen som type, og avgrensar hvilke studieområder som er plukket ut – på bakgrunn av det å være eneboligfelt. Metoden lar meg jobbe refleksivt – tilbakeskuende – og reduktivt – abstraherende – for å finne den overordnede veksten og transformasjonen som har forekommet i området. Ved bruk av en slik reduktiv modell forenkles og fremheves kun det jeg ønsker å undersøke, altså studieområdenes typer og strukturer.

## 2.2 KARTLEGGING & ABSTRAKSJON

Kropf (2018:14) benytter språkets utvikling som en simile på all morfogenetisk metode. Der du etymologisk kan finne ordenes opprinnelse ved å følge sporene bakover, kan du ved hjelp av morfologi finne røttene til det bygde miljøets forhistorie. For å beskrive fremgangen og anvendelsen av metoden helt konkret, har jeg altså tegnet opp en kartsekvens. Ved å lagvis legge ortofotoene oppå hverandre, med eldste foto i bunn, har jeg skravert omrisset av bebyggelsen på de ulike lagene, tiår for tiår. Slik har jeg organisert en kartprogresjon i en lagvis struktur – fra 1948 til 2018. Ved å generere en lag- og billedveksling har jeg sett hvor endringene har forekommet. Kartsekvensen har en tidshorisont på ca. 70 år og er skravert opp med et intervall på mellom 10 – 20 år.

I analysen samler jeg datamateriale – for å finne frem til kartet, og forsøke å se hvordan dette passer inn i dagens plandiskursive terreng – fortetting som strategi. «Plan er noe annet enn et faktisk prosjekt, og kun en visualisering av de målsatte retningslinjene som blir lagt ned for å styre fysisk endring,» skriver Tvilde og Ellefsen (1990:15). Derfor skal en aldri – i en morfologisk undersøkelse – basere seg utelukkende på planer, fordi disse kildene «[...] ofte fremstiller en idealtilstand, en tenkt reguleringsplan, eller et mål for byutvikling[...]» (Ibid.). Ortofoto er derfor et mer nøyaktig utgangspunkt for analysen, fordi det er en mer korrekt gjengivelse av virkeligheten. Også historiske kart kan være vanskelig å benytte, da de kan være unøyaktige. Jeg har likevel benyttet historiske kart, som et korreks til ortofotoene. I tillegg benytter jeg de samme kartene for å finne frem til de historiske eiendoms grensene.

Kropf (2017a) mener analysen blir mest mulig vellykket ved ikke å dra på befaring før etter at kartsekvansene er tegnet opp, fordi en under arbeidet med dette arbeidet kan avdekke noe spesifikt som kan bidra å skjerpe sansene under befaringen. Dette er et råd jeg har valgt å følge, og befaringen er gjennomført i etterkant av analysene. Slik fikk jeg mulighet til å korrigere enkelte feil og justere deler av materialet.

## 2.3 OPPGAVENS OMFANG & AVGRENSNING

Kropf (2017a) snakker om den morfologiske analysens scope, et begrep jeg har valgt å oversette til omfang. Omfanget av analysen kan enten sees på som steds-bestemt eller det Kropf omtaler som element-basert. En element-basert studie ser på ulike eksempler av samme type, som bygnings-typer eller byplaner fra ulike steder. I tillegg kan en gjøre regularitets-baserte studier, som undersøker repeterende mønster av «[...] interaction, formation and transformation as well as correlations between various measures of form, use and performance» (Kropf 2017:52a). Jeg har bevisst valgt å ikke jobbe med hele byen, men med tre småhusområder på tre geografisk ulike områder, for å ha en størst mulig spredning i studien. Analysen er slik sett elementbasert.

Der Røa og Prinsdal representerer to randsone-områder, er Refstad et område mer sentralt i Oslo, like utenfor ring 3 ved Sinsen. Alle studieområdene er homogene og preget av den samme typologien – eller elementer – eneboliger og rekkehus. Alle områdene var tidligere organisert under Aker kommune. Hva jeg undersøker på disse tre stedene, er den typomorfologiske utviklingen i hvert studieområde, og innenfor analysens omfang følger ytterligere fire forgreninger som må konkretiseres:

**Study area** | områdeavgrensning

**Time frame** | tidsavgrensning

**Aspects** | undersøkelsestyper

**Level of resolution** | detaljeringsnivå

### 2.3.1 OMRÅDEAVGRENSNING

Områdeavgrensningen definerer de utvalgte studieområdene ytterligere. Kropf (2017a:52) skiller mellom vilkårlige og gitte grenser. Der de vilkårlige grensene ofte baserer seg på en bestemt arealstørrelse innenfor et kvadratisk polygon, kan de gitte grensene basere seg på administrative eller juridiske grenser. De tre studieområdene jeg har valgt ut er plukket ut på bakgrunn av administrative grenser, der alle studieområdene tidligere befant seg innenfor territoriet til Aker kommune. I dag er Oslo den administrative enheten, mens avgrensningen for hvert studieområde følger den naturlige situasjonen, som eksempelvis en skrent, knaus, bekkedar eller liknende. Hvert studieområde er avgrenset ut fra dagens situasjon, og følger områdenes overordnede vei- og baneinfrastruktur. Det har likevel vært utfordrende å få til gode avgrensinger, da de både skal være komparative størrelser med hverandre, men heller ikke skape et for stort brudd med agglomerasjonsretningene områdene har utviklet seg i. Det har vært avgjørende å få med et stort nok areal til å observere og undersøke de ulike undersøkelsestypene som har forekommet.

### 2.3.2 TIDSHORISONT

I hvert studieområde tar jeg utgangspunkt i 1948, som markerer året da Oslo og Aker kommune ble slått sammen. Frem til 2018 undersøker jeg hvert område med et tidsintervall på 10 – 20 år. På de 70 årene er det ulike sosiale og økonomiske drivere som kan ha påvirket fortettingen på de tre studieområdene. Dette er betraktningsspektiver jeg trekker inn i et eget delkapittel, men det er samtidig størrelser som vanskelig lar seg dokumentere som funn, da endring av juridiske forutsetninger kan implementeres i ulik grad.

### 2.3.3 UNDERSØKELSESTYPER

Undersøkelsestypene beskriver hvor detaljert studien går til verks. I denne studien ser jeg kun på bygget form og en generell beskrivelse av bruk, som de typomorfologiske kategoriene enebolig, rekkehus eller større institusjoner som sykehus eller skole.

### 2.3.4 DETALJERINGSNIVÅ

Detaljeringsnivået jeg har lagt meg på i denne undersøkelsen analyserer kun bebyggelse opp mot eiendoms-grensene. En mer omfattende morfologisk analyse kan ha et høyere detaljeringsnivå, og velge å se på grunnforhold, topografi og gatehierarki. En analyse som kun skiller mellom bygde og ikke-bebygde arealer er å betegne som meso i detaljeringsnivået.

## 2.4 FREMGANGSMÅTE

Alle de morfologiske kartene er tegnet i programmet Adobe Illustrator. Ortofoto fra Norkart er lastet ned via *finn.no/kart* og benyttet som underlag. Eiendomsgrensene fra 2017 er hentet fra matrikkelen. Øvrige eiendomsgrenser er tegnet av etter historiske kart utgitt og produsert av enten Oslo eller Aker oppmålingsvesen. Ortofotoene er fordelt i en lagvis struktur i Adobe Illustrator, hvor hvert bygg er skravert manuelt med en fargekode som indikerer årstallet de er registret. Ved å skifte mellom lagene, nærmest som en kort animasjon, oppnås en lag- og billedveksling som tydeliggjør hvor endringene har forekommet.

Der gjengivelsen av bebyggelsen i ortofotoet er utydelig og det har vært knyttet usikkerhet til om et bygg er revet, bygget om eller bevart, er dette korrigert etter befarings- og utforskning i Googles gatevisning, historiske planer eller ved bruk av Sefrak-registret: Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner Norge (Riksantikvaren 2019). Dette er en form for metodetriangulering, hvor andre historiske kilder blir benyttet for å sikre den mest mulig korrekte gjengivelsen i kartene – slik at det dannes et sammenstilt kart.

## 2.5 RELIABILITET & FEILKILDER

Bruk av ortofoto som kilde er en mer korrekt gjengivelse av virkeligheten, enn om studien kun skulle vært basert på tidligere og nåværende planer, som i enkelte tilfeller illustrerer en idealtilstand. Historiske kart kan også være problematisk å bruke, fordi de ikke er nøyaktige i gjengivelsen. Ortofotoet dokumenterer de reelle forandringene, men enkelte feilmarginer har likevel skapt utfordringer i arbeidet med analysene.

Et ortofoto er satt sammen ved bruk av fotogrammetri, som betyr at to bilder av landskapet i forskjellige vinkler er presset – eller ortogonert – ned i planet, slik at målestokken skal bli lik i hele bildet. Enkelte hus, høye fjell eller lave daler kan derfor i kantene se litt liggende og dradd ut. Dette er for at fotoet skal tilpasses den samme geometrien som kartet (Dick 2013). Dette blir gjort ved at bildene georefereres mot dagens vektordata i et gitt koordinatsystem. I dette prosjektet er det EUREF 89, UTM-sone 32 som er koordinatsystemet, samme UTM-sone og koordinatsystem som eiendomsgrensene fra matrikkelen er hentet ut i. Cowi har gjennomført en stikkprøvekontroll av ortofotoene jeg benytter i studien, og funnet et «[...] gjennomsnittlig avvik i X = 0,31m og Y = 0,27m» (Finsrud 2018).

Der eiendomsgrensene fra matrikkelen og min skravering av bygningene ikke sammenfaller – og derfor ikke blitt korrekt sammenstilt og gjengitt – skyldes dette to faktorer. Analysene er gjennomført i det vektorbaserte tegneprogrammet Adobe Illustrator. Når bygningene i ortofoto-grunnlaget har et noe dradd perspektiv – overføres dette igjen skraveringen av byggene, som derfor kan få litt større form. I tillegg er eiendomsgrensene skalert ut ifra linjalen som ligger i bunnen av ortofotoene, hvor nøyaktigheten i Adobe Illustrator tillater mm-presisjon, men som stikkprøvekontrollen viste, har en feilmargin.

I tillegg har Adobe Illustrator begrensninger når det gjelder å bearbeide kart, og tilbyr ikke tjenester som å sette ortofotoene inn i et koordinatsystem, og filen blir derfor ikke geo-referert.

Hadde ortofotoene blitt lastet ned i eksempelvis et TWF-format – et georeferert fotofilformat kart og ortofoto av nyere dato gjerne er utstyrt med – kunne jeg benyttet et annet tegneprogram som tillater bruk av geo-referering. Da dette ikke var tilfellet for de historiske ortofotoene jeg har benyttet, fant jeg det formålstjenlig å benytte Adobe Illustrator likevel. Dette er et aspekt som gjør morfogene- tiske undersøkelser vanskelig å overføre til helt korrekte, georefererte rammer.

En svakhet med datamaterialet jeg benytter meg av, er især ortofotoene fra Prinsdal. Mellom 1971 og 1997 eksisterer det hvit støy – som Robert (2012:191) omtaler det – altså en periode som ikke er kartlagt. Hverken Norkart, Norge i bilder, Oslo kommune eller andre aktører sitter på ortofoto fra området i dette tidsspennet. Dette gjør hoppet fra 1971 – 1997 veldig langt, noe som ikke gir en like detaljert endringsbeskrivelse av Prinsdals typomorfologiske utvikling. Det har også vist seg vanskelig å fremskaffe historiske eiendomsgrenser fra matrikkelen, noe som gjør at tidligere bebyggelse må tolkes ut ifra nye eiendomsgrenser.

T Y P O -  
MORFOLOGISK  
ANALYSE AV  
RØA, REFSTAD  
& PRINSDAL

---



## 3.1 ANALYSENS OPPBYGNING

Det analytiske arbeidet er delt i tre. I den første delen presenteres de ytre faktorene og det Kropf (2017a:66) omtaler som økonomiske og sosiale drivere. Både demografi, økonomi, politikk, kulturelle trender og teknologiske utviklinger kan ha bidratt til å påvirke utviklingen i studieområdene. Dette delkapittelet bidrar også til å kontekstualisere analysen og gi den et forståelig rammeverk. Større og mindre hendelser innen politikk, samfunnsliv og juss kan være forklarende årsaker for enkelte av utviklingstrekkene i de ulike studieområdene. Politiske vedtak og endringer sammenfaller ikke nøyaktig med utgangspunktet for hvert kartblad, og jeg har valgt å trekke frem hendelser tiår for tiår.

I neste del følger de typomorfologiske analysene, som baserer seg på sammenstilte kart fra både ortofoto og historiske kart. Kartanalysen består av en kartsekvens for hvert studieområde. Områdeavgrensningen er beskrevet i metodekapittelet 2.3. Hvert kartblad har et 10 – 20 års intervall, og er lagvis lagt oppå hverandre i en kartprogresjon. Det vil si at analysen starter med tidligste utgangspunkt (1948) og bygger seg lag for lag frem til nyeste kart (2018). Hver kartsekvens har en tekstsider og en kartsider. Når kartsekvensene for de tre studieområdene er analysert, følger en sammenstilling og tolkning av funnene.

## 3.2 ØKONOMISKE & SOSIALE DRIVERE

De ytre faktorene og de økonomiske og sosiale driverne er alle representanter for enten samfunnsmessige eller formmessige endringer. De påfølgende hendelsene representerer ikke en fullstendig lise, og er heller ikke valgt ut basert på en teori. Dette er kun drivkrefter og en samling høydepunkter som kun bidrar med å kontekstualisere de morfologiske analysene. Likevel er det flere sammenfallende faktorer som peker på enkelte tendenser.

### 1946 – 1960

**1948:** Oslo og Aker slås sammen til én kommune. En allerede sterk tendens til byagglomerasjon mellom de to kommunene styrkes ytterligere. Ungdommens selvbyggerlag, USBL stiftes 8. desember samme år.

**1952:** Ny postkasselov definerer at alle norske husstander skal ha en postkasse.

**1957:** Den første rundkjøringen i Sinsenkrysset blir bygget.

**1960:** Bilrasjoneringen oppheves. Bystyret i Oslo vedtar nedleggelse av trikken. Tallet på personbiler har økt med ca. 150.000 – 215.000 siden 1950. Det ble bygget 5.000 nye boliger i Oslo i perioden 1945 – 1960, men kommunens statistiske kontor beregnet at det var et boligunderskudd på 6.000 – 10.200 boliger.

(Monsrud 1999, Thorsnæs 2018, Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Hauketo 2009, Posten Norge 2017)

### 1961 – 1970

**1962:** Sinsenkrysset – som ifølge en urban myte er omtalt som Oslos mest sensuelle veikryss av Jan Erik Vold – er igjen ombygd, nå med en firefelts vei fra Økern.

**1965:** *Transportanalysen for Oslo-området* publiseres av Oslo byplankontor. Trafikkanalysen skulle «[...] rette opp alle feil og manglar ved den gjeldande byplanen for Oslo, Generalplanen for Oslo av 1960 [...]» og representerte «[...] ei radikal omkalfatring av den rekkefølga som normalt gjeld innan norsk byplanlegging [...] Å gjere ein trafikkplan til toppnivå i planhierarkiet var i tråd med internasjonale impulsar i samtida.» (Wergeland 2014:15)

**1967:** Bispelokket ved Bjørvika åpner.

**1969:** Philips informerer norske myndigheter om funnet av Ekofisk – det som skulle vise seg å være et av de største oljefeltene som noen gang er funnet til havs.

(Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Regjeringen.no 2019, Statens vegvesen 2012)

### 1971 – 1980

**1970:** Trondheimsveien blir lagt i bro over Sinsenkrysset.

**1973:** Oljekrisen. Bensin- og dieselpriene øker betraktelig, og Kong Olav fotografertes som passasjer på T-banen.

**1975:** Borgerlig valgseier fører til en endring av den kommunale boligpolitikken. Fra å kjøpe tomter som deretter festes bort til én utbygger, reguleres nå arealer til boligformål med valg av type – blokk, rekkehus eller villa – men grunneier avgjør tidspunkt for bygging, boligens standard, prisklasse og hvem som skal få kjøpe

**1976:** antall personbiler i Norge passerer 1 million

**1977:** byfornyelsesplanen i Oslo vedtas, og bystyret opphever nedleggelsesvedtaket av trikken

(Ridola 2011, Monsrud 1999, Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Skogstrøm og Fuglehaug 2018, Statens vegvesen 2012)

## 1981 – 1990

**1985:** Ny plan- og bygningslov vedtas. Samme år innfører Oslo kommune «[...] egen låneordning for ungdom i tillegg til ordinære etableringslån, populært kalt Albert-lån, etter ordfører Albert Nordengen.»

**1987:** Brundtland-kommisjonen Vår felles fremtid publiseres, og begrepet bærekraftig utvikling lanseres.

**1988:** Albert-lånene avvikles, etter at boligpolitikken i Oslo har blitt gjennomgått i egen melding til bystyret.

(Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Sporstøl 2019)

## 1991 – 2000

**1990:** Deler av boligtiltakene desentraliseres til bydelene. Kommunens boliger blir skilt ut og forvaltet av Oslo kommunale boligbedrift.

**1992:** Kulturminister Åse Kleveland stifter Norsk Form.

**1994:** Stortinget vedtar å slette en del av fellesgjelden til de borettslagene i Oslo som teknisk sett var konkurs etter den store boligspekulasjonen på slutten av 1980-tallet.

**1995:** Oslo byfornyelse A/S ble formelt avviklet. Småhusplanen vedtas samme år.

**2000:** Postens planer for omlegging fra postkontor til Post i Butikk blir godkjent av Stortinget.

(Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Sætre og Kalleklev 2019, Posten Norge 2017)

## 2001 – 2010

**2006:** Arbeidet med det første bygget i Barcode-rekken – Pwc-bygget – påbegynnes.

**2008:** Operaen i Bjørvika åpner – som et første skritt i Bjørvika-utviklingen, og et skoleeksempel på kulturdrevet byutvikling. Global finanskrise, etter salg fond plassert i råtne boliglån i USA. Ny plan- og bygningslov trer i kraft.

**2009:** Kultur- og kirke departementet gir ut Arkitektur.nå norsk arkitekturpolitikk som et varsel på satsning innen arkitektur- og planlegging. Samme år slås Aker sykehus, Radiumhospitalet, Rikshospitalet og Ullevål sykehus sammen til Oslo universitetssykehus.

(Regjeringen.no 2009, Oslo 2018, Posten Norge 2017)

## 2011 – 2020

**2011:** Bispelokket rives.

**2014:** Større endring i departementsstrukturen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet tar over ansvaret for Planavdelingen i Miljøverndepartementet, men ikke de delene som berører ansvaret for forvaltning av regelverk om konsekvensutredninger og ansvaret for oppfølging av klima- og miljøpolitikk i byene. Norsk Designråd og Norsk Form slås sammen til stiftelsen Norsk design- og arkitektursenter. Ansvarsfeltet flyttes fra Kulturdepartementet til Fiskeri- og næringsdepartementet.

**2016:** Boligprisene på omsatte boliger i Oslo er gjennomsnitt 16,6 prosent høyere enn i 2015. Til sammenligning var boligprisene i henholdsvis Akershus og hele landet 10,8 prosent og 7,1 prosent høyere i 2016 enn i 2015. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på omsatte boliger i Oslo var i 2016 nesten dobbelt så høy som i 2006.

**2017:** Ny boliglånsforskrift fastsettes av Finansdepartementet ved finansminister Siv Jensen (Frp). Den sier at låntagere ikke kan låne mer enn fem ganger inntekten, og at boligkjøperen må ha 15% i egenkapital. Sekundærbolig i Oslo må finansieres med egenkapital på 40 prosent av boligens verdi.

**2019:** Ellen de Vibe går av som sjef for Plan- og bygningsetaten i Oslo. NSB bytter navn til Vy. Det første bygget i Barcode-rekken – Pwc-bygget, nå navngitt Deg8 – må rehabiliteres.

(Aga 2019, Tumyr Nilsen 2015, Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Sætre og Kalleklev 2019, Thorsnæs 2018, Bergkvist og Hovdhaugen 2017, Oslo kommune 2019, Statsministerens kontor 2013, Regjeringen.no 2016).



Fysisk spor av to motstridende planidealer.  
Bispelokket (1967 - 2011) og Barcode (2006 - d.d)

## 3.3 TYPOMORFOLOGISK ANALYSE

### 3.3.1

R

Ø

A

Røa er et eneboligområde i bydel Vestre Aker, og er lokalisert helt vest i kommunen, på grensen til Bærum kommune i Akershus fylke – nå reformerte Viken, adskilt av Lysakerelven. Da Røa-banen åpnet i 1935, var stedet allerede en etablert forstad (Thorsnæs 2018). I øst skiller Mærradalen Røa fra bydelen Huseby. Avgrensningen for Røa følger veistrukturen til Vækerøveien, som skjærer gjennom sentrale deler av Røa, før den møter Sørkedalsveien nord for Røa kirke, ca. 200 meter etter Røa T-banestasjon, hvor avgrensningen slutter. Mærradalen i øst er en naturgitt grense, og skiller området fra Huseby. I vest er det Lysakerelven som danner en naturgitt avgrensning, som også representerer skillet mellom Oslo og Bærum i Akershus fylke.



1955

Vækerøveien og Ostadalsveien med Mærradalen i bakgrunn  
Foto: Widerøes Flyveselskap / Vilhelm Skappel



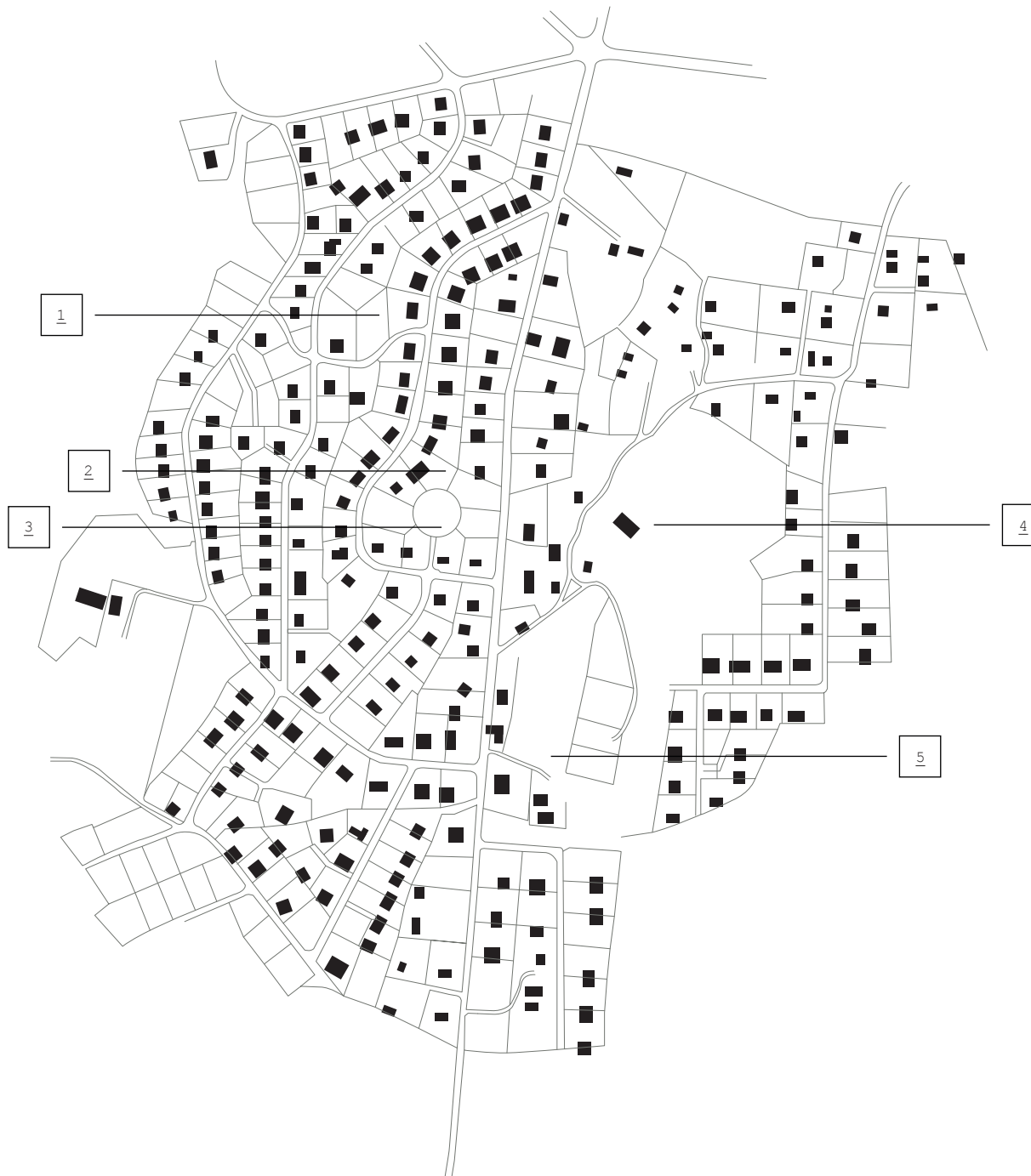


100 m

# 1947

Deler av området har en tydelig parsellert småhusstruktur, homogen i form. Enkelte av villaparsellene er ikke bebygde, men det er tydelig lagt opp til utbygging [1 - 2]. Et større landbruksareal skiller østre og vestre del av Røa [4], men deler av området er utparsellert med større parseller. Et større område sør for landbruksarealet [5] ser ut til å være under utvikling for nye boliger. Den sirkelformede lekeplassen sentralt [3] – men privat plassert mellom 9 eiendommer – på området er et planmessig annerledes formgrep som skiller seg ut. Tross sin avvikende form, ser plassen ikke ut til å være tiltenkt en større offentlig rolle. På Røa eksisterer det 258 eneboliger i 1948.





1947

100 m

# 1956

Den tydeligste endringen gjør seg gjeldende sør-øst på området [10]. En større homogen rekkehusutbygging bryter med det homogene småhusteppet som er etablert. Disse tomtene skilles ut fra et ikke-utbygd areal, typisk ubebygd mark. Ingen bygg er registrert revet i perioden. Lamellblokk [9] som type blir også ført opp på området for første gang. Nye interne veiforbindelser knytter de nye områdene sammen i en ringveistruktur [10]. Det området som i 1947 så ut til å være under planlegging er parsellert ut med enkelttomter og bygget ut med eneboliger [8]. Tidligere parsellerte, ubebygde tomter er bygget ut [1 - 3 & 6], mens utparsellering av allerede eksisterende tomter, en såkalt eplehagefortetting forekommer [4 - 5]. Jordbruksarealet øst på området [7] forblir uendret.



1947 - 1956



1947



1947 - 1956  
Bygg som er revet

# 1971

Lamellstrukturens utbredelse øker i omfang. Fra 1956 til 1971 er det nå oppført 11 nye blokker, der 7 har langveggen ut mot Mærradalen [9 & 10]. Lamellstrukturene er konsentrert i samme område, og er ikke bygget ut nærmere T-banestasjonen eller lengre vest, et område som fortsatt preges av frittstående eneboliger. I Sør-øst, tett på lamellblokkene etableres et større næringsområde ut mot Mærradalen [11]. Tomte- og bebyggelsesstrukturen er her hetrogen, og ser utelukkende ut til å være tilpasset byggenes bruksfunksjoner. Det forekommer en del eplehagefortetting [5], samtidig som allerede etablerte parseller bygges ut [4]. Enkel bebyggelse er revet, til fordel for endringer/påbygg [6 & 7]. En større og dypere struktur bygges ut på T-banestasjonen [1]. Det større jordbruksarealet som ligger mellom øst og vest [8] er fortsatt uberørt.



1956 - 1971



1947 - 1956

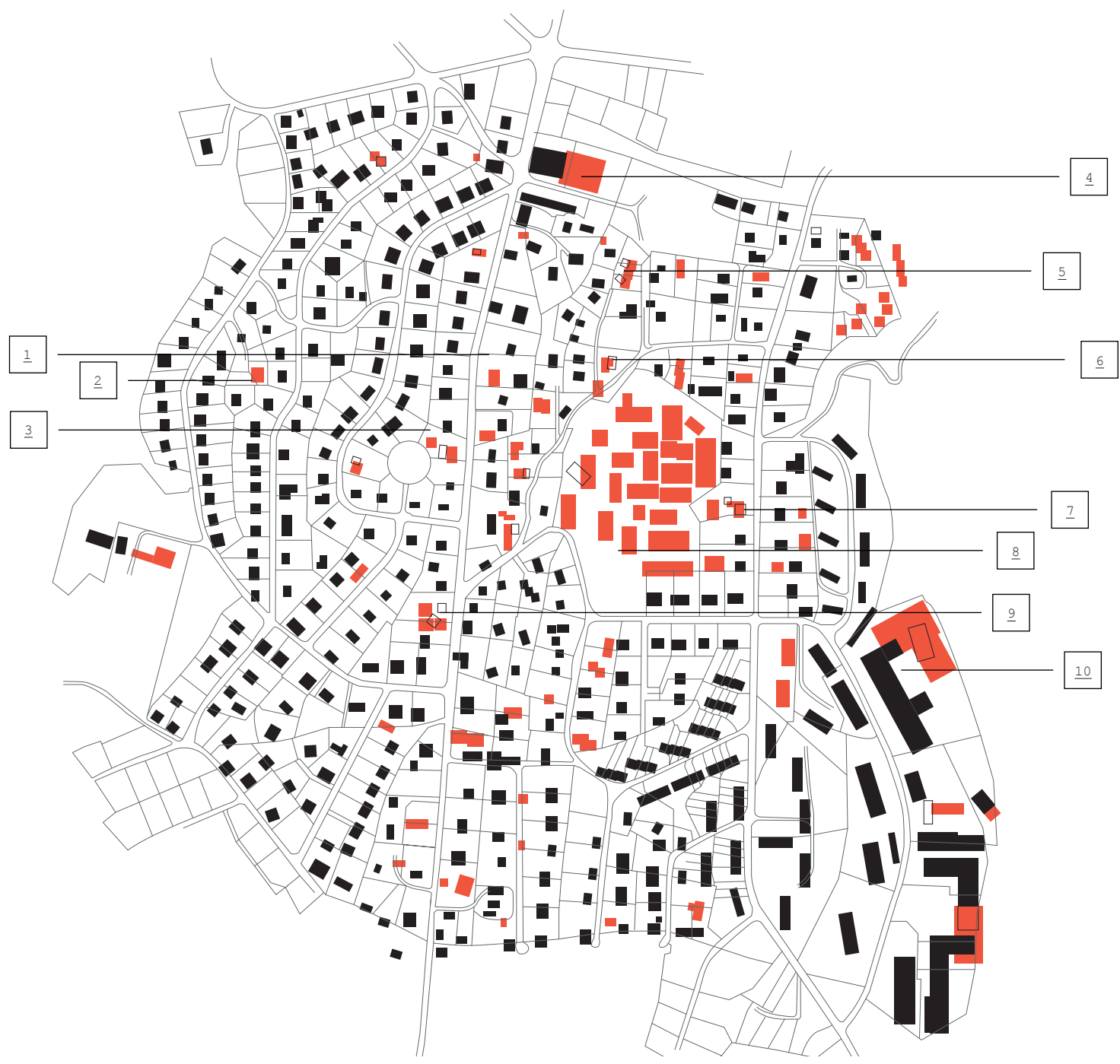


1956 - 1971  
Bygg som er revet

100 m

# 1984

Jordbruksarealet øst på området [8] er nå bygget ut som én sammenhengende, homogen struktur. Der de tidligere lamellstrukturene henvender seg ut mot veiene, kan den nye bebyggelsen sammenlignes mer med en tuntypologi, der interne veistrukturer knytter bebyggelsen sammen til en lukket celle. Det forekommer flere eksempler på eplehagefortetting [1 -3]. Samtidig bygges en større struktur ved T-banestasjonen [4], som vokser sammen med det allerede eksisterende bygget. En nærmest like dyp struktur blir også bygget ut mot Mærradalen [10], et nærings- og industrilokale. En del bebyggelse rives i perioden 1971 - 1984, til fordel for nybygg, især toper-sons- og rekkehus [5 - 7].



1971 - 1984



1947 - 1971



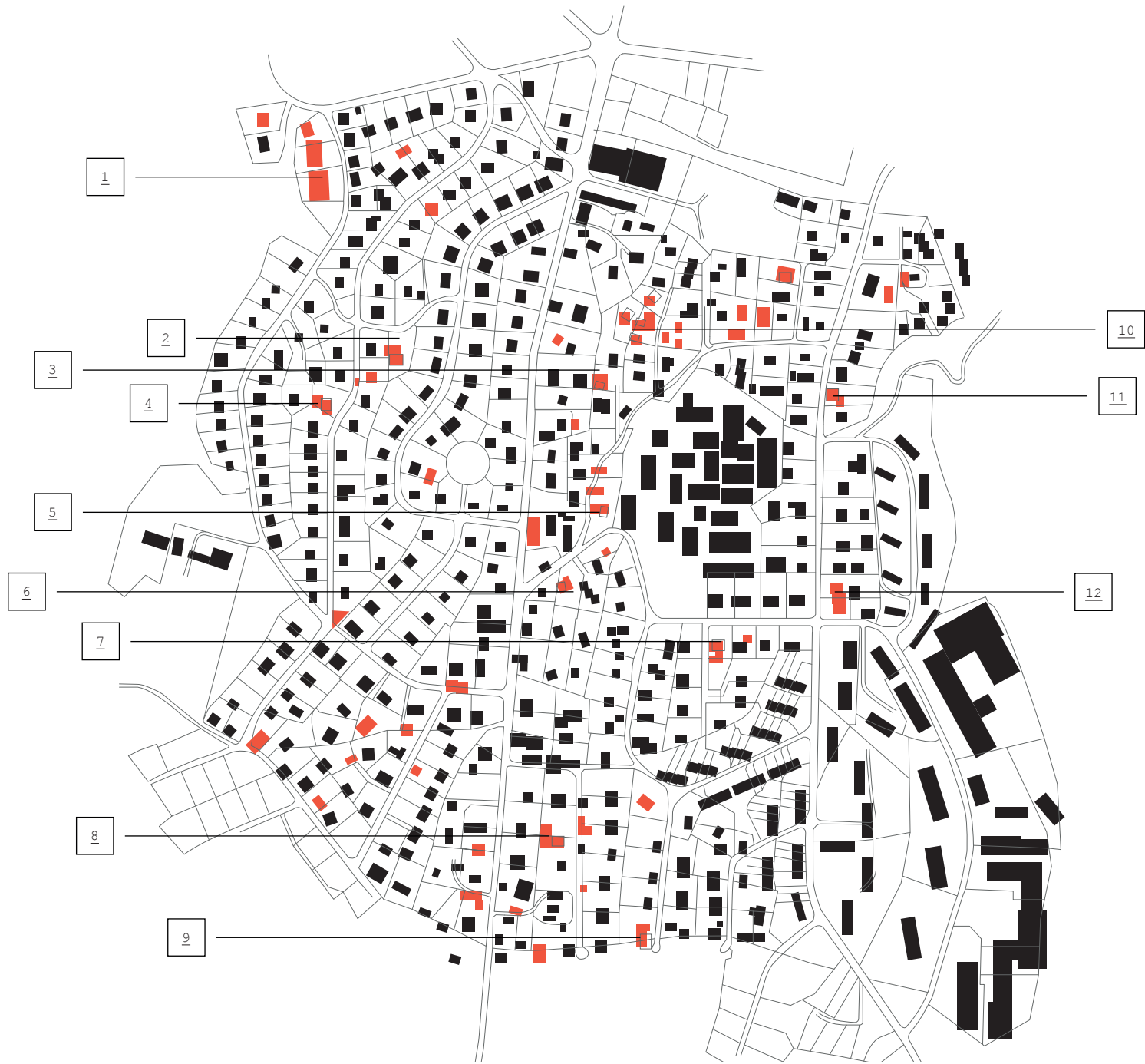
1971 - 1984  
Bygg som er revet

100 m

# 1997

Mellom 1984 og 1997 skjer det en større endring i nord-østlig del av området, tett på T-banestasjonen [10]. Seks eneboliger rives, og en ny, struktur med rekkehus føres opp. Det skjer eplehagefortettinger geografisk spredt på hele studieområdet [2 - 9 & 11] der både boliger rives, og eiendommene fortettes med topersonsboliger. Nordvest på området bygges tre nye terrassehus i rekke [1]. Rekkehus bygges også på en ny parsellert tomt [12] øst på området.





1984 - 1997



1947 - 1984

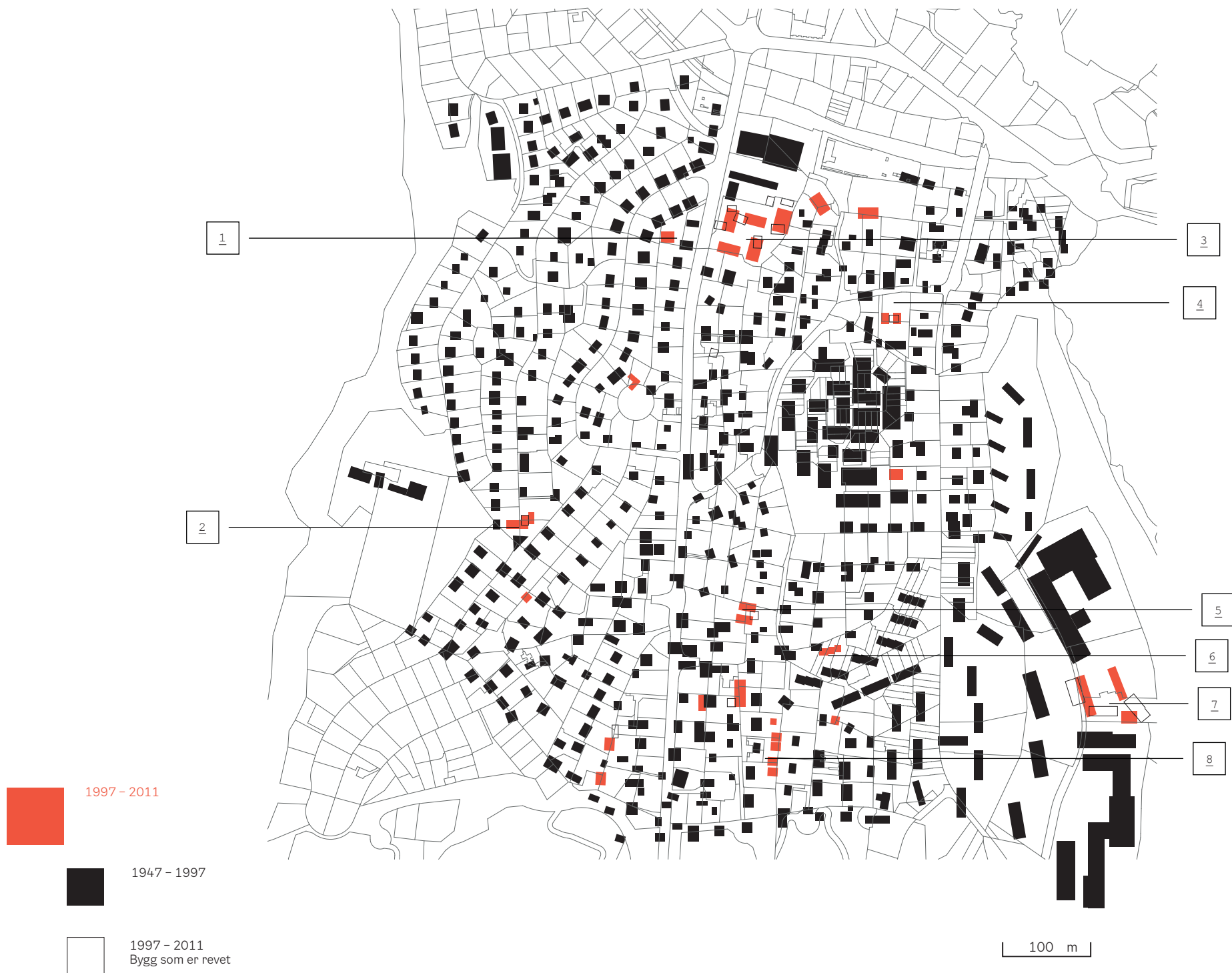


1984 - 1997  
Bygg som er revet

100 m

# 2011

Det skjer et brudd med det etablerte typologimønsteret mellom 1997 til 2011. Fra i hovedsak å være fortettet med topersons- og rekkehus, er seks eneboliger revet og erstattet med et leilighetsbygg på fire etasjer [3]. Dette er gjennomført ved at flere eiendommer er kumulert til en større enhet, og ikke ved utparsellering av nye tomter fra en eksisterende eiendom. De nye byggene legger seg tettere ut mot Vækereøveien enn boligene som tidligere var bygget på eiendommene, og et av byggene eksponerer hele langsiden mot veien. Samme utvikling skjer også sør-øst på området [7], der deler av industri- og næringsområdet er revet, til fordel for nye leilighetsbygg i fire til seks etasjer. Det bygges fortsatt nye rekkehus, topersonsboliger og eneboliger [2, 4, 5 & 8] som følge av eplehagefortetting.



# 2018

Tendensene fra 2011 – der flere bygg rives og tomtene kumuleres til en større, sammenhengende eiendom – fortsetter. To bygg i tett tilknytning til T-banestasjonen [3] rives. Også frittstående, mindre bygg [1 & 2] i kort avstand til T-banestasjonen rives, og erstattes av større bygningsvolum. Deler av industri- og næringsområde sør-øst på området [4] rives, og gjøres trolig klart for utbygging av flere leilighetskomplekser. I løpet av de 70 årene som har gått, har Røa totalt sett fått en større typologisk variasjon, men den har et tydelig skille øst og vest for Vækerøveien. Det har vært en tydelig eplehagefortetting vest for veien – hvor det for det meste eksisterer eneboliger, mens den typologiske variasjonen og fortettingen har en rikere sammensetning øst for veien. Der finnes det både småhusbebyggelse, lamellblokker, topersons- og rekkehus, leilighetsbygg og noe næringsbebyggelse. På Røa eksisterer det 258 eneboliger i 1948. I kartleggingsperioden er det kommet til 233 nye eneboliger, samtidig som det er revet 69 eneboliger i samme periode. Dette tilsvarer en økning i antall boliger på omtrent 64%. Det må tas forbehold at enkelte av eneboligene som er regnet med, kan være topersonsboliger/kjedede eneboliger. Dette er vanskelig å korrigere for – som også er påpekt i kapittelet 2.4.



2011 - 2018



1947 - 2011



2011 - 2018  
Bygg som er revet



1

2

3

4

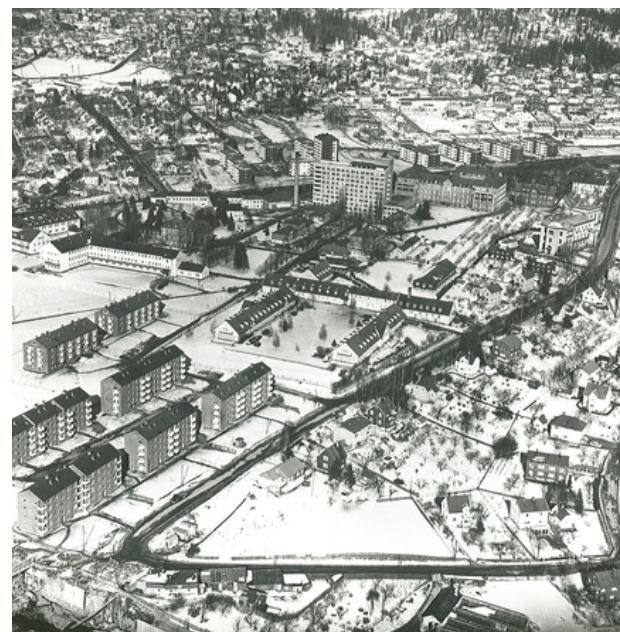
100 m

## 3.3 TYPOMORFOLOGISK ANALYSE

### 3.3.2

# R E F S T A D

Refstad er et område i bydel Bjerke. Området avgrenses av Trondheimsveien i vest. Denne veistrukturen skiller området tydelig fra Disen i vest, og er en barriere. Trondheimsveien har en lang historie, og kan betegnes som vilkårlige grenser for områdeavgrensningen (Kropf 2017:53a). Der Ring 3 – sør for området – graver seg ned i en tunnel, skapes en større terrengforskjell mellom Sinsen og Refstad, som også naturlig ligger på en høyere kote. Av- og påkjøringen fra ringveien (Dag Hammarskjølds vei) møter Sinsenveien i en rundkjøring, og område-avgrensning jeg har tegnet opp følger Ribstonveien videre opp til Bjerke travbane.



1963  
Aker sykehus og området rundt Refstad  
Foto: Oslo Museum





100 m



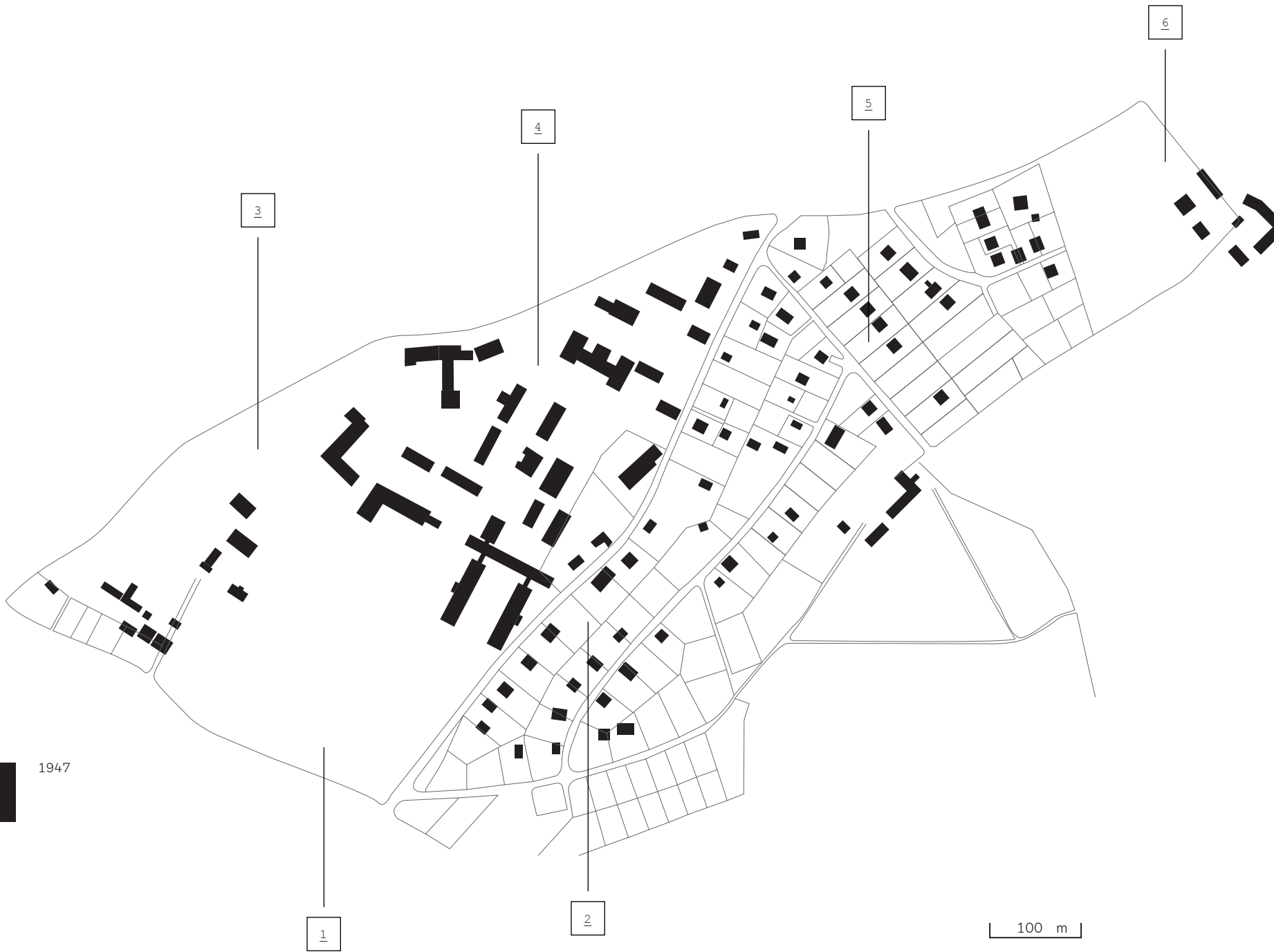
# 1947

Landskapet på Refstad består av større jordbruksarealer [1, 3 & 6] og har i hovedsak en hetrogen bolig- og eiendomsstruktur. Der eiendomsstrukturen kan sies å være homogen, er i de parsellerte villatomtene sør-øst [2] og nord-øst [5] på området. Flere av de utparsellerte teigene er ubebygde, men eneboligene som er bygget nord-øst på området har en tydelig homogen form. Institusjonsbebyggelsen tilhørende Aker Sykehus i nord-vest [4] har et større fotavtrykk og en større tetthet enn øvrig bebyggelse på området. Sykehusbebyggelsen har også en mer introvert karakter, og skjærer seg både fra Trondheimsveien i vest, og småhusbebyggelsen i nordøst. Veistrukturen gjennom området er enkel, der kun to traséer fører gjennom området fra sør til nord. I 1948 eksisterer det 64 eneboliger på Refstad.



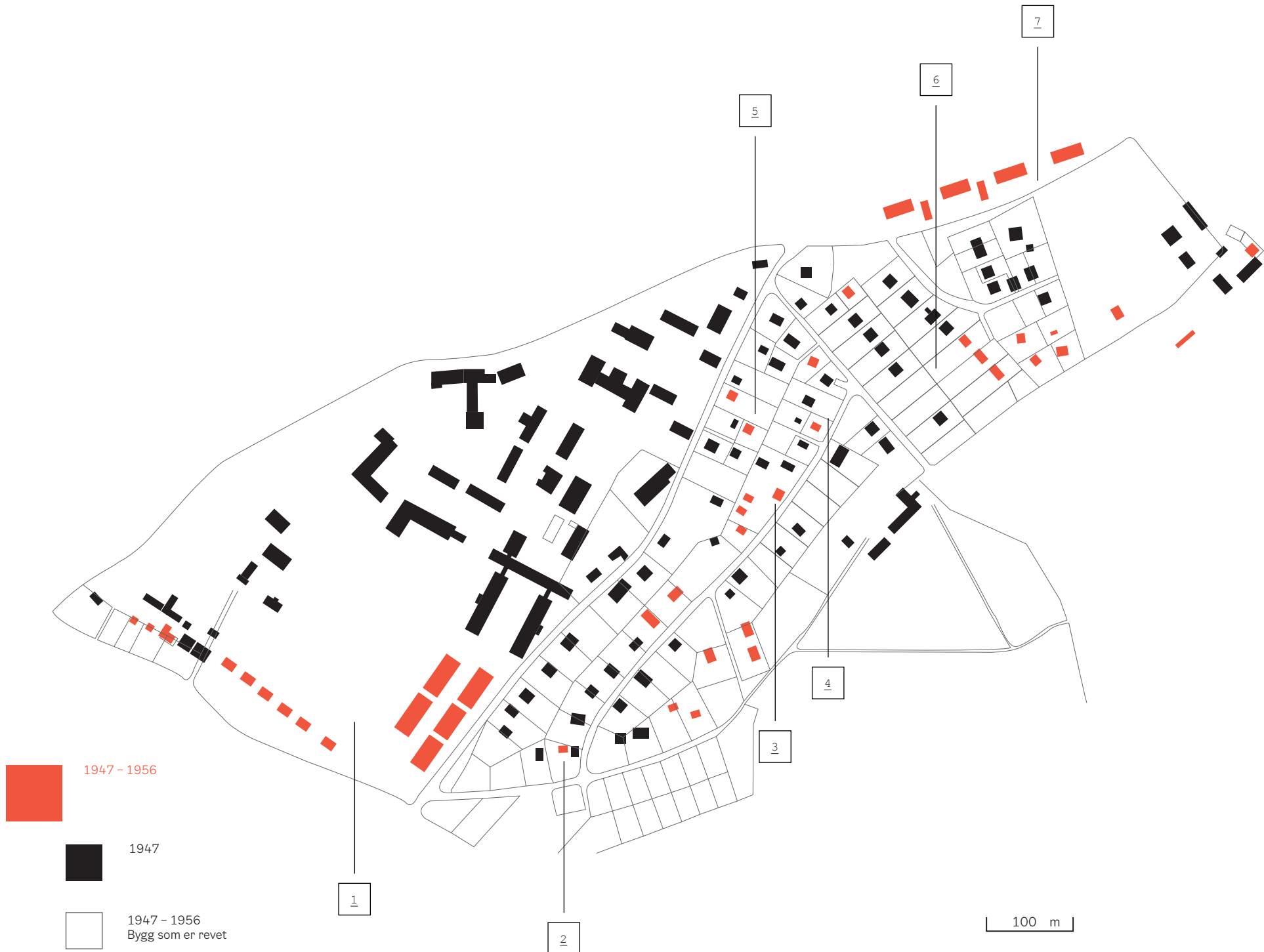


1947



# 1956

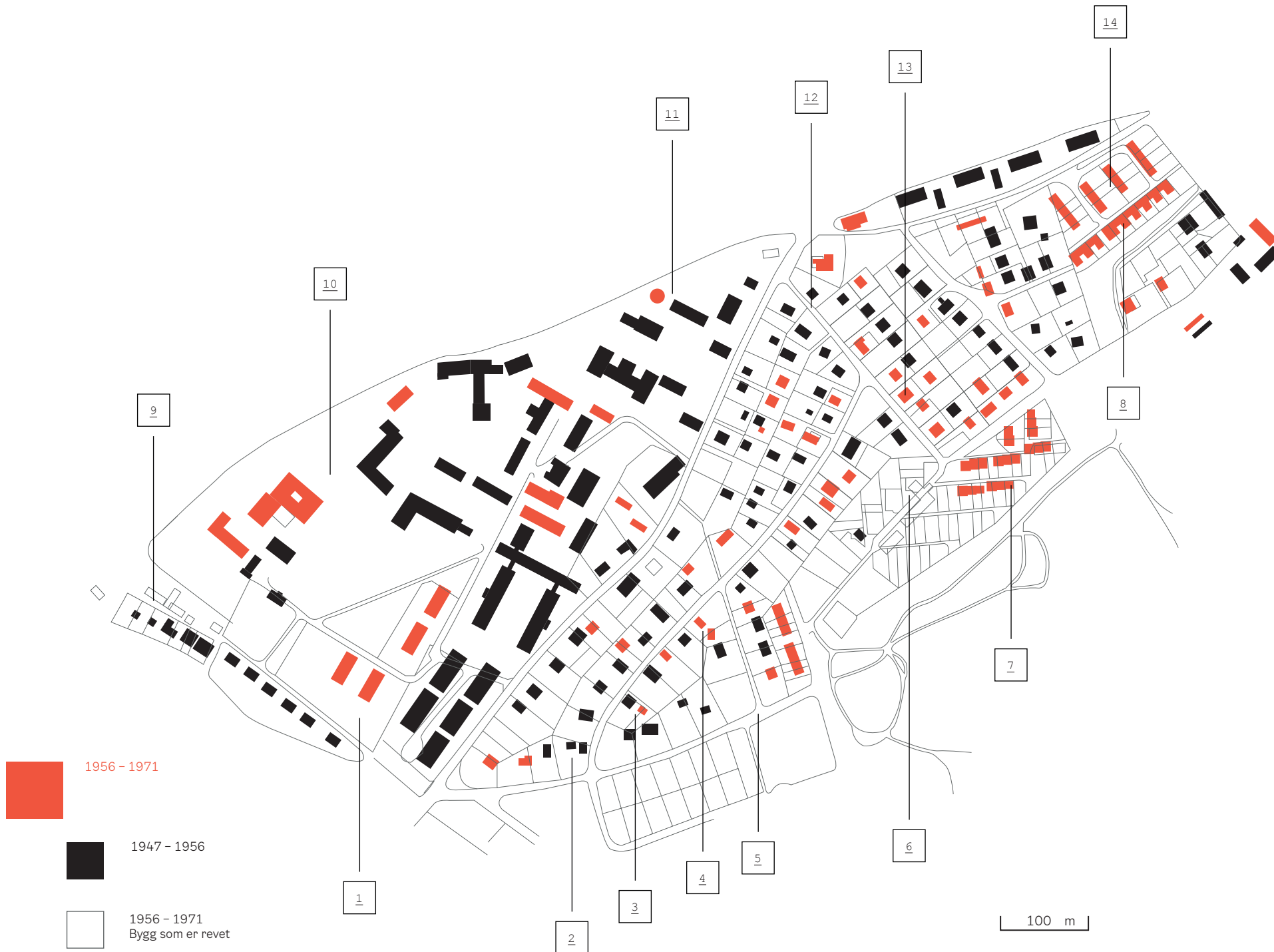
Den nye bebyggelsen som har blitt ført opp i løpet av de ni årene følger mye av den allerede etablerte tomtestrukturen. Den mest strukturløse bebyggelsen er lokalisert sør-øst på Aker sykehus' eiendom, hvor fem lamellblokker, samt seks punkthus er oppført [1]. Disse har ikke – ut ifra de eiendomsdataene jeg har tilgang på – fått utskilt egne teiger, og er trolig en del av sykehusets eie, typisk sykepleier- og legeboliger. De bidrar ikke til å danne en helhetlig byplan med et tydelig hierarki. Seks lamellblokker føres opp langs Trondheimsveien [7], hvor to av blokkene har gavlveggen vendt ut mot hovedveien. Nye småhus føres opp på allerede utparsellerte tomter [4 – 6], men det forekommer også eksempler på eplehagefortetting [2]. En større fortetting av fire nye boliger forekommer også [3], men alle er uavhengige punkthus. Ett bygg på Aker sykehus rives i perioden. Den interne veistrukturen forblir den samme, mens Trondheimsveien får en ny og rett trasé, med ett felt i hver retning.



# 1971

I løpet av perioden på 15 år har studieområdet utviklet seg med flere typologier enn kun lamellblokker og frittstående småhusbebyggelse. Mest ikonisk er trolig rondellen tilhørende Aker sykehus [11], ut mot Trondheimsveien i vest. Også arkitekt W. Thuens brutalistiske «[...] kake-konstruksjon med en høyblokk på 10 etasjer i betong» [10] er også ført opp i denne perioden (Byantikvaren 2012). Eiendomsgrensene i analysen er tegnet opp etter en historisk plan fra 1974, utført av Oslo oppmålingsvesen. Derfor er noen av eiendomsstrukturen forut bebyggelsen, som især gjelder den større feltutbyggingen av de sammenhengende rekkehusene øst på området [7]. Bebyggelse til det som tidligere var Refstad gård [6] er revet, for å gi plass til utbyggingen av det nevnte rekkehusfeltet. Størsteparten av arealet okkuperer likevel tidligere landbruksareal, altså ubebygd areal skilt ut som nye tomter. Nordøst på området er det også kommet til en homogen struktur, i form av fire rekkehus med gavlveggen vendt ut mot Trondheimsveien [14]. Like sør for rekkehusene er det ført opp ni atriumshus, der atriet er åpent ut mot et grøntdrag [8]. Også disse byggene er ført opp på tidligere landbruksarealer. Det har blitt gjennomført en ytterli-

gere parsellering av eksisterende tomter [3 - 4], med påfølgende eplehagefortetting. Forøvrig er det kommet til fire nye lameller inne på Aker sykehus' areal [1]. Det har også blitt skilt ut enkelte tomter på Aker sykehus. Nye interne tverrgående veier binder nå også området sammen i en øst-vest-retning [5 & 12]. Trondheimsveien er bygget ytterligere ut, nå med fire felt totalt. Dag Hammarskjøds vei er også bygget ut, også med to felt i hver retning. Fire bygninger er revet for å gjennomføre denne utbyggingen [9], i tillegg er større -jordbruksarealer gått med til utbyggingen. Etter denne utbyggingen krysser Sinsenveien ikke lenger Dag Hammarskjøds vei i plan, men går over den i bro.



# 1984

Feltutbyggingen øst på området er ferdig utbygget [2]. Samtidig har sykehuset vokst videre med en intern og tettere struktur [4]. Ytterligere eneboligtomter utparselleres [5 – 6] nærmest helt homogent, mens det sør på området er revet to, og oppført tre nye lamellblokker [1]. Nordøst på området er det revet tre bygninger, og ført opp større én- og topersonsboliger [3]. Det er anlagt en ringvei rundt Aker sykehus, men veistrukturen internt på området forblir ellers den samme.



# 1997

Mellom 1984 og 1997 preges området av inkrementell eplehagefortetting. Spesielt sør-øst på området er det en større grad av varierende fortetting på mindre og større eiendommer [1 – 2]. Mer sentralt på området forekommer det enkelte eksempler på parsellering av eksisterende eneboligtomter og en økt arealutnyttelse [3 – 5].





# 2011

I løpet av de fjorten årene som har gått fra 1997, kan det virke som området er «ferdig» fortettet. Enkelte bygninger rives og erstattes av bygninger med større fotavtrykk og flere boenheter [7]. Sør-vest på området rives 11 boliger, for å gi plass til en utvidelse av Ring 3 og Dag Hammar-skjøds vei [1]. Enkel eplehagefortetting forekommer [2 - 4], mens rekkehusområdet nordøst på området får ett enkelt nytt bygg [5], som på befaringen viser seg å være en garasje. Friområdene [8 & 9] forblir ubebygde.



# 2018

De syv årene som går mellom 2011 og 2018 har det kun forekommet enkel eplehagefortetting. De oppdaterte eiendomsgrensene fra matrikkelen (2017) viser en mer detaljert eiendomsstruktur og tomteinndeling. Ingen bygg er revet. Aker sykehus har gjennom hele kartleggingsperioden utviklet seg til en semi-liknende kvartalsstruktur, hvor det er institusjonens behov som har bidratt til å forme bygningsmassen. Institusjonen opererer innenfor en begrenset og gitt tomtestørrelse, som til en viss grad kan sammenlignes med middelalderbyens ringmur. Bebyggelsesstrukturen blir definert av arealbegrensningen, og ikke motsatt. Dette er en form for metabolistisk arkitektur – der vekst og forandring står sentralt. Disse metabolistiske utviklingstrekkene avtar etter 2011, som trolig skyldes sykehusfusjonen i 2009. Refstad preges av et større teppe med villabebyggelse, enkelte lamellblokker og to større feltutbygginger av rekkehus øst og nord-øst på området. Refstad og Disen er enda tydeligere adskilt av Trondheimsveien, som etter flere utvidelser representerer en barriere. Denne veistrukturen har en lang historie, og kan betegnes som vilkårlige grenser for områdeavgrænsningen (Kropf 2017:53). Ring 3 sør for området

graver seg ned i en tunnel, som skaper en større terrenghøydeforskjell mellom Sinsen og Refstad enn hva som er naturlig. Av- og påkjøringen fra ringveien (Dag Hammarskjølds vei) møter Sinsenveien i en rundkjøring, og er definerende for Refstads territoriale avgrænsning. I perioden 1948 – 2018 ble det bygget totalt 128 nye ene- og topersonsboliger på området, og revet 33, som utgjør en eneboligvekst på 95 nye boliger, og tilsvarer en økning på omtrent 45%. Det må tas forbehold at enkelte av eneboligene som er regnet med, kan være topersonsboliger/kjedede eneboliger. Dette er vanskelig å korrigere for – som også er påpekt i kapittelet 2.4.



2011 - 2018

1947 - 2011

2011 - 2018  
Bygg som er revet  
(Ingen registrert)

100 m

## 3.3 TYPOMORFOLOGISK ANALYSE

### 3.3.3

# P R I N S D A L

Området Prinsdal er en del av bydel Søndre Nordstrand, og befinner seg mellom togstasjonene Hauketo og Holmlia. Sistnevnte stasjon åpnet på Østfold-banen i 1925 (Hauketo 2019). Prinsdal er – som navnet tilsier, et dalområde, hvor bebyggelsesstrukturen fordeler seg lineært langs Nedre Prinsdals vei. Prinsdal var et jordbruksområde helt frem til 2. verdenskrig, og bestod av gårdene Øvre Prinsdal, Nedre Prinsdal, Prinsdalsbråten og Lerdal, sistnevnte kjøp av Aker kommune i 1920. (Hauketo 2019, Kittilsen og Tvedt 2012). I og med at området er langstrakt, har det vært krevende å få til en god områdeavgrensning. Jeg har tatt utgangspunkt i Asperudtoppen i vest og fulgt gangveien som går langs Prinsdalsbekken. Avgrensningen følger Lærdalsfaret mot Hauketo-Prinsdal Kirke, helt til den møter Øvre Prinsdals vei. Prinsdal er et randsonerområde, og befinner seg på grensen mellom Akershus fylke og Oppegård kommune, med Kolbotn som største kommunesenter. Det er på fylkesgrensen at Nedre Prinsdals vei skifter navn til Skivieien, som fortsetter mot Kolbotn og Oppegård.



1951

Nedre Prinsdals vei

Foto: Widerøes Flyveselskap / Otto Hansen







# 1947

Prinsdal består for det meste av jordbruksarealer. Enkelte steder er det parsellert ut homogene teigstrukturer, mens det meste av området består en heterogen og irregulær tomtestruktur. Nedre og Øvre Prinsdal vei er etablert. Langs nedre Prinsdals vei er det ført opp 7 [1] nærmeste identiske topersonsboliger, klassiske vertikaldelte typehus. Totalt finnes det 25 eneboliger- og topersonsboliger på Prinsdal i denne kartleggingsperioden.





1947

1

100 m

# 1956

I løpet av de ni årene fra 1947 til 1956 har Prinsdal hatt en betydelig tilvekst av boliger, og antallet er mer enn doblet. Tomtestrukturen forblir den samme. I bakkant av de allerede etablerte topersonsboligene, er det nå bygget eneboliger [1]. Også på motsatt side av Nedre Prinsdals vei er det bygget eneboliger. Disse har en større variasjon i orientering, artefakter og plassering internt på tomtene. Veistrukturen forblir nogen lunde den samme, men rettes i enkelte tilfeller ut [3]. Ingen bygg er registrert revet. Det er især eneboligtypologien som er bygget ut på studieområdet, med unntak av fire lamellblokker og tre kjedede punkthus [2]. Alle byggene er ført opp på tidligere landbruksareal.



1947 - 1956



1947 - 1956

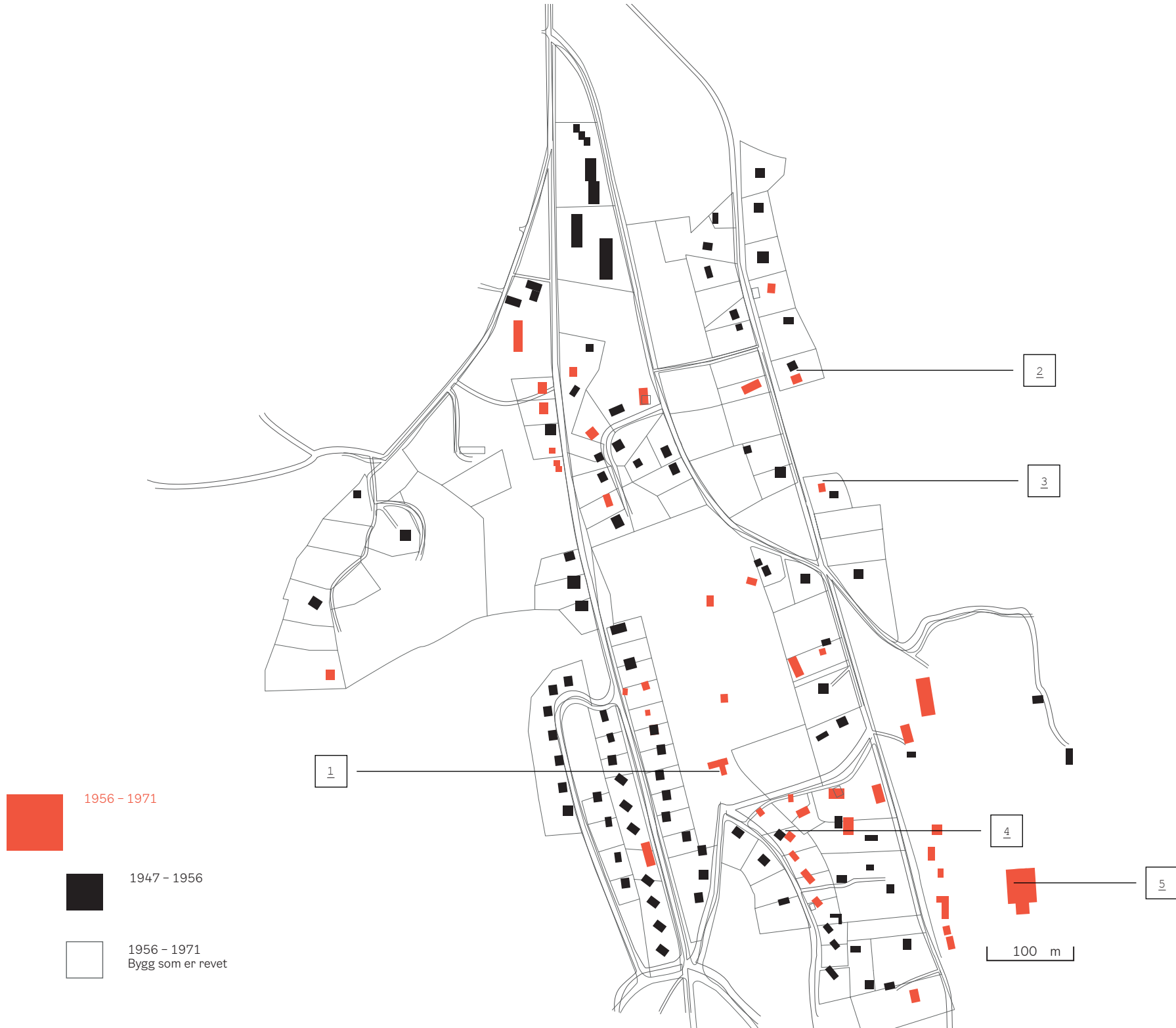


1947 - 1956  
Bygg som er revet  
(ingen registrert)

100 m

# 1971

Mellom 1956 og 1971 følger ikke en like massiv utbygging som den foregående kartleggingsperioden. Fortettingen skjer for det meste sør-øst på området. En ny skole bygges [5] øst på området. Noe bebyggelse er revet og erstattet av ny, mens det forekommer enkelte få eksempler på eplehagefortetting [2 - 4], der eksisterende teig fraksjoneres. Allerede utparsellerte tomter bygges også ut. Sakrale byggeri har ofte en abnormal form til sammenligning med profane byggerier, så også tilfelle på Prinsdal. Nye Hauke-to-Prinsdal kirke står ferdig bygget [1] og troner høyere i terrenget enn øvrig bebyggelse.



# 1997

Det er påfallende lite bebyggelse som er revet, med tanke på at kartleggingsperioden nærmest dekker hele 70-, 80- og 90-tallet. Det er likevel flere strukturelle endringer som har forekommet på området.

Det mest åpenbare er de homogene feltutbyggingene som har skjedd i randsonene av området, både nordøst [13] og sørvest [6, 9 & 10]. Disse større strukturene består for det meste av sammenhengende rekkehus på to til tre etasjer. De former alle en introvert og semi-offentlig struktur, og skjærer seg fra de øvrige omgivelsene. Jeg har krysskontrollert de største feltutbyggingene med grunnboken, der matriklene for de respektive feltene er opprettet i 1982 (Statens kartverk 2019). Dette gjelder både Asperudåsen [9], Asperudtoppen [10] og Rudberg [13] borettslag. Eiendomsretten til grunnen ble overført borettslagene i henholdsvis 1986.

Mer sentralt på området forekommer det en storstilt utbygging av ene- og topersonsboliger. Disse typologiene bygges ut i samme områder som det tidligere har vært bygget tilsvarende boliger. Dette området har ingen klar parsellert og homogen eiendoms- og boligstruktur. Rekkehus- og eneboliger bygges om hverandre. Det er en tydelig tendens at den midtre delen mellom Øvre Prinsdals vei og Nedre Prinsdals vei er

bebygget med ene- og topersonsboliger, mens de større sammenhengende områdene av rekkehus og blokker er plassert i randsonen ut mot skogslandskapet. Det finnes enkelte eksempler på eplehagefortetting, der nye parseller er skilt ut fra eksisterende parseller [8] og bebygd med nye hus. En konsolidering, der en bolig er revet til fordel for et større bygningsvolum delt opp i flere bygg forekommer også flere steder [12 & 17]. Veistrukturen er omorganisert. Fra å kun være Øvre Prinsdals vei og Nedre Prinsdalsvei, går nå også Sponstuveien lineært gjennom området, parallelt med de to nevnte veiene [7].

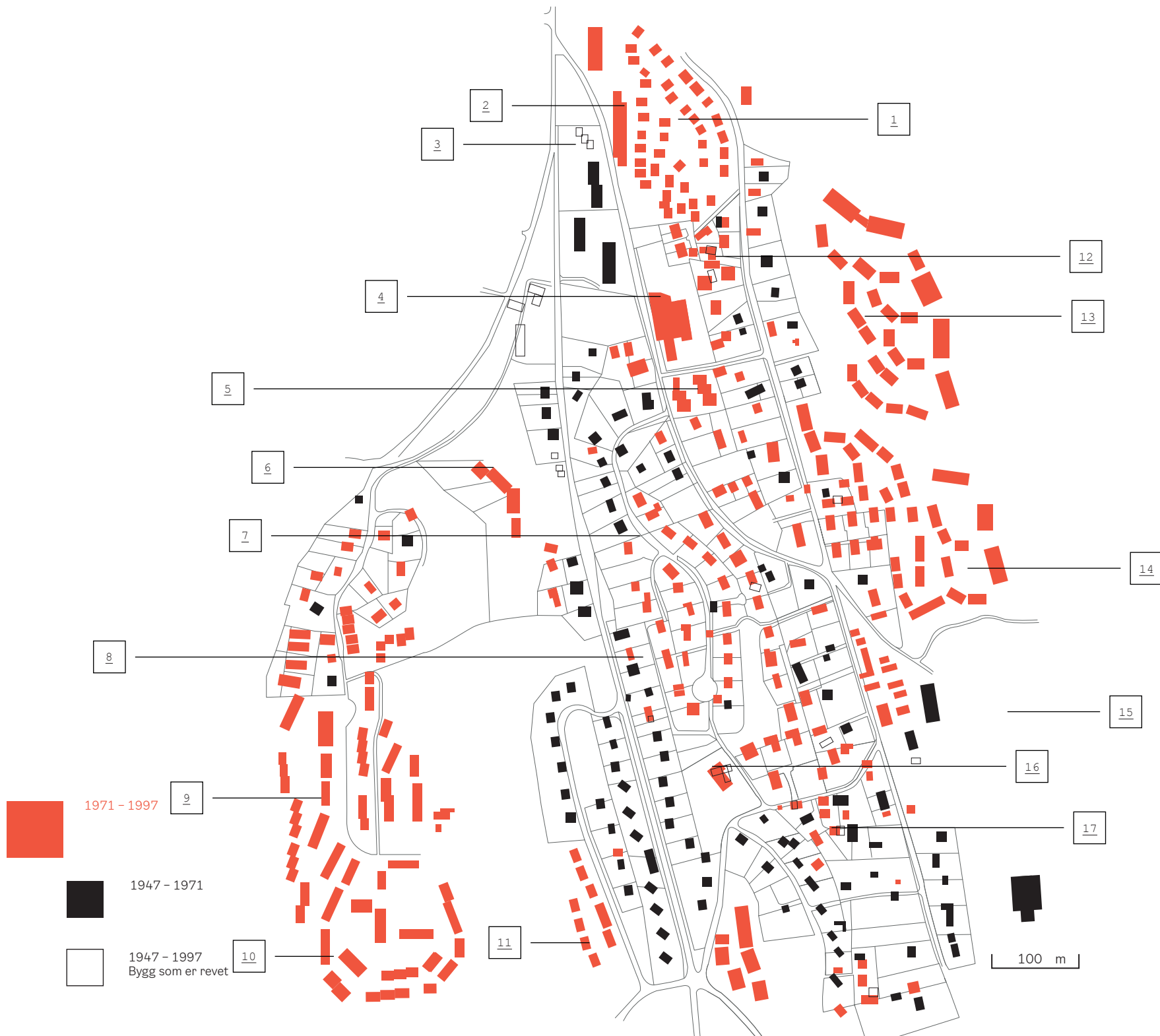
En større, sammenhengende struktur på fire til fem etasjer er bygget [4] sentralt på området. Strukturen består av to lamellblokker med et overbygd garasjeanlegg, som knytter formen til en hel struktur.

Utbyggingen har konsentrert seg om de høyereliggende områdene i Prinsdal, og har ikke vokst i retning av Hauketo stasjon. De tre kjedede punkthusene [3], som var nærmest stasjonen er revet, og ikke erstattet med ny bebyggelse. En annen områdespesifikk og massiv struktur har kommet til like i nærheten [2]. Denne terrassehusstrukturen bryter med terrengets krappe skråning. Byggeriet har seks etasjer og er godt synlig fra hovedveien og togstasjonen. Like nord

for terrassehuset er det ført opp et fire etasjers næringsbygg, med samme avlange bygningskropp.

Det meste av arealet som er nedbygd er tidligere skog- og jordbrukslandskap. Det finnes ikke lenger landbruksarealer på området – bortsett fra helt sørøst [15], i randsonen av kartleggingsområdet.

Gjennomgående for utbyggingen i perioden, er en bebyggelsesstruktur som konsentrerer seg om arealene i høyden, og som legger seg opp i terrenget mellom Nedre Prinsdals vei og Øvre Prinsdals vei, alle vestvendt.



1971 - 1997

1947 - 1971

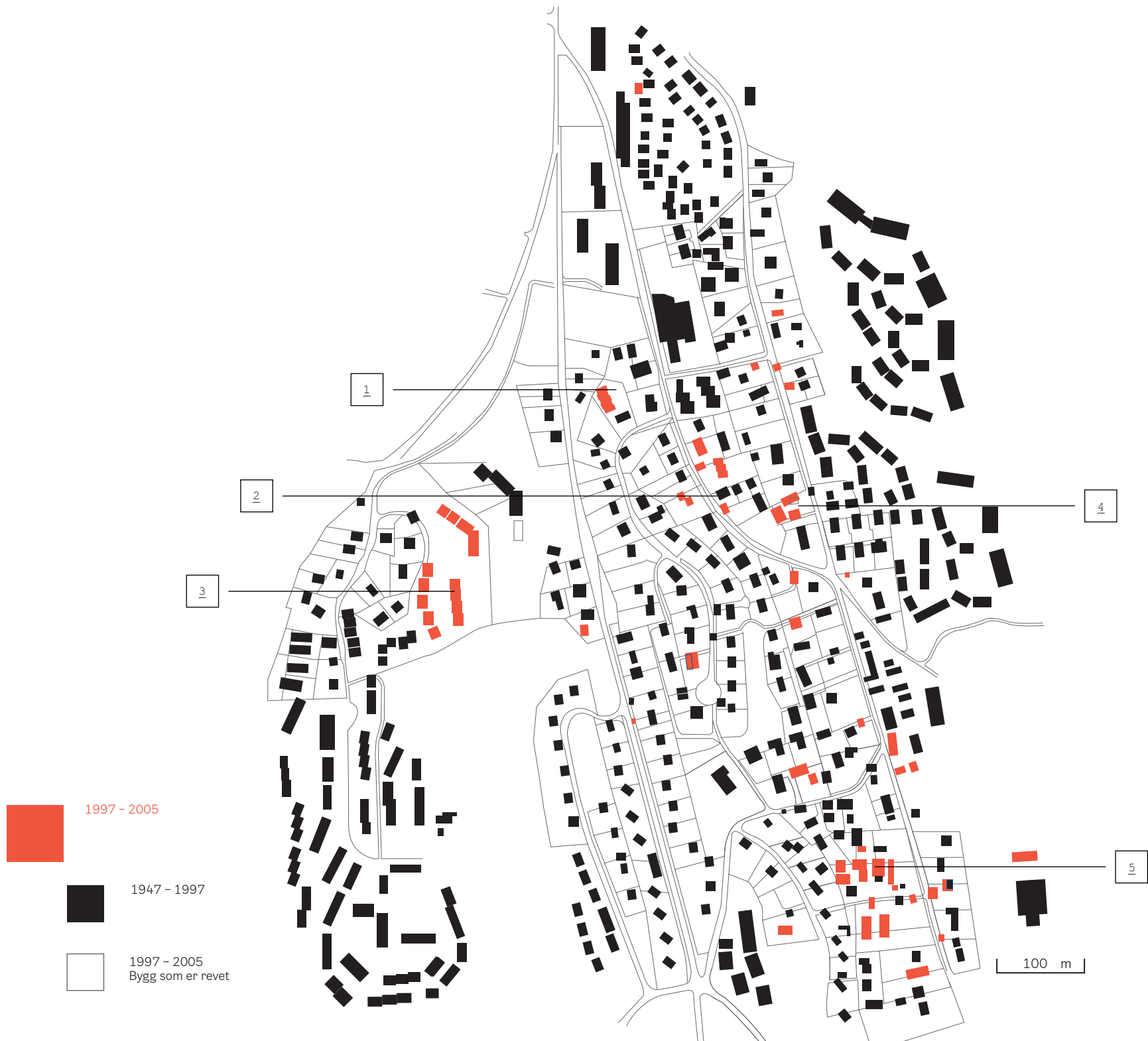
1947 - 1997  
Bygg som er revet

100 m

# 2005

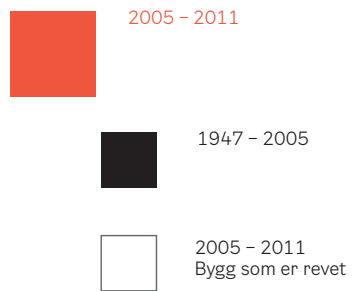
De påfølgende åtte årene følger enkelte av tendensene fra forrige kartleggingsperiode. Det blir en ekspansjon av rekkehusstrukturen nordvest på området [3]. Det fortettes videre med småhus i rekke [1 & 2], samtidig som en ny homogen rekkehusstruktur føres opp sør-øst på området [5]. Det skjer en større endring [4], der én bolig rives og erstattes av tre nye, frittstående eneboliger.





# 2011

Det fortettes ytterligere med rekkehus sør-øst på området [2], men som en konsolidering, der eneboliger rives og tomter slås sammen for å gi plass til den nye, homogene feltutbyggingen. Nord-vest [1] på området bygges et nytt leilighetsbygg, som er sprengt inn i terrenget, og skaper en kontinuitet i de harde bruddene som allerede er gjennomført i dalsiden. To identiske topersonsboliger føres opp [3], og tendensen med fortetting med bruk av denne typologien er vedvarende.



# 2018

I løpet av de siste 7 årene, er det den nybygde moskeen [1] som markerer en kulturelt-symbolsk endring. Rent fysisk stikker den ikke så unikt og sakralt frem som kirken i området, som har en mer tronende plassering i landskapet. Fortetting med topersonsboliger [2] fortsetter, mens området forøvrig har hatt lite utvikling. Ingen bygg er heller registret revet i perioden. I utgangspunktet var det 25 eneboliger på Prinsdal i 1948, og i kartleggingsperioden på 70 år har området blitt totalt transformert. Den totale eneboligveksten på 302 nye eneboliger tilsvarer omtrent prosentvis økning på 1108%.



2011 - 2018



1947 - 2011



2011 - 2018  
Bygg som er revet  
(ingen registrert)



OPPSUMME -  
RING AV FUNN  
& DRØFTING AV  
PROBLEM -  
STILLING

## 4.1 FELLESTREKK

De tre studieområdene er alle blitt fortettet med individuelle, enkeltstående prosjekter. Med dette mener jeg at ingen av boligprosjektene har utviklet seg på tvers av eiendomsgrensene eller vokst til en sammenhengende, urban struktur eller dannet noen form for kvartaler.

Hovedtendensene er at det har blitt fortettet med mer av det samme. De ubebygde arealene som opptrer mellom byggene bidrar til å tydeliggjøre eiendomsgrensens struktur, som vil si at gatemønster forblir nærmest uforandret gjennom hele kartleggingsperioden. De veistrukturane som har hatt en viss endring er Trondheimsveien og Dag Hamarskjølds vei, som ligger på utsiden av områdeavgrensningen til studieområdet Refstad. Disse veiene legges ikke om, men eskaleres i størrelse – som følger av fremveksten av massebilisme utover 1960-tallet. Veistrukturane følger likevel samme traséer, og Giovannoni og Levedans teori om strukturkontinuitet (Kropf 2017:68) er plausibel og kan bekreftes for alle de tre studieområdene.

Hvis vi ser for oss strukturkontinuiteten i et hierarki, er vei- og gatemønsteret den mest bestandige og tyngste strukturen. Eiendomsstrukturen ligger ett nivå over, og har en svakere kontinuitet. Dette viser seg også tydelig i de tre studieområdene, der eiendomsgrensene endrer seg etterhvert som området fortettes. Bygningene har en enda svakere kontinuitet, og forandrer seg hyppigere enn eiendomsgrensene igjen, som også kommer tydelig frem av analysene fra de respektive studieområdene.

### SAMFUNNETS SKIKK

I den innledende delen av metodekapittelet siterte jeg Ellefsen (2005:64) på at «[...] gatesystemer, eiendomsstrukturer og måter bygninger er *organisert i forhold til hverandre*, forteller noe om *samfunnets skikk* på det tidspunktet de fysiske omgivelsene ble produsert, og blir således et middel til å diskutere historiske samfunnsforhold» (min kursivering). Jeg vil nå tolke funnene fra analysen opp mot de ytre faktorene og økonomiske og sosiale driverne presentert i kapittel 3.2.

Eneboligen er den fremste representanten for en slik *skikk* og *organisering* i studieområdene. Eneboligen som typologi er – slik boligforsker og arkitekt Jon Guttu har påpekt (2003:30) – «Den mest foretrukne måten å bo på». Også tallene presentert fra SSB i kapittel 3.2 bekrefter dette, hvor det har vært en liten økning i antall eneboliger som er bygget i Oslo i perioden mellom 2011 – 2019, sammenlignet med 2001 – 2010, som var bunnåret for eneboligutbyggingen i Oslo de siste 70 årene.

Områdene jeg har undersøkt preges i stor grad av eneboliger, og av alle de typomorfologiske analysene som er gjennomført, ser det ikke ut som samfunnets eneboligskikk har endret seg stort siden 1948. Alle eneboligene er organisert og bygget ut på en slik måte at de hegner om egne arealer. Ingen eneboliger har vokst sammen til en sammenhengende struktur som skaper noen form for urbane trekk eller kvaliteter, og det er ikke kommet til nye offentlige arealer i studieområdene.

En annen samfunns-skikk som har satt sitt preg på samtlige studieområder, er lamellblokk-utbyggingen mellom 1948 og 1956. Dette sier noe om datidens store boligbehov, hvor lamellblokken var den rasjonelle måten å møte og løse bolig mangelen på. Samtlige av lamellblokkene ble ført opp på ubebygd mark – ingen bebyggelse ble revet for å gi plass. Det er heller ikke gjort forsøk på å kombinere eller flette lamellblokkene inn sammen med de eksisterende eneboligområdene.

Blokkene står dermed oppført på egne, mer isolerte områder. I kartleggingsperioden mellom 1971 og 1984 foregår det også storstilte feltutbygginger, tidstypisk for perioden. Disse utbyggingene skjer på ubebygd mark. Den borgerlige valgseieren i 1975 medførte endring i den kommunale boligpolitikken i Oslo, slik at arealene ikke lenger ble festet bort til én utbygger, men regulert til en bestemt typologi, som i studieområdenes tilfelle var rekkehus- og topersonsboliger (Bergkvist og Hovdhaugen 2017). Her er det trolig en omregulering, eller reguleringsregimet (Sevatdal og Sky 2003:33), som har påvirket utbyggingstrenden.

I 1970 hadde Oslo 477.898 innbyggere. Frem mot 1980 opplevde hovedstaden en negativ befolkningsutvikling på 2.517 innbyggere. Befolkningsnedgangen fortsatte på 1980-tallet, og antall innbyggere i hovedstaden er ikke tilbake på 1970-tallsnivå før i 1994 (Statistikkbanken Oslo 2019). For å bøte på befolkningsnedgangen, forsøkte kommunen å tiltrekke seg barnefamilier, og det var en uttalt målsetting å øke veksten i byggingen av småhus. (Barlindhaug & Nordahl 2005:221). Resultatet av denne strategien viser seg fysisk nord-øst på Prinsdal, kartblad 1997 [1]. Dette er eneboligtomter bygget ut med identiske boliger, såkalte katalog- og typehus.



## 4.2 FAMILIÆR & FREMMED FORTETTING

### FRAGMENTERT FORTETTING

Eneboligfortettingen på de tre studieområdene skjer fragmentert, og er ene og alene styrt av eiendomsretten, en mer enn tusen år gammel institusjon. Med fragmentert eneboligfortetting mener jeg at det ikke skjer koordinert av én utbygger over flere tomter, men utbygging på en og en tomt. Den styres ikke av egen lov, men det forutsettes at eiendomsretten ligger til grunn for at andre lover skal være operative (Falkanger & Reusch 2019). Eienedom er relasjon, og slik sett immateriell, skriver Kropf (2017:7b). Som eiendomshaver står en fritt til å selge, profittere og bruke sin eiendom, innenfor den til en hver tid gjeldende regulering.

I bakgrunnskapittelet presenterte jeg de fire funksjonene en eiendom kan ha for eieren. Når det er snakk om den private eneboligen, er det gjerne den sosiale funksjonen som gjør seg gjeldende «[...] hvor eiendommen gir eieren status eller at det knytter seg affeksjonsverdier til eiendommen. (Sevatdal 1990 ss. 2 – 3, i Levin 2016:7). Men det er ingenting i veien for at ikke en sosial funksjon også kan få en kapitalmessig funksjon, da etterspørselen etter bolig i området er høy, og tilgangen til arealer lav. Den kapitalmessige funksjonen setter eierne i sammenheng med arealene som et objekt for investering, kjøp og salg (Ibid). Disse funksjonene har dannet grunnlaget for begrepsparet *familiær* og *fremmed* fortetting, som jeg vil benytte videre i oppgaven for å forklare distinksjonen mellom hvordan eneboligområdene har blitt fortettet siden 1948 frem til 2018.

For å tydeliggjøre hva slags type fortetting som har forekommet i de forskjellige studieområdene og beskrive funnene i analysen, har jeg konstruert begrepene *familiær* og *fremmed fortetting*.

Med begrepet *familiær fortetting* ønsker jeg å forklare en utvikling hvor fortettingen høyst sannsynlig er initiert av eneboligeiere, eventuelt en mindre eiendomsaktør- og utbygger. *Familiær* fordi prosjektene er av småskalakarakter. Samtidig legger jeg i til grunn for begrepet *familiær fortetting* at hovedbølet på eiendommen må bli stående. Se kartutsnitt på motstående side for eksempler på familiær fortetting. Denne familiære fortettingen forekommer ved flere anledninger i alle tre studieområdene, men forekommer flere steder på Røa, enn på Prinsdal og Refstad.

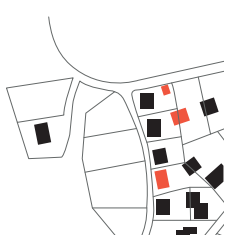
Antonymt til familiær fortetting er fremmed fortetting. I begrepet fremmed fortetting legger jeg at hovedbølet rives og erstattes av ny bebyggelse, eventuelt at flere hovedbøl rives, og tomtene samlet bygges ut med ny bebyggelse. Denne formen for fortetting er det flere eksempler på i studieområdet på Prinsdal, enn på Røa og Refstad. Flere eksempler på fremmed fortetting er gjengitt på den påfølgende siden.

Dette er funnene fra analysearbeidet jeg vil diskutere videre opp mot problemstillingen i oppgavens konklusjon.

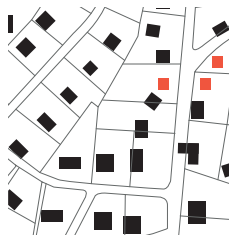
# FAMILIÆR FORTETTING



Røa 1956 [5]



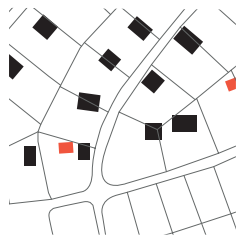
Røa 1971 [0]



Røa 1971 [3]



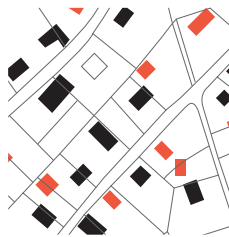
Røa 2018 [10]



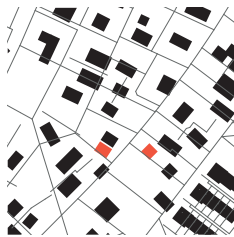
Refstad 1956 [2]



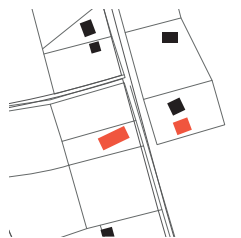
Refstad 1971 [13]



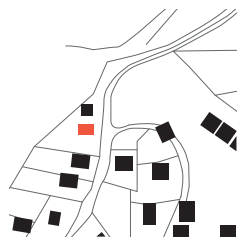
Refstad 1971 [3]



Refstad 2018 [10]



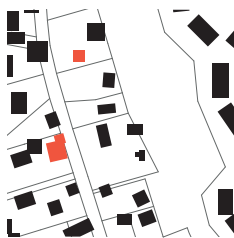
Prinsdal 1956 [2]



Prinsdal 2011 [10]



Prinsdal 2018 [10]



Prinsdal 2018 [10]

# FREMMEDE FORTETTING



Røa 1984 [2]



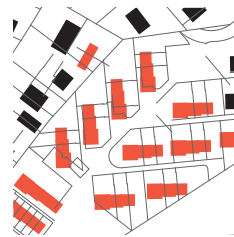
Røa 1984 [3]



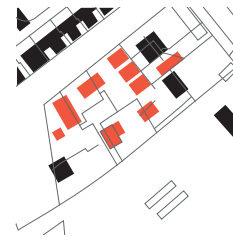
Røa 1997 [5]



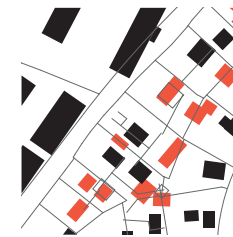
Røa 2018 [10]



Refstad 1984 [2]



Refstad 1984 [3]



Refstad 1997 [1]



Refstad 2011 [2]



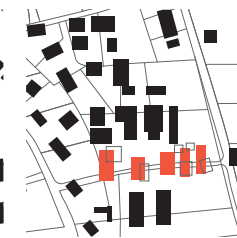
Prinsdal 1997 [10]



Prinsdal 2005 [5]



Prinsdal 2005 [4]



Prinsdal 2011 [2]

## 4.3 KONKLUSJON

### DISTINKTE FORSKJELLER

I problemstillingen satte jeg meg fore å undersøke «Hvordan de tre homogene, men geografisk ulike eneboligområdene på Røa, Refstad og Prinsdal har blitt fortettet, og analysere om disse ulike områdene har noen fellestrekk». Store deler av denne problemstillingen er besvart i kapittel 4.1. I tillegg har jeg funnet frem til «[...] et ikke-normativt grunnlag for å danne et begrepsapparat som beskriver fortettingen». Dette begrepsapparatet er presentert i kapittel 4.2, og beskriver ulike fortettingsretninger. Jeg vil videre i denne konklusjonen redegjøre for de distinkte forskjellene som opptrer mellom de tre studieområdene.

Bakgrunnen for valg av de tre studieområdene var både den rent geografiske spredningen, samt de beviselige sosiokulturelle- og økonomiske forskjellene som eksisterer studieområdene seg i mellom, godt dokumentert i antologien *Oslo, ulikhetenes by* (Ljunggren red. 2017) og av Barlinthaug og Nordahl (2005) *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Kunne det være mulig å finne et tilsvarende skille i typomorfoloien, selv om det for alle studieområdene var snakk om eneboligområder? Sagt med de samme ordene som i problemstillingen: «Forekommer det noen distinkte forskjeller på fortettingen av studieområdene i respektive Oslo vest, Oslo øst og Oslo sentrum?»

Etter å ha sammenlignet endringsratene i de tre studieområdene, vil jeg konkludere med et delvis ja. Delvis fordi fortettingens logikk er lik i de tre områdene, og delvis fordi det er en overvekt av fremmede fortettingsprosjekter på Prinsdal i første del av kartleggingsperioden, sammenlignet med en høyere grad av familiære fortettingsprosjekter på Røa i samme periode. Fortettingen på Refstad stikker seg ikke ut i en distinkt retning, men er likere Røa i utviklingstrekk enn Prinsdal, med en overvekt av familiær eneboligfortetting.

Studieområdet jeg har valgt ut på Refstad er mindre i areal enn studieområdene for Røa og Prinsdal, men ligger først og fremst tett opp til en større institusjonsbebyggelse. Det er vanskelig å konkludere at dette har påvirket eneboligområdets utvikling, men det er helt tydelig at sykehusområdet og eneboligområdet har utviklet seg uavhengig av hverandre. Aker sykehus representerer en egen logikk, hvor det i større grad er produksjonsfaktoren som påvirker eiendomsregimet, enn eksempelvis det sosiale. Tomtestrukturen på Refstad er i utgangspunktet utparsellert som smale og dype teiger, hvor bebyggelsen er plassert langt inn på tomten, noe som har muliggjort en rasjonell og enkel deling av teigene, sammenlignet med Røa og Prinsdal. Der har bebyggelsen i større grad vært plassert midt i selge tomteavgrensningen, med hage på alle kanter. Refstad har, sammenlignet med de to andre studieområdene, færre fremmede fortettingsprosjekter, men stikker seg ikke nevneverdig ut i den ene alle andre retningen.

Det blir feil å si at virkeligheten snus på hodet utover 2000-tallet, men fortettingen på Prinsdal og Refstad avtar, og fra 2005 – 2018 er det meste som kommer til av ny bebyggelse på disse to studieområdene familiære fortettingsprosjekter. Dette bildet tegner seg annerledes på Røa, hvor det er en økning i antall fremmede fortettingsprosjekter. Dette ser likevel ikke ut til å begrense antallet familiære fortettingsprosjekter nevneverdig, som også forekommer hyppig på Røa. Dette styres, som nevnt, av eiendommens kapitalmessige funksjon og av eiendomsretten.

Strukturkontinuiteten blir i større grad utfordret på Røa utover 2000-tallet, hvor flere eiendommer slås sammen og utvikles på tvers av den eksisterende tomtestrukturen. Denne fremmede fortettingen bidrar også til at eiendommene konsolideres, en tendens som sammenfaller med det Børrud (2005:210) omtaler i sin doktorgradsavhandling *Bitvis byutvikling – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Der intervjuer hun en eiendomsutvikler som «[...] kjøpte opp inneklemt boliger ved personlig kontakt og kaffedriking [...]» og reduserte potensielle «offersituasjoner» på Bryn. En slik type fortetting bidrar til å danne helt nye eiendomsstrukturer på tvers av den eksisterende tomtestrukturen. Som Børrud (Ibid.) påpeker, kan kommunen ha en passiv-positiv eller aktiv-skeptisk måte å tilnærme seg fortetting på. Hun påpeker videre at kommunen kan hemme utviklingen mer enn å fremme den, når kommunen setter seg planmål. Det er hennes påstand at utviklingen av Bryn aldri var særlig konfliktfylt «[...] før kommunen forsøkte å ta en mer aktiv rolle for å få bygd en samlet kollektivterminal for dette kollektivknutepunkt.»

En kan til en viss grad gjenkjenne noen av de samme tendensene også på Røa, der kommunens fortettingspolitikk- og strategi har møtt stor motstand, men også kan ha bidratt økningen i de fremmede fortettingsprosjektene en ser resultater av utover 2000-tallet.

I bakgrunnskapitlet siterte jeg kommuneplanens arealstrategi (Oslo kommune 2018), som valgte å ta ut hele Hovseter-delen, mens «[...] Rødelen er redusert til arealet på nordsiden av Sørkedalsveien, som i dag er omfattet av midlertidige reguleringsbestemmelser», altså to områder som var pekt ut til fortetting, men ble trukket tilbake på bakgrunn av stor motstand (Kirkebøen 2017).

Det tydeligste fellestrekket for de tre studieområdene er at eiendomsretten står sterk. De som har egen bolig, benytter retten til å dele av tomten sin slik at flere kan oppnå eneboligdrømmen. Samtidig forekommer det fortetting av rimeligere varianter, som rekkehus og topersonsbolig. Disse prosjektene er høyst sannsynlig gjennomført og initiert av større utbyggere, som oftest gjennom fremmed fortetting. Andre ganger kan disse større prosjektene være familiære fortettingsprosjekter.

Jeg konkluderer slik sett med at det forekommer enkelte forskjeller på måten det er fortettet i de tre studieområdene.

## 4.4 SPEKULASJON

Vår samtidige planlegging er prosjektbasert, som vil si at byen blir til bitvis gjennom godkjenning av ulike private reguleringsplaner og oppføring av enkeltbygg.

«Institusjonens praksis knyttet til å diskutere prosjekter som legges fram for godkjenning, og prosedyrene er mer knyttet til vurdering av mulige konsekvenser og juridisk betenkning i forhold til allmenne regler, enn av styring mot helhetlige mål for byens utvikling. Begrepet "plan" er i Oslo som i de fleste andre europeiske voksende byer erstattet av "management", relativt luftige visjoner og handlingsrettede strategier» (Ellefsen 2005:73).

For eiendomsutviklere er redusering av risiko et av de viktigste premissene i en slik prosjektbasert utvikling. Barlindhaug og Nordahl (2005:212) skriver at utbyggere bare går løs på «[...] store prosjekter der enten reguleringsrisikoen er lav, forholdene lå til rette i form av god tilgang til eksisterende infrastruktur eller salgsprisene på de ferdige boligene var svært høye.» En måte å tolke Røas vekst av fremmede fortetningsprosjekter på, er at reguleringsrisikoen er lav, eventuelt at salgsprisene på de nye boligene er «svært høye». Det siste er trolig en stor pådriver, noe som også er godt dokumentert i Oslo, ulikhetens by (Ljunggren red. 2017).

Den prosjektbaserte byutviklingen er knyttet sterk til økonomiske drivere og «[...] har gjort de økonomiske aspektene ved utbygging mer framtrædende. Utbyggerne forsøker å øke sin handlekraft, for eksempel gjennom partnerskap med andre utbyggere, men tallene viser at bare et fåtall utbyggere går løs på prosjekter med høy risiko. Utbyggerne har bare gått løs på store prosjekter der enten reguleringsrisikoen er lav, forholdene lå til ret-

te i form av god tilgang til eksisterende infrastruktur eller salgsprisene på de ferdige boligene var svært høye.» (Barlindhaug & Nordahl 2009: 227). Det er snakk om så store verdier i vest – at det er mer å tjene på en eiendomsspekulasjon- og boligutvikling der enn i Oslo øst, hvor prisene er beviselig lavere.

Barlindhaug og Nordahl (2005) viser hvordan den markedsstyrte boligbyggingen i Osloregionen gikk fra at individuelle byggherrer hadde en dominerende posisjon, til dagens situasjon hvor profesjonelle utbyggere står for mesteparten av nybyggingen, og hvor nybyggingsvolumet har falt betydelig. Selv om lanseringen av begrepet familiær og fremmed fortetting gir en veiledende beskrivelse av hva slags type fortetting som har forekommet, avdekker ikke analysen om det er snakk om en liten, stor eller gigantisk utbygger som har gjennomført fortetningsprosjektene.

Funnene fra analysen, der større, fremmede fortetningsprosjekter – hvor eiendommer konsolideres – kan støtte opp under påstanden til Barlindhaug og Nordahl, men det blir spekulativt å konkludere med dette som et tydelig funn. Selv om det kan se ut som eiendomsretten kommersialiseres gjennom profesjonelle utviklere som drar nytte av de nasjonale forventningene til planlegging og den kommune politikken, og legger opp til en økt utnyttelse av eneboligfeltet, kan det bare ses i lys av andre som har studert dette feltet med nærstående. Det tyder på at det er kommersielle, profesjonelle aktører som står bak, men dette kan like gjerne også gjelde for de familiære fortetningsprosjektene med eneboliger i eplehagene.

### IKKE I MIN HAGE

Fortetting er en prosess som møter mye motstand i områdene som pekes ut som fortetningsområder, eksemplifisert i akronymet *NIMBY* (not in my backyard). Samtidig har fortetting foregått, også bevist i analysene – «naturlig», som et svar på byens vekst gjennom historien. Den naturlige fortettingen skyldes eiendomsretten. Ironisk nok bidrar stedets ettertraktethet med å bli dets egne «fiende». I artikkelen *Vinderenliv og Tøyenliv* (Andersen, Brattbakk & Dalseide 2017), sier en av informantene at fortetting er en av de mest bekymringsfulle tingene ved utviklingen av Vinderen på Oslo vest, ikke langt fra Røa. En slags selvforsterkende vinn-vinn-Vinderen-situasjon, der nabolaget blir så ettertraktet, boligprisene følger etter og tiltrekker seg mer og mer sosialt- og økonomisk like og velstående mennesker. Ettertraktetheten gjør stedet en bjørnetjeneste.

«For informantene på Vinderen var det viktig at andre var "like en selv" både som betingelse for eventuelle sosiale naboskapsrelasjoner og for at Vinderen skulle være et godt sted å bo og oppdra barn.» (Andersen, Brattbakk & Dalseide 2017: 206)

Denne likheten var det ingen ting ved fortettingen som rokket på, da inngangsprisen til en leilighet i en fortettet hage eller liknende var så «svinaktige dyre», og dermed ikke medførte «klassemessige endringer av betydning». Den nye fortettingen som forekommer er både fremmed, men står også i direkte konflikt med eneboligdrømmen. Kulturarven og stedsidentitet er en avgjørende ressurs i arbeidet med fortetting av områdene (Børrud 2014), en ressurs som forsvinner med innføring av de nye typologiene.

## TETT BY

Eneboligen er – som vist til i oppgavens innledningskapittel – en boform planleggeren er nødt til å forholde seg til. Samtidig er det betimelig å stille seg spørsmålet om den privatrettslige eneboligfortettingen analysen dekker, klarer å sikre «Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter [...]» (KMD 2019:21).

I dette lyset er det avgjørende å forstå distinksjonen mellom det fysiske urbane og det kulturelt betingede urbanitet. Der det første beskriver en form, er det siste en beskrivelse av en gitt væremåte. Berge og Ullenes (2011:51) skriver at en ikke skifter kultur like lett som bosted, og at det i Norge var «[...] bygdekulturen som flytta til byen. Og etter kvart vart det bygdekulturen som sette spor etter seg i byen, ikkje byen som igjen kunne forme det norske samfunnet.»

Schnell (2019) siterer en artikkel av Neil Brenner og Christian Schmidt, som «[...] slår fast at urbane perspektiver har blitt viktigere [...]» og at de viser til «[...] statistikker som indikerte at over halvparten av menneskeheten i dag bor i byer. Det 'urbane tidsalder-paradigmet' har ifølge Brenner og Schmidt imidlertid merkelig nok beholdt et utdatert syn på byen som en lukket enhet, noe som tilslører mer enn det hjelper oss å forstå hvordan samtiden preges av en global urbanisering, det vil si en (politisk og økonomisk) prosess.»

Der Schnell snakker om den fysiske, urbane formen og organiseringen, omtaler Berge og Ullenes den kulturelt betingede urbaniteten. Haveraaen (1993a, 51-52, ifølge Berge & Ullenes 2011) peker på «[...] at det vi i Norge kallar urbanisering ofte inneber at folk buset seg i villa- og småhusstrøk i utkanten av byane. [...] Dette viser at det

er mange ledd mellom ytterpunktene urban og rural. Og alt som foregår innanfor ei bygrense er ikkje automatisk å rekne som urbant.» Dette fenomenet er hva Berge & Lygård (2004b:71, ifølge Berge og Ullenes 2011) kaller for ruralisering av byen. Berge og Ullenes (2011) skriver videre at:

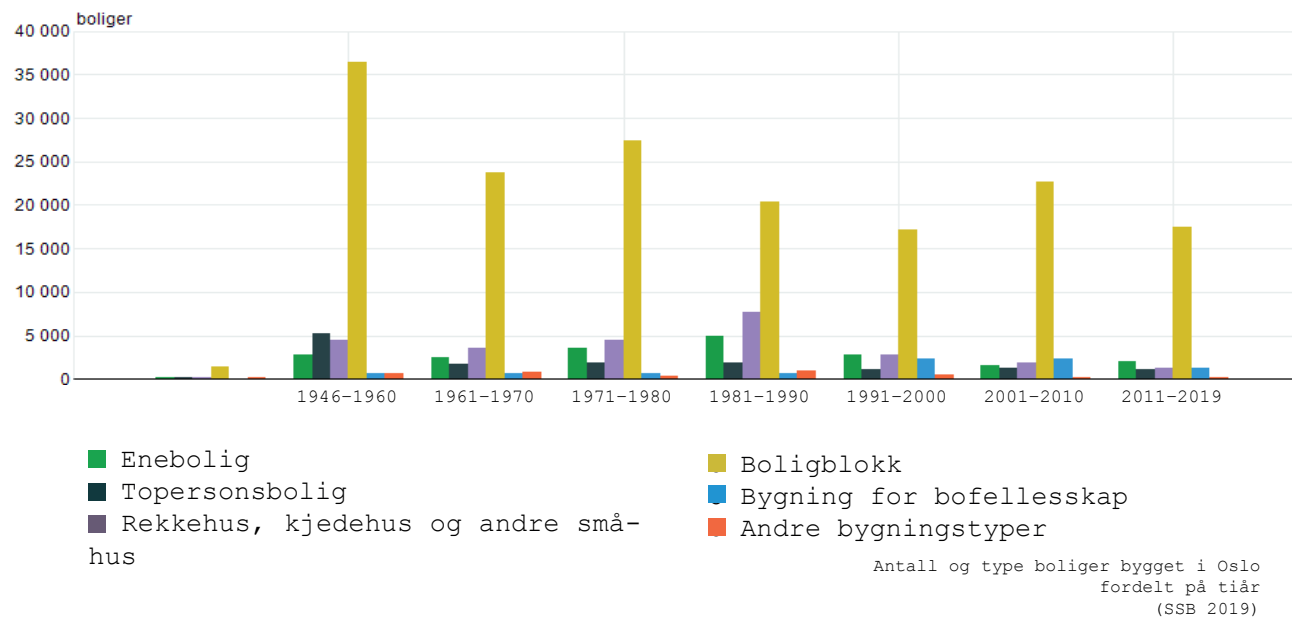
«Ein genuin urban kultur må byggjast rundt ein urban habitus. Den urbane habitusen har lite å gjere med synleg konsum eller opplevingsferie i den urbane jungelen. Derimot har den, trur vi, mykje å seie for evna til kollektiv handling i situasjonar som involverer større grupper enn familien eller nabolaget.» (Berge og Ullenes 2011:74).

Fortettingen som har forekommet både på Røa, Refstad og Prinsdal har altså ikke ført til et mer urbant miljø. Hvis målet fra statlig hold utelukkende er å legge til rette «[...] for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon[...]» fungerer strategien – selvgrodd suburbia – utmerket. Men hvis også «[...] kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier» skal ligge til grunn for fortettingen, må prosjektene i større grad koordineres og planlegges helhetlig. Som resultatene fra den morfologiske studien viser, er alle studieområdene fortettet, men ingen av prosjektene bygger på urbane kvaliteter, hvor eksempelvis husveggene konsekvent henvender seg mot et gateløp eller arealer settes av til offentlige formål, som parker eller plasser. Spørsmålet er om et eneboligstrøk kan transformeres på en slik måte, der hele intensjonen bak plankonseptet er å bo privat.

V E D L E G G



## 5.1 TABELLER

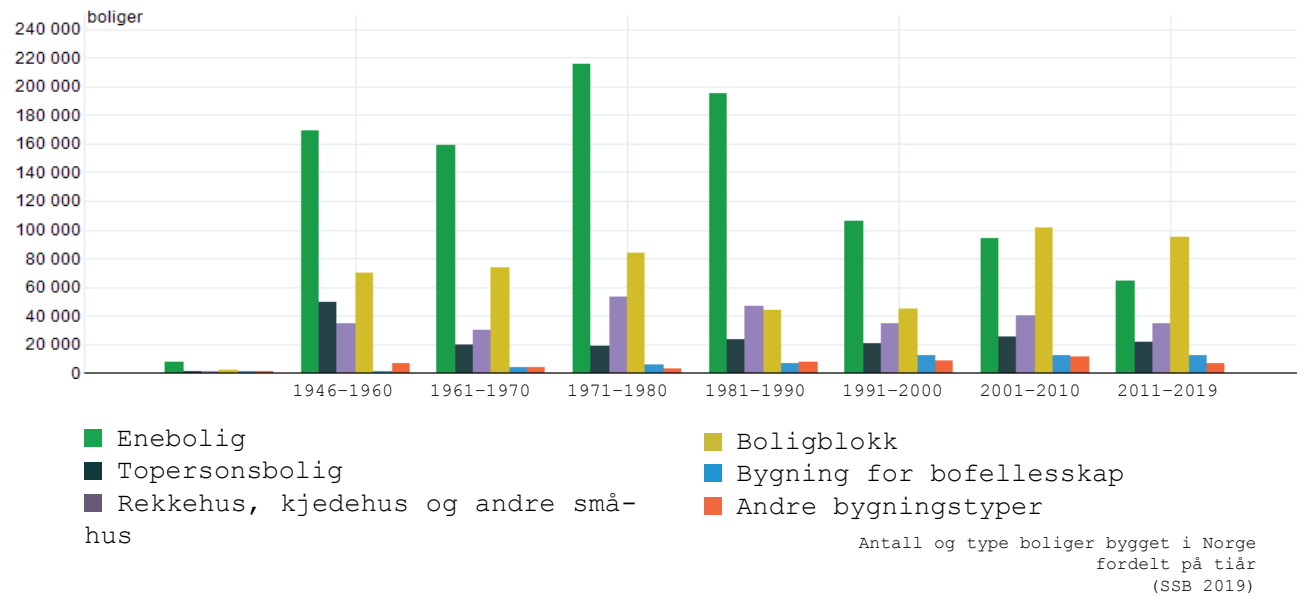


### Bemerkninger fra SSB:

**Populasjon:** Nye tall for boligpopulasjon 2012, 2013, 2014, 2015 og 2016. Modell for avgrensning av boligpopulasjonen er noe endret, slik at det blir et brudd i statistikken før og etter 2012. Boligpopulasjonen avgrenses vha Matrikkelen og Folkeregisteret. Kjennemerkene som brukes er bygningstype, bygningsstatus, bruksenhetstype og hvorvidt det er registrert bosatte i bruksenhet eller bygning. Fritidsboliger og bruksenheter registrert som annet enn bolig inkluderes i statistikken dersom det ifølge folkeregisteret er registrert bosatte på boligens adresse. Folkeregisteret brukes også til å overstyre informasjon, eksempelvis ved manglende ferdigattest, dersom det er registrert bosatte i bygningen. I tillegg imputeres boliger i boligbygninger med registrert bosatte men uten registrerte bruksenheter.

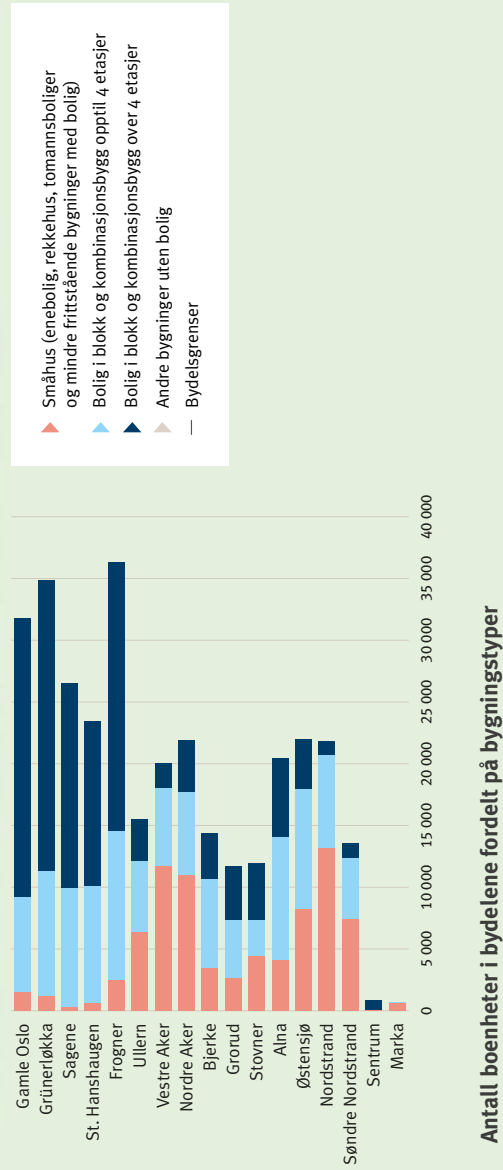
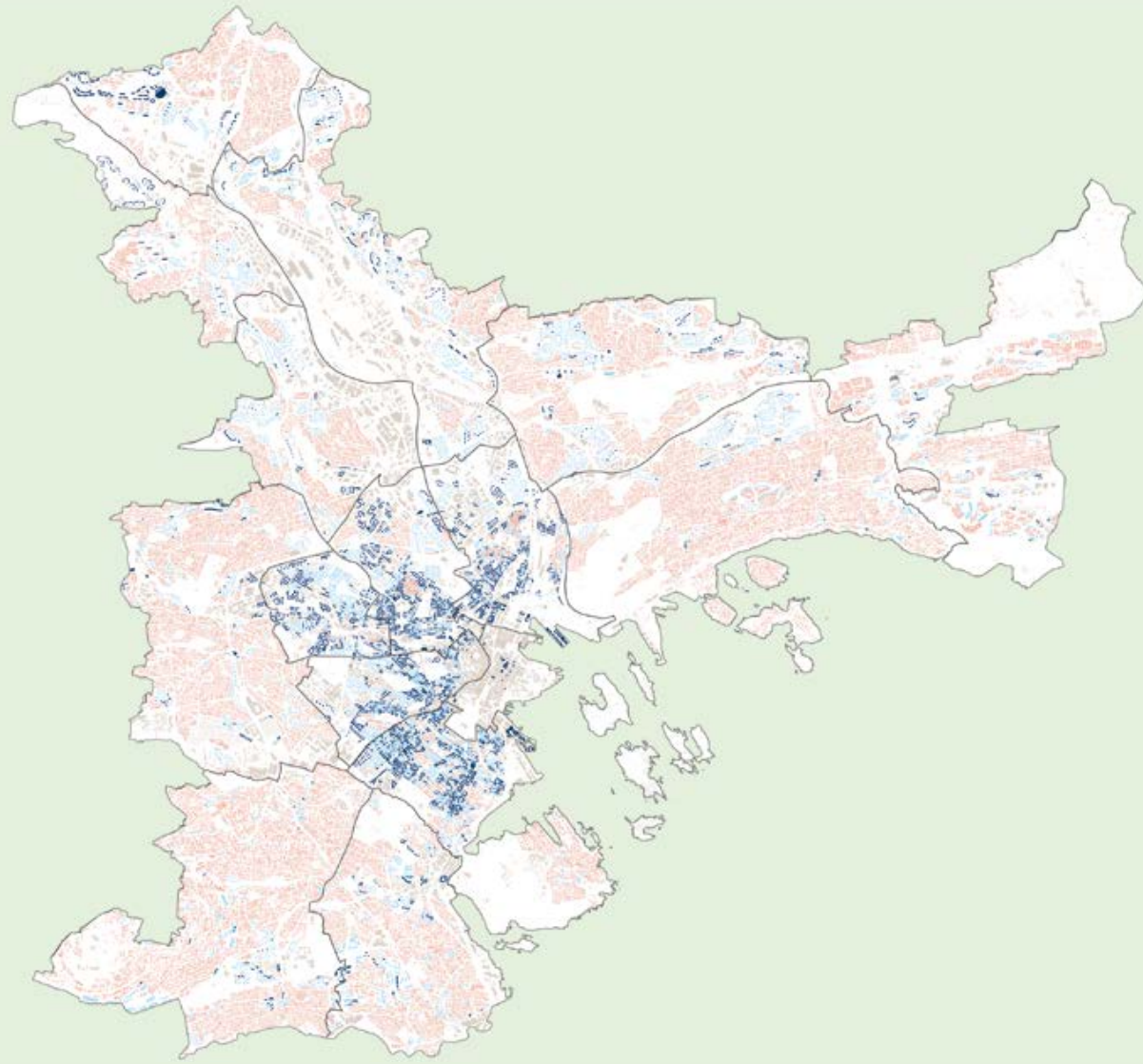
**Bygningstype:** Bygningstype er fastlagt etter hvilken funksjon bygningen skal ha. Kombinerte bygninger, for eksempel kombinerte bolig- og forretningsbygninger, lager- og produksjonsbygninger o.a. er gruppert etter den funksjonen som har størst del av bruksarealet i bygningen. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger

**Byggeår:** Bygningens opprinnelige byggeår. Bruker en rekke ulike kilder. Uoppgitt byggeår er mest sannynlig bygninger oppført mellom 1900 og 1983.



## 5.2 FIGURER

### BOLIGTYPER I BYGGESONEN



Antall boenheter i bydelene fordelt på bygningstyper

## 5.3 DEFINISJONER & SPRÅK

I et forsøk på å beskrive det ugjennomtrengelige, er alle de engelske begrepene som benyttes i oppgaven oversatt til norsk av forfatteren. I tillegg til de oversatte begrepene, følger noen enkle definisjoner av sentrale begreper som benyttes i oppgaven.

**Aspects** | undersøkelsestyper

**Cartographic time series** | kartsekvens

**Case** | studieområde

**Compiled map** | sammenstilt kart

**Desktop analysis** | skjermanalyse

**Fabric** | teppe

**Infill** | innfyll

**Level of resolution** | detaljeringsnivå

**Map progression** | kartprogresjon: fra tidligste utgangspunkt til nyeste utgangspunkt

**Map regression** | kartregresjon, fra nyeste utgangspunkt til tidligste utgangspunkt

**Pattern** | struktur

**Persistence of internal structure** | strukturkontinuitet

**Plan sequencing** | plansekvensering

**Time frame** | tidsavgrensning

**Toggle rectified images** | lag- og billedveksling, som en animasjon av to eller flere bilder satt sammen til en serie, nærmest som en GIF-fil (Graphics Interchange Format).

**Tracing** | skravering eller omriss

**Single purpose-selskap** | enkeltprosjektselskap

**Study area** | studieområde

**Agglomerasjon** er betegnelsen på sammenvoksing, eksempelvis av to territorier.

**Amorfe soner** er områder med irregulær form eller mellomsoner, som ikke er strukturelt entydige, eller med stor grad av transformasjon (Tvilde og Ellefsen 1990).

**Design** er i denne sammenheng ikke benyttet som begrep om et fysisk objekts form, men den sammensatte handlingen av å tenke ut, sammenstille og finne løsninger på et problem eller behov (Børrud 2018:3). Design er utelukken- de produsert av mennesket, og i så måte kultur, antonymt med natur.

**Eiendomsforhold** betegner en tilstand (Korsvolla et al. 2004: 11, i Levin 2016:2). Eiendomsforholdet omfatter **eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur** (Sevatdal og Sky 2003:38). Med **eiendomsstruktur** menes egenskaper ved eiendommen, som eksempelvis størrelse, form og antall teiger per eiendom (Ibid:6). Med **eierstruktur** menes egenskaper ved eieren, enten det gjelder kjønn, alder, yrke eller bosted, om hen er fysisk eller juridisk, offentlig eller privat (Ibid). Med **rettighetsstruktur** menes hvilke rettigheter som knytter seg til eiendommen, enten det er bruksrett eller leieretter og alle andre slags rettslige posisjoner som har sin basis i eiendomsretten (Ibid).

**Familiær** er en beskrivelse av fortettingsprosjekter som kan være initiert av eneboligeiereren eller en liten eiendomsaktør, fordi prosjektene er små i skala

**Forstad** beskriver områder som ligger utenfor den tette byen, og sidestilles i denne oppgaven med suburban.

**Fortetting** er utviklingen av mer bruksareal innenfor et allerede bebygde område. PBE (1994:6) skriver at fortetting kan opptre som: *Sanering for nybygging, Bruksendring til mer intensiv bruk innenfor en eksisterende bygnings volum, eksempelvis loftsutbygging. Tilbygg/påbygg. Bygging på ledig areal. Overbygging/lokkprosjekter*

**Hetrogent** er antonymt til homogen, og betyr varierende eller ulikt. Begrepene benyttes i oppgaven om eiendomsstruktur og bebyggelsesstruktur.

**Homogen** betyr likt eller ensartet og er antonymt til hetrogent. Begrepene benyttes i oppgaven om eiendomsstruktur og bebyggelsesstruktur.

**Kompakt byutvikling** er prosessen som fører til den kompakte byen som resultat (Børrud 2018:2)

**Morfologi** vil si «læren om formenes utvikling» (Tvilde og Ellefsen 1990:11).

**Ortofoto** benyttes som betegnelse om flybilder som gjennom en omfotograferingsprosess tilpasses samme geometri som et kart. Et ortofoto kan gi informasjon om landoverflaten som et kart ikke kan gi, som farger, mønstre og teksturer, og blir derfor i økende grad brukt til å presentere geografisk informasjon. (Dick 2013)

**Periurban** er et begrep som søker å fange i seg typiske amorfe soner som havner mellom byen og den suburbane forstaden.

**Primære elementer** er overordnede elementer som har preget byens fysiske utvikling. De primære elementene er ikke nødvendigvis fysiske elementer, men kan også være reguleringsplaner, eiendomsgrenser eller hendelser (bybrann etc.). Primære elementer kjennetegnes ved sin permanens og sin fortsatt synlighet i byens arkitektur (Fritt etter Tvilde og Ellefsen 1990:11)

**Topersonsbolig** er en kjønnsnøytral betegnelse på begrepet tomannsbolig, én boligstruktur med to boenheter.

**Transformasjon** er en betegnelse for ulike grader av endring. Transformasjon kan opptre i ulike størrelser: **Transformasjon av program og ikonografi** kan eksempelvis være endring fra kontor til pub, som kan bety at fasaden går fra å ha et tilbaketrukket til prangende dørskilt. Børrud omtaler dette som overflateendringer (I Aspen red. 2005:282).

**Fysisk transformasjon** beskriver ofte et område eller et bygg, som går fra en form til en annen, samtidig som deler av bygget eller området preg beholdes. Et eksempel er Aker brygge, der de tidligere verftslokalene ble transformert til boliger og konsumeringslokaler. **Strukturell transformasjon** er en endring med en større grunnleggende påvirkning på stedet, eksempelvis en veiomlegging eller større endringer i eiendomsteigenes struktur.

## 5.4 LITTERATURLISTE

### A

Aarskog Knutsen, H (2016) *Fortetting i Oslo: En analyse og redegjørelse av kommunens fortettingsstrategier*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Ås: NMBU

Aga, F. (2019). Rehabiliterer 12 år gammelt Barcode-bygg i bærekraftens navn: – Fris-tende å bruke ord som «hva var det vi sa?». *Bygg.no*, 20. august <http://www.bygg.no/article/1403574>

Alsvik, B. (2008) Historien bak sammenslåingen. Førte år det gikk... *Tobias, tidsskrift for Oslohistorie* (1-2) Lest digitalt: [https://www.oslo.kommune.no/OBA/tobias/tobia-sartikler/Tob2008-1-2\\_1.htm](https://www.oslo.kommune.no/OBA/tobias/tobia-sartikler/Tob2008-1-2_1.htm)

Andersen, B., Brattbakk, I. & Dalseide, A. M. (2017) Vinderenliv og Tøyenliv. I Ljungren, J. (red.) *Oslo, ulikhetens by*. Oslo: Cappelen Damm, ss. 189 – 208.

Aspen, J. (2005) *By og byliv i endring – studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press / Spartacus Forlag

### B

Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005) *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebe-tingelser og handlingsvalg*. I Barlindhaug, R (red.) Oslo: Scandinavian Academic Press

Berge, E & Ullenes, J (2011) *Bostadens kultur og den urbane habitus*. Sosiologisk År-bok vol. 3 – 4, ss. 42 – 84

Bergkvist, J. og Hovdhaugen, U. (2017) Oslo kommunes boligpolitikk i hundre år. *Historie-blogg* [Blogg], 13. februar. <https://www.historieblogg.no/?p=3535> [2019-09-09]

Bergkvist, J (2018) *Kommunen som ble slukt av Oslo* <https://www.dagsavisen.no/oslo/kommunen-som-ble-slukt-av-oslo-1.1080868#carousel-example-generic> [2019-19-09]

Blekastad, H (2018) *Through additional cells*. Diplomoppgave, Arkitekthøgskolen i Oslo. Oslo: AHO

Block Watne (u.å.). *Kjøpe bolig? Her er 8 grunner til å flytte utenfor byen* [Reklame] <https://www.blockwatne.no/10-grunner> [2019-18-11]

Byantikvaren (2012) *Oppdag Groruddalen- et digitalt kulturminneatlas* [Faktablad] <http://www.oppdaggroruddalen.no/Omraader/Aker-sykehus> [2019-19-09]

Børrud, E. (2018) Planlegging for kvalitet: Nytt blikk på fortetting som byutviklings-strategi. *Tidsskriftet Plan* (4), ss. 24 – 29

Børrud, E. (2014) Kulturarv som ressurs i en fortettingsstrategi *Nordisk arkitektur-forskning – nordic journal of architectural research* (2) ss. 113 – 138

Børrud, E (2005a) Bitvis byutvikling – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging. Diss. Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Norge. Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.

Børrud, E. (2005b) Hva skjer på Grünerløkka? Raske endringer og stabiliserende trans-formasjon. I Aspen, J (red.) *By og byliv i endring – studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press / Spartacus Forlag, ss. 273 – 309

Børrud, E. & Grønning, M. (2018) Metoder i planlegging – et spørsmål om kompetanse. I Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn – sys-tem, praksis, teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, ss. 308 – 331

Børrud, E & Røsnes, A (2016) *Prosjektbasert byutvikling – Mot en kvalitativ, prosjek-trettet byplanlegging*. Oslo: Fagbokforl.

### D

Dick, Ø. B. (2013). Ortofoto. *Store norske leksikon*. <https://snl.no/ortofoto> [10-10-2019]

### E

Ellefsen, K. O (2005). Studier av byens fysiske transformasjon – Oslos arkitektur i end-ring. I Aspen, J (red.) *By og byliv i endring – studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press / Spartacus Forlag, ss. 53 – 86

### F

Falkanger, T. & Reusch, M. (2019). Eiendomsrett. *Store norske leksikon*. <https://snl.no/eiendomsrett> [2019-19-10]

Finsrud, M. (2018). Ortofoto rapport – Historiske ortofoto NF-1887 Ski - Oppegård - Enebakk 1978 (Cowi, Oppdragsnummer. A113202, Dokument nr. 08-Rapport) Oslo: Kartverket Oslo

Fishman, R. (1987) *Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia*. I *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, Basic Books, New York, ss. 3 – 17

## G

Gjerland, L. (2018) 70 år siden byens kvelerslange ble fjernet, *Aftenposten*, 1. januar <https://www.aftenposten.no/kultur/i/qlmnqv/oslo-for-70-ar-siden-byens-kvalerslange-ble-fjernet>

Gullestad, M. (1989). *Kultur og hverdagsliv: på sporet av det moderne Norge*. 4. opp-lag. Oslo: Universitetsforlaget.

Guttu, J (2003). Eneboligen – som ideal for folket og utfordring for fagfolket. *Tidsskrift for kulturforskning*. Volum 2, nr. 3. ss. 23 – 40

## H

Hall, P. (2014) *Cities of Tomorrow – An Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880*, 4. utgave. West Sussex: Blackwell Publishing Ltd

Hauketo. (2009). *Store norske leksikon*. <https://snl.no/Hauketo> [2019-4-10]

## K

Kirkebøen, S. E. (2017) Planer om fortetting får det til å koke på vestkanten. *Aftenposten*, 28. august <https://www.aftenposten.no/osloby/i/J11AO8/planer-om-fortetting-faar-det-til-aa-koke-paa-vestkanten>

Kittelsen, A. & Tvedt, K. A. (2012). Prinsdal. *Store norske leksikon*. [2019-15-10] <https://snl.no/Prinsdal>

KMD (2019) *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

Kropf, K. (2017) *The Handbook of Urban Morphology*. West Sussex: John Wiley & Sons Ltd

Kropf, K. (2018) Plots property and behaviour. *Urban Morphology*. Volum 22, nr. 1. ss. 5 – 14 School of the Built Environment, Oxford Brookes University, Headington

Kleven, Syvertsen, L. S. (2010) *Fortetting og transformasjon av Oslo. Kartlegging av utbygging i Oslo i perioden 2000 – 2010*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitetet for miljø- og biovitenskap. Ås: NMBU

## L

Ljunggren, J. (red.) (2017). *Oslo, ulikhetens by*. Oslo: Cappelen Damm

Levin, M (2016) *Lillestrøm: En eiendomsteoretisk tilnærming til bymorfologi – Eien-domsforhold som premissgivende for byutviklingsmønster, vekstretning og byform*. Masteroppgave NMBU, Institutt for landskapsplanlegging

## M

Monsrud, J. (1999) *Statistikk mot år 2000: 1960 – 1961 – Bilen ble allemanns-eie i 1960*. Statistisk sentralbyrå <https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/artikler-og-publikasjoner/bilen-ble-allemannseie-i-1960>

Myhre, E. M (2017) Oslos historie som delt by. I Ljunggren, J. (red.) *Oslo, ulikhetens by*. Oslo: Cappelen Damm, ss. 31 – 56

## N

Nauman, M (2005) The Compact City Fallacy. *Journal of Planning Education and Research*. (25), ss. 11 – 26

Norkart (2019) Røa, Prinsdal og Refstad <https://kart.finn.no/>

## O

Oslo kommune (2018). *Kommuneplan for Oslo 2018: Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Visjon, mål og strategier mot 2040*. Oslo kommune

Oslo kommune (2019) *Boligpriser* <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirk-somhet-arbeids-og-naringsliv/boligpriser/#gref> [2019-19-10]

*Store norske leksikon* (2018). Oslo - offentlige institusjoner og kultur [https://snl.no/Oslo\\_-\\_offentlige\\_institusjoner\\_og\\_kultur](https://snl.no/Oslo_-_offentlige_institusjoner_og_kultur) [2019-4-10]

## P

PBE (1994) *Fortetting i småhusområder, strategi for utvikling av differensierte rammer for utnytting*. Oslo kommune: Plan- og bygningsetaten.

*Plan, tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling* (2018) Fortetting og transformasjon, 4:2018, Universitetsforlaget

Pløger, J. (2005) Etikk og planlegging – en ambivalent relasjon. I Aspen, J (red.) *By og byliv i endring – studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press / Spartacus Forlag, ss. 313 – 340



Posten Norge (2017) *Milepæler i Postens historie* [Firmapresentasjon], 12. desember. <https://www.postennorge.no/om-oss/milepaeler-i-postens-historie> [2019-10-11]

## R

Radovic, D. & Boontharm, D. (2012) *Small Tokyo – measuring the Non-Measurable Tokyo*: IKE (International Keio Institute) + flick studio co., ltd.

Regjeringen.no (2019) *Norsk oljehistorie på 5 minutter* [Informasjonsside], 20. mars <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/olje-og-gass/norsk-oljehistorie-pa-5-minutter/id440538/> [2019-19-10]

Regjeringen.no (2016) *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig* [Forskrift], 14. desember <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2523973/> [2019-10-4]

Regjeringen.no, ved Kultur- og kirke departementet (2009) *arkitektur.nå – Norsk arkitekturpolitikk* [Plan/strategi], 27. august <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/arkitektur/id574549/> [2019-19-10]

Ridola, H. N. (2011) Slutt for Bispelokket. *NRK Østlandssendingen*, 28. oktober <https://www.nrk.no/ostlandssendingen/slutt-for-bispelokket-1.7853475>

Riksantikvaren (u.å) *SEFRAK-registeret* [Informasjonsside] <https://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK-registeret> [2019-18-19]

Robert, S. (2012) Une vision renouvelée de la dynamique forme-société entre archéologie et géographie / Revisiting the dynamics linking society and form; between archeology and geography. *L'Espace géographique* (4, Vol. 41), ss. 310 – 323

## S

Schnell, A. J. (2019). *Urbanisme er liberalisme*. Arkitektur N nr. 5, ss 96 – 103

Schnell, A. J. (2018). *Heimkunnskapens ABC: Unges sparing og gjeldsdannelse i det norske hus*. Masteroppgave i samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.

Sennett, R. (2019) *Building and Dwelling, Ethics for the City*. London: Penguin books

Sevatdal, H & Sky, P. K. (2003) *Eigedomsteori – Innføring i samfunnsvitenskapelig teori-tilfang for utøving av eigedomfag*. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landsbrukshøgskole

Skaare, L. M. (2017) *Bymessig utvikling i Oslos småhusområder: utfordringer og virkemidler*. Masteroppgave Master i By- og regionplanlegging, Fakultetet for Landskap og samfunn NMBU

Skjeggedal, T (2003) Fortettingsrealisme. *Tidsskriftet Plan* (6), ss. 56 – 63

Skogstrøm, L. & Fuglehaug, W. (2018). Plutselig står kongen på perrongen. *Aftenposten*, 26. august. <https://www.aftenposten.no/norge/i/1kp2MQ/Plutselig-star-kongen-pa-perrongen>

Sporstøl, E. (2019) *Bærekraftig utvikling*. <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> [2019-19-10]

SSB (2019a) *Boliger* [12. april] <https://www.ssb.no/boligstat>

SSB (2019b) *Boforhold* [7.mai] <https://www.ssb.no/boforhold>

Statistikkbanken Oslo (2019) *Folkemengde, historisk* <http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/> [2019-12-10]

Statens vegvesen (2012) *Lokalhistorie* [Informasjonsartikkel], 17. januar <https://web.archive.org/web/20151121040123/http://www.vegvesen.no/vegprosjekter/Ring3/Bakgrunn/Lokalhistorie> [2019-12-10]

Statens kartverk (2019). *Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk*, Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 186 Bnr: 100 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 186 Bnr: 101 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 186 Bnr: 120 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 186 Bnr: 155 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 186 Bnr: 172 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 189 Bnr: 293 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 189 Bnr: 294 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 189 Bnr: 314 | Kommune: 0301 Oslo, Gnr: 189 Bnr: 405 [17.10.2019]

Statsministerens kontor (2013) *Endring i departementsstrukturen og i ansvarsfordelingen mellom departementene*. [Forskrift] <https://lovdata.no/pro/DEL/forskrift/2013-12-13-1455>

Sætre, C. og Kalleklev, K. (2019). *Norsk Form. Store norske leksikon*. [https://snl.no/Norsk\\_Form](https://snl.no/Norsk_Form) [2019-10-4]

## **T**

Thorsnæs, G. (2019) Oslo. *Store norske leksikon*. <https://snl.no/Oslo> [2019-10-03]

Tvilde og Ellefsen (1990) *Realistisk byplananalyse*. Trondheim: Arkitektavdelingen NTH, Boksenteret AS

Thorsnæs, G. (2018). Røa. *Store norske leksikon*. <https://snl.no/R%C3%B8a> [2019-10-16]

Tumyr Nilsen, T. (2015) Urolig for norsk arkitektur. *Klassekampen*, 21. juli. <https://www.klassekampen.no/article/20150721/ARTICLE/150729988>

## **V**

Valle, V. (2018) Sterke reaksjoner på reklamekampanje fra Block Watne som oppfordrer folk til å flytte fra byen. *Vårt Oslo*, 11. juni <https://www.vartoslo.no/sterke-reaksjoner-pa-reklamekampanje-fra-block-watne-som-oppfordrer-folk-til-a-flytte-fra-byen/>

van Zijp, H. M. (2016) *M/S «Fjordgløtt». Ny transport- teknologi for utvikling av berekraftige byregionar. Strategiar for å implementera passasjerferjesystem med nullut-sleppsteknologi på Oslofjorden*. Masteroppgave NMBU, By- og regionsplanlegging

## **W**

Wergeland, E. S. (2014) Det dynamiske teknokratiet Oslo på 1960-talet. *Kunst og kultur* Nr. 1 / 2014 – Årgang 97, Universitetsforlaget. ss 14 – 23



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway