



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Den bymessige og bærekraftige byen fra et eiendomsutviklingsperspektiv

Henrik Upsal

Master i Eiendomsutvikling

Forord

Denne oppgaven representerer avslutningen på min 2-årige mastergrad på eiendomsutviklingsstudie ved NMBU. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er skrevet våren 2020.

Det har vært en spennende prosess hvor jeg har fått muligheten til å gå i dybden på viktige temaer innenfor byutvikling. Hvorfor bygges det slik det bygges? Hvorfor trives jeg bedre på noen plasser enn andre? Hvordan skal vi utvikle eiendommer som tar bærekraft på alvor? Dette er noen få av de mange spørsmålene jeg har stilt meg selv. Jeg ser på eiendomsutvikling som et stort ansvar, vi har muligheten til å påvirke både enkeltpersoners liv, men også samfunnet. Derfor tror jeg at med å strekke oss litt lengere, løfte blikket og ha gode dialoger vil vi forme både bransjen og samfunnet til det bedre.

Takk til Geir Johnsen (Stor-Oslo Eiendom), Widar Bråten (Veidekke) og Tony Stabu (Neptune Properties) for deres bidrag og alle som har støttet meg på veien. Videre vil jeg takke veilederen min Terje Holsen som har kommet med gode tilbakemeldinger og fått meg til å reflektere og undre. Spesielt takk til familien min som har vært en god støttespiller gjennom hele oppgaven. God lesning.

Sammendrag

Private utbyggere har fått en større rolle i å forme byen. Kritiske røster hevder at det ikke bygges bymessig nok. Det bygges for tett med en lav grad av variasjon i arkitektur og farger og det tilrettelegges ikke for et rikt gateliv. Samtidig beveger samfunnet seg i en retning hvor bærekraft prioriteres. Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til bymessighet og bærekraft?

Problemstillingen ble konkretisert til tre eiendomsprosjekter, Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden som ligger på Løren og Ensjø i Oslo. Prosjektledere ble intervjuet og observasjon ble brukt for ytterligere datainnsamling. Funnene og datainnsamlingen ble drøftet opp mot teori og internt mellom prosjektene.

Eiendomsutviklerne fremstod som tilpasningsdyktige og markedsbevisste med langsiktig tankegang. De ser både utfordringer og muligheter rundt innvendige møteplasser, fleksible arealer, variasjon i arkitektur, prisklasser og klimavennlige løsninger. Bygge høyt og tett nært kollektivknutepunkt ser de på som både bymessig og bærekraftig. Prosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden har alle flere gode kvaliteter, men ulike vektlegginger. Prosjektene varier i stor grad på fasader, kobling mellom bygg og gate, og innramming av gårdsrom.

Et viktig element i bymessighet er den menneskelige skala. Opplevelsen for en ikke beboer, det å inkludere bygget i gata med fokus på både førsteetasjen og kantsonen. Første etasje kan utgjøre opptil 90 % av opplevelsen for personer på gatenivå. Et fellestrekk for caseprosjektene er at betydningen av første etasje med hensyn til bymessighet ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad, her ligger det muligheter for fremtidige tilsvarende prosjekter.

Caseprosjektene, som er et par år gamle, har ikke hatt spesielt fokus på bærekraft, men de to-tre siste årene har det blitt et markant skifte med fokus på bærekraft hos de respektive selskapene. De intervjuede prosjektlederne knyttet bærekraft mot klima, miljø og (prosjekt)økonomi, og i mindre grad den sosiale dimensjonen. Flere er villig til å være tidlig ute med miljøsertifiserte bygg, selv om marked «enda» ikke er villig til å betale ekstra.

Abstract

Private real estate developers have been given a greater role in city design. Critical voices claim that it is not being built sufficient with urban design. It is built too dense with a low degree of variation in architecture and colors and a design which do not facilitate rich street life. At the same time, society is moving in a direction where sustainability is at priority. How do real estate developers comply with urban design and sustainability?

Three real estate projects, Brødfabrikken, Marienfryd and Ensjøhøyden, located at Løren and Ensjø in Oslo were selected as case projects. Project managers were interviewed, and observation was used for further data collection. The findings and data collection were discussed related to theory and internally between the projects.

The property developers appeared adaptable, conscious of the market and as if they had a long-term vision. They see opportunities around inside meeting places, flexible areas, variation in architecture, price ranges and climate-friendly solutions. Building high and close to the public transport hub they see as both urban and sustainable. The projects Brødfabrikken, Marienfryd and Ensjøhøyden all have several good qualities but different emphasis. The projects vary widely on facades, link between building and street and framing of courtyards.

An important element in urban design is the human scale. The experience for a non-resident, including the building in the street with focus on both ground floor and the edge zone. The ground floor can contribute up till 90 % of the experience for a person at street level. A common characteristic is that the importance of the ground floor with respect to the urban design is less taken care of, here is opportunities for future corresponding projects.

The case projects, which are a couple of years old, have not had a particular focus on sustainability, however the two, three last years there has been a significant shift with focus on sustainability. The interviewed project managers linked sustainability to climate and environment and (project) economy, and less to the social dimension. Several are willing to be early adapters with environmentally certified buildings even though the market is not "willing" to pay extra.

Innholdsfortegnelse

1	Introduksjon.....	1
1.1	Bakgrunn for oppgaven.....	1
1.2	Problemstilling.....	2
1.3	Oppgavens oppbygning.....	3
2	Teori.....	4
2.1	Bymessighet.....	4
2.1.1	Begreper.....	4
2.1.2	Fysisk tilrettelegging på områdenivå.....	9
2.1.3	Fysisk tilrettelegging for den menneskelige skalaen.....	10
2.1.4	Hva er bymessighet.....	19
2.2	Bærekraft.....	22
2.2.1	Klimagassutslipp i Byggebransjen.....	24
2.2.2	Sosial bærekraft - eiendomsutvikling.....	25
3	Metode.....	26
3.1	Kvalitativ metode.....	26
3.2	Casestudie.....	26
3.3	Valg av case.....	27
3.4	Observasjon.....	28
3.4.1	Fremgangsmåte.....	28
3.5	Intervju.....	29
3.5.1	Fremgangsmåte.....	29
3.6	Validitet og reliabilitet.....	30
3.6.1	Validitet.....	30
3.6.2	Reliabilitet.....	32
4	Presentasjon av case.....	34
4.1	Brødfabrikken.....	34
4.2	Marienfryd.....	35
4.3	Ensjøhøyden.....	36
4.4	Området.....	38
5	Intervju.....	39

5.1	Forskningsspørsmål 1: Hvordan tenker prosjektlederne rundt bymessighet og bærekraft?	39
5.1.1	Brødfabrikken, Stor-Oslo Eiendom	39
5.1.2	Marienfryd, Veidekke eiendom	45
5.1.3	Ensjøhøyden, Neptune Properties	48
5.2	Forskningsspørsmål 2: Hvordan tenkte prosjektlederne rundt den bymessige og bærekraftige byen i forhold til Brødfabrikken, Mariefryd og Ensjøhøyden?.....	52
5.2.1	Brødfabrikken - Stor-Oslo Eiendom	52
5.2.2	Mariiefryd – Veidekke eiendom.....	57
5.2.3	Ensjøhøyden - Neptune Properties	60
6	Observasjon	62
6.1	Brødfabrikken	62
6.1.1	Høyde på bygg	62
6.1.2	Fasaden.....	62
6.1.3	Utformingen av førsteetasjen/kantsonen.....	63
6.1.4	Grad av offentlighet.....	64
6.2	Mariiefryd	65
6.2.1	Høyde på bygg	65
6.2.2	Fasaden.....	66
6.2.3	Utformingen av førsteetasjen/kantsonen.....	66
6.2.4	Grad av offentlighet.....	66
6.3	Ensjøhøyden	67
6.3.1	Høyde på bygg	67
6.3.2	Fasaden.....	68
6.3.3	Utforming av førsteetasjen/kantsonen.....	68
6.3.4	Grad av offentlighet.....	70
6.4	Områdeobservasjon.....	71
7	Drøftelse	72
7.1	Forskningsspørsmål 1:.....	73
7.1.1	Begrepet bymessighet	73
7.1.2	Strategi i forhold til bymessighet	74
7.1.3	Bymessig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked ..	74
7.1.4	Begrepet bærekraft	76
7.1.5	Strategi i forhold til bærekraft	78

7.1.6	Bærekraftig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked	78
7.1.7	Hvordan tror prosjektlederne mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene på både kort og lang sikt?	79
7.2	Forskningsspørsmål 2:	80
7.2.1	Walkability	80
7.2.2	Tydelige skiller mellom ulike arealer av offentlighetsgrad	82
7.2.3	Relevante bygg over tid	83
7.2.4	Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker	83
7.2.5	Gode og trygge møteplasser	84
7.2.6	Klimavennlige løsninger	85
7.3	Forskningsspørsmål 3:	87
7.3.1	Høyde på bygg	87
7.3.2	Fasader	88
7.3.3	Utformingen av førsteetasjen/kantsonen	89
7.3.4	Grad av offentlighet	92
7.3.5	Oppsummering - i hvilken grad gir utformingen bymessige kvaliteter	93
7.4	En levende by – utfordringer på områdenivå	94
8	Konklusjon	96
9	Kilder	100
10	Vedlegg	103

Tabell-liste

Tabell 2-1: Klimagassutslipp i Byggebransjen	24
--	----

Figurliste

Figur 1-1: Oppgavens oppbygging	3
Figur 2-1: Eksempel 1 - 10% BYA med 10 etasjer.....	5
Figur 2-2: Eksempel 2 - 25% BYA, 4 bygg, 4 etasjer	5
Figur 2-3: Bruk og forvaltning av goder (Holsen, 2018, s. 306).....	6
Figur 2-4: Langblokker med bevegelseslinjer i forhold til plassering av næringslokale (Jacob, 1961 s. 179).....	9
Figur 2-5: Korte kvartaler med bevegelseslinjer i forhold til plassering av næringslokaler (Jacob, 1961 s. 181).....	9
Figur 2-6: Fruktbod utenfor en butikk viser godt hvordan synet vårt fungerer (Gehl, 2010 s. 38).....	11
Figur 2-7: Synsfeltet til et menneske (Gehl, 2010 s. 38)	11
Figur 2-8: Bygninger med stor detaljrikdom	11
Figur 2-9: Bygninger med lav detaljeringsgrad som er tilpasset 60 km/t skalaen, siden man ikke har mulighet til å oppdage detaljer i denne hastigheten (Gehl, 2010 s. 41).....	11
Figur 2-10: Viser hvordan kontakten med gaten varierer mellom ulike etasjer (Gehl, 2010 s. 38).....	12
Figur 2-11: Horisontal fasade (Gehl, 2010 s. 60).....	13
Figur 2-12: Vertikale fasader er blitt brukt i Vulkan i Oslo. tilgjengelig fra: https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/oslo/listings-oslo/vulkan/21946/ Hentet 20.05.2020	13
Figur 2-13: Viser ulike nivåinndelinger av det offentlige rom i en byggate (Karszenberg, h. mfl., (2016, s. 15).....	13
Figur 2-14: Stor andel av aktiviteten skjer i og rundt de semiprivate forhagene (Gehl 2010, s. 64).....	14
Figur 2-15: Boligprosjekter med og uten semiprivat forhage (Gehl 2010, s. 65).....	14
Figur 2-16: Boligprosjektet Sibelius Park i København med markante skiller mellom privat, semiprivat, semioffentlig og offentlige plasser (Gehl, 2010 s. 74).....	15
Figur 2-17: Klart skille mellom privat, semiprivat og offentlig rom med bruk av gjerde, blomster, utkraget solskjerm, endring i belegningsstein og møbler (Gehl 2010 s. 75).....	16
Figur 2-18: Borettslag uten klare skiller mellom bygg og gate. Få øyne vendt ut mot gaten og hvem er plassen mellom byggene ment for? Dette fungerer bedre i suburbane områder med færre fremmede mennesker. Tilgjengelig fra: http://oppdag-groruddalen.no/Omraader/Ellingsrud/Ellingsrudaasen-borettslag hentet 20.05.2020.....	17
Figur 2-19: Kvartalsstrukturen på Grünerløkka gir et klart skille mellom privat og offentlig rom, samtidig som det er øyne vendt utover mot gaten både fra næringslokale i førsteetasje og boligene over. Tilgjengelig fra: https://www.google.com/maps/	17
Figur 2-20: Bildeserien viser Jan Gehl sin skala fra aktive til inaktive fasader (Gehl, 2010, s 157-158)	18
Figur 2-21: Bymessighetens elementer (Jacobsen et al., 2019, s. 7).....	20
Figur 2-22: FN-sambandet (2019) Bærekraftig utvikling. Tilgjengelig fra: https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling (Hentet: 12 april 2020).....	22
Figur 2-23: Strategiklokken: (Framnes et al., 2011, s. 116).....	24
Figur 4-1: Brødfabrikken. Tilgjengelig fra: https://www.soeiendom.no/om-oss/ (hentet 01.06.2020)	34
Figur 4-2: Marienfryd prosjektet sett fra Tidemansparken, eget bilde.....	35

Figur 4-3: Ensjøhøyden: Tilgjengelig fra: https://neptuneproperties.no/vare-boliger/ensjohoyden/ferdigstilt (lest 01.06.2020).....	36
Figur 4-4: Kart over caseprosjektene. Tilgjengelig fra: https://www.google.com/maps	37
Figur 4-5: En avgrensning av Løren (22 hektar). Tilgjengelig fra: https://kart.ssb.no/	38
Figur 4-6: En avgrensning av Ensjø (82 hektar). Tilgjengelig fra: https://kart.ssb.no/	38
Figur 4-7: Oversiktsbilde over Løren og Ensjø. Tilgjengelig fra: https://www.google.com/maps	38
Figur 5-1: Munch Brygge. Tilgjengelig fra: https://www.lsa.no/munch-brygge (lest 23.05.2020).	42
Figur 5-2: Vollebekk et prosjekt i samarbeid mellom OBOS og Veidekke. Tilgjengelig fra: http://www.bygg.no/article/1358317 (lest 24.05.2020).	46
Figur 5-3: Økernveien 97, Hasle. Tilgjengelig fra: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019117138&fileid=8644984 (lest 26.05.2020).....	54
Figur 6-1: Brødfabrikken. Et oversiktskart med bildehenvisning. Tilgjengelig fra: https://norgeskart.no/	62
Figur 6-2: Fasaden til Brødfabrikken mot Lørenveien (bilde tatt mai 2020).	63
Figur 6-3: Brødfabrikken tilgjengelig fra: https://www.google.com/maps	64
Figur 6-4: Marienfryd, et oversiktskart med bildehenvisninger. Tilgjengelig fra: https://norgeskart.no/	65
Figur 6-5: Fasaden mot Hovinveien har et horisontalt preg som kan virke noe lang og monoton. Hekken bidrar også til dette (eget bilde).	66
Figur 6-6: Fasaden til Høyblokka har et vertikalt preg i næringsdelen (eget bilde).....	66
Figur 6-7: Fasaden mot Bertrand Narvesensvei har et vertikalt preg i bebyggelsen, men muren i øyehøyde har et horisontalt preg. ((www.google.com/maps/).....	66
Figur 6-8: Marienfryd sett fra fugleperspektivet (www.google.com/maps/)	67
Figur 6-9: Ensjøhøyden, et oversiktskart med bildehenvisninger. Tilgjengelig fra: https://norgeskart.no/	67
Figur 6-10: Viser den horisontale fasaden og byggets høyde fra gatenivå fra den vestlige retningen. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/	68
Figur 6-11: Vertikale innslag med treverk som detaljer. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/	68
Figur 6-12: Fasaden til Ensjøhøyden som er vendt ut mot gaten utgjør 100 meter. Tilgjengelig fra: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#600330,6643468,8.42898411289135 (hentet 13.06.2020).	68
Figur 6-13: Representerer en av de tre av forhagene mot gaten på øst-siden. Tilgjengelig fra: http://www.bygg.no/article/1409706?image=dp-image133654-1409714 (leset 15.05.2020).	69
Figur 6-14: Den fjerde forhagen på østsiden. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/	69
Figur 6-15: Forhage med inngangsparti fra gaten (eget bilde)	69
Figur 6-16: Forhage med tilknytning til gate (eget bilde).....	69
Figur 6-17: Garasjeporten til Ensjøhøyden er et spennende element som skaper variasjon i øyehøyde (eget bilde).	70
Figur 6-18: Viser hvordan gårdsrommet er innrammet. Tilgjengelig fra: https://neptuneproperties.no/vare-boliger/ensjohoyden/ferdigstilt . Lest 21.05.2020)	70
Figur 7-1: Snitt av gaten «Lørenveien». Brødfabrikken er til høyre.	87
Figur 7-2: Den fjerde forhagen på østsiden, egen illustrasjon.	91

Figur 7-3: Grasjeporten til Ensjøhøyden er et spennende element som skaper variasjon i øyehøyde (eget bilde).	92
Figur 7-4: Korte kvartaler med lukket kvartalsstruktur.....	95
Figur 7-5: Korte kvartaler med åpen kvartalsstruktur.....	95

1 Introduksjon

Dette kapittelet er en introduksjon til masteroppgaven.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Tidligere var det planmyndighetene som utarbeidet og vedtok reguleringsplaner. Ved ny plan og bygningslov i 1985 ble det et rollebytte hvor private aktører fikk muligheten til å initiere planforslag. I 2007 var hele 82 % av planforslagene i Oslo private (Falleth et al., 2008, s. 21-22). I kombinasjon med Oslo sin kompakte byutviklingsstrategi fra rundt 1990 tallet (TOI, 2009) og knutepunktbasert byutviklingsstrategi som var for første gang nedfelt i Kommuneplan 2000 (Oslo kommune, 2015, s.34), har private utbyggere fått en større rolle i å forme byen. I takt med den økte befolkningsveksten og den politiske viljen har det vært et stort press på arealene nært sentrum. Dette har ført til byfornyelse, avindustrialisering, transformasjon og bærekraftig byutvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s. 12).

Et moment er at det har vært en del kritiske røster om at det ikke bygges bymessig nok. De påpeker at det bygges for tett med en lav grad av variasjon i både arkitektur og farger. Et annet moment de savner er mer tilrettelegging for et rikt gateliv (Tveter, 2017) (Henriksen, 2018) (DOGA, u.å).

Samfunnet beveger seg i en retning hvor bærekraft får stadig større prioritering blant annet gjennom FNs 17 bærekraftsmål. Hvordan vi skal skape bærekraftige byer og lokalsamfunn er mål nummer elleve. Dette målet handler om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige (FN-sambandet, 2020).

Videre ønsker Oslo å etablere indre by-kvaliteter som bymessighet og byliv i stadig flere områder (Oslo kommune, 2018 s. 54).

Dette leder til min oppgave om å se på hvordan utviklere forholder seg til bymessighet og bærekraft.

1.2 Problemstilling

Problemstilling:

.....

I hvilken grad er eiendommene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden planlagt og utformet sett i forhold til den bymessige og bærekraftige byen, og hvilke utfordringer og muligheter gir dette til gjennomføringen av fremtidige boligprosjekter i urbane og fremtidige urbane områder.

.....

For å kunne svare på problemstillingen har jeg utarbeidet tre forskningsspørsmål:

1. *Hvordan tenker prosjektlederne til Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden rundt bymessighet og bærekraft fra et eiendomsutviklingsperspektiv?*

Forskningsspørsmålet tar for seg hvordan prosjektlederne forklarer begrepene bymessighet og bærekraft fra deres perspektiv, selskapets strategi, gjennomføringsevne og framtidige forventninger. Metode: Intervju.

2. *Hvordan tenkte prosjektlederne rundt den bymessige og bærekraftige byen i forhold til Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden?*

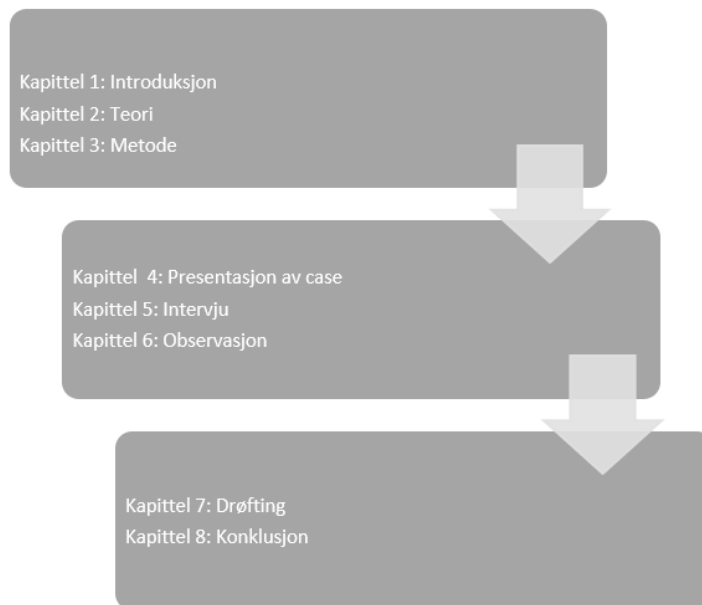
Forskningsspørsmålet går i dybden på hvordan prosjektlederne tenkte og handlet i forhold til bymessighet og bærekraft under utviklingen av de respektive prosjektene. Temaene er: Walkability, tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad, relevante bygg over tid, variasjon av priser og høy tetthet av mennesker, gode og trygge møteplasser og klimavennlige løsninger. Metode: Intervju.

3. *I hvilken grad gir utformingen til eiendomsprosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden bymessige kvaliteter?*

Forskningsspørsmålet tar for seg de respektive prosjektene sett opp mot den menneskelige skalaen, områdets karakter og grad av offentlighet. Metode: Observasjon og dokumentstudier.

1.3 Oppgavens oppbygning

Innledningsvis er det et sammendrag på norsk og engelsk. Kapittel 1 utgjør introduksjonen og presenter bakgrunn for oppgaven, problemstilling og oppgavens oppbygging. I kapittel 2 vil teorien til oppgaven bli presentert og begreper definert. Valgt metode presenteres i kapittel 3. Kapittel 4, 5 og 6 er datainnsamling. Først er det en presentasjon av case, deretter selve innsamlingen av data i form av intervju og observasjon. Deretter drøftes resultatene i kapittel 7 og oppsummeres med konklusjon i kapittel 8.



Figur 1-1: Oppgavens oppbygging

2 Teori

Innholdet i teorikapittelet er relevant for å kunne undersøke empirien og besvare problemstillingen. Den består både av begreper og teorier. Begrepene skal hjelpe leseren med å forstå hva som skal undersøkes og brukes i analysen, mens teoriene vil bli brukt for å analysere empirien. Kapittelet er todelt, først sees på bymessighet og deretter bærekraft.

2.1 Bymessighet

2.1.1 Begreper

Bymessighet kan være et vidt begrep som mange har ulike formeninger om. Derfor velges et vidt perspektiv fra ulik litteratur, forskning og uttalelser fra fagpersoner. Først defineres ordet «by».

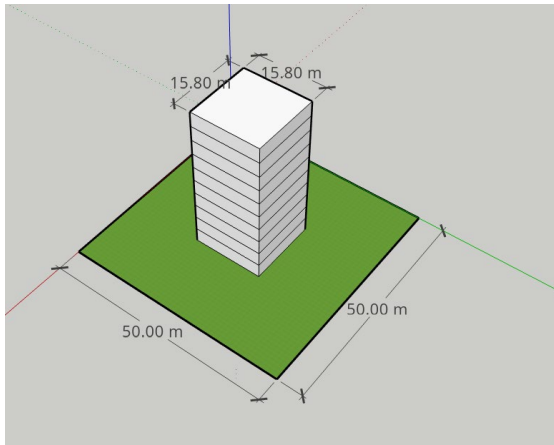
BY

En by kan beskrives med to latinske ord «urbs» og «civitas». «Urbs» betyr den fysiske byen, altså de fysiske rammene som bygg, gater, beplantning og infrastruktur. Mens «civitas» betyr bysamfunnet som handler om hvordan vi organiserer oss med både institusjoner og lovverk i tillegg til de sosio-kulturelle aktivitetene som finner sted der (Børrud & Røsnes, 2016, s. 25).

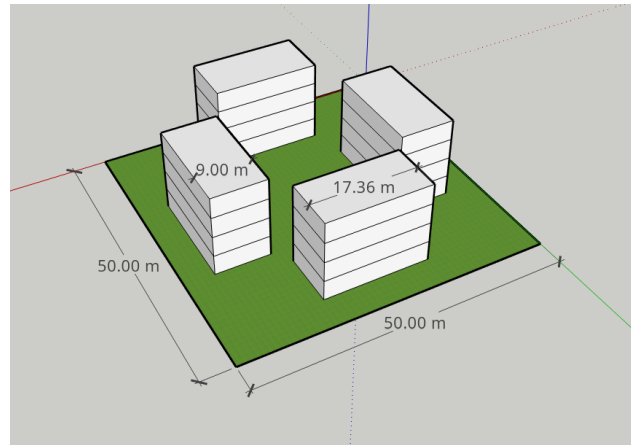
Urban

For å kunne avgjøre hva som er et urbant område i forhold til den fysiske byen må det sees i sammenheng med begrepene rural, suburban og semiurban. Et ruralt område kjennetegnes med at det er spredt bebyggelse i naturlandskap, (segregert evt. integrert i regionalt nett). Et suburbant område ligger i utkanten av sentrum, har åpen bebyggelsesstruktur og er mono-funksjonelt (segregert). Et semiurbant område befinner seg i randsonen til en tett bystruktur. Det er et mer grovmasket gatenett, mer mono-funksjonelt og er typologisk sammensatt (delvis integrert, like gjerne integrert i regionalt nett som i lokalt). Mens et urbant område kjennetegnes med en tett sammenhengende bystruktur, et finmasket gatenett og høy funksjonstetthet (integrert) (Barlindhaug et al., 2012, s. 129).

Eksempel: Bebyggelsens tetthet



Figur 2-1: Eksempel 1 - 10% BYA med 10 etasjer



Figur 2-2: Eksempel 2 - 25% BYA, 4 bygg, 4 etasjer

Figur 2-1 og Figur 2-2 viser eksempler som gir lik utnyttelsesgrad på 100 %. Men fra definisjonen til et urbant område som forklart i avsnittet over er det eksempel to som har størst sannsynlighet for å kunne gi en tett og sammenhengende bystruktur med et finmasket gatenett.

Neoliberal urbanitet

For å kunne tilrettelegge for gode byrom er det viktig å forstå hvordan eierskap og utforming kan være med på å avgjøre hvordan plassen oppleves.

Med neoliberal urbanitet menes en deregulering/privatisering av offentlige rom (Holsen, 2018. s. 303). Derfor er det viktig å forstå hva som menes med begrepet offentlig og hva som menes med begrep privat.

Et torg eller en park kan betegnes som offentlig når en føler seg velkommen til å bruke rommet selv om en ikke eier plassen (Carmona et al., 2010, s. 138, min oversettelse).

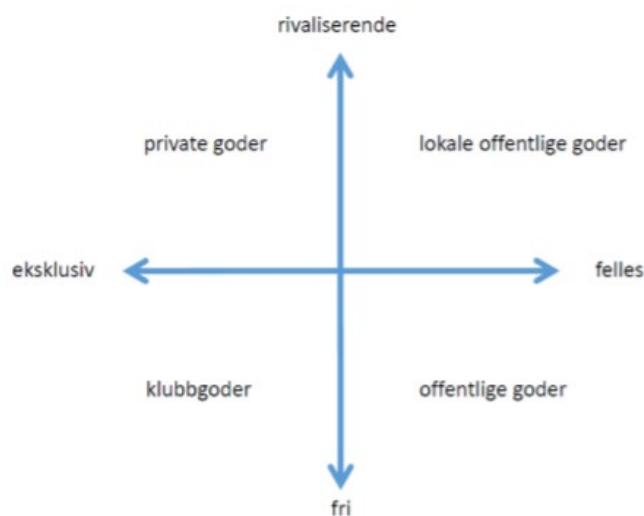
Eksempler på slik bruk på et torg kan være å selge gatekunst, grønnsaker og iskrem. Det kan være å spille musikk, gå og se seg rundt, ta bilder, male/tegne og dele ut flygeblader. I en park kan slik bruk være å grille, høre på musikk, piknik med venner, sette opp hengekøye/slakkline eller spille kubbspillet/Boccia.

Et privat område kjennetegnes av at en person har råderett over plassen og kan bestemme bruken, eller begrense andres bruk, så lenge det er innenfor norsk lov (Falkanger, T & Reusch, M, 2019).

Forklaringene over kan betegnes som to ytterpunkter mellom privat og offentlig rom. I teorien om neoliberal urbanitet forklarer Terje Holsen at ulik grad av offentlighet kan ses i sammenheng mellom bruk og forvaltning av goder samt intendert og oppfattet forståelse av urbane rom. Dermed kan en si at offentlige rom er flerdimensjonal.

Offentlig rom i forhold til bruk og forvaltning

Figur 2-3 viser ulik grad av offentlighet mellom bruk og forvaltning av goder. Som en kan se består diagrammet av to akser: rivaliserende og fri samt eksklusiv og felles.



Figur 2-3: Bruk og forvaltning av goder (Holsen, 2018, s. 306)

Plassen er rivaliserende hvis en persons bruk hindrer en annen persons bruk av rommet. På den andre siden er plassen fri hvis en persons bruk ikke hindrer en annen persons bruk av rommet. Eksklusiv og felles handler om eierskap og forvaltning. Eies og forvaltes rommet av private aktører er det et eksklusivt gode. Men eies og forvaltes det av det offentlige er det en felles gode (Holsen, 2018 s. 305).

Private goder kjennetegnes med en eksklusiv rett til bruk av område samtidig som annen bruk vil medføre en rivalisering (Holsen, 2018 s. 305).

Klubbgoder kjennetegnes med at det er private aktører som eier og forvalter området samtidig som det er åpent for allmenheten. Eksempelvis er byrommene i nye transformasjonsområder ofte i eierskap av private aktører som sameie og utbygger, men en har lov til å besøke området og gå gjennom prosjektene (Holsen, 2018 s. 306-307).

Lokale offentlige goder oppstår når et område blir forvaltet av det offentlige, men bruken er rivaliserende. Eksempler på lokale offentlige goder er boligater. Her vil det offentlige forvalte området samtidig som høylytt bråk på sene tidspunkter kan bli sjenerende (rivaliserende) for resten av nabolaget (Holsen, 2018 s. 306).

Offentlige goder er når det offentlige eier og drifter stedet, samtidig som det ikke oppstår rivaliserende bruk. Det er verdt å merke seg at dette er ytterpunkter. Eksempelvis vil selv de mest offentlige rommene også kunne ha rivaliserende bruk. Påtrengende tiggere og utdrikkingslag vil kunne påvirke bruken for en barnefamilie som ønsker å se på duene i parken (Holsen, 2018 s. 305-306).

Det intenderte og det oppfattede

Bruken av et rom vil være påvirket av hvordan en oppfatter rommet gjennom rettigheter (juridiske og økonomiske) og design (Holsen, 2018 s. 307).

- **Privatisering:** åpent og tilgjengelig for alle, men hvor brukerne ikke opplever seg velkommen (Holsen, 2018 s. 308-309).
- **Ekskludering:** både rettigheter og design er tiltenkt til det individuelle nivået, og plassen oppleves som privat (Holsen, 2018 s. 308).
- **Inkludering:** åpent og tilgjengelig for alle, hvor brukerne opplever seg velkommen (Holsen, 2018 s. 308).
- **Generalisering:** både rettigheter og design er tiltenkt det individuelle nivået, men bruken oppfattes som felles (Holsen, 2018 s. 309).

Byliv

«Byliv defineres som summen av menneskelig tilstedeværelse i byen, og rommer et vidt spekter av ulike former for menneskelig aktivitet og bevegelse i byen» (Jacobsen et al., 2019, s. 7).

Walkability (gangbarhet)

Walkability handler om hvor «gå-vennlig» et område er. Ifølge forskning er det først og fremst variasjon i fysisk og rommelig miljø som bidrar til at folk går mer. Færre biler fører igjen til bedre sikkerhet, miljø og helsemessige gevinster (Gehl og Gemzøe 1996, referert i Børrud, 2013 s. 266). Gode prosjekt utformes slik at de gir noe tilbake til byen (Børrud og Røsnes, 2016 s. 371). Andre parametere som er viktig er et nettverk av gater tilpasset fotgjengere og syklister, effektiv og trygg gangstruktur og lettfattbar og god tilgang på kollektivtrafikk. Sammen vil dette kunne klare å skape et område med høy grad av walkability (Børrud, 2013 s. 266). Enkel tilgang til handel og tjenester, samt variasjon i fysisk og rommelig miljø, kan blant annet oppnås gjennom flerfunksjonalitet og bebyggelse i menneskelig skala.

Et område med stor grad av walkability har dermed positive effekter ved at en kjører mindre bil som er gunstig for klimaet. Det gir positive fysiske- og psykiske helsemessige gevinster, med både økt bevegelse og samnærvær. I tillegg har den en høyere økonomiske verdsettelse sammenlignet med et område med lavere walkability (Carmona et al., 2010, s 281).

Verdsettelse av ulik grad av offentlighet

Fra rapporten «bokkvaliteter i by og etterspurte bebyggelsestyper» kommer det frem at grøntområder som ikke eksplisitt er offentlige, burde ikke være åpne eller tilgjengelige. Dette gjelder for indre by, med åpne gårdsrom i storgårdskvartaler som ikke verdsettes av verken beboerne eller naboene. Samtidig gjelder dette også for ytre by, med åpne arealer som i liten grad blir verdsatt. Det kommer frem av rapporten at tydelige private gårdsplasser har en høy verdsatt egenskap (Sjaastad et al., 2007 s. 41).

Gatesnitt

Gatesnitt betyr forholdet mellom bygg og gate. Fra teorien kommer det frem at høyde til bredde forholdet mellom bygg og gate ikke bør overstige 1:1, for å sikre minimum god opplevelse av forholdet mellom bygg og gate (Carmona et al., 2010 s. 183).

2.1.2 Fysisk tilrettelegging på områdenivå

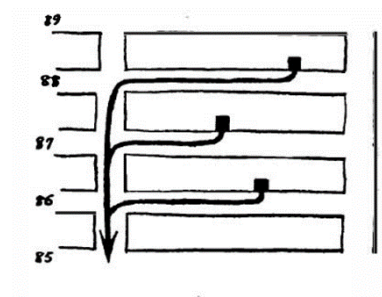
På områdenivå beskriver Jane Jacob i boken «The death and life of great American cities» fire punkter for hva som kjennetegner en mangfoldig og flerfunksjonell by (Jacob, 1961 s 150-151, min oversettelse).

Punkt 1) Området, og så mange av de individuelle plassene som mulig, må utgjøre mer enn en primær funksjon - helst mer enn to (flerfunksjonalitet).

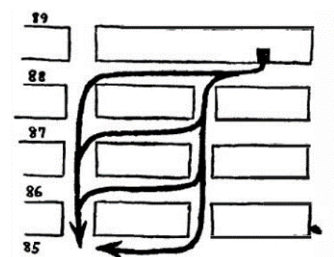
En suksessfull bygate kjennetegnes med at personer ankommer og er tilstede på forskjellige tidspunkt. Eksempelvis vil et område med kun kontorlokaler med arbeidsdager mellom klokken 07-16 virke tomme, bortsett fra ankomst på morgenen, ved lunsjtider og hjemreise. Så selv om tettheten av mennesker er svært høy i slike områder vil ikke mange butikker klare seg. Ved å kombinere ulike funksjoner vil det dermed være mer liv på ulike tidspunkt og større sannsynlighet for at butikker vil kunne klare seg (Jacob, 1961 s. 154).

Punkt 2) Korte kvartaler.

Med langblokker på 250 meter (ved oppmåling på google maps av langblokken på West eighty-eighth street i Manhattan, som Jane Jacob bruker som eksempel) vil nærmeste plass for næringslokaler være på endene, siden det er der folk møtes naturlig. Derimot, hvis en legger inn en ekstra gate vil personene som bor i blokkene få langt flere likeverdige alternativer å gå, som gjør at en kan opprette næringslokaler langs disse plassene (Jacob, 1961 s. 178-181).



Figur 2-4: Langblokker med bevegelseslinjer i forhold til plassering av næringslokale (Jacob, 1961 s. 179).



Figur 2-5: Korte kvartaler med bevegelseslinjer i forhold til plassering av næringslokaler (Jacob, 1961 s. 181).

Punkt 3) Bydelen må ha variasjon i bygninger, både av alder og tilstand.

Eldre bygninger med lavere standard gir ifølge Jane Jacob lavere leiepris enn nybygg. Dette er viktig for at lokale grønnsakshandlere, bokhandlere og cafeer, som ikke har de samme økonomiske betingelsene som de store standardiserte kjedene, får en mulighet å etablere seg. Dette vil kunne gi et rikere mangfold og tilbud til beboerne. De eldre bygningene som Jane Jacob forteller om er ikke «museumsbygninger» eller totalrenoverte/transformerte bygninger som gir omtrent lik pris som nybygg (Jacob, 1961 s. 188).

Punkt 4) Kritisk masse av mennesker.

Barcelona kan regnes som Europas mest kompakte og livlige by med en tetthet på ca. 400 boliger per hektar (Carmona m.fl. 2010, s. 223). Jane Jacob refererte til en tetthet på mellom 310 til 500 boliger per netto hektar som den optimale kritiske massen av mennesker som støtter opp rundt flerfunksjonalitet (Jane Jacob referert i Carmona m.fl. 2010, s. 223).

2.1.3 Fysisk tilrettelegging for den menneskelige skalaen

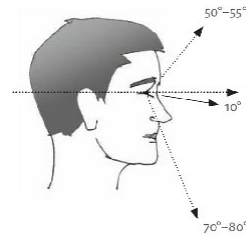
Jan Gehl opererte med den menneskelige skalaen. For å kunne bygge i menneskelig skala tok Jan Gehl utgangspunktet i mennesket sine sanser.

Synet

Fra evolusjonen har det vært viktig for menneske å kunne oppdage farer på lang avstand og på bakkenivå. På grunn av dette kan vi se langt og klart rett fram, og tydelig ned på bakken med en vinkel på 70 – 80 grader under horisontallinjen. Siden det har vært mindre farer i luften for et menneske har dette blitt nedprioritert med en begrenset synsvinkel på 50 - 55 grader over horisontallinjen. Vanligvis vil et menneske bøye hode 10 grader når vi går, i tillegg kan vi bevege hode sideveis raskt fram og tilbake for å oppfatte detaljer, dette gjelder også nedover. Mens det å bevege hode oppover er mye vanskeligere (Gehl, 2010 s. 38).



Figur 2-6: Fruktbod utenfor en butikk viser godt hvordan synet vårt fungerer (Gehl, 2010 s. 38).



Figur 2-7: Synsfeltet til et menneske (Gehl, 2010 s. 38)

Synet i forhold til hastighet

Mennesket sitt syn er tilpasset ganghastighet på 5 km/t. Vi har tid til å se og oppfatte detaljer rundt oss og samtidig se hvor vi skal plassere føttene våre. Når et menneske løper med en hastighet på 10-12 km/t, eller sykler med en hastighet på 15-20 km/t, kan vi fremdeles oppfatte et stort detaljnivå (Gehl, 2010 s. 40).



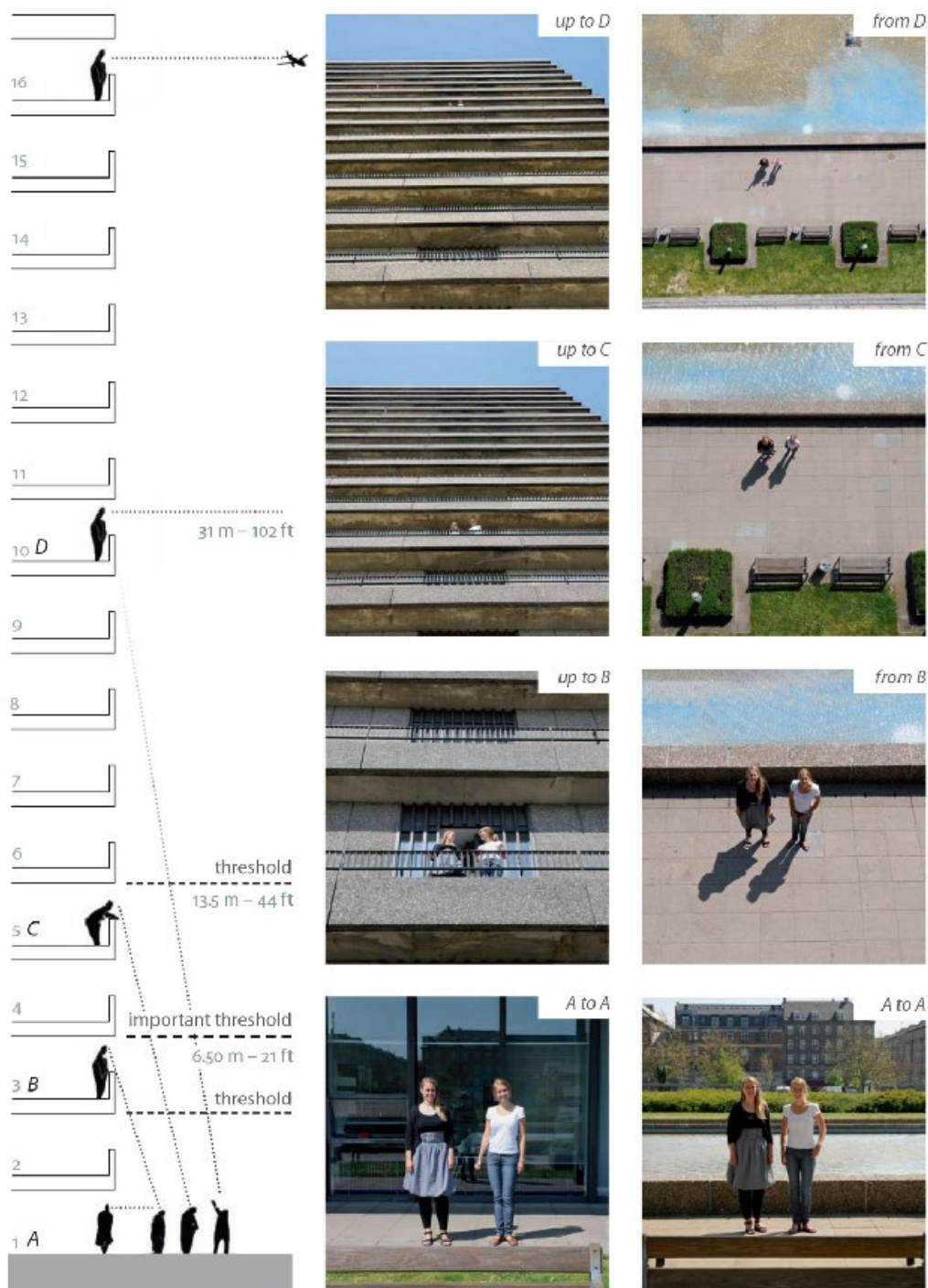
Figur 2-8: Bygninger med stor detaljrikdom



Figur 2-9: Bygninger med lav detaljeringsgrad som er tilpasset 60 km/t skalaen, siden man ikke har mulighet til å oppdage detaljer i denne hastigheten (Gehl, 2010 s. 41).

Synet i forhold til høyder

Kommunikasjon mellom bygget og gaten fungerer utmerket godt i de to første etasjene og er mulig fra tredje til femteetasje. Fra disse etasjene kan man både følge med på bylivet og ta en del av det ved å snakke, rope og armbevegelser kan oppdages. Men over femteetasje vil dette endre seg stort. Man kan ikke lenger oppdage detaljer, kjenne igjen personer eller få kontakt med dem på bakkeplan (Gehl, 2010 s. 39-40).



Figur 2-10: Viser hvordan kontakten med gaten varierer mellom ulike etasjer (Gehl, 2010 s. 38).

Synet i forhold til stimuli

Det er blitt gjennomført psykologiske studier som viser at mennesker trenger stimuli i korte intervaller på 4-5 sekunder. Dette korresponderer med 15-20 enheter per 100 meter fasader, som betyr at en opplever nye aktiviteter og inntrykk omtrent hvert femte sekund. Eksempelvis er de fleste travle handlegater i verden bygget slik (Gehl, 2010 s. 59).

Det er derfor vertikale fasader gjør at gangavstanden virker kortere og mer interessant enn lange horisontale fasader (Gehl, 2010 s. 60).



Figur 2-11: Horisontal fasade (Gehl, 2010 s. 60).



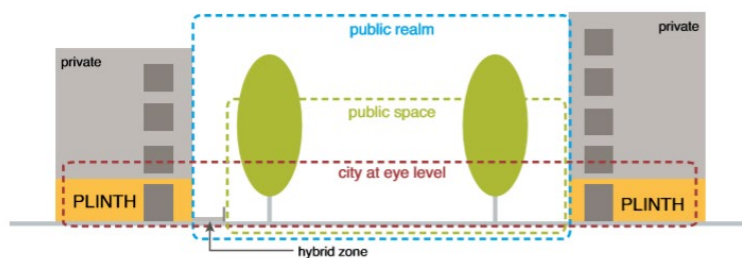
Figur 2-12: Vertikale fasader er blitt brukt i Vulkan i Oslo. tilgjengelig fra:

<https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/oslo/listin-qs-oslo/vulkan/21946/> Hentet 20.05.2020

Synet i forhold til gaten

Byen i øynehøyde er også beskrevet i boken «The city at eye level». Karssenberget & Laven forklarer hvordan en oppfatter en byggate og deler de inn i tre hovedkategorier. På norsk betyr «public realm» og «public space» begge offentlig rom. Her mener de det er en forskjell. «Public realm» inkluderer fasaden til byggene, overgangssonen (hybrid zone), og alt en ser i øynehøyde. En bygning kan være stygg, men med en god førsteetasje kan opplevelsen bli positiv. Motsatt, selv om bygning er veldig fin, har den en dårlig utarbeidet førsteetasje blir opplevelsen av gaten sjelden positiv (Karssenberget et al., 2016, s. 15).

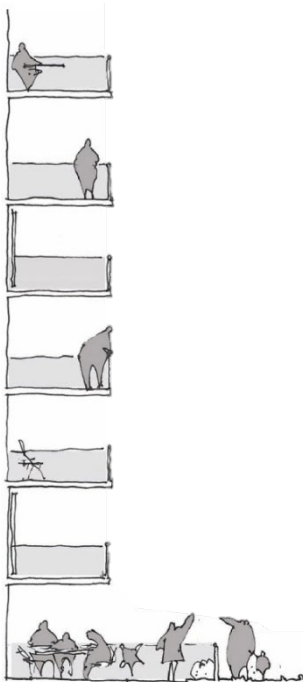
Førsteetasjen utgjør kanskje bare 10 % av bygningen, men den bidrar til 90 % av opplevelsen som bygningen gir til området (Karssenberget et al., 2016, s. 16).



Figur 2-13: Viser ulike nivåinndelinger av det offentlige rom i en byggate (Karssenberget, h. mfl., (2016, s. 15).

Myke kanter i forhold til boligprosjekter

Førsteetasjen kan betegnes som kantsonen til et boligprosjekt. Dette er plassen en går forbi og opplever på nært hold og er der byen møter bygningen. Videre vil kantsonen være med på å definere rommet og være en overgangssone mellom det private- og det offentlige rom. Kantsonen er også noen av byens beste plasser for å stå og sitte. Lokalklima er best her og ryggen er beskyttet noe som gir personen full oversikt over situasjonen. Man kan si at livet bygger seg fra kanten mot midten av rommet (Gehl, 2010 s. 57-58).



Figur 2-14: Stor andel av aktiviteten skjer i og rundt de semiprivat forhagene (Gehl 2010, s. 64).



Figur 2-15: Boligprosjekter med og uten semiprivat forhage (Gehl 2010, s. 65).

Kantsonen er også en avgjørende del i forhold til boligprosjekter. I 1976 ble det gjennomført en studie ved Universitet i Melbourne. Studiet var basert på 17 bolig-gater med observasjon som metode for å se om semiprivat forhager hadde en innvirkning på aktivitetsnivået. De så på områder både med og uten semiprivat forhager. Funnene viste at 69 % av aktiviteten tok plass i og foran de semiprivat forhagene. 31 % tok plass andre steder (Gehl, 2010 s. 63).

En tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i Waterloo og Kitchener i Canada i 1977, med fokus på et tettere boligområde. Her viste funnene at 89 % av aktivitetene var gjort i, eller i nærheten av, de semiprivate forhagene. Det som avgjør livet i gaten er ikke antall mennesker som går forbi, men antall minutter de velger å bruke i gaten (Gehl 2010 s. 64).

En studie i boligområde i København fra 2003 viser at i og rundt semiprivate forhager forekommer over halvparten av alle utendørsaktiviteter, selv om beboerne i førsteetasje utgjør kun ¼ av beboerne (Gehl 2010 s. 64).

Semiprivate forhager og sikkerhet

Semiprivate forhager medfører økt aktivitet som fører til større sikkerhet i gaten (Gehl 2010, s. 73). I tillegg handler dette også om hvordan en utformer forhagene. Presise definerte områder som viser en klar forskjell mellom hva som er privat og hva som er offentlig område er viktig for sosiale muligheter og trygghetsfølelsen. Sibelius Park (et boligprosjekt i København) har vært bevist på å skape definerte private-, semiprivate-, semioffentlige- og offentlige områder. Studier har vist at det er mindre kriminalitet og større trygghetsfølelse enn ved sammenlignbare prosjekter (Gehl 2010 s. 74).



Figur 2-16: Boligprosjektet Sibelius Park i København med markante skiller mellom privat, semiprivate, semioffentlig og offentlige plasser (Gehl, 2010 s. 74).

En kan oppnå en markant forskjell mellom privat og offentlig rom ved å endre landskap, møbler, hekker, porter, mur og utkragede solskjermer. Høydeforskjell og trapper kan også fungere godt. Private forhager gir gode muligheter til å vise hvor en bor ved å velge ut sine egne favorittblomster (Gehl 2010 s. 75).



Figur 2-17: Klart skille mellom privat, semiprivat og offentlig rom med bruk av gjerde, blomster, utkraget solskjerm, endring i belegningsstein og møbler (Gehl 2010 s. 75).

Suksessfulle og trygge nabolag i byen

I den menneskelige skalaen beskriver Jane Jacob sin bok «The death and life of great american cities» viktige faktorer for å skape suksessfulle og trygge nabolag i byen. Det er spesielt tre punkter hun trekker frem (Jacob, J, s. 35, min oversettelse):

- Klart skille mellom privat og offentlig rom
- Øyne vendt utover mot gaten
- Fotgjengere kontinuerlig på fortau og aktiviteter i butikklokaler i førsteetasje

Klart skille mellom privat og offentlig rom

Hun forklarer at en by er fullt av fremmede mennesker til sammenligningen med de mer rurale områdene, også utenfor inngangspartiet. Selv nære naboer er fremmede på grunn av den høye tettheten av mennesker på et lite geografisk område. Første budskap er dermed at en skal føle seg trygg blant disse fremmede (Jacob, 1961, s. 30).

Gaten skal ikke bare beskytte beboerne, men også fremmede som bruker plassen (Jacob 1961, s. 36). Et tydelig skille vil dermed gi god sosial kontroll på de private plassene, og på de offentlige plassene vil det være øyne vendt utover gaten som passer på.

Øyne vendt utover mot gaten

Betyr menneskelig tilstedeværelse gjennom at arbeidere og beboere holder et øye med gaten ut fra vinduene sine (Jacob 1961, s. 36).

Fotgjengere kontinuerlig på fortau og aktiviteter i butikklokaler i førsteetasje

Handler om å øke antall øyne på gateplan gjennom butikkene og antall fotgjengere. Dermed vil det være enda flere voktere av gaten på flere tidspunkter av døgnet. Videre forklarer hun at butikkeiere er sterke portvoktere for fred i gaten, ettersom de misliker hærverk eller at kunder er bekymret for sikkerheten sin siden dette ofte har direkte resultat på økonomien deres (Jacob 1961, s. 37).



Figur 2-18: Borettslag uten klare skiller mellom bygg og gate. Få øyne vendt ut mot gaten og hvem er plassen mellom byggene ment for? Dette fungerer bedre i suburbane områder med færre fremmede mennesker. Tilgjengelig fra: <http://oppdag-groruddalen.no/Omraader/Ellingsrud/Ellingsrudaas-en-borettslag> hentet 20.05.2020



Figur 2-19: Kvartalsstrukturen på Grünerløkka gir et klart skille mellom privat og offentlig rom, samtidig som det er øyne vendt utover mot gaten både fra næringslokale i førsteetasje og boligene over. Tilgjengelig fra: <https://www.google.com/maps/>.

Aktive gater

Jan Gehl har utformet en skala fra aktiv til inaktiv fasade (Gehl, 2010 s. 157-158).

A – aktiv

- Små enheter, mange dører (15-20 dører per 100 m)
- Stor variasjon i funksjoner
- Ingen blinde og få passive fasader
- Fasader med mye karakter
- Primært vertikale fasader
- Gode detaljer og materialer



B – vennlig

- Relativt små enheter (10-14 dører per 100 m)
- Noe variasjon i funksjon
- Få blinde og passive fasader
- Fasader med karakter
- Stor detaljeringsgrad



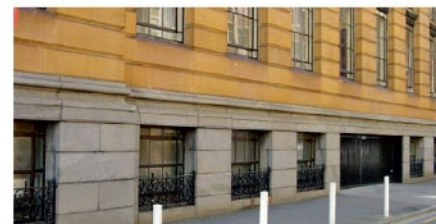
C – blandet

- Store og små enheter (6-10 dører per 100 m)
- Moderat variasjon i funksjoner
- Noen blinde og passive enheter
- Moderat karakter på fasadene
- Få detaljer



D – kjedelig

- Store enheter, få dører (2-5 dører per 100 m)
- Nesten ingen variasjon i funksjon
- Mange blinde eller uinteressante enheter
- Få eller ingen detaljer



E – inaktiv

- Store enheter, få eller ingen dører (0-2 dører per 100 m)
- Ingen synlig variasjon i funksjon.
- Blind eller passiv enhet
- Ensformig fasade, ingen detaljer eller noe å se på



Figur 2-20: Bildeserien viser Jan Gehl sin skala fra aktive til inaktive fasader (Gehl, 2010, s 157-158)

2.1.4 Hva er bymessighet

Her beskrives tre ulike forklaringer på begrepet bymessighet.

Forklaring nummer en er hentet fra boken «Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper»:

«Poenget ved den bymessige byen er at den uttrykker livet som finner sted der og anskueliggjøringen skjer i grensesnittet mellom de private bruksrettene og gata» (Sjaastad et al., 2007, s. 42).

Forklaring nummer to er en uttalelse fra Marianne Skjulhaug:

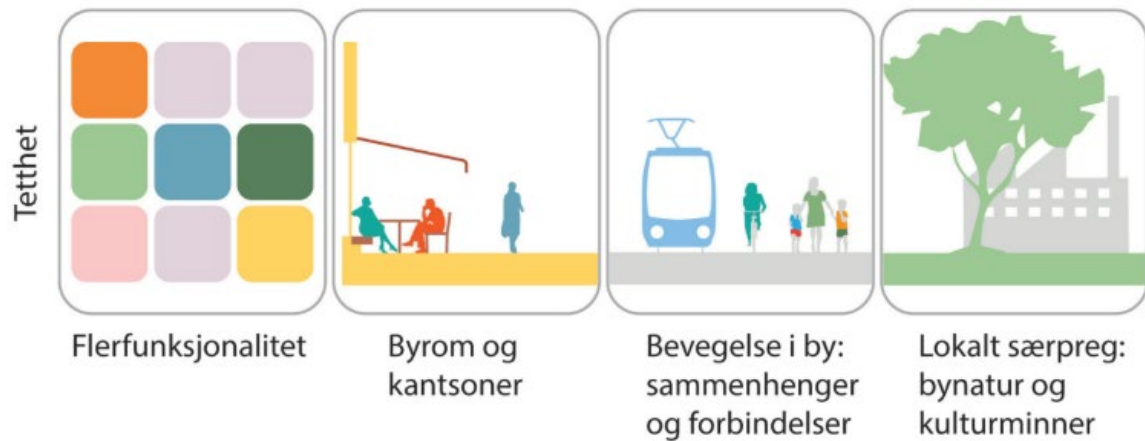
«Bymessighet handler om byens form, men også om hvordan vi lever: «Bymessighet knytter seg til noen demokratiske prinsipper. Det handler om mulighet til å kunne velge livsformer. Hovinbyen er et område som nærmest ber om nye former.» (Kostøl & Kronborg, 2017, s. 168).

Forklaring nummer tre er hentet fra veilederen til Plan- og bygningsetaten (PBE) om bymessig utvikling utarbeidet av Jacobsen med flere:

«Bymessighet handler om byens fysiske omgivelser og balanserer: (1) gate- og byromsstruktur, bebyggelsesstruktur, bebyggelsens tetthet, det vil si utnyttelsesgrad og bygningsvolumer, og (2) byområders flerfunksjonalitet, det vil si omfang og spekter av ulike bygninger og funksjoner.

Graden av bymessighet påvirkes derfor av de fysiske kvalitetene som eksisterer eller etableres. Med fysiske kvaliteter mener vi bl.a. kvaliteten i materialbruken og den fysiske utfordringen av bebyggelsen inntil byens gater og byrom, og funksjonene i dem. Utformingen av byrommene er også avgjørende.

Det er her begrepet bymessighet kommer inn, ved å definere hvordan de fysiske rammene kan legge til rette for menneskelig aktivitet og interaksjon. Vi må planlegge og utforme byen slik at mennesker ønsker å bruke den» (Jacobsen et al., 2019, s. 7-8).



Figur 2-21: Bymessighetens elementer (Jacobsen et al., 2019, s. 7).

Sjaastad legger vekt på at den bymessige byen skal vise det levde liv og at dette skjer mellom bygget og gaten. Forklaringen til Skjulhaug er at bymessighet handler om to ting, byens form og hvordan vi lever. Mens den tredje forklaringen til PBE handler hvordan de fysiske rammene kan tilrettelegge for menneskelig aktivitet og interaksjon.

Til denne oppgaven vil jeg ta utgangspunkt i PBE sitt syn på bymessighet, men med noen justeringer. På grunn av oppgavens omfang vil jeg ikke gå inn på «lokalt særpreg, bynatur og kulturminner». Til tetthet og flerfunksjonalitet har jeg valgt å bruke teorien til Jane Jacob fra boken «The death and life of great American cities». Til byrom og kantsoner har jeg valgt å bruke teorien til Jan Gehl om den menneskelige skalaen.

Bymessighet kan dermed oppsummeres som fysiske rammer som *legger til rette for menneskelig aktivitet og interaksjon*

Disse rammene er:

- Walkability
- Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad
- Høy tetthet av mennesker
- Gode og trygge møteplasser

Walkability «gangbarhet» omfatter:

- Nettverk av gater tilpasset fotgjengere og sykelister.
- Flerfunksjonalitet (leiligheter, næring, handel, kultur og offentlige tjenester i samme område).
- Variasjon i byrom (Variasjon i fysiske og romlig miljø).
 - o Menneskelig skala.
- Kollektivtransport (lettfattbar og god tilgjengelighet).

Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad:

Deles mellom private-, halvprivate-, halvoffentlige- og offentlige arealer. Bymessige bygningstyper har tilknytting til gate.

Høy tetthet av mennesker:

Høy tetthet av mennesker skaper grunnlag for investeringer i kollektivtransport og flerfunksjonalitet.

Gode og trygge møteplasser:

Egnet for sporadiske og langvarige møter, lek for ulike aldersgrupper, tidspunkt på døgnet og årstider.

2.2 Bærekraft

Overordnet sett har de fleste en felles forståelse for bærekraft. Men på et mer spesifikt nivå er bærekraft (i likhet med bymessighet) et vidt begrep som mange har ulike formeninger om.

FN-sambandet forklarer at begrepet bærekraft handler om å tilfredsstille dagens behov uten at det går utover fremtidige generasjoners behov. Videre peker de på tre viktige forhold for å klare dette: Miljø og klima, økonomi og sosiale forhold.



Figur 2-22: FN-sambandet (2019) Bærekraftig utvikling. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 12 april 2020).

Miljø kan forklares som naturen med sine naturlige økosystemer. Klima er været i et langtidsperspektiv sett over flere år (Mamen, 2019).

Økonomi handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn.

Sosiale forhold handler om å sikre at mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv (FN-sambandet, 2019).

I et bærekrafts perspektiv handler det om å ta hensyn til de tre forholdene i beslutningsprosesser og ved gjennomføring av tiltak.

For å gjøre dette mer konkret har FN utarbeidet 17 bærekrafts mål. Jeg velger å fokusere på mål nummer 11: «Bærekraftige byer og samfunn», og mål nummer 13 «Stoppe klimaendringene» (FN-sambandet, 2020).

Hvordan forholder begrepet eiendomsutvikling seg til de tre bærekraftbegrepene? I boken «Eiendomsutvikling» skrevet av Leikvam og Olsson definerer de eiendomsutvikling som «å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen». De har også en definisjon til som lyder som følger: «Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam & Olsson, 2014, s. 15-16).

I boken «Eiendomsutvikling, fra planlegging til ferdigstilling» skrevet av Ness og Øyasæter beskriver de at eiendomsutvikling handler om å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie. (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11).

I boken «prosjektbasert byutvikling», skrevet av Børrud og Røsnes forklarer de at prosjekt er en ide om å utvikle et gitt, avgrenset areal (eiendom) til noe annet. Fra et arkitektonisk perspektiv handler det om hvordan man kan forene funksjonelle, teknologiske og estetiske krav. Mens når vi snakker om prosjekt som eiendomsutvikling, innebærer det i tillegg en økonomisk ide om verdiskapning basert på investeringer og fortjeneste ved salg eller utleie slik at det blir mulig å gjennomføre (Børrud & Røsnes, 2016 s. 182).

I boken «Public places urban spaces» definerer de eiendomsutvikling som en kombinasjon av ulike input, land, arbeidskraft, materialer og kapital, for å kunne oppnå en output eller et produkt (Carmona et al., 2010 s. 269).

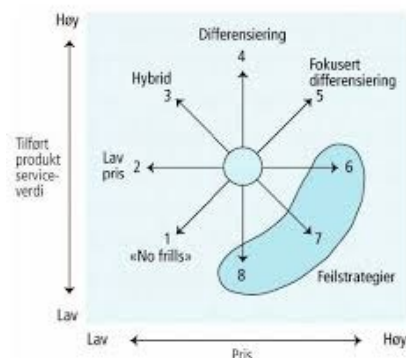
Leikvam og Olsson har i definisjon nummer to valgt å legge til den økonomiske verdiøkningen ved å transformere et areal fra en tilstand til en annen.

Økonomi er en viktig del av alle definisjonene ettersom prosjektene må være lønnsomme på sikt for at de skal være økonomisk bærekraftig. Fra generell økonomisk teori kan areal betegnes som et knapphetsgode siden man ikke kan lage mer av det. Men fra avsnittene over kan en se at bærekraftens to andre dimensjoner (klima og miljø og sosiale forhold) ikke er tatt med. Dette betyr at disse dimensjonene er mer valgfrie og er mer avhengig av strategien til selskapet.

Definisjon på strategi:

«Strategi er en bedrifts langsiktige retningsvalg og nedslagsfelt, som skaper en fordelaktig posisjon i omskiftelige omgivelser gjennom sammensetninger av ressurser og kompetanser som oppfyller behov i markedene og interessentens forventninger» (Erichsen et al., 2015, s. 252).

Strategiklokken (Framnes et al., 2011, s. 116) viser at selskaper bruker ulike strategier for å klare seg i markedet. Eksempelvis lav pris gjennom standardisering og stordriftsfordeler, eller høy pris gjennom å differensiere utbyggingen.



Figur 2-23: Strategiklokken: (Framnes et al., 2011, s. 116)

2.2.1 Klimagassutslipp i Byggebransjen

Klimagassutslippet innen byggebransjen utgjør en vesentlig del av Norges totale klimagassutslipp.

Tabell 2-1: Klimagassutslipp i Byggebransjen

Årsak	Klimagassutslipp knyttet til	Prosent	Kilde
Direkte utslipp fra oppvarming og kjøling av bygg	Fossil oppvarming	2,2 % av Norges klimagassutslipp	(Bygg21, 2018, s. 11)
Direkte utslipp fra bygg- og anleggsplasser	Bygge- og anleggstransport, samt utslipp fra maskiner og utstyr til arbeid og oppvarming på bygg- og anleggsplassen. Både nybygging, rehabilitering og vedlikehold regnes inn.	1,6 % av Norges klimagassutslipp (s. 12)	(Bygg21, 2018, s. 12)
Bygg og anleggsmaterialer	Produksjon og transport av materialer og utstyr (i tillegg kommer utslipp knyttet til import av materialer).	8 % av Norges klimagassutslipp	(Bygg21, 2018, s. 14)
Persontransport (indirekte utslipp)	Persontransport er primært en konsekvens av valgt lokalisering av bygg.	10,4 % av Norges klimagassutslipp	(Bygg21, 2018, s. 18)

For å kunne klare å skape bærekraftige byer og samfunn, og stoppe klimaendringene henholdsvis FNs bærekraftsmål nummer 11 og 13, er en nødt til å tenke langsiktig når en starter på nye eiendomsutviklingsprosjekter og fokusere på byggets livsløp. Livsløpet til et bygg kan grupperes etter byggefasen (inkl. produksjon av materialer), bruksfasen og rivingsfasen (Akershus fylkeskommune, 2018 s. 63). Fra boken «Urban places urban spaces» er et tiltak å tilrettelegge for fleksible og robuste bygg. Fleksible og robuste bygg muliggjør endring av bruk og har en lang teknisk levetid som tåler klimaendringer (Carmona et al., 2010, s 253, norsk oversettelse). Dermed trenger man ikke like ofte å rive og bygge nytt som en kan se fra Tabell 2-1 utgjør store klimagassutslipp.

Et annet tiltak en kan gjøre i tidligfase er å benytte seg av BREEAM som er et miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. Formålet er å skape bærekraftige bygninger med fokus på tidligfase til overlevering til kunden. I Norge bruker man BREEAM-NOR (Grønn byggeallianse, u.å.).

I Tabell 2-1 er det beskrevet at persontransport er primært en konsekvens av valgt lokalisering på bygg. I Oslo har det siden år 2000 vært en byutviklingsstrategi nær kollektivknutepunktene (Oslo kommune, 2018 s. 16). Et kollektivknutepunkt er der kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre (Statens vegvesen kollektivhåndboka, 2014, s. 32).

2.2.2 Sosial bærekraft - eiendomsutvikling

Definisjonen på sosial boligbygging er å hjelpe dem som har problemer med å kjøpe sin egen bolig. Dette betyr i prinsippet at salgspriisen er lavere enn markedspriisen (Kvinge & Meby, 2011 s. 12). Eiendomsutvikling som fokuserer på den sosiale dimensjonen kan også bety å skape gode og trygge møteplasser. I tillegg til teorien til Jane Jacob og Jan Gehl vil jeg trekke fram begrepene samvær og samværnær. Samvær betyr møte eller samkvem. Mens samværnær betyr felles tilstedeværelse i det samme rommet eller arealet så lenge tilstedeværelsen blir oppfattet (Giddens 1984, referert i Sjaastad m.fl. 2007 s. 41). Samvær og samværnær er blant annet viktig for menneske sin psykiske helse.

3 Metode

Dette kapittelet er en gjennomgang av de metodiske valgene som er tatt underveis.

3.1 Kvalitativ metode

Innenfor samfunnsvitenskapen skiller en mellom kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode. Kvalitativ metode går dypt inn på få enheter der dataen samles inn som tekst, eksempelvis gjennom verbale utsagn eller observasjoner av undersøkelsesenheter (Jacobsen, 2015 s. 145). Kvantitativ metode ser på mange enheter hvor informasjonen som samles inn er predefinert av forskeren for å kunne gjøre statistiske analyser (Jacobsen, 2015 s. 251 og 313).

Sett dette opp mot problemstillingen ble det naturlig å gå for kvalitativ metode på grunn av kompleksiteten til oppgaven med sine få enheter og forståelsen av individuelle tankesett.

3.2 Casestudie

En casestudie er en inngående studie av en eller noen få enheter (Jacobsen, 2015 s. 97). Den gir en detaljert beskrivelse av virkeligheten (Jacobsen, 2015 s. 99) og muligheten til å forstå samspillet mellom aktør og kontekst (Geertz, 1973, referert i Jacobsen, 2015, s 99). Til denne studien bruker jeg både observasjon og individuelle intervjuer for å kunne gi en detaljert beskrivelse av undersøkelsesenheter.

De tre prosjektene jeg undersøker danner hver sin case med sin respektive prosjektleder. Det betyr at min oppgave består av tre case-prosjekter: Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden.

3.3 Valg av case

Antall case var basert på at tre casestudier muliggjøre en sammenligning mellom enhetene som tar bort noe av svakheten til enkeltcase-studier i forhold til generalisering (Jacobsen, 2015 s. 102). Generalisering betyr i hvilken grad resultatene er overførbare til andre case (Jacobsen, 2015 s. 237).

Utvalg av case til masteroppgaven var basert på ulike kriterier. Bebyggelsesstrukturen skulle være en oppbrutt kvartalsstruktur, lamellbebyggelse, som danner et indre gårdsrom.

Bakgrunnen er at dette er blitt en mer vanlig måte å bygge på i sentrumsnære områder enn den klassiske karrebebyggelsen. Et annet punkt var at dette skulle være relativt nye prosjekter etter år 2000, være tatt i bruk samt befinne seg i et transformasjonsområde i Oslo. På denne måten blir det relativt like og sammenlignbare case basert på dimensjonene tid, sted og bebyggelsesstruktur. Dette gjør valgene til de enkelte selskap mer interessant.

En liste med eiendomsprosjekter som passet til kriteriene over ble utarbeidet. Prosjektledere ble kontaktet til jeg fikk tre respondenter som hadde lyst til å bidra til masteroppgaven. Prosjektleder ble valgt fordi dette er respondenter som høyst sannsynlig har mye og god informasjon rundt det jeg ønsker å studere (Jacobsen, 2015 s. 181).

Eiendommene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden oppfyller kraven. Disse danner også en spredning (Jacobsen, 2015 s. 240) i utvalget. Marienfryd er bygget av Veidekke, en stor eiendomsutvikler med fokus på standardisering. Brødfabrikken og Ensjøhøyden er utviklet av henholdsvis Stor-Oslo Eiendom og Neptune Properties, som er mellomstore eiendomsutviklere og har et større fokus på det estetiske som arkitektur.

Prosjektlederne har vært med fra reguleringsfasen til ferdigstilling av prosjektet, men har hatt litt ulike roller. Respondenten fra Veidekke kommer fra entreprenørsiden, mens de to andre kommer fra byggherresiden. Dermed har respondenten fra Veidekke en naturlig annen vinkling enn de andre med et større fokus på byggetekniske forhold.

3.4 Observasjon

Feltarbeid handler om innsamling av data fra et spesifikt forskningsfelt (Grønmo, 2016). En av metodene dette kan gjennomføres med er ved bruk av observasjon. Jeg avgrenset observasjonene til utvendig bruk på bakkeplan.

3.4.1 Fremgangsmåte

I tidligfase besøkte jeg de prosjektene som var aktuelle.

Først ble det utførte en pilotstudie. Grunnen til dette var for å se hvordan det var hensiktsmessig å utføre observasjonen. Pilotstudien ble gjennomført på Marienfryd prosjektet.

Deltakende observasjon var opprinnelig tenkt brukt. Dette betyr at den som observerer deltar på lik linje med de som man undersøker (Jacobsen, 2015 s. 167). På grunn av COVID-19 endres folks atferd, denne metoden blir dermed ikke representativ og kunne ikke brukes.

Observasjon ble dermed mer i form av befarings detaljer ved det bygde miljøet og vurdering av offentlighetsgraden ble utført.

Etter at observasjonene var gjennomført skrev jeg ned notatene på pc. Dette ble gjort kort tid etterpå siden jo lengere enn venter jo større er sannsynligheten for at man husker feil (Jacobsen, 2015 s. 245).

Analysen av observasjonene var basert på Jacobsen (2015 s. 199) fire forhold: dokumentere, utforske, systematisere og kategorisere, og sammenbinde. Dette går ut på å gjøre en beskrivelse av materialet, så en utforskning/lete i dataen, etterfulgt av å systematisere innholdet. Til slutt vil dette bli fortolket for å finne sammenhenger og forbindelser.

Ved å skrive ned rådataen på pc-en fikk jeg gjennomført en beskrivelse av materialet. I den neste fasen om å utforske dataen fant jeg ut at jeg trengte å supplere mine egne bilder med bilder fra Google maps og andre nettsider for å kunne forklare observasjonene bedre. Deretter gjorde jeg en kategorisering av observasjonene som bidro til en større oversikt. Før jeg tilslutt kunne se observasjonene mine opp mot teorien for deretter å kunne svare på problemstillingen.

3.5 Intervju

Åpne individuelle intervjuer er godt egnet når en skal få fram enkeltindividers fortolkninger av et fenomen (Jacobsen, 2015 s. 147) og samle inn «tykke beskrivelser». Dette passet godt til forskningsspørsmål en og to.

3.5.1 Fremgangsmåte

Før utformingen av intervjuguiden ble problemstillingen formulert og teoridelen jobbet med. Dette var viktig slik at jeg kunne bruke funnene fra intervjuene til å svare på problemstillingen. Hovedproblemstilling ble delt i tre forskningsspørsmål, der to av disse var til intervjuene.

Strukturering av et intervju kan variere mellom helt lukket med faste svaralternativer, og helt åpent uten intervjuguide (Jacobsen, 2015 s. 150). Det ble utarbeidet en intervjuguide som i stor grad var strukturert. Fordelen er å ha kontroll over intervjuene og ha en sjekklister. Spørsmålene var i stor grad åpne, men på grunn av antall spørsmål utgjorde dette en tidsbegrensning om hva respondentene kunne fortelle på hvert tema. Respondentene kom med utfyllende svar og tanker om de ulike punktene.

Planen var å gjennomføre intervjuene ansikt-til-ansikt. Det er flere fordeler knyttet til dette blant annet for å etablere tillit, åpenhet, flyt i samtalen og mindre distraksjoner i løpet av intervjuet (Jacobsen, 2015 s. 148). På grunn av Covid-19 (FHI, 2020) ble det i dialog med respondentene valgt å flytte intervjuene til videokonferanse med bruk av tjenesten Microsoft Teams. Selv om videointervju er en mindre egnet intervjuform fungerte det bra. Dette stemmer med teorien om at skillet mellom ansikt-til-ansikt-intervjuer og intervjuer over internett blir stadig mindre (Jacobsen, 2015 s. 149). Noen ganger var det spørsmål knyttet til intervjuguiden, men dette påvirket ikke intervjuet i noen vesentlig grad.

Erfaring fra intervjuene var at prosjektlederne i de respektive selskapene var hyggelige i sin væremåte og hadde lyst til å dele informasjon. Jeg antok på forhånd at intervjuet skulle ta omtrent en time. Dette viste seg å stemme ganske bra når to av intervjuene varte en time, og en av intervjuene varte en time og tjue minutter. Intervjuguiden ble sendt til respondentene noen dager i forveien og en av dem hadde studert den mer i detalj som ga utslag på tidsbruken og noe mer utfyllende svar.

Analysen av intervjuene var å bearbeide rådataen. Det ble tatt lydopptak og alle lydopptakene ble transkribert. Transkribering reduserer svinn i rådataen til sammenligning ved kun notatbruk som er avhengig av hukommelsen (Jacobsen, 2015 s. 245). Etter transkriberingen ble innholdet analysert basert på Jacobsen (2015 s. 199) fire forhold slik som observasjonene.

Empirien til intervjuene ble strukturert etter forskningsspørsmålet med basis i intervjuguidens strukturering. Deretter ble denne prosessen gjentatt en gang til for ytterligere å kunne finne de gode tankene og en klarere systematisering av innholdet. Tilslutt ble forskningsspørsmålet analyserte opp mot empirien og teorien som gjorde at problemstillingen kunne besvares.

3.6 Validitet og reliabilitet

I denne delen presenteres hvor gyldige og pålitelige konklusjonene til oppgaven er. For å kunne klare dette gjennomføres en kritisk gjennomgang av dataene og hvordan disse er blitt behandlet. Dette blir gjort ved å diskutere begrepene validitet og reliabilitet.

3.6.1 Validitet

Validitet betyr det samme som gyldighet og deles inn i intern og ekstern gyldighet. Intern gyldighet handler om at respondenten gir rett informasjon, og at det er samsvar mellom forskerens beskrivelse av virkeligheten og den faktiske virkeligheten (Jacobsen, 2015 s. 228-229). Ekstern gyldighet handler om i hvilken grad en kan generalisere funnene fra undersøkelsen (Jacobsen, 2015 s. 237).

Intern gyldighet

Gir kildene riktig informasjon? For å finne ut om respondentene har gitt riktig informasjon er det viktig å se på parameterne nærhet og erfaring, og utføre en kritisk drøfting av kildenes vilje til å gi riktig informasjon.

Nærhet handler om i hvilken grad respondenten har direkte kunnskap om fenomenet som skal studeres (Jacobsen, 2015 s. 230). Siden respondentene var med på å utvikle

eiendommene fra reguleringsfasen til ferdigstillelse har de vært med på utviklingsprosessens ulike faser og dermed har de førstehåndkunnskap om temaet.

Erfaring er en annen viktig faktor. Normalt sett vil en verdsette en kilde i større grad hvis den har lengere erfaring enn en person som nettopp har blitt nyansatt (Jacobsen, 2015 s. 230). To av respondentene har over 30 års erfaring innen bygg- og anleggsbransjen og den tredje kunne vise til lang erfaring (9 år i nåværende arbeidsplass). Dermed kan en si at respondentene har både førstehåndkunnskap om temaet samt lang erfaringstid.

En kritisk drøftelse av kildenes vilje til å gi riktig informasjon er en viktig validering. Ved en slik validering er det avgjørende å være åpen til at kildene ikke nødvendigvis snakker sant (Jacobsen, 2015 s. 230). En tanke er at prosjektlederne kan ha ønsket å fremstille sitt eget prosjektet og deres måte å tenke på i et bedre lys. På den andre siden er det ikke feilinformasjon og fremheve sitt prosjekt så lenge dette er basert på fakta. Det er mange andre parter som har kunnskap om prosjektet. Byggets utforming, arkitektur og materialvalg er gitt. Det er dermed mulig å etterprøve kildens utsagn. Gir forskeren en sann representasjon av data? Den ene måten er å konfrontere studieobjektene med forskerens tolkninger og den andre er selv å foreta en kritisk gjennomgang av resultatene (Jacobsen, 2015 s. 233). Den siste metoden er valgt.

Ekstern gyldighet

I hvilken grad funnene fra undersøkelsen kan generaliseres (gjelde for andre caser) vil avhenge av antall enheter som blir undersøkt og hvordan enhetene er valgt ut. En regel er at hvis en intervjuer en person til-, eller en observasjon til ikke gir ytterligere informasjon, har en kommet til et metningspunkt. Ved et slikt metningspunkt har en funnet den relevante informasjonen som en ønsker å undersøke som dermed gir en større sannsynlighet for å generalisere funnene til andre enheter (Jacobsen, 2015 s. 238). Siden casemetoden som går ut på å gå i dybden på noen få enheter er valgt, er det ikke mulig å bruke metningspunktet for å kunne generalisere. Ved bruk av en slik metode er det dermed utvalget av enheter som er avgjørende (Jacobsen 2015 s. 239).

Valg av enheter er beskrevet i Avsnitt 3.3. Der kom det frem at enhetene er sammenlignbare og gir en spredning i det som studeres. Selv om det ikke er så vanlig å generalisere caser

(Jacobsen 2015 s. 241), vil likevel oppgaven kunne gi en moderat generalisering til andre transformasjonsprosjekter.

3.6.2 Reliabilitet

I denne delen vil jeg se på reliabiliteten (pålitelighet) til undersøkelsen ved å se på kontekst effekt, intervjuereffekt og registrering av dataen.

Konteksteffekt dreier seg om at forhold rundt intervjuene kan påvirke svarene. Et slikt forhold kan være at det ble brukt videointervju siden kunstige omgivelser har en tendens til å kunne gi kunstige svar (Jacobsen, 2015 s 152). Opplevelsen var at respondentene var villig til å fortelle og dele sin kunnskap. Alle partene var fortrolig med Microsoft Teams og kunne sitte i kjente omgivelser som på sitt eget kontor. En ulempe med å sitte i kjente omgivelser er avbrytelser som telefoner, kollegaer eller familiemedlemmer. Min erfaring var at respondentene hadde satt av avtalt tid, og litt tid utover dette, slik at forstyrrelser ble begrenset. Dermed kan en si at konteksteffekten for intervjuene var lav.

Konteksteffekten til observasjonene var blant annet årstid, tid generelt og COVID-19 situasjonen. Årstid er en faktor fordi planter og busker kan ha forskjellige egenskaper på de ulike årstidene og dermed påvirke blant annet offentligheten og opplevelsen til området. Tid generelt er en annen faktor. Spesielt gjelder dette for Ensjøhøyden som er det nyeste prosjektet (ferdigstilt i 2019) da store deler av uteområdet samt tilgrenset friluftsområde ikke er ferdig utviklet/opparbeidet. COVID-19 situasjonen er en tredje faktor.

Intervjueffekten handler om at den som intervjuer kan være en påvirkende faktor på svarene når det kommer til væremåte, bekledning og kroppsspråk (Jacobsen 2015 s. 242). Disse punktene var jeg bevist på å gjøre så lik som mulig for å begrense effekten.

For observasjon har man ikke intervjuereffekten men observatøreffekten (Jacobsen, 2015 s. 166). Store deler av observasjonene mine var basert på statisk observasjon (antall etasjer, fasadeutforming og forhager m.m.) så dette vil ikke bli påvirket av min observatøreffekt.

Registrering av data er forklart for observasjon og intervju i henholdsvis Avsnitt 3.4.1 og 3.5.1. Eksempelvis vil jeg trekke frem at notatene til observasjonen ble skrevet på stedet og

bearbeidet kort tid etterpå. Samt at lydopptak med transkribering av intervju gjør intervjuene mer pålitelige i forhold til kun notater (Jacobsen, 2015 s. 245).

Med disse slutningene kan en si at oppgaven har en høy grad av pålitelighet.

4 Presentasjon av case

Caseprosjektene består av tre eiendomsprosjekter lokalisert i Oslo.

4.1 Brødfabrikken



Figur 4-1: Brødfabrikken. Tilgjengelig fra: <https://www.soeiendom.no/om-oss/> (hentet 01.06.2020)

Fakta om prosjektet (Fra intervjuet)

- Navn på prosjektet: Brødfabrikken
- Byggherre: Stor-Oslo Eiendom
- By: Oslo
- Sted: Løren
- Byggeår: 2016-2017
- Antall kvadratmeter: 13 000 kvm bolig, 149 leiligheter.
- Antall kvadratmeter: 1 200 kvm næring, cafe og en seks avdelings barnehage
- Teknisk forskrift: Bygget etter TEK 10
- Universell utformet: Universelt utformet i næringsarealene og barnehagen og etter tilgjengelighetskravet for boligene.

Prosjektleder og respondent

- Navn: Geir Johnsen
- Prosjektleder for Stor-Oslo Eiendom

Selskapet

- Stor-Oslo Eiendom er en uavhengig partnereiet eiendomsutvikler og investeringspartner med primærkompetanse på bolig, kontor, hotell og logistikk i Stor-Oslo regionen (Stor-Oslo Eiendom, u.å.).

4.2 Marienfryd



Figur 4-2: Marienfryd prosjektet sett fra Tidemansparken, eget bilde.

Fakta om prosjektet (Fra intervjuet)

- Navn på prosjektet: Marienfryd
- Byggherre: Veidekke
- By: Oslo
- Sted: Ensjø
- Byggeår: 2010-2015
- Antall kvadratmeter: Totalt for hele prosjektet 29 435 BRA-s og 50 012 BTA.
- Antall kvadratmeter: Næringsdel i Høyblokka 359 kvm og barnehage på ca. 700-800 kvm. (disse tallene inngår i totalsummen over).
- Teknisk forskrift: Bygget etter TEK 07
- Universell utformet: Universelt utformet i næringsarealene.

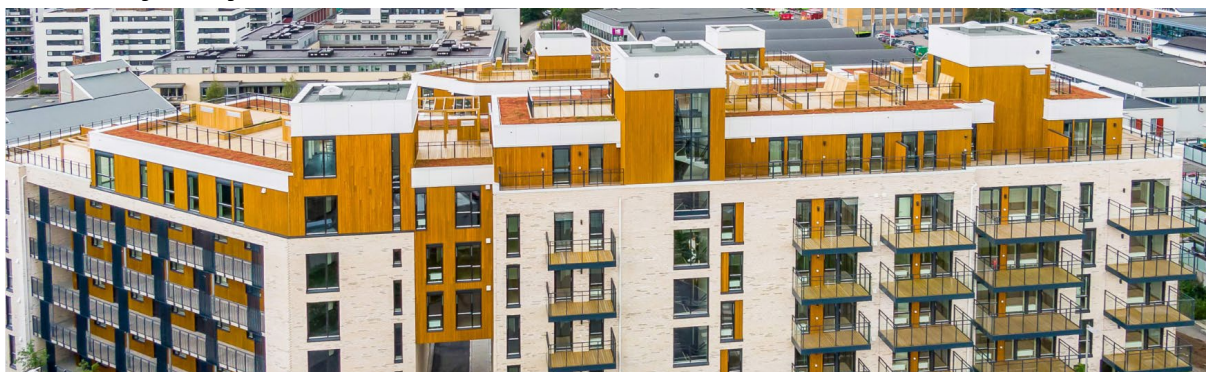
Prosjektleder og respondent

- Navn: Widar Bråten
- Prosjektleder for veidekke Entreprenør

Selskapet

- Veidekke er en av Skandinavias største entreprenører og eiendomsutviklere (Veidekke, u.å).

4.3 Ensjøhøyden



Figur 4-3: Ensjøhøyden: Tilgjengelig fra: <https://neptuneproperties.no/vare-boliger/ensjohoyden/ferdigstilt> (lest 01.06.2020).

Fakta om prosjektet (Fra intervjuet)

- Navn på prosjektet: Ensjøhøyden
- Byggherre: Neptune Properties
- By: Oslo
- Sted: Ensjø
- Byggeår: 2017-2019
- Antall kvadratmeter: 9781 kvm BRA bolig, 133 leiligheter.
- Teknisk forskrift: Bygget etter TEK 10
- Universell utformet: Universelt utformet for de leilighetene som har krav på det.

Prosjektleder og respondent

- Navn: Tony Stabu
- Prosjektleder for Neptune Properties

Selskapet

- Neptune er en ansvarlig boligutvikler som bygger boliger der folk trives og som de er stolte av. Siden 2007 har Neptune Properties utviklet og solgt mer enn 1200 boliger til en samlet verdi av 7 milliarder kroner (Neptune properties, u.å).

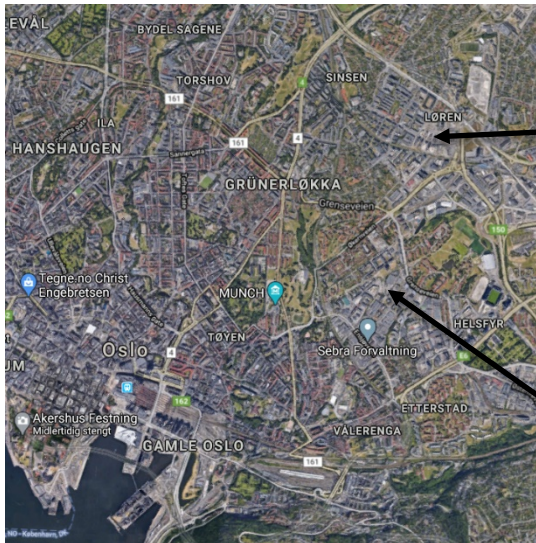
Oversiktsbilde over lokaliseringen til tre caseprosjektene.



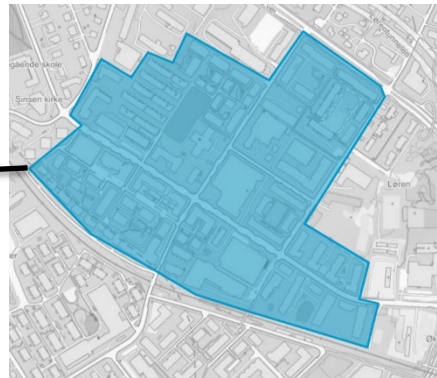
Figur 4-4: Kart over caseprosjektene. Tilgjengelig fra: <https://www.google.com/maps>.

4.4 Området

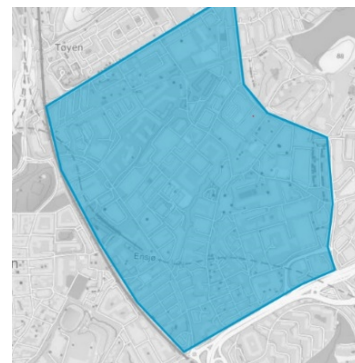
I denne delen blir området til Løren og Ensjø presentert for å forstå konteksten til caseprosjektene bedre.



Figur 4-7: Oversiktsbilde over Løren og Ensjø. Tilgjengelig fra: <https://www.google.com/maps>.



Figur 4-5: En avgrensning av Løren (22 hektar). Tilgjengelig fra: <https://kart.ssb.no/>



Figur 4-6: En avgrensning av Ensjø (82 hektar). Tilgjengelig fra: <https://kart.ssb.no/>

Løren

Løren var et område preget av industri, kontorer og Løren militærleir. Selvaag bolig kjøpte leiren i 1999 og har siden bygget ut store deler av Løren til et nytt boligområde «Lørenbyen» (Selvaag bolig, u.å.). På Løren er det flere utviklere, men Selvaag har vært den største aktøren.

Ensjø

I 1999 ble det vedtatt i kommuneplanen for Oslo at Ensjø skulle transformeres fra «bilbyen» til en boligby. Videre kom det et planprogram i 2004 og veiledende plan for offentlig rom (VPOR) i 2007. Dette ble gjort for å kunne klare å skape felles rammer rundt transformasjonen. På grunn av komplekse grunneierforhold er dette en transformasjon som tar tid å gjennomføre. I desember 2018 var en kommet ca. halvveis av målet på 7 000 nye boliger i området (Stokland, 2018).

5 Intervju

Dette kapitlet er en gjennomgang av dataene fra dybdeintervjuene. Dette skal videre brukes i kapittel 7 for å analysere og besvare problemstillingen.

5.1 Forskningsspørsmål 1: Hvordan tenker prosjektlederne rundt bymessighet og bærekraft?

Forskingsspørsmålet ser på hvordan prosjektledere forstår begrepene bymessighet og bærekraft.

5.1.1 Brødfabrikken, Stor-Oslo Eiendom

Det første av de tre intervjuene var av Geir Johnsen hos Stor-Oslo Eiendom. Stor-Oslo Eiendom er en partner eid eiendomsutvikler bestående av 11 partnere og 36 ansatte med primærkompetanse på bolig, kontor, hotell og logistikk i Stor-Oslo regionen (Stor-Oslo Eiendom, u.å). Personlig har Geir 40 års erfaring fra bygg- og eiendomsutvikling og han regnet med at han hadde omtrent 5 000 boliger på samvittigheten i en eller annen rolle og ca. 90 000 kvadratmeter næringsbygg. Han har vært både på entreprenørsiden og byggherresiden.

Begrepet bymessighet

Han fortalte innledningsvis at det ikke er lett å svare helt konkret på hva bymessighet er da alle blir farget av hvor man har bodd opp gjennom livet. Selv har han bodd hele livet sitt i byen. Det han betrakter som bymessig eiendomsutvikling er en tett by med sammenhengende strukturer som eksempelvis kvartaler. I tillegg er det ulike formål i bygningsmassen og gode møteplasser mellom bygningene. Videre forteller han at den arkitekturen som bidrar mest til bymessighet er kvartalsstrukturen. I kvartalsstruktur følger bygningsmassen gaten også rundt hjørnene slik at det blir en karrebebyggelse som han eksemplifiserer med Majorstuen og St. Hans Haugen.

Har selskapet en strategi rundt bymessig utvikling i urbane og fremtidige urbane områder?

Han fortalte at Stor-Oslo Eiendom har en strategi om å bygge bymessig i urbane og fremtidige urbane områder fordi dette blir en konsekvens av deres knutepunktstrategi. Senere i intervjuet fortalte han også om at de liker å kalle seg for en grensesprengende eiendomsutvikler. «Vi liker å si at vi er en grensesprengende eiendomsutvikler. Vi våger noe mere enn mange andre. Særlig mere enn de byggherrene som er eid av et stort entreprenørselskap. Typisk Veidekke eiendom, Skanska bolig, Peab bolig, NCC bolig. Alle disse utviklerne er naturlig nok veldig orientert mot å genere prosjekter for sin søster. Altså at entreprenørselskapet kan bygge på en forutsigbar måte slik at man sikrer økonomien for entreprenørdelen, mens vi er helt uavhengig så vi trenger ikke å ta tilsvarende hensyn i samme grad».

Bymessig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Han påpeker at det å bygge bymessig (bygge høyt og tett), er økonomisk fra et gjennomføringsperspektiv. Det er rasjonelt, det er effektivt og kostnadsreducerende. I motsetning til å bygge lavt og spredt utenfor etablert bebyggelse og utenfor etablert infrastruktur.

I forhold til gjennomføring og økonomi knyttet til et infill-prosjekt, det å bygge mellom to eldre bygninger, forteller han dette: «Skyldsgate er i sidegaten til Bogstadveien. Der var det en parkeringsplass som vi kjøpte mellom en bygård fra 1930-tallet og en bygård fra 1880. Det å bygge innimellom på den måten er relativt kostbart. Det er primært fordi man må gjøre en del ekstra tiltak i grunnarbeidet med fundamenteringen. Slik at du ikke påfører de byggene som står der noen setningsskader eksempelvis. Det er noe kostnadsdrivende. Men det er absolutt overkommelig. Så det er ingenting som hindrer oss økonomisk i å vurdere et slikt prosjekt. Et eksempel på at det blir for kostbart er Parkveien 5. Et prosjekt som selskapet Infill i sin tid hadde, der var det et smett mellom to bygg. Det var vel ikke mer enn fire meter bredt. Der klarte de å klemme inn et nytt boligprosjekt. Det er ikke mange boliger i det prosjektet, men det er et eksempel på at kostnadene ble vesentlig høyere enn inntektene. Altså isolert sett for det prosjektet var det ikke økonomisk bærekraftig». En av grunnene til at Parkveien 5 ble et tapsprosjekt var på grunn av at trikken gikk rett utenfor døra på prosjektet og trikketraseen måtte legges om midlertidig. Han sa at situasjonen med

trikke-traseen ser man for eksempel på Tullinløkka nå, hvor jusstudentene nettopp har flyttet inn. Han sa at det blir fryktelig kostbart når det er slike føringer som en trikke-trase.

Når det kommer til gjennomføring og økonomi knyttet til transformasjonsområder som på Løren, forteller han at der var arealene så store så der har man kunne bygge like rasjonelt som om de hadde bygget på et jorde på Jessheim.

I forhold til etterspørsel og bebyggelsestype forteller han at det er et stort marked for å bo i karrebebyggelse som en eksempelvis finner på Majorstuen. Denne type bebyggelse ble oppført under den store boomen i 1890, men at det ikke er like enkelt å bygge slik i dag. Han opplyser at det har å gjøre med at dagens krav til sol og uteoppholdsareal, samt dagslys inn i leilighetene, blir for komplisert eller kanskje ikke realistisk i hjørnene i disse bygningskroppene. Derfor mener han at det ikke nødvendigvis er en sammenheng mellom hva marked ønsker og tekniske krav.

Hvordan byggene forholder seg til fortauene og veiene forteller han at i den ideelle verden skulle man hatt cafeer, fiolinbutikker, hårfriører og skomakere i alle disse førsteetasjene, men at i virkeligheten kreves det et enormt stort marked, altså kunder. Videre påpeker han at et annet interessant grep en kan gjøre i forhold til bygg og fortau er å lage det som en høy førsteetasje. Fordelen med en høy første etasje er at selv om en bor i førsteetasje så distanserer man seg i litt større grad fra de som går på fortauet og trafikken i gaten. Ulempen er at høyere første etasje vil påvirke byggets totale høyde dvs. den regulerte gesimshøyden. I forhold til høy førsteetasje og tilgjengelighetskravet til bolig mener han dette er løsbart med en heis som eksempelvis bare går en halv etasje.

Pris i forhold til hvilken etasje leiligheten er i, blir typisk justert med 150 000-200 000 kr for samme leilighet for hvert plan vi beveger oss oppover. I utgangspunktet er det minst attraktivt å bo i første etasje.

Både venner og familie har sagt at eiendomsutviklere bygger altfor like bygg med lite variasjon. Dette mener han selv er uheldig og at de ikke klarer å skape større variasjon. Stor-Oslo Eiendom reiser blant annet ofte til København for å hente inspirasjon, som han hevder i langt større grad klarer å innfri dette. Han tror mye av årsaken er det Norske regelverket (Plan og bygningsloven). De overordnede planene og teknisk forskrift i Norge er mye mer rigid og detaljert enn de er for eksempelvis i Danmark. I et annet sted i intervjuet forteller

han litt mer om det å skape variasjon i forhold til regelverket i Norge. I løpet av de siste årene så har kommunen valgt å utforme de overordnede planene mer detaljert slik at de beskriver hvor byggene skal ligge inne på eiendommene, hvor høye de skal være, hvor de skal trappes ned, hvor de skal økes, hvilken bredde de skal ha og hvilke lengder skal de ha. Hvis denne utviklingen fortsetter tror han det blir enda mindre spillerom i forhold til å utvikle både varierte boliger og varierte prosjekter. Han fortalte også at det var flere utviklere som delte dette synspunktet.

Begrepet bærekraft

Han fortalte at Stor-Oslo Eiendom har en knutepunktstrategi som handler om at de investerer i eiendommer som ligger tett på gode kollektivknutepunkt, da primært skinnegående kollektivtilbud. Ved denne tankegangen tilrettelegger de for at færre personer blir avhengig av bil enten det gjelder boforhold eller arbeidsplasser og på den måten redusere klimagassavtrykket.

Stor-Oslo Eiendom har BREEAM sertifisert næringsbygg i 12 år. Videre forteller han at i løpet av de siste 10-12 årene har bransjen lært seg å gjøre dette på en kostnadseffektiv måte. I dag så BREEAM sertifiserer de så å si alle prosjektene sine enten det er næring eller bolig. I tillegg er de opptatt av sin egen bestiller-posisjon. Altså at de er i posisjon til å pålegge alle aktører i prosjektet å utvikle eiendommen i tråd med eksempelvis BREEAM. Her valgte han å trekke frem Munch Brygge (Figur 5-1) som han var med å ferdigstille sommeren 2019 selv om dette ikke ble BREEAM sertifisert.



Figur 5-1: Munch Brygge. Tilgjengelig fra: <https://www.lsa.no/munch-brygge> (lest 23.05.2020).

Han fortalte at når de skulle bygge Munch Brygge hadde de et mål om å redusere klimagassavtrykket med 50 %. Tiltakene de gjorde var å pålegge deres entreprenører å bestille 100 % resirkulert stål. Det ble pålagt å bruke glassull istedenfor steinull. Glassull

krever bare 30 % energi å produsere i forhold til steinull, da det krever mindre energi å smelte glass enn å smelte stein. De påla entreprenørene å bruke trestendere istedenfor å bruke stålendere som noen eksempler. På Munch Brygge oppnådde de en reduksjon på 47 % CO₂. Men hva betyr egentlig 47 %? Han fortalte at det ikke er et tall som sier noe, men det representerer ca. 25 000 flyturer mellom Oslo og New York. Så på den måten er det lettere å få et bilde av hva en slik eiendomsutvikling egentlig bidrar med.

I framtiden for norsk eiendomsutvikling så tenker han at man i større grad vil se et A-lag og B-lag. De som velger å utvikle prosjektene sine i tråd med politiske føringene, alt ifra FNs 17 bærekrafts mål og ned til lokal Oslo politikk, vil utgjøre A laget. Mens B laget vil være de som ikke velger å følge denne utvikling. De vil med tiden (eller i dag) ikke få den samme oppmerksomheten fra politikerne. Med tiden så tror han også at markedet i større grad enn i dag vil skille mellom en miljøklassifisert bolig og en som forholder seg kun til minimumskravene i lov og forskrift. For Oslo sin del, hvor Miljøpartiet De Grønne sitter i opposisjon og også innehar rollen som byråd for byutvikling, så merker han veldig godt når de er der og presenterer deres planforslag. Miljøsertifisering og utvikle eiendommer med kollektivknutepunkter blir godt tatt imot og verdsatt.

Han fortalte også litt mer generelt om hvordan bærekraft innenfor eiendomsutvikling har utviklet seg. BREEAM sertifisere næringsbygg har vært en selvfølge de siste åtte årene. Det kom som en følge av at utenlandske investorer begynte å interessere seg i å kjøpe eiendom i Oslo-området. Det første de spurte om var hvilken miljøsertifiseringsordning man har for prosjektene og det fikk Stor-Oslo Eiendom til å våkne. Finansinstitusjonene kom til det samme standpunktet som de utenlandske investorene for fire-fem års tid siden. Nordea sa for fire års tid siden til Stor-Oslo Eiendom at om fem år kommer vi ikke til å finansiere kontorbygg som ikke er miljøsertifisert.

De siste par årene forteller han at det er gledelig at finansielle investorene som er med i prosjektene deres er raskt ute om hvilke miljøambisjoner Stor-Oslo Eiendom har for prosjektene før de tegner seg. Det kan være at de kommer fra store rederier eller store konsern som har høye miljøambisjoner og hvis de skal være med å investere i andre virksomheter og annen utvikling så stiller de de samme kravene. Han mener dette er bra fordi historisk har ikke investorer vært like engasjert i forhold til miljø eller sosial bærekraft. De har kun vært opptatt av et økonomisk utbytte. Der har det skjedd en voldsom bevegelse

og dette har nok helt sikkert å gjøre med at det er et generasjonsskifte i arbeidslivet. Det er yngre mennesker som kommer inn i viktige styreposisjoner som stiller helt andre krav enn tidligere generasjoner. Videre fortalte han at for et års tid siden, eller halvannet års tid siden, gikk DNB ut med et tilbud på såkalte grønne lån til boligkundene sine. Dette ga en langt lavere rent enn hvis man kjøpte tilsvarende leilighet i nybyggprosjekt som ikke har disse ambisjonene.

Har selskapet en strategi om å bygge bærekraftig?

Stor-Oslo Eiendom har en knutepunktstrategi. Utover lokaliseringen av bolig så innrømmer han at det har vært opp til den enkelte prosjektansvarlig om hvilke ambisjoner han eller hun har. Dette mener han også har vært litt avhengig av hvor man står politisk. Men i 2018 ble det vedtatt at alle prosjektene til Stor-Oslo Eiendom skal BREEAM sertifiseres.

Bærekraftig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Miljøsertifisering av bygg har en ekstra kostnad på ca. 1 % når det gjelder å bygge etter minimumskravene etter TEK og lovverket. Denne kostnaden var på 2,5 % for 10 år siden. Men nå har bransjens aktører i form av rådgiver, entreprenører, leverandører og produsenter lært seg hvilke krav som stilles til dokumentasjon i BREEAM sammenheng.

I forhold til etterspørsel etter miljøsertifiserte bygg innenfor boligmarkedet, kan han fortelle at dette ikke har slått ut hos boligkundene. Boligkundene er ikke villig til å betale noe mere for et «state of the art» miljøbygg enn enkle bygg som kun er i tråd med myndighetskravene. Dette tror han vil komme og det er jo interessant og se at Veidekke eiendom og Skanska bolig, for å ta to store aktører, har valgt som oss å miljøsertifisere alle sine boliger. JM har valgt å svanemerke alle sine boliger og dette er et tegn på at disse boligutviklerne tenker at om kort tid vil boligmarkedet verdsette en miljøsertifisering i større grad enn det historisk har gjort.

Hvordan tror prosjektlederne mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene på både kort og lang sikt?

Han tror at den yngre generasjonen i større grad enn i dag er villig til å leve et liv uten bil og dermed heller foretrekke å bo tett ved kollektivknutepunkt på et mindre areal. Til sammenligning mener han at det tidligere har vært fokus på store arealer, typisk enebolig, og at en ikke hadde noe behov for andre arenaer å møtes på. Samt at bilen var den foretrekkende måte å forflytte seg på. Allerede i dag har det vært sterk prisøkning på sentrumsnære områder. Boligprisene i Oslo er så høye at sykepleierne ikke har anledning til å kjøpe seg bolig sentrumsnært. Han ser positivt på hvordan bymessig og bærekraftig utvikling vil påvirke boligprisene.

5.1.2 Marienfryd, Veidekke eiendom

Det neste intervjuet var med Widar Bråten fra Veidekke. Veidekke er en av Skandinavias største entreprenører og eiendomsutviklere. Selskapet består av fire virksomhetsområder: Bygg, Anlegg, Industri og Eiendom og har totalt 8600 medarbeidere og i 2019 hadde de en omsetning på ca. 39 milliarder kr (Veidekke, u.å). Widar Bråten er av mange prosjektleder for Veidekke bygg som bygger boliger, yrkesbygg og andre offentlige bygg. Han er utdannet ingeniør og bedriftsøkonom og har jobbet for Veidekke i 34 år.

Begrepet bymessighet

Han var litt usikker på hva jeg som intervjuer mente med bymessighet, men trakk raskt fram ideen om å bygge tett. Senere i intervjuet fortalte han at det som blir by over tid er å ha variasjon i prisklasser og standard. Noen prosjekter bygges enkelt og billig, noen blir bygget som på Vollebekk (Figur 5-2) og noen i luksusklassen.



Figur 5-2: Vollebekk et prosjekt i samarbeid mellom OBOS og Veidekke. Tilgjengelig fra: <http://www.bygg.no/article/1358317> (lest 24.05.2020).

Har selskapet en strategi rundt bymessig utvikling i urbane og fremtidige urbane områder?

Han påpeker at en viktig del av strategien er å være profesjonelle og redelige og følge kravene i TEK17. Når det kommer konkret til bymessighet mener han det er ganske styrt av Plan- og bygningsetaten. «Da snakker vi litt om byplanplanlegging. Det er noe som Plan- og bygningsetaten drev med foran reguleringen på Marienfryd og for så vidt på Vollebekk også, så vi leste oss opp veldig mye på alle disse rapportene som blir laget på forkant». Videre fortalte han at Plan- og bygningsetaten bestemmer ganske mye som på struktur/hovedstruktur på byen. Eksempelvis på Marienfryd fikk de igjennom kvartalsstruktur istedenfor lamellbebyggelse.

Bymessig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

I forhold til gjennomføring fortalte han at det er å tolke en reguleringsplan best mulig og å gjøre best mulig ut av det ved å følge alle reglene og likevel få det til å bli bra da. Videre forteller han om mange fag som er motstridende. Brannvesenet skal ha syv meter brede brannoppstillingsplasser rundt hele bygget. Dette resulterer i asfalt. Mens landskapsarkitekten vil ha grønt og litt kupert terreng.

Ved å bruke Marienfryd som eksempel mener han det å sette på en etasje eller to til ikke hadde ødelagt prosjektet, samtidig som det hadde bedret prosjektøkonomien. I forhold til høy førsteetasje og regulert gesimshøyde forteller han at det alltid er et økonomisk regnestykke. Veidekke ønsker å bygge så høyt som mulig, altså så mange etasjer som mulig.

Men at det alltid er en oppveining mot regulerte gesimshøyder på hvordan en får regnestykket til å gå opp.

Variasjon i fasadene som på Vollebekk (Figur 5-2) er mer kostbart. På Vollebekk skal vi klare å bygge bare litt dyrere, men likevel få inn all den variasjonen. Han trekker også frem et prosjekt på Ulven hvor temaet er det motsatte. Der skal alt standardiseres for å kunne lage rimeligere boliger. Dette mener han er nøkkelen å bygge både boliger med variasjon, mer standardiserte boliger og luksusboliger. I tillegg forteller han at gjennom reguleringen og VPOR etc. er det lagt inn enda mer dyre materiale på gaten på Vollebekk med granitt på fortauet. «Det er råflott. Det blir finere enn på Karl Johan».

Da jeg spurte han om hvem det er som betaler for de ekstra kvalitetene fortalte han at det ender opp hos kunden til slutt. Det vil variere litt om hvor mye byggherren og entreprenøren eventuelt tjener på prosjektet, men det er til slutt kunden som betaler. Hvis man regulerer inn for mange dyre løsninger på de offentlige rommene, så må jo noen betale for det. De kommer ikke av seg selv. Så det er en avveining om hvor flott det skal være.

Begrepet bærekraft

Personlig mener han at bærekraft er at man bygger noe som er bra, som fungerer best mulig, er mest mulig vedlikeholdsvennlig og fungerer over tid. Det må være robust og tåle litt forskjellig. Han forteller at han tror på den måten Veidekke bygger på med plassbygd betong som er veldig bra på brann, lyd og eventuelt vannlekkasjer/ting som kan skje. Bygg står ofte i 100 år og mange bygg i Oslo som er bygd på 1890 tallet er fortsatt i full bruk. Normalt har bygg lang levetid. Det å være miljøvennlig er et must tror han for å overleve over tid i framtiden. Det er alltid et spørsmål om hvor mye er du villig til å være i forkant, det koster penger å gjøre ting foran de andre.

På den andre siden er han litt skuffet over BREEAM. Det er veldig mye poeng, mye styr og det er ikke så mye som kommer ut av det. Veidekke har gjort mye riktig før og det forandrer ikke så mye på hvordan Veidekke bygger. Det blir mest å dokumentere på hvorfor vi gjør det vi gjør.

Har selskapet en strategi om å bygge bærekraftig?

I forhold til bærekraft forpliktet Veidekke seg i 2015 til å drive virksomheten i samsvar med FNs tograders mål og konsernet har satt som mål om å redusere egne klimagassutslipp med 50 % innen 2030 og 90 % innen 2050 (Veidekke, 2018, s. 27).

Bærekraftig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Han forteller at det er ganske tøft å ligge i forkant av utviklingen, men han ser en positiv effekt når det kommer til rekruttering hvor mange studenter etterspør miljøprofil etc. I tillegg så forteller han at for bransjen sin del er det ofte forskriften som medfører at man må gjøre ting.

Hvordan tror prosjektlederne mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene på både kort og lang sikt?

I annenhåndsverdi er de leilighetene enda mere verdt, også hvis du kommer tilbake 30 år senere. Så er det litt forskjell på hvordan bomiljø er, hvem som bor der etc.

5.1.3 Ensjøhøyden, Neptune Properties

Det siste intervjuet var av Tony Stabu fra Neptune Properties. Neptune Properties er et eiendomsutviklingselskap med fokus på å bygge boliger der folk trives og som de er stolte av. Siden 2007 har de utviklet og solgt mer enn 1200 boliger til en samlet verdi av 7 milliarder kroner (Neptune properties, u.å). Tony er utdannet tømmermester og har teknisk fagskole. Han er prosjektleder og har jobbet for Neptune Properties i 9 år.

Begrepet bymessighet

Han innledet med å si at dette kan vi sikkert snakke om en hel dag. Han deler selskapet sine tanker om hvordan de bygger som er avhengig fra sted til sted. Eksempelvis trekker han frem at de som ønsker å bo sentralt på Ensjø har helt andre krav enn de som ønsker å bo på Trosterud. På Ensjø vil en kreve et større og bedre tilbud av servicetjenester som butikker, cafeer, takeaway, restauranter og kortere avstand til kollektivtransport. Muligheter for trilletur med barnevognen og joggetur i nærområdet er også viktig. Videre forteller han at

plan- og bygg er flinke til å skape bymessighet med at de legger inn næringslokaler som en del av reguleringen og på den måten blir dette regulert inn av det offentlige også.

Har selskapet en strategi rundt bymessig utvikling i urbane og fremtidige urbane områder?

Han sier at det er bymessige og urbane strøk de har fokus på, men at de har prosjekter utenfor Ring 2 i Oslo også. Videre snakket han om deres strategi i forhold til utforming av byggene. «Vi har alltid sagt at vi skal ha kule og spreke fasader, bra uteområder, og nå de siste årene skal vi ha veldig fokus på å gjøre takterrasser litt mer attraktivt og litt mer spennende enn å bare å ha terrassegulv over det hele. Det blir ikke brukt. Så vi deler det litt mer inn i soner, slik at man faktisk kan være flere der oppe uten at man sitter oppå hverandre. Så blir det litt gress, litt plantekasser, ja. Det er ikke så mye som skal til. Men det ser mye freshere ut. Det koster selvfølgelig litt mer, men forhåpentligvis så vil jo folk bruke det. Vi levert noen prosjekter i fjor med det nye konseptet, så det blir spennende og se hvordan det blir tatt imot!».

«Når vi gjør noen justeringene på prosjektene som vi har utviklet, bygd og levert, så ser vi at vi kan gjøre det enda litt kulere og gjøre noen nye aspekt på neste. Og det har vi gjort. Du bygger litt stein på stein, se hva som fungerte og ikke fungerte. Ble det noen utfordringer med en løsning, så får vi justert oss inn etter det. Så blir det litt bedre neste gang. Det er det som er tanken hele veien. Både erfaringer fra selve gjennomføringen, men også etter hver tilbakemelding man får på bruken. Vi har vært og kikket på mange andre prosjektet i Bjørvika og Grünerløkka, og det er veldig mange som gjør det samme som oss. Mange kjører utedusj på takterrassene og har treningsrakk der oppe. Noen har løpebane. Det er mye kule ting man kan gjøre og det henger sammen med målgruppen til prosjektet.

Bymessig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Bruk av Ensjøhøyden som eksempel. Når det gjelder å legge inn flere kvaliteter inn i arkitekturen og uteområde forteller han at de nødvendigvis ikke får det igjen økonomisk. Hvis Neptune Properties hadde kjørt en «plain» linje på uteområdet og hatt puss i stedet for tegl, da hadde kostnaden på dette prosjektet vært 10-15 millioner kroner lavere for deres del. Men for Neptune Properties er det viktig at det skal skille seg litt ut fra de andre. «Det her er noe. Det var kult, det var fint». Da får det heller koste litt forteller han, så lenge det

ikke blir røde tall på bunnlinjen. Du tjener penger, men du tjener litt mindre penger. Bygget skal stå der i 80-100 år og er jo en reklameplakat i de årene.

Han fortsetter med å fortelle at man kan legge seg litt over og litt under det som er snittet i området. Da er valget deres om de skal kjøre helt plain standard, eller jekke det litt opp for å skille seg litt ut og å ha prosjektet som et referanseprosjekt senere. «Vi kan kanskje ta en 500 eller 1000 lapp mer for meteren å gjøre det. Men vi tjener nok ikke inn de pengene. Men om vi tjener 2 % mindre på prosjektet, så gjør det ikke så mye».

Han påpeker også viktigheten av å tilpasse bygningen til tomten. Det gjør at de får en bedre økonomi i prosjektet og at de da kan bruke litt ekstra penger på utomhus, arkitektur og fellesarealer.

Forhandlinger i forhold til etasjehøyder. Førsteetasjen og toppetasjen er alltid unik, men i etasjene imellom er det «copy paste». Derfor blir dette ofte en forhandlingsgreie med Plan og bygg i tidligfase. Hvis Plan og bygg mener det er for høyt kan de bare kutte ut en av etasjene som er like. Det de ofte gjør er at de justerer litt på toppetasjen og gjøre den litt mer inntrukket.

Begrepet bærekraft

BREEAM og passivhusstandard er nok mer relevant for næring enn det er for bolig. Han har selv vært med på BREEAM-kurs rundt årsskifte 2019/2020 og da spurte de hvor mange boligprosjekter i Norge som var BREEAM sertifisert og antallet var på mellom fire og seks boligprosjekter.

Han tror det vil ta litt tid før konkurrentene begynner å BREEAM sertifisere alle byggene, men at dette vil skje gradvis hvor en velger ut noen prosjekter hvor det kan passe inn, litt ut fra beliggenhet og konkurransesituasjonen.

Har selskapet en strategi om å bygge bærekraftig?

Neptune Properties har lyst til å finne ut hvor nærme deres boligprosjekter er å få en BREEAM sertifisering. I tillegg har de begynt med de 10 strakstiltakene til Grønn byggallianse, og fossilfrie byggeplasser så langt det lar seg gjøre for prosjekter som kommer

etter Ensjøhøyden. Hvor de ønsker å kjøre en mer miljøprofil. Videre forteller han at når en bygger i sentrum så er det helt uproblematisk å koble seg til fjernvarme.

Bærekraftig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Ved å bruke Ensjøhøyden som eksempel tror han ikke de kunne bygget mer bærekraftig til samme kostnad. Det ville fått en økonomisk konsekvens. Han forteller at hvis man skal BREEAM sertifisere vil dokumentasjonsbiten koste (litt avhengig av prosjektet) fra 2 til 4 millioner kroner. I tillegg kommer det økte byggekostnader til kjøp av materialer og valg av løsninger. Han mener at totalt sett må en forvente økte kostnader på 10-20 millioner kroner.

I forhold til boligkjøpere forklarer han dette med et eksempel. «Si at du får en toroms for det budsjettet du har, men hvis du dropper en leilighet med BREEAM sertifisering får du kanskje råd til å kjøpe en liten treroms.

Hvordan tror prosjektlederne mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene på både kort og lang sikt?

Han tror at bærekraft, bymessighet og sirkulærøkonomi er noe som sakte, men sikkert kommer, da dette blir implementert etter hvert. Mye er allerede krav i teknisk forskrift, så hvis alle strekker seg litt prosjekt for prosjekt vil dette være gunstig. Kort oppsummert tror han at boligmarkedet i Oslo vil stige mer enn kostnadene som kommer, hvis man ikke velger å vær en pioner på det. Videre tror han at de som bare går for alt vil få en økonomisk smell.

5.2 Forskningsspørsmål 2: Hvordan tenkte prosjektlederne rundt den bymessige og bærekraftige byen i forhold til Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden?

Forskningsspørsmålet ser på hvordan prosjektledere tenkte rundt bymessighet og bærekraft gjennom planleggingen av prosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden. Dette er en fortsettelse av intervjuene som har blitt gjennomgått i Kapittel 5.1. Temaene jeg har spurt om er walkability, tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad, relevante bygg over tid, variasjon av priser, høy tetthet av mennesker, gode og trygge møteplasser og klimavennlige løsninger.

Walkability er noe mer enn bare separate gangveier. Derfor utfordret jeg dem til å se på walkability som: nettverk av gater, flerfunksjonalitet, variasjon i byrom, menneskelig skala, aktive fasader og lettfattbar og tilgjengelig kollektivtransport.

5.2.1 Brødfabrikken - Stor-Oslo Eiendom

Walkability

Først og fremst påpeker han at i Oslo er byutviklingen godt organisert i form fra politisk ståsted og ikke minst fra Plan- og bygningsetaten. Godt organisert på den måten at de ofte lager overordnede planer. Likevel mener han at det ofte er viktig å utfordre disse planene. Eksempelvis har de noen utviklingseiendommer på Ensjøplanen som er fra 2004, og det har skjedd fryktelig mye fra 2004 og frem til i dag i forhold til synet på hva som er riktig byutvikling. Da mener han det er riktig å utfordre de planene og foreslå høyere utnyttelse.

Han forteller at overordnede planer som VPOR: Offentlig rom, sykkelstier, sykkelfelt, fortau, gater, torg, møteplasser, grønncorridorer og parker, etc. er på mange måter satt. De må bare forholde seg til dem og det er sjeldent at de har noen muligheter til å påvirke utvikling av det nettverket av gater som er beskrevet. Så han forteller at oppgaven deres er å utvikle en eiendom som i størst mulig grad, og på best mulig måte forholder seg til de offentlige rommene.

På Løren forventet de at det kom til å være stor intern konkurranse, eller lokal konkurranse. Så de ønsket å skille seg ut. De måtte levere noe som var bedre enn store Selvaag og store

OBOS. Derfor valgte de etter deres skjønn noe mer attraktiv arkitektur hvor de trapper gesimsen i horisontale plan. Hvor de trapper fasaden i vertikalplanet for å skape liv hvor de bruker litt ulike farger og materialer for at disse store volumene skal oppleves som noe mindre. Et annet grep er at inngangspartiene går over to plan. Så når du kommer inn i trappeoppgaven så er det 5,5 meter under taket.

«Så det er liksom bare kongen og de som bor på Brødfabrikken som har sånne inngangspartier».

Han forteller at det er både hyggelig og moro å høre ulike eiendomsmeglere si i dag at det å selge en bruktbolig på Brødfabrikken er det enkleste på Løren, samtidig som de oppnår de høyeste kvadratmeterprisene. Annenhåndsmarkedet får på en måte en form for gevinst av de påkostende grepene som de gjorde i prosjektet.

De ble pålagt å implementere en seks-avdelings barnehage som er i førsteetasje på det ene bygget. Baker Hansen cafe er etablert i første etasje på det andre bygget. Resten av brødfabrikken har leiligheter i førsteetasje og mange av disse er orientert mot gårdsrommet som også er lekearealet til barnehagen. Men noen leiligheter blir jo liggende ut mot gangarealet og har selvfølgelig ikke like attraktiv beliggenhet. De ser at personer som kjøper slike leiligheter velger ofte å ikke bli boende så lenge. Med andre ord er det et tegn på at det kanskje ikke er den største trivselen i slike leiligheter.

Disse beslutningene (punktene over) blir tatt veldig tidlig i prosjektet. Veldig ofte så har Stor-Oslo Eiendom parallelloppdrag. Før de velger arkitekt, så inviterer de tre-fire arkitekter til å komme med sine forslag til hvordan eiendommen kan utvikles. Da må de gi føringer om de ønsker å utfordrere overordnede planer eller forholde seg til de eksisterende planene. Det er en tidlig beslutning som tas sammen med styret i de enkelte utviklingselskapene.

Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad

Dette har å gjøre med detaljeringen i overgangen, altså i form for materialvalg og hvordan en ønsker å skjerme de private arealene fra det halvoffentlige eller det offentlige. Dette forklarer han blir gjennomført med landskapsarkitektens kompetanse:

«Landskapsarkitektene har i de siste årene fått en langt viktigere rolle enn det de hadde tidligere. Da hadde vi kanskje bare med oss arkitekten i en reguleringsprosess. Nå er

landskapsarkitektene en veldig viktig bidragsyter i reguleringsprosessen og det er som en konsekvens at politikeren er mye mer opptatt av at det skal leveres kvalitet og møteplasser, torg, gangsoner og alle disse overgangene mot det offentlige».

Relevante bygg over tid (fleksible og robuste bygg)

Han fortalte at ombygging fra gamle kolonialbutikker som blir gjort om til leiligheter er en ganske omfattende ombygging. I forbindelse med reguleringsforslaget for Økernveien 97 har de foreslått at reguleringsbestemmelsene for første etasje skal ha en fleksibilitet i forhold å kunne være bolig og næring ettersom hvordan markedet ønsker å benytte de arealene. Der har de en første etasje som er 4,5 meter høy, men som reguleringsteknisk ønsker å ha et fleksibelt formål. Slik at hvis man for eksempel driver et arkitektkontor langs fasaden i den seksjonen, kan man ha sin bolig i bakkant men i samme seksjon. Dette kan bli hundreprosent næring i noen år og så kan det være hundreprosent boliger i andre år. Dette har man gjort i Sverige i Malmø, noe som Ellen de Vibe (tidligere by plansjef i Oslo) hadde sans for. Men der møter de motstand i Plan- og bygningsetaten i dag når de er på saksbehandlings nivå. Så det er ikke enkelt å få til det.



Figur 5-3: Økernveien 97, Hasle. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019117138&fileid=8644984> (lest 26.05.2020).

Han forklarer at når en følger teknisk forskrift skal byggene minimum stå i 50 år, men at dette er en teoretisk beregning. Eksempelvis Munch Brygge er prosjektert for 100 års levetid, men at den kommer til å stå der i 300 år. I tillegg forklarer han at boligbygg i Norge er organisert i sine egne seksjoner, som dermed gjør det mindre sannsynlig at disse byggene

blir revet i motsetning til et næringsbygg. Videre forteller han at et næringsbygg har ca. en levetid på 50 år, ikke fordi de faller sammen, men fordi kravene til energi, luft i arbeidslokalene etc. endres. Så blir det ikke mulig å oppgradere byggene fordi det er en for lav etasjehøyde som gjør at man velger å rive byggene.

Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker

Innad i et boligprosjekt er variasjonen på prisene relativt lave. Den har typisk vært justert med 150 000 – 200 000 for samme leilighet for hvert plan man beveger seg oppover. Det å differensiere og variere i større grad er ikke markedet åpent for. Så hvis man skulle fått til en stor variasjon så må det en eller form for subsidiering eller i form av et krav i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke politisk vilje for dette i Norge i dag. Videre påpeker han at OBOS er flinkest i klassen til å teste ut ulike modeller, og det siste de har kommet med er at du som boligkjøper kan kjøpe femti prosent av leiligheten og OBOS beholder den andre halvparten. Det gjør at langt flere kan komme seg inn i boligmarkedet i Oslo. Hvis man skulle hatt noe volum på det måtte man hatt en form for subsidiering fra myndighetene.

Det er interessant og se hvordan andre land i Europa pålegger utbyggerne å ha et visst antall med subsidierte eller sosiale boliger i hvert eneste prosjekt. Dette gjelder for eksempel i Nederland, Tyskland og til dels i Danmark og Frankrike.

Gode og trygge møteplasser

De gjennomfører en markedsanalyse før de starter prosjektutviklingen om hvem som kommer til å kjøpe bolig i dette prosjektet. For Brødfabrikken kom de fram til at det vil primært være yngre mennesker og barnefamilier som flytter til Brødfabrikken. Det viste seg å være rett og derfor har de ikke lagt opp til å etablere typisk møteplasser for eldre. Blant prosjekter hvor det er primært 60-åringer som kommer til å flytte, har vi for eksempel lagt inn en boccia bane istedenfor en sandkasse. Likevel er fleksibilitet viktig.

«Men som jeg bruker å si til mine rådgivere. Det vi bygger nå, det skal stå i 200 år. Så det vi bygger nå skal fungere til mange ulike tider.»

Her trekker han frem et eksempel fra egen erfaring. Han har bodd en del år på Tveita, en drabantby i Oslo. Bydelen ble på 60-tallet utviklet for barnefamilier. Han sa at de var flere

tusen barn på Tveita. I dag er det bare eldre og de har ingen sosiale møteplasser. Bydelen fungerte ypperlig for han som barn, men møteplassene fungerer ikke i det hele tatt for de som bor der i dag.

I dag forteller han at myndighetene, rådgivere og utviklere er blitt flinkere til å utvikle prosjekter som står seg over lengere tid, som er mer fleksibelt for endringer i framtiden.

I forhold til innvendige møteplasser forteller han om andre selskaper som har prøvd dette ut, men at det per dags dato ikke er lønnsomt i Norge. Dette tror han har å gjøre med kulturelle forskjeller.

«Her skiller vi oss ganske mye fra danskene som vi ofte ser til- og henter inspirasjon fra. Danskene er et folkeslag som til tross for den korte avstanden til København er mye mer opptatt av å være i et slags fellesskap. Som i mye større grad går ut og bruker parkene, takterrassene og gressplenene, mens vi nordmenn liker å holde oss i vår leilighet og vår balkong.»

Han tror dette vil endre seg over tid med neste generasjon som kommer. Den generasjonen er vant til å sosialere seg i større grad enn pensjonistene. Så i et lengre perspektiv så kan det hende at disse fellesarealene blir mer attraktive, men i det korte løp så ser de ikke noe etterspørsel etter dette. De har hatt en spørreundersøkelse ovenfor kundene sine hvor de stiller slike spørsmål, men tilbakemeldingene er at ingen ser noe behov for fellesarealer.

Klimavennlige løsninger

På brødfabrikken var det en 12 år lang reguleringsprosess og det ble ikke valgt andre løsninger enn det som er minimumskravene i forskrift og lovverk. Prosjektet ble bygget i 2016-2017 og var det siste prosjektet hos Stor-Oslo Eiendom hvor de ikke hadde noen andre miljøambisjoner enn at de valgte å kjøpe en eiendom som ligger tett på Løren T-bane stasjon.

5.2.2 Marienfryd – Veidekke eiendom

Walkability

Han fortalte at de brukte planprogrammet for Ensjø for alt den var verdt for å kunne tilpasse seg nettverk av gater på best mulig måte. Veidekke hadde regelmessige møter med Bymiljøetaten (BYM) fast annenhver måned i hele perioden på 5 år. Dette var for å kunne tilpasse seg best mulig. I tillegg mente han å huske at det var tinglyst en rett der naboene kunne gå gjennom tomten for å komme inn til parken.

Han kunne forteller om flere diskusjoner om flerfunksjonalitet i tidligfase. Blant annet var de interessert i å integrere et treningssenter i det samme bygget. Men treningssenter er komplisert på lyd i samme bygg som boliger. Så de ble frarådet å blande det inn i boligblokk fra lydkonsulentene. Ellers er det en fire avdelings barnehage i prosjektet og ulike service tilbud i førsteetasjen i Høyblokka.

I forhold til variasjon i byrom og rommelig miljø mente han dette ble godt ivaretatt av ansvarlig arkitekt, Bente Kleven som var professor på arkitekthøyskolen. I tillegg kunne han nevne at overvannshåndteringen var spesiell. Det var første gang han hadde vært med på en åpen fordrøying, men at han senere har vært mye bort i det.

Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad

Veidekke hadde en landskapsarkitekt som utformet Marienfryd. Så hadde Bymiljøetaten en landskapsarkitekt som formet parken og for at overgangene skulle bli best mulig ble det gjennomført møter mellom dem. Lekeplassene i gårdsrommet definerte han som mer private. Når jeg spurte han om landskapsarkitektene var med i reguleringsprosessen eller kom inn senere svarte han «Begge deler, de var både i reguleringsfasen og seinere» mente han å huske.

Relevante bygg over tid (fleksible og robuste bygg)

Her trekker han frem Høyblokka som er et godt eksempel på et prosjekt som har vært relevant over tid. Tidligere var dette Narvesens hovedkontor fra 1960 tallet (LPO, u.å.). Det ble gjort nøye vurderinger på om en skulle beholde høyblokken eller rive den og bygge nytt. Hvis Veidekke hadde valgt å rive høyblokken hadde de vært nødt til å gå tilbake til vanlig

reguleringshøyde som var på maks 6 etasjer. Ved å beholde Høyblokka fikk Marienfryd en høyere utnyttelse på færre kvadratmeter som gjorde at man fikk bedre og større gårdsrom på nybyggene.

Økonomisk så tror han at det kanskje ikke hadde vært noe dyrere å rive alt sammen og å bygge nytt igjen. Høyblokka måtte bygges om kraftig. De måtte gjøre om heiser, sjakter og rømningstrapp. Tilslutt var det ikke så mye igjen av råbygget, men bærekonstruksjonen beholdt de.

På Marienfryd er det blitt brukt plassbygd betong som har gode kvaliteter på brann, lyd og eventuelle vannlekkasjer som han mener er med å gjøre bygget robust. Videre forklarer han at taket må legges om, det har en viss levetid på 30-40 år, så må man legge ny takpapp.

Et annet element de brukte bevisst var tegl på fasaden som er et holdbart materiale. Men noen av fasadene har også puss. Arkitektene ønsket tegl på rekkverk og balkonger, men Veidekke ønsket puss. Grunnet til dette er at dersom tegl ikke kan fundamenteres med å mures opp fra bakken kan det oppstå ukontrollerte riss. Derfor ble det puss på blokkene som ligger langs Hovinveien. Fordi arkitekten ville ha det samme uttrykket som er på fasaden».

Han påpeker at teknisk levetid på bygg er 60 år, men han mener at husene burde kunne stå der i 200 år hvis ikke byen blir helt forandret, eksempelvis hvis bygningene skal være dobbelt så høye.

Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker

Han forklarer at variasjon av leilighetsstørrelser er styrt av Plan og bygg med deres regulering til hva man får lov til å bygge. Små leiligheter er lettere å selge, men de blir tvunget til å bygge flere store leiligheter. Han henviser blant annet til Elvestuenregelen, at man skal bygge 50 % med 80 kvm leiligheter som 2-,3- og 4 roms.

Gode og trygge møteplasser

På Marienfryd hadde de fokus om å lage gode uteområder allerede i de tidlige byggetrinnene. Med begrunnelsen at det er viktig for dem at de som kjøper leilighet anbefaler det videre til andre. Prosjektet består av totalt seks byggetrinn.

Høyblokka har et veldig stort inngangsparti, siden det var god plass og ikke så enkelt å lage så gode næringsarealer der. På nybyggene er det litt mer som det pleier. Du kommer til

postkassene, så er det ikke så mye mer før du kommer til heisene. Men han forteller at postkassene er på plass og det er viktig.

På toppen av høyblokka er det en stor felles takterrasse på 200 kvm og et lite felleshus på 70 kvm. Han kan fortelle at de har slitt litt med bruken av fellesarealene. Det har vært tendenser til ukontrollerte bruk med fester, og det har vært litt hærverk. Men det er et veldig flott rom. De som bor i blokken kan reservere rommene på et tidspunkt, så det er system på det. Det brukes til bursdagsselskaper og de har også en grill de kan ta ut på taket. I tillegg har de dugnader der oppe. Det er et flott uteområde med voldsom utsikt på taket. «Det er helt rått når du kommer opp den første gangen».

Klimavennlige løsninger

På Marienfryd beholdt de Høyblokka og en del av den gamle garasjen. Garasjen lå såpass gunstig til at det var fornuftig bærekraftmessig å ikke rive noe som er brukbart. En annen ting var at de hadde et samarbeid med Astma og allergiforbundet med fokus på inneklima. Et grep de gjorde var å lage tørkenisjer på badet (for å tørke klær). Med tørkenisje tørker du klærne på en miljømessig og nullenergi måte, pluss at du får fuktigheten ut av leiligheten og du trenger ikke å ha et tørkestativ på soverommet. Dette krevde at badet ble større og det tok ca. like mye plass som en vaskemaskin. Men det er ikke blitt brukt igjen i senere prosjekter.

5.2.3 Ensjøhøyden - Neptune Properties

Walkability

Han forklarer at når det er områdeutvikling og transformasjon slik som du har på Ensjø finnes det en helhetlig plan for området som tar hensyn til nettverk av gater, grøntområder og parkdrag. På Ensjø ble det utformet utbyggingsavtaler med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Bymiljø (BYM). Blant annet fikk de parkdraget som går på vestsiden av prosjektet som et rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav følges av pbl §12-7 nr. 10.

«Så det som skjer i praksis er at vi vet at vi skal bygge ut fortauet og veien, pluss det østre bakkedraget og åpne bekken som ligger i en kulvert. Da blir det satt ned en møteserie hvor vi sitter sammen med prosjekterende (eksempelvis landskapsarkitekt, RIB, VA, vei og lys). Vi går gjennom prosjektet og det som skal gjøres. Så blir det definert arbeidsoppgaver som folk skal løse og man jobber med det man skal ha gjennom til man har en byggeplan.

Byggeplanen er et tegnings sett som viser hva som skal gjøres. Når det anses seg som ferdig skal det godkjennes av Bymiljø og EBY. Alt som er listet opp her blir ivaretatt i denne prosessen, fra skiltplan, flytting av fotgjengerfeltet til plassering av lysmaster i inngangsparti. Alt det blir korrigert i disse møtene».

I prosjekteringsmøter sammen med bymiljøetaten ser man på grensesnittet mellom privat og offentlig, samkjører høyder og sørger for at overgangene blir så sømløse som mulig. Driftsløsninger blir diskutert. Bymiljøetaten ønsker å ha noe å brøyte imot som kantstein. Dette for å unngå at de kommer inn hagene og ødelegger disse. Dette er en av mange praktiske eksempler som må diskuteres og løses.

Han forteller at førsteutkastet til Ensjøhøyden er fra 2007, så det har skjedd en del med de første tegningene. Så sitter man og syr det sammen og ser på hva som praktisk er mulig å få til og samarbeider om å få løst det. Noen ting fant de ut av på byggeplassen. Eksempelvis var terrenget så bratt, så her måtte de faktisk ha en mur. Det var det ingen som hadde tenk på.

Tydelige skiller mellom ulike arealer

Han fortalte at det ikke er noe som han tolker som halvprivat eller halvoffentlig. Det er på en måte enten offentlig eller privat. Bymiljø har stort fokus på at du skal ha mulighetene til å gå

gjennom prosjektene. I forhold til boligbygging og terreng, trenger en fallsikring i form av gjerde eller mur.

Relevante bygg over tid (fleksible og robuste bygg)

Når det kommer til endring av bruk mener han at det handler om å konvertere næringsbebyggelse om til bolig og ikke omvendt. Han tror vi vil se mer innenfor sirkulærøkonomi innen byggebransjen med gjenbruk. Som for eksempel hulldekker, badekabiner og veggelementer. Det kan bli demontert eller heist vekk om 40-50 år hvis man skal bygge noe annet. Entra har startet et system som han forklarer at er som «Finn.no» for byggeelementer. Videre forteller han at Ensjøhøyden bør kunne stå der i 100 år, men at dette avhenger av hvor flink en er til å vedlikeholde. I forhold til materialvalg på fasaden har de brukt teglstein istedenfor puss. Bakgrunnen for å valg av tegl er at den ser bedre ut, er kulere, har flere valgmuligheter og er mer holdbart. I tillegg forklarer han at systempussen har en tendens til å sprekke opp over tid og krever dermed hyppigere vedlikehold.

Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker

Han forteller at før Neptune Properties kjøper en tomt gjør de en vurdering av hvor mange leiligheter det er behov for sett i forhold til dagens marked, og om det er andre utbyggere i nærheten som planlegger å bygge noe tilsvarende.

Gode og trygge møteplasser

Han føler dette blir ivaretatt. Blant annet med uteomhusarealer og takterrasser som de står for, samt parker, tur- og sykkelveier som det offentlige initierer. Landskapsarkitektene kom tidlig med i prosjektene. Innvendige møteplasser er ikke blitt brukt på Ensjøhøyden, men dette er noe som det vil komme mer av fremover.

Klimavennlige løsninger

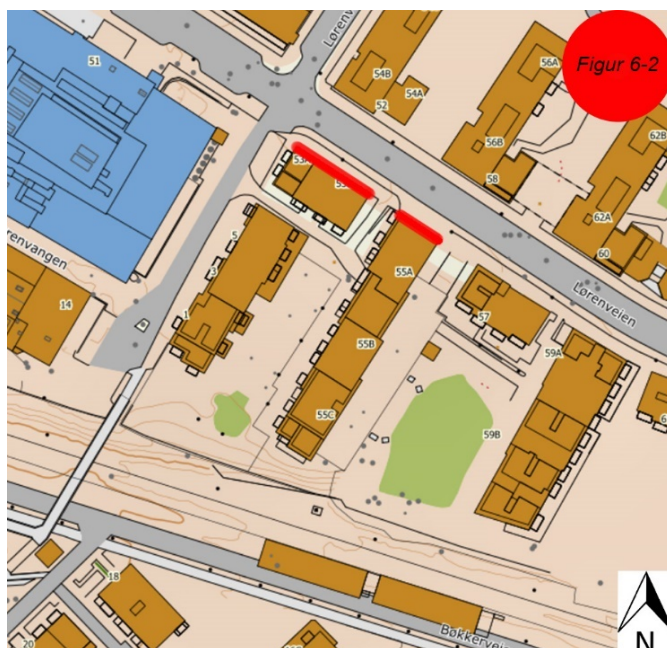
Han kunne forteller at de ikke satt krav til underleverandører for å bruke klimavennlige løsninger.

Vi gjorde det ikke på Ensjø, for der kontraherte vi i 2016-2017. Det er vel litt sånn forut for sin tid. Det er noe som har kommet nå veldig, de siste 2 årene.

6 Observasjon

I dette kapittelet fremlegges rådataen fra observasjonsstudiet. Her studeres høyden på bygget, fasaden, utformingen av førsteetasjen/kantsonen og forholdet mellom privat og offentlig. For oppmåling av lengder ble planinnsyn brukt. Alle bilder er tatt av forfatter hvis ikke andre er kreditert. I oversiktsfigurene er det markert med farge på fasadene og med en rund sirkel hvilke figurer som viser detaljene

6.1 Brødfabrikken



Figur 6-1: Brødfabrikken. Et oversiktskart med bildehenvisning. Tilgjengelig fra: <https://norgeskart.no/>.

6.1.1 Høyde på bygg

Brødfabrikken har en nedtrapping fra hovedgaten i nord mot jernbanen i sør, med åtte etasjer på det høyeste og fire etasjer på det laveste.

6.1.2 Fasaden

Brødfabrikken består av vertikale fasader med fargene hvit, rød, grå, svart og trefarget.



Figur 6-2: Fasaden til Brødfabrikken mot Lørenveien (bilde tatt mai 2020).

6.1.3 Utformingen av førsteetasjen/kantsonen

Cafe Baker Hansen er lokalisert på hjørnet i førsteetasjen til bygget som grenser til Lørenveien «strøks-gaten» og Lørenvangen. Den har en glassfasade fra gulv til tak som gir en særdeles god kontakt mellom bygg og gate. Resten av fasaden mot Lørenveien har en dobbeltdør og få vinduer og kan karakteriseres som «D-Kjedelig» på skalaen til Jan Gehl.

Kantsonen mot Lørenvangen i vest har med sine flere dører og store vinder en mer åpen karakter som sikrer god visuell kontakt mellom bygget og gaten. En av grunnene til den åpne framtoningen er nok at en seksavdelings-barnehage holder til i disse lokalene. Dermed er man ikke i like stor grad avhengig buffersonen som private personer krever. Fasaden har fem dører på 63 meter fasade, som tilsvarer 7,9 dører per 100 meter fasade. Hvis en kun ser på antall dører gir dette en «C-Blandet» på skalaen til aktiv fasade til Jan Gehl. Det bemerkes at mange av dørene til Brødfabrikken er dobbeltdører. I analyse er dette telt som en dør siden det er ett inngangsparti.

Kantsonen mot øst grenser ikke til en vei, men til en gangsti mellom to boligprosjekter. Det er ingen private forhager, men tre felles inngangspartier. Langs denne fasaden finnes flere sykkelstativ, beplantning og en benk som gir en myk kantsonen. Mot denne siden er det bolig i førsteetasje. Her har de utformet belegningsstein og asfalt, slik at det blir naturlig å gå et stykke bort fra fasadeveggen som dermed skaper en buffersonen for privatlivet til beboerne i førsteetasjen. Fasaden mot øst har tre inngangspartier samt en portal. Hvis en inkluderer portalen utgjør dette 5,3 dører per 100 meter fasade og tilsvarer en «D-Kjedelig» på skalaen til Jan Gehl.

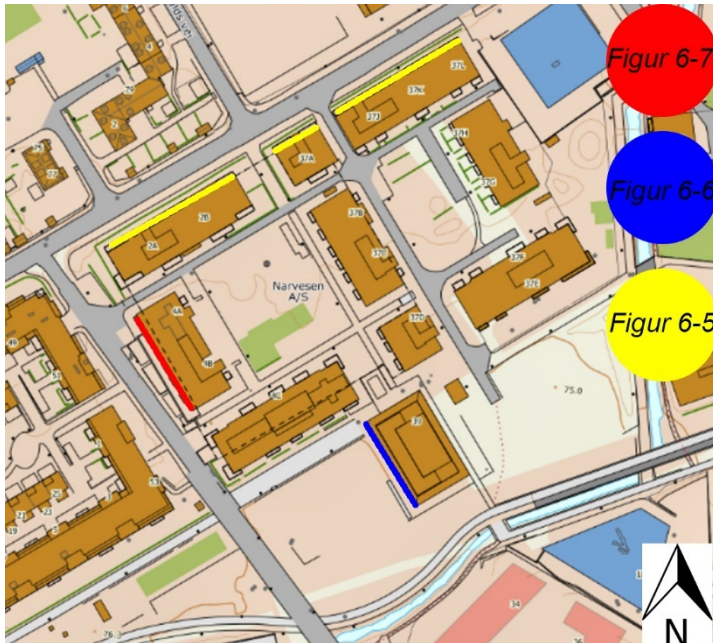
6.1.4 Grad av offentlighet

Brødfabrikken består av tre lamellblokker som er med å definere gaten og danner et indre gårdsrom. Store deler av gårdsrommet utgjør utearealet til barnehagen og er asfaltert (Figur 6-3). Eierskap er fordelt mellom barnehagen, Baker Hansen og eierseksjonene (Kartverket, u.å, a).



Figur 6-3: Brødfabrikken
tilgjengelig fra: <https://www.google.com/maps>.

6.2 Marienfryd



Figur 6-4: Marienfryd, et oversiktskart med bildehenvisninger.
Tilgjengelig fra: <https://norqeskart.no/>

6.2.1 Høyde på bygg

Byggene på Marienfryd utgjør stort sett fem etasjer med unntak av et bygg på seks etasjer samt Høyblokka. Høyblokka har en næringsdel på fire-fem meter pluss 11 etasjer med bolig over det. Dermed har området en stor grad av menneskelig skala i forhold til byggenes høyde, med unntaket av Høyblokka. Et viktig element her er at Høyblokka grenser til en park som setter andre premisser til grunn. Her vil bygget kunne ses på lang avstand som gjør at større deler av bygget blir tatt som en del av bylivet selv om det overstiger grensen til Jan Gehl.

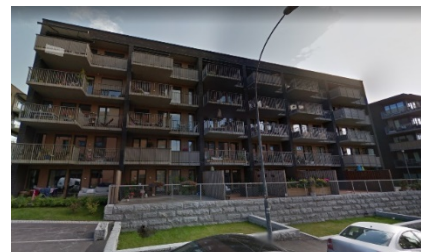
6.2.2 Fasaden



Figur 6-5: Fasaden mot Hovinveien har et horisontalt preg som kan virke noe lang og monoton. Hekken bidrar også til dette (eget bilde).



Figur 6-6: Fasaden til Høyblokka har et vertikalt preg i næringsdelen (eget bilde).



Figur 6-7: Fasaden mot Bertrand Narvesensvei har et vertikalt preg i bebyggelsen, men muren i øyenhøyde har et horisontalt preg. ((www.google.com/maps/).

6.2.3 Utformingen av førsteetasjen/kantsonen

Hovedgrepet har vært å distansere bygget fra gaten med en buffersone. Kantsonen mot Hovinveien består av 12 forhager på 124 meter. Forhagene er ikke ment å brukes fra gaten. Kantsonen til Høyblokka består av en næringsdel med vertikale søyler og store glassvinduer. Kantsonen mot Bertrand Narvesensvei skaper en åpenhet og en kan i større grad ta en del av det levde liv. Men i likhet med kantsonen mot Hovinveien er ikke disse forhagene ment å brukes fra gaten.

6.2.4 Grad av offentlighet

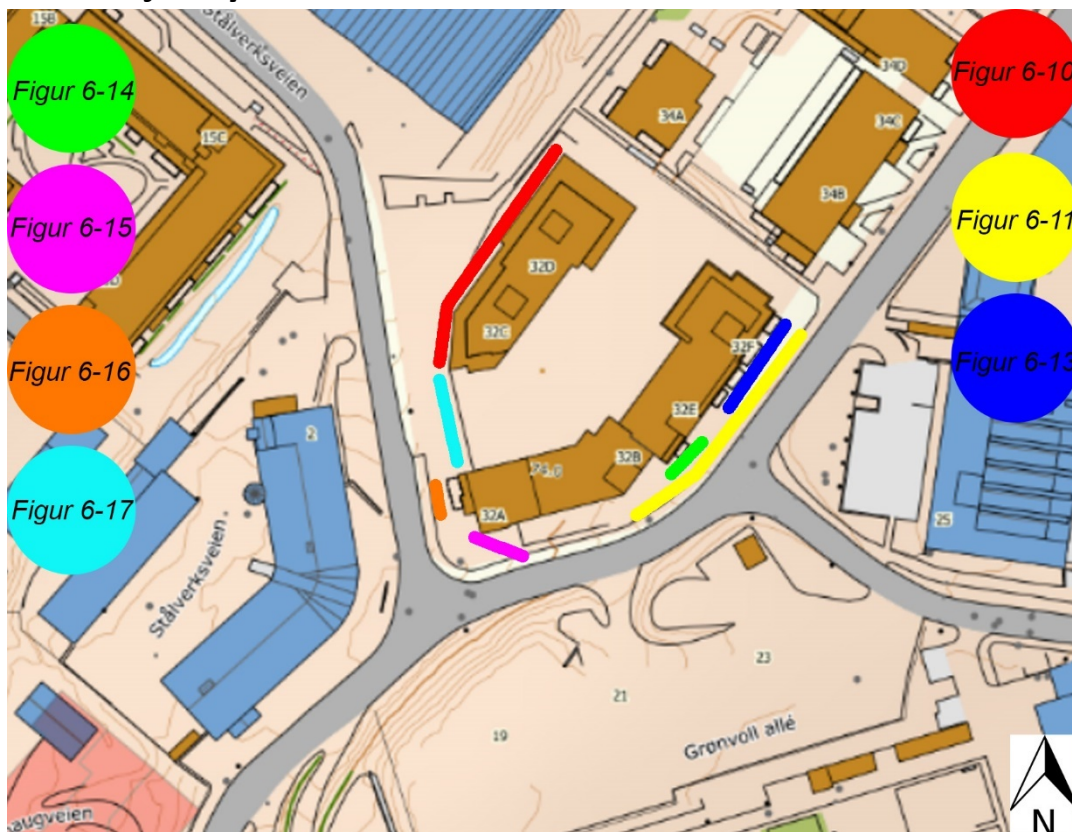
Ni lamellblokker danner en oppbrutt kvartalsstruktur med to gårdsrom. Gangstiene som forbinder Hovinveien, Marienfryd og parken er store og åpne som muliggjør gjennomfart av både beboere så vel som ikke beboere. For meg som fremmed føltes dette naturlig, men ikke til lengere opphold.

Eierskap av gårdsrommene er fordelt mellom eierseksjonene (kartverk, u.å, b). Barnehagen sitt areal går på utsiden av gårdsrommet (kartverket, u.å, c).



Figur 6-8: Marienfryd sett fra fugleperspektivet (www.google.com/maps/)

6.3 Ensjøhøyden



Figur 6-9: Ensjøhøyden, et oversiktskart med bildehenvisninger. Tilgjengelig fra: <https://norgeskart.no/>.

6.3.1 Høyde på bygg

Byggene har en etasjehøyde på fem til seks etasjer.

6.3.2 Fasaden



Figur 6-10: Viser den horisontale fasaden og byggets høyde fra gatenivå fra den vestlige retningen. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/.



Figur 6-11: Vertikale innslag med treverk som detaljer. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/

På Ensjøhøyden er det horisontal fasade med vertikale elementer som svalgangen og tre-elementer. Tre-elementene er for øvrig lagt til toppen av bygningen.

6.3.3 Utforming av førsteetasjen/kantsonen

Fasaden til Ensjøhøyden som vender ut mot gaten (Figur 6-12) har 16 dører inkludert forhager, portal og svalgang.



Figur 6-12: Fasaden til Ensjøhøyden som er vendt ut mot gaten utgjør 100 meter. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#600330,6643468,8.42898411289135> (hentet 13.06.2020).



Figur 6-13: Representerer en av de tre av forhagene mot gaten på øst-siden. Tilgjengelig fra: <http://www.bygg.no/article/1409706?image=dp-image133654-1409714> (leset 15.05.2020).



Figur 6-14: Den fjerde forhagen på østsiden. Tilgjengelig fra: www.google.com/maps/

Tre av forhagene på østsiden har visuelt god kontakt med gaten, noe som gjelder begge veier.



Figur 6-15: Forhage med inngangsparti fra gaten (eget bilde)



Figur 6-16: Forhage med tilknytning til gate (eget bilde).

Helt syd i prosjektet er det en leilighet med inngang direkte fra gaten. Ved første øyekast kan det være litt vanskelig å se om dette er en felles inngangsdør eller til kun til en leilighet. Detaljer som husnummeret og egen postkasse avgjør dette ganske fort. Men det er tydelig å se at dette ikke er en offentlig plass på grunn av endringen som belegningssteinen gir og beplantningen som fører til inngangsdøren.

Den samme leiligheten har en terrasse med direkte adkomst fra gaten via en trapp. Høydeforskjellen og gjerde til terrassen utgjør et tydelig skille mellom privat og offentlig rom, selv om trappen er åpen.

Veggene rundt garasjeporten til parkeringsanlegget er dekket til med gress. Vestsiden av prosjektet grenser til et friområde. Den nederste delen av fasaden utgjør her en ca. to meter høy betongmur (Figur 6-17)



Figur 6-17: Garasjeporten til Ensjøhøyden er et spennende element som skaper variasjon i øyenhøyde (eget bilde).

6.3.4 Grad av offentlighet

Gårdsrommet til Ensjøhøyden er godt innrammet med sine to bygg, høydeforskjell og av naboprojektet mot nord. I tillegg er gangstiene i selve gårdsrommet ikke beregnet for gjennomgangstrafikk slik som bildet viser. Men gangstien mellom Ensjøhøyden og naboprojektet kan brukes til gjennomgangstrafikk. Totalt har gårdsrommet tydelige skiller mellom arealer av ulike offentlighetsgrader. Eierskapsform til Ensjøhøyden er borettslag (Kartverket, u.å, d).



Figur 6-18: Viser hvordan gårdsrommet er innrammet. Tilgjengelig fra: <https://neptuneproperties.no/vareboliger/ensjohoyden/ferdigstilt>. Lest 21.05.2020)

6.4 Områdeobservasjon

Løren

Løren har 18 handel- og servicerelaterte butikker, samt syv plasser innenfor segmentet mat og drikke (Løren, u.å). I tillegg er det barnehage, T-bane og kort avstand til skole (google maps), samt et stort antall boliger som gjør at området har mer enn en primærfunksjon. Dette vil sikre mennesker på ulike tidspunkt i området og bygge opp under flerfunksjonalitet. Løren har en boligtetthet på over 2 000 boliger per kvadratkilometer (Selvaag bolig, 2019).

Ensjø

Hovedsakelig har transformasjonen medført at det enten er nyoppførte boligprosjekter eller bygninger knyttet til «bilbyen» som verksted, bruktbilsalg og bilutleie. I tillegg finnes det butikker, cafeer og skole. Totalt har området mer enn en primærfunksjon og bygger opp rundt flerfunksjonalitet, selv om området kan virke litt oppstykket (Stokland, 2018).

7 Drøftelse

I dette kapitlet vil de ulike forskningsspørsmålene bli drøftet opp mot teorien som tilslutt skal svare på problemstillingen. Etter drøftelse av forskningsspørsmålene vil det bli gjennomført en drøftelse på områdenivå.

Her kommer jeg til å bruke respondenter og navn om hverandre:

Geir Johnsen fra Stor-Oslo Eiendom = respondent en = R1

Widar Bråten fra Veidekke = respondent to = R2

Tony Stabu fra Neptune properties = respondent tre = R3

7.1 Forskningsspørsmål 1:

Hvordan tenker prosjektlederene til Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden rundt bymessighet og bærekraft fra et eiendomsutviklingsperspektiv?

7.1.1 Begrepet bymessighet

Fra teorien kommer det frem at bymessighet er et vidt begrep. Dette bekreftes med måten respondentene svarte og at de la vekt på ulike momenter. En interessant bemerkning er hvordan den ene respondenten forklarte at dette er et begrep som blir påvirket av oppvekst og personlige preferanser. De ulike respondentene la vekt på følgende elementer.

R1 la vekt på at bymessighet er en tett by med ulike formål i bygningsmassen og gode møteplasser imellom bygningene. Best bymessighet er kvartalsstruktur der bygningsmassen følger gaten slik at det blir en karrebebyggelse, og det er minimum fire etasjer. R2 la vekt på at bymessighet handler om å bygge tett eksempelvis nært kollektivknutepunkt. R3 la vekt på at bymessighet handler om nærhet til områdekvaliteter og servicetilbud.

Fra teorien er bymessighet definert som fysiske rammer som legger til rette for menneskelig aktivitet og interaksjon. Relevante punkter er: Walkability, tydelige skiller mellom ulike arealer, høy tetthet av mennesker og gode og trygge møteplasser.

Respondentene vektla ulike forhold. Alle forklaringene var innom walkability. R1 pratet om kvartalsstruktur og ulike forhold i bygningsmassen. R2 var innom kollektivknutepunkt. R3 snakket om nærhet til områdekvaliteter og servicetilbud. I tillegg snakket R1 om en typologi som gir tydelige skiller av ulike grader av offentlighet.

På den andre siden var de ikke direkte innom den menneskelige skalaen og variasjon i byrom. Ifølge Jan Gehl og Elin Børrud er det kanskje disse elementene som bidrar mest til å skape en attraktiv by, som gjør at vi ønsker å gå mer.

Respondentene vektla ulike momenter og således utfylte hverandre. Dette bekrefter at definisjonen av bymessighet er omfattende og at det er viktig å klargjøre begrepet når man diskuterer bymessighet.

7.1.2 Strategi i forhold til bymessighet

Hvordan prosjektlederen tenker i planleggingsfasen av nye prosjekter er sterkt knyttet til selskapets strategi. Empirien viser at Stor Oslo Eiendom og Neptune Properties har valgt en differensieringsstrategi med fokus på arkitektur og høyere kvalitet, samt fokus på bymessighet. Stor Oslo Eiendom liker å kalle seg for en grensesprengende eiendomsutvikler og Neptune Properties fortalte at de alltid skal ha et fokus på spreke fasader og bra uteområder. Dette øker dermed sannsynligheten til at de fortsetter å bygge differensiert i kraft av selskapet sine uttalelser og strategi. Fokus på arkitektur og et bra uteområde er ikke nødvendigvis sammenfallene med bymessighet. Spørsmålet handler om hvem disse kvalitetene er ment for. Arkitektur kan være spennende fra fugleperspektiv, men dårlig utformet i øynehøyde. Et godt uteområde kan være skjermet av en stor hekk til fordel for beboerne, men som distanserer koblingen mellom bygg og gate.

Fra empirien kommer det også frem at selskaper som er eid av store entreprenørselskap vil naturlig legge til rette for å skape prosjekter for sin søster, dvs. at entreprenørselskapet kan bygge på en forutsigbar måte. R2 kunne fortelle at Veidekke har et høyt fokus på standardisering og gjøre ting likt. Motsatt trenger ikke standardiserte bygg å ha liten grad av bymessighet hvis en fokuserer på de riktige detaljene.

7.1.3 Bymessig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

Etter å ha sett på hva prosjektlederne legger i begrepet bymessighet og hvilken strategi selskapene opererer med skal det her ses på hvilke muligheter og utfordringer de har for gjennomføringen av bymessig eiendomsutvikling.

Alle respondentene var samstemte om at det er økonomisk gunstig å bygge høyt og tett. R1 sier det er økonomisk fra et gjennomføringsperspektiv. R2 sier at vi ønsker å bygge så høyt som mulig. R3 sier at mellom førsteetasjen og toppetasjen er det «copy paste», samtidig som R1 påpekte at for hver etasje man beveger seg oppover vil prisen innad i prosjektet bli

typisk justert med 150 000 til 200 000 kr for samme leilighet. Likevel er det viktig å se dette opp mot kostnadene. Byggekostnadene avhenger i stor grad av kompleksiteten på omgivelsene og størrelsen på tomten. På transformasjonsområdet Løren var tomten så stor at en kunne bygge like rasjonelt som på et jorde på Jessheim.

Respondent 1 kunne fortelle om stor etterspørsel på å bo i karrebebyggelse, en lukket kvartalsstruktur som en finner på eksempelvis Majorstuen og St. Hanshaugen. Dette er sammenfallende med rapporten «bokkvaliteter i by og etterspurte bebyggelsestyper» hvor det kom frem at tydelige private gårdsplasser er en høyt verdsatt egenskap. R1 forteller videre at karrebebyggelse ikke er enkelt å bygge i dag på grunn av krav til sol, uteoppholdsareal og dagslys inn i leilighetene. Hjørneleilighetene er problemet. Derfor bygges det i hovedsak med sammensetninger av lamellblokker. Disse danner et indre gårdsrom slik som på Brødfabrikken.

At bygget er med på å definere gaten er viktig i teorien til Jane Jacob om et klart skille mellom privat og offentlig rom og øyne som er vendt utover. Spesielt er det foretrukket dersom det er en utadrettet virksomhet i førsteetasjen. Fra empirien kom det frem at dette er ønskelig, men at det ikke er et marked for å ha utadrettet virksomhet i alle førsteetasjene. Dermed blir det ofte leiligheter i førsteetasjene. En løsning som ble trukket frem er å ha en høy førsteetasje for på den måten å kunne distansere seg fra fortauet og gaten, selv om man bor i førsteetasje. R1 forklarer at det å løfte gulvet i førsteetasjen vil få konsekvenser for den regulerte gesimshøyden. Dette betyr at enten så må en etasje kuttes eller så må det en omregulering til for å kunne heve gesimsen. I forhold til tilgjengelighetskravet med å ha en høy førsteetasje mener han det kan løses med en heis som kun går en halv etasje.

Mange har kritisert at det bygges for mye likt og kjedelig i Norge. Stor-Oslo Eiendom og Neptune Properties satser på kvaliteter i arkitektur, materialer og uteområder.

R3: «Vi kan kanskje ta en 500- eller 1000-lapp mer for kvadratmeteren siden vi satser på kvaliteter i arkitektur, materialer og uteområder. Vi tjener nok ikke inn de pengene, men om vi tjener 2 % mindre på prosjektet så gjør det ikke så mye».

R1: «Det er jo både hyggelig og moro å høre ulike eiendomsめglere si i dag at det å selge en bruktbolig på Brødfabrikken er det enkleste på Løren og oppnår de høyeste kvadratmeterprisene. Så

annenhåndsmarkedet får på en måte en form for gevinst av de påkostende grepene som vi gjorde med det prosjektet».

Fra uttalelsene kommer det fram at dette vil øke kvadratmeterprisen på salg, men ikke nødvendigvis like mye som kostnaden. Uttalelsene forteller at ved å bruke ekstra kvaliteter på arkitektur og uteområdet nødvendigvis ikke gir en direkte fortjeneste. R3 fortalte at bygget skal være en reklameplakat i 80-100 år, noe som gjør at de er villig til å legge ned en ekstra innsats. Dette er også positivt for renommé og støtter opp mot strategien til selskapene.

R2 mente at hvis de offentlige velger å regulere inn dyre løsninger i fellesarealene, som for eksempel granitt på fortau, er det til slutt boligkjøperne som må betale. Derfor blir det også viktig framover at en bygger noen områder med nøktern standard og andre med mer kostbare kvaliteter.

Fra empirien kommer det frem at det i Norge er vanskeligere å skape variasjon slik som en eksempelvis kan se i København. R1 tror mye av årsaken er det norske regelverket. Plan- og bygningsloven, de overordnede planer og teknisk forskrift er mer rigid og detaljert enn det danske lovverket.

Videre så fortalte han at i løpet av de siste årene så har kommunen valgt å utforme de overordnede planene mer detaljert slik at de beskriver hvor byggene skal ligge inne på eiendommene, hvor høye de skal være, hvor de skal trappes ned, hvor de skal økes, hvilken bredde skal de ha og hvilke lengder skal de ha. Hvis denne utviklingen fortsetter, tror han det blir enda mindre spillerom når det gjelder å utvikle både varierte boliger og varierte prosjekter.

7.1.4 Begrepet bærekraft

Hva legger prosjektlederne i begrepet bærekraftig eiendomsutvikling?

I likhet med bymessighet, og slik det kommer frem av teoridelen, er bærekraft innenfor eiendomsutvikling ikke et svar med to streker under.

Respondenten fra Stor-Oslo Eiendom fortalte at de tenker bærekraft i forhold til lokalisering av bygg gjennom knutepunktstrategi. Videre har de et høyt fokus på BREEAM sertifisering og er opptatt av sin egen bestiller posisjon. Stor-Oslo Eiendom har BREEAM sertifisert

næringsbygg i 12 år og etter 2018 bestemt de for å BREEAM sertifisere alle sine bygg. På Munch Brygge oppnådde de en CO₂ reduksjon på 47 %. Dette tilsvarer ca. 25 000 flyturer fra Oslo til New York for å sette det i perspektiv. Han så for seg at i fremtiden, og kanskje allerede i dag, at det vil bli et A- og B lag. De som satser på miljøvennlige løsninger vil trolig få mer oppmerksomhet fra politikerne og de som bestemmer.

Respondenten fra Veidekke mener at bærekraft handler mye om kvalitet over tid og forklarte at det å være miljøvennlig vil være et «must» i fremtiden, men at han er litt skuffet over BREEAM sertifiseringsordningen siden han mener det blir mer poeng en faktisk miljøvennlige tiltak. En debattartikkel fra Teknisk ukeblad deler de samme tankene «miljøsertifisering uten klare klimaambisjoner» (TU, 2019).

Respondenten fra Neptune Properties belyste saken mer fra et markedsperspektiv og at etterspørselen etter miljøsertifisering av bygg ikke er der i dag på boligsiden. Dette gjør det vanskelig å rettferdiggjøre den ekstra kostnaden dette vil utgjøre, men at miljøsertifisering av boliger vil komme etter hvert. Selv har de en klar strategi på å bli bedre på bærekraft.

Prosjektlederne svarte ulikt og en kunne se at de hadde ulike oppfatninger rundt temaet. I teorikapitlet ble begrepet bærekraft definert slik «tilfredsstillende dagens behov uten at det går utover fremtidige generasjoners behov». Det handler om tre dimensjoner, klima og miljø, økonomi og den sosiale dimensjonen som alle tre må hensyntas i beslutningsprosesser og ved gjennomføring av tiltak. Dette betyr at klima og miljø er bærekraft, men at bærekraft er mer enn klima og miljø.

Sosiale forhold handler om å sikre at mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. I teoridelen er dette blitt forenklet til å skape variasjon i priser samt gode og trygge møteplasser. Fra kapittel om variasjon i pris fremkom det at respondentene ikke vektla den sosiale dimensjonen, dvs. at de ikke varierte prisen ut over markedet. Fra kapittel om gode og trygge møteplasser så mente respondentene at dette ble godt ivaretatt i prosjektene.

R1 og R3 tar med økonomi implisitt i sine svar. R2 fokuserer på kvalitet over tid og glemmer i sin definisjon at bærekraft også må vurderes opp mot hele produksjonskjeden. Dersom kvalitet over tid har medført for høy ressursbruk av ikke fornybare ressurser, er det ikke

bærekraftig. For å kunne mene noe om dette må det gjøres livsløpsvurderinger der alt tas med.

7.1.5 Strategi i forhold til bærekraft

Hvordan prosjektlederen tenker i planleggingsfasen av nye prosjekter er sterkt knyttet til selskapets strategi. Stor-Oslo Eiendom har gått fra at bærekraft har vært personavhengig innad i organisasjonen, til å ha en klar strategi om at alle prosjekter skal BREEAM sertifiseres etter 2018. I 2015 bestemte Veidekke seg for å følge FNs togradersmål om å redusere utslippene med 50 % innen 2030 og 90 % innen 2050. Neptune Properties har på de nyeste prosjektene begynt å følge Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak samt at de gjør en intern granskning på hvor nærme de er å få BREEAM sertifisert byggene sine. Fra datainnsamlingen kommer det fram at det siden 2012 har vært naturlig å BREEAM sertifisere næringsbygg. Mens det først og fremst er fra 2018-2020 at utviklere har begynt å ta bærekraft innover seg i boligsektoren.

Dette viser at selskapene har blitt mer bevisste på sin rolle i forhold til klima og miljø når de har implementert klimavennlige løsninger i sin strategi, selv om markedet enda ikke er villig til å betale mer for miljøvennlige bygg. Dette viser at de er villig til å ta en større kostnad nå.

7.1.6 Bærekraftig eiendomsutvikling knyttet til gjennomføring, økonomi og marked

R2 forteller at byggebransjen er drevet av teknisk forskrift, men at det er et tydelig skifte ved at flere aktører innen eiendomsbransjen ønsker å gjøre mer utover myndighetskravene. Videre forteller R2 at det er ganske tøft å ligge i forkant av utviklingen, men han ser positive effekter når det kommer til rekruttering da mange studenter etterspør miljøprofil. Når det kommer til kostnad fortalte R1 at miljøsertifisering av bygg har en ekstra kostnad på ca. 1 % i forhold til å bygge etter minimumskravene etter TEK og lovverket. Denne kostnaden var på 2,5 % for 10 år siden. R3 forventet at BREAM sertifisering ville føre til økte kostander på 10-20 millioner kr, hvorav 2-4 millioner kr var for dokumentasjon (avhengig av prosjekt).

R3: «Si at du får en toroms for det budsjettet du har, men hvis du dropper en leilighet med BREEAM sertifisering får du kanskje råd til å kjøpe en liten treroms».

R1 forteller at markedet ikke er villig til å betale mer for et «state of the art» miljøbygg, enn for et bygg som følger myndighetskravene. En kan derfor oppsummere at selv om markedet ikke er klar så begynner flere utbyggere å satse på miljø og klimavennlige bygg.

7.1.7 Hvordan tror prosjektlederne mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene på både kort og lang sikt?

Alle utviklere var positive til at mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene positivt framover, altså at prisene stiger mer enn kostnadene.

R2: «Jeg vil jo tro at i annenhåndsverdi er de leilighetene enda mere verdt.»

R3: «Så tror jeg at prisstigningen vil være høyere da, enn kostnadene.»

R3 påpeker at ved salg av nye leiligheter i dag så får en litt høyere salgspris, men redusert fortjeneste både når det gjelder bymessighet og bærekraft. Dette betyr at på kort sikt økes salgsprisene noe, mens på lang sikt forventer respondentene at prisene vil øke mer enn markedet. Fra teorien vet vi at områder med høy walkability har høyere økonomiske verdsettelse sammenlignet med et område med lavere walkability.

Areal kan betegnes som et knapphetsgode siden man ikke kan lage mer av det. Fra meglerbransjen blir en lært at tre ord er viktig for eiendomsbransjen, «beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet». God beliggenhet har gjennom intervjuet blitt beskrevet som plassene med nærhet til attraktive parker, kollektivknutepunkt og gode byrom. Poenget med den bymessige byen er at menneske skal stå i fokus. Dette gjelder både for at beboer og besøkere av området skal føle seg velkommen og at det dermed er menneske som skal være i fokus. Dette kan dermed lede til en forventning om at slike plasser vil være mer attraktive og gi en høyere gevinst på sikt.

7.2 Forskningsspørsmål 2:

«Hvordan tenkte prosjektlederne rundt den bymessige og bærekraftige byen i forhold til Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden?»

Følgende temaer ble forelagt prosjektlederne:

- Walkability
- Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad
- Relevante bygg over tid
- Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker
- Gode og trygge møteplasser
- Klimavennlige løsninger

Alle tre prosjektlederne beskrev også generelle løsninger under temaene. Ettersom respondentene viste til generelle eller andre prosjekter, kan man trekke konklusjonen at disse temaene ikke var spesielt vurdert på prosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden. Men at eiendomsutviklerne har disse i bakhodet. Teksten nedenfor er derfor en blanding av de generelle betraktningene og spesifikt for casestudiene.

7.2.1 Walkability

Walkability er en viktig del av bymessighet. Hvordan tenker utbyggere rundt dette når de planlegger nye prosjekter?

Alle respondentene mener at for prosjekter på Løren og Ensjø er nettverk av gater og byrom styrt av overordnede planene. Respondentene svarte at deres oppgave er å tilpasse overordnet gatestruktur og offentlig rom.

Fra teorien vet vi at gode prosjekter utformes slik at de gir noe tilbake til byen, mens dårlige prosjekter gjør dette i mindre grad.

Kritiske røster hevder ofte at utviklere ikke tilpasser seg eller forholder seg til de offentlige rommene. Dette samsvarer ikke med svarene fra respondentene i oppgaven. R1 sa at de i stor grad ser på eksisterende eller planlagte offentlige rom og i størst mulig grad ønsker å tilpasse egne prosjekt til dette. De overordnede planene brukes aktivt og tilpasning til disse medfører høy ressursbruk med mange fag over flere år.

På tross av høy ressursbruk og et ønske om tilpasning til de offentlige rommene på best mulig måte, gir det likevel ingen garanti for bymessige løsninger. Dette kan ha flere årsaker. En årsak kan eksemplifiseres ved at mye av denne diskusjoner er rundt detaljer som eksempelvis driftsløsninger (for eksempel brøyting), der intensjon rundt bymessighet kan forsvinne. Høy utnyttelse og praktiske løsninger i forhold til biltrafikk og driftsløsninger er ofte motstridene mot bymessighet. Andre utfordringer er eksempelvis ulike krav og ønsker fra brann og redning med tanke på tilkomst og landskapsmessig utforming.

R3 kunne fortelle at i et utviklingsområde er det vanlig med en til fem rekkefølgekrav som er vilkår i utbyggingsavtalen. På Ensjøhøyden skulle de bygge ut fortauet, veien, og åpne den østre bekken som ligger i en kulvert.

R1 mener at man skal utfordre overordnede planer på utnyttelsesgrad hvis disse er noen år gamle da utviklingen går veldig raskt. R1 bruker ofte parallelloppdrag blant arkitekter for å løse denne oppgaven.

Ved slike tilfeller er det viktige å ivareta den menneskelige skala og opprettholde fokus på bakkeplan, f.eks. med gatesnitt (høyde på bygg og bredde på gate) og skape eller opprettholde en interessant førsteetasje og kantsone.

I forhold til flerfunksjonalitet i utviklingsområder tar det tid før det er et stort nok marked. R3 kunne fortelle om flere bedrifter på Ensjø som ikke har klart seg og gått konkurs. R1 påpekte at i den ideelle verden skulle alle førsteetasjene være fylt med cafeer, fiolinbutikker, hårfrisører og skomakere, men at i realiteten krever dette et enormt stort marked. Dette er i tråd med teorien til Jane Jacob.

Respondentene mener at deres prosjekt ivaretok variasjon i fysiske og romlige miljø på en god måte. Det kan påpekes at variasjon alene gir nødvendigvis ikke bymessig kvaliteter, den menneskelige skala må være en del av dette.

Alle prosjektlederne var opptatt av tomtens plassering i forhold til kollektivknutepunkt.

Ifølge Google maps har Brødfabrikken fem minutters-, Marienfryd seks minutters- og Ensjøhøyden ni minutters gåavstand til nærmeste T-banestasjon. Alle ligger dermed innenfor ti minutters gåavstand til nærmeste kollektivknutepunkt.

Det å bygge høyt og tett, eller med god variasjon, gir nødvendigvis ikke bymessighet. Grunnen til dette er at man kan miste den menneskelige skalaen som er viktig både for aktivitet og trygghet til bylivet, ifølge Jan Gehl.

7.2.2 Tydelige skiller mellom ulike arealer av offentlighetsgrad

Presise definerte områder, som viser en klar forskjell mellom hva som er privat og hva som er offentlig område, er viktig for sosiale muligheter og trygghetsfølelsen. Respondentene var mer opptatt av gjennomføringen (materialvalg og landskapsarkitektens kompetanse).

For R1 handler tydelige skiller om detaljeringen i overganger i form av materialvalg, og hvordan en ønsker å skjerme de private arealene fra det halvoftentlige eller offentlige. Dette forklarer han blir gjennomført med landskapsarkitektens kompetanse som har fått en mye viktigere rolle de senere årene.

R2 hadde en landskapsarkitekt som utformet Marienfryd og Bymiljøetaten hadde en landskapsarkitekt som formet parken. For at overgangene skulle bli best mulig ble det gjennomført møter mellom dem. Lekeplassene i gårdsrommet definerte han som mer private. Når jeg spurte han om landskapsarkitektene var med i reguleringsprosessen eller kom inn senere svarte han «Begge deler, de var både i reguleringsfasen og seinere» mente han å huske.

R3 fortalte at det ikke er noe som han tolker som halvprivat eller halvoftentlig. Det er på en måte enten offentlig eller privat. Bymiljø har stort fokus på at man skal ha mulighetene til å gå gjennom prosjektene. I forhold til boligbygging og terreng trenger en fallsikring i form av et gjerde eller en mur.

Respondentene var mer opptatt av gjennomføringen av materialvalg og landskapsarkitektens kompetanse, enn teoriene til Jan Gehl og Jane Jacob. Et funn er at landskapsarkitektene har fått en større betydning i reguleringsprosessen.

7.2.3 Relevante bygg over tid

Fra intervjuene kommer det frem at de respektive caseprosjektene forventes å kunne stå i 100-200 år. Dette vil si de er robuste og har en lang teknisk levetid som tåler klimaendringer over tid. Dette er i tråd med teorien til Carmona om robuste bygg (2.2.1). Fleksible bygg vil kunne gjøre området mer dynamisk innenfor disse 100-200 årene, uten at en trenger å rive og bygge nytt. Fra intervjuene kom det frem at fleksible bygg ikke var i fokus når caseprosjektene ble prosjektert. En av grunnene til dette er eierstruktur som selveierleilighet og borettslag. Ved en slik eierstruktur vil det være mange eiere, noe som vanskeliggjør en rivning av bygget. Dette sikrer dermed at bygget blir tatt vare på over tid. R3 mente at fleksible bygg handler om å transformere næringsbebyggelse til bolig og ikke omvendt. Dette er slik markedssituasjonen er nå og har vært en god stund, men dette kan endres i fremtiden. Blant annet kan samfunnsutviklingen føre til at folk ønsker å reparere ting istedenfor å kjøpe nytt. Dette kan gi et behov for lokale næringslokaler i boligområder. R1 påpekte at en utfordring er at etasjehøyden til næring krever en større etasjehøyde enn til bolig, og en ombygging fra bolig til næring er derfor en omfattende ombygging.

Utover caseprosjektene kunne R1 fortelle at i forbindelse med reguleringsforslaget for Økernveien 97 har de foreslått i reguleringsbestemmelsen at førsteetasjen skal ha fleksibilitet i forhold til å kunne være både bolig og næring, ettersom hvordan markedet ønsker å benytte disse arealene. Men de møter motstand i Plan- og bygningsetaten. Fleksible bygg er dermed reguleringsteknisk utfordrende.

Caseprosjektene er robuste bygg som har lang teknisk levetid. I tillegg vil eierstruktur, som selveierleilighet og borettslag, sikre at byggene blir tatt vare på over tid. I forhold til fleksible bygg er dette mindre ivaretatt da det vil være en stor kostnad ved bygging og er utfordrende rundt dagens regelverk.

7.2.4 Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker

Variasjon av priser skaper mangfold. Høy tetthet av mennesker skaper grunnlag for investeringer i kollektivtransport og flerfunksjonalitet.

Ingen av respondentene ønsket å bygge med høy variasjon av priser da de oppfattet dette som sosial boligbygging. Bakgrunnen var markedsmessige årsaker, dvs. de ønsker ikke å

selge under markedspris. R1 viste til OBOS som hadde ulike modeller. R2 viste til leilighetsfordelings normen i Oslo som skaper variasjon i prosjekter.

R1 påpekte at i andre land i Europa pålegger utbyggerne å ha et visst antall med subsidierte eller sosiale boliger i hvert eneste prosjekt. Dette gjaldt i land som Nederland, Tyskland og til dels i Danmark og Frankrike.

Utviklere har markedsmessig fokus og ser ikke at variasjon i pris gir tilstrekkelig markedsmessig uttelling.

Høy tetthet av mennesker sikrer at de eksisterende kollektivtrassende ytterligere kan utvikles, som igjen skaper ringvirkninger for andre utviklinger.

7.2.5 Gode og trygge møteplasser

Fra intervjuet var R1 opptatt av å kunne skape gode møteplasser til flere aldersgrupper som står seg bra over tid. Likevel ble det ikke lagt opp til noen typiske møteplasser for eldre på Brødfabrikken. Barnehagen tar store deler av gårdsrommet til beboerne. Dermed har de mindre plass til å utforme utearealene til eldre, og barnefamilier ble prioritert.

R1 forteller at det ikke er tilrettelagt for innvendige møteplasser. Her glemmer han at cafeen i førsteetasje er en møteplass selv om en må betale. Barnehagen er også en møteplass, men for en mer begrenset gruppe.

Typisk for transformasjonsområdet på Løren er at uteområdene er godt tilrettelagt for barnefamilier med små barn, men egentlig ikke for de andre aldersgruppene (Lærdom fra Løren, s. 130). Her kan man trekke en parallell til Tveita Drabantby som var utviklet for barnefamilier på 60 tallet. Respondenten fortalte at i dag, omtrent 60 år senere, bor det nesten bare eldre i Tveita Drabantby uten at det er noen sosiale møteplasser som er tilrettelagt for dem.

I tillegg nevnte han tidligere i intervjuet at de har brukt ekstra kvaliteter i inngangspartiet på Brødfabrikken.

R1: «Så det er liksom bare kongen og de som bor på Brødfabrikken som har sånne inngangspartier.»

Inngangspartiene kan også regnes som en møteplass hvor en kan stoppe opp å ta en kjapp prat hvis en møter noen av naboene. Men i forhold til fellesarealer, i den forstand at det er egne rom en kan benytte og booke for bursdager eller at foreldrene kommer på besøk, er ikke dette tilrettelagt på Brødfabrikken. Her trekker R1 frem kulturelle forskjeller som den viktigste årsaken til at nordmenn liker å være på sin egen balkong og leilighet, mens for eksempel dansker er mer opptatt av fellesskap. Han påpeker at dette kan endre seg over tid når den yngre generasjoner vokser opp, som i større grad enn de eldre er vant til å sosialisere seg.

På Marienfryd hadde utvikler fokus på å lage gode uteområder allerede i de tidlige byggetrinnene. Med begrunnelsen at det er viktig for dem at de som bor der anbefaler det videre til andre. Prosjektet består av totalt seks byggetrinn. Under observasjonen ble det ikke observert møteplasser mot gaten, men i selve gårdstomt var det flere møteplasser. Dette betyr at de har hatt fokus på det indregårdstomt, men ikke ut mot gaten.

På toppen av Høyblokka er det en stor felles takterrasse på 200 kvm og et lite felleshus på 70 kvm. Det er flott uteområde med fantastisk utsikt på taket. R2: *«Det er helt rått når du kommer opp den første gangen»*. Fra intervjuet kommer det frem at det har vært noen problemer med bruken av fellesarealet, men at dette stort sett gikk greit.

R3 føler at gode og trygge møteplasser blir ivaretatt gjennom uteomhusarealer og takterrasser som de står for, og parker, tur og sykkelveier som det offentlige initierer. Innvendige møteplasser er ikke blitt brukt på Ensjøhøyden, men R3 vurderer at dette er noe som vil komme mer av fremover.

7.2.6 Klimavennlige løsninger

I teorikapittelet kommer det frem at byggebransjen utgjør en stor andel av Norges totale klimagassutslipp. Brødfabrikken og Ensjøhøyden har ikke brukt klimavennlige løsninger utover forskriftskrav. Marienfryd valgte å bevare høyblokka og en del av tidligere garasjeanlegg. Dette gir en miljøgevinst, men ga også prosjektet muligheter til å beholde prosjektets 14 etasjer mot ny reguleringshøyde på seks etasjer. Reguleringsmessig grep fra kommunen virker derfor å ha betydning. Et funn er at det har vært en stor utvikling fra

utbyggers side når det kommer til å redusere klimagassutslipp de siste to til tre årene. Med alt fra fossilfrie byggeplasser, lokalisering av tomtekjøp til materialbruk. Det virker således at bransjen ønsker å gå ut over myndighetskravene og dette gjøres ut fra fremtidige krav som forventes å komme fra forbrukerne. Det antas at det vil skje en liknende utvikling i boligsegmentet som næringsbyggene når det kommer til å redusere klimagassutslipp.

7.3 Forskningsspørsmål 3

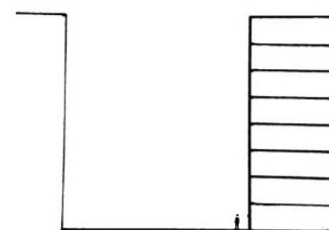
I hvilken grad gir utformingen til eiendomsprosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden bymessige kvaliteter?

Forskningsspørsmål 3 er besvart med observasjon som metode ved å gå gjennom prosjekt for prosjekt. Følgende temaer er sett på: Høyde på bygg, fasader, utforming av kantsone/førsteetasje og grad av offentlighet.

7.3.1 Høyde på bygg

Brødfabrikken

Brødfabrikken har en nedtrapping fra hovedgaten i nord mot jernbanen i sør med åtte etasjer på det høyeste og fire etasjer på det laveste. En slik nedtrapping gir gode lysforhold i prosjektet. Det er også valgt å trappe ned bygningen fra hovedgaten i nord til Lørenvangen i øst for å tilpasse bygget den menneskelige skalaen sett øst fra.



Figur 7-1: Snitt av gaten «Lørenveien». Brødfabrikken er til høyre.

Likevel er store deler av bygningen mot gateplan på åtte etasjer.

Det betyr at Brødfabrikken overstiger grenseverdien på fem etasjer til Jan Gehl sin menneskelige skala. Fra teorien (2.1.1) kommer det frem at høyde til bredde forholdet mellom bygg og gate ikke bør overstige 1:1 for å sikre minimum komfort i gaten. På Brødfabrikken er dette ikke tilfelle (Figur 7-1).

Marienfryd

Byggets høyder har en stor grad av menneskelig skala, med unntaket av Høyblokken. Et viktig element her er at Høyblokka grenser til en park som setter andre premisser til grunn. Her vil bygget kunne ses på lang avstand som gjør at større deler av bygget blir tatt som en del av bylivet, selv om det overstiger grensen til Jan Gehl.

Ensjø

Hvis en kun ser på antall etasjer har Ensjøhøyden en høy grad av menneskelig skala med sine fem til seks etasjer. En forskjell her er at terrenget påvirker denne opplevelsen negativt, da Ensjøhøyden er bygget på en høyde.

7.3.2 Fasader

Brødfabrikken

Fra teorien vet man at vertikale fasader gjør at gangavstanden virker kortere og oppleves mer interessant. Brødfabrikken består av vertikale fasader med fargene hvit, rød, grå, svart og trefarget. Fasaden i øyehøyde var grå tegl og hadde horisontalt preg. Dette er motsatt av hva Karrenberg & Laven bruker i sin teori om at det er i førsteetasje en bør legge fokuset fordi førsteetasjen utgjør 90 % av opplevelsen som bygget gir.

Marienfryd

Horisontale fasader gjør at gangavstanden virker lengre og mindre interessant enn vertikale fasader. Fasaden mot Hovinveien har et horisontalt preg som kan virke noe lang og monoton. Hekken bidrar også til dette.

Fasaden til Høyblokka har et vertikalt preg i næringsdelen som gjør plassen interessant i øyehøyde.

Fasaden mot Bertrand Narvesensvei har et vertikalt preg i bebyggelsen, men muren i øyehøyde har et horisontalt preg. Muren langs Bertrand Narvesensvei gjør at koblingen mellom bygg og gate blir svakere.

Ensjøhøyden

På Ensjøhøyden er det horisontal fasade med vertikale elementer som svalgangen og tre-elementer. Tre-elementene er for øvrig lagt til toppen av bygningen. Dette er motsatt av teorien til Karrenberg & Laven som sier at førsteetasje er viktigst. På den andre siden er dette et bygg som også kommer til å oppleves fra avstand som gjør at disse elementene kommer mer til sin rett.

7.3.3 Utformingen av førsteetasjen/kantsonen

Brødfabrikken

Cafe Baker Hansen er lokalisert på hjørnet i førsteetasjen til bygget som grenser til Lørenveien «strøks-gaten» og Lørenvengen. Den har en glassfasade fra gulv til tak som gir en særdeles god kontakt mellom bygg og gate. Resten av fasaden mot Lørenveien har en dobbeltdør og få vinduer og kan karakteriseres som D på Aktiv fasade skalaen til Jan Gehl.

Fra min observasjon opplevde jeg at det ikke var så hyggelig å gå langs gaten «Lørenveien», fra Brødfabrikken og østover. Her vil jeg trekke frem høyden til bygget (åtte etasjer), høyde-bredde forholdet mellom bygg og gate overstiger 1:1, samt at med unntaket av Baker Hansen virker kantsonen mot Lørenveien litt avvisende.

Kantsonen mot Lørenvengen i vest har med sine flere dører og store vinder en mer åpen karakter som sikrer god visuell kontakt mellom bygget og gaten. En av grunnene til den åpne framtoningen er at en seks-avdelings barnehage holder til i disse lokalene. Dermed er man ikke i like stor grad avhengig buffersonen som private personer krever. Fasaden har fem dører på 63 meter som gir en C på skalaen til Jan Gehl.

Kantsonen mot øst grenser ikke til en vei, men til en gangsti mellom to boligprosjekter. Det er ingen private forhager, men tre felles inngangspartier. Langs denne fasaden finnes flere sykkelstativ, beplanting og en benk som gir en myk kantsonen. Mot denne siden er det bolig i førsteetasje. Her har de utformet belegningsstein og asfalt. Det blir dermed naturlig å gå et stykke bort fra fasadeveggen som skaper en buffersonen for privatlivet til beboerne i førsteetasjen. Fasaden mot øst har tre inngangspartier pluss en portal. Hvis en inkluderer portalen utgjør dette 5,3 dører per 100 meter fasade og tilsvarer en D på skalaen til Jan Gehl.

Marienfryd

Hovedgrepet har vært å distansere bygget fra gaten med en buffersonen. Et slik grep har både positive og negative sider. Grepet reduserer innrammingen og allmenheten får ikke ta en del av kanteffekten til bygget. En buffersonen kan også medføre at det oppstår utydelige og mer

usikre arealer. Positive sider er at de som bor i førsteetasjen får mindre innsyn og økt privatliv.

Kantsone mot Hovinveien består av 12 forhager på 124 meter. Forhagene er ikke ment å brukes fra gaten og reduserer et stort potensial mellom gatens kobling til bygget. Hvis en velger å bruke Jan Gehls skala og kun ser på antall dører går en fra en potensiell [C] til en [E] på aktiv gate. Hekkens størrelse og horisontale karakter distanserer også koblingen mellom bygg og gate.

Kantsonen til Høyblokka består av en næringsdel med vertikale søyler og store glassvinduer som skaper en god kobling mellom bygg og gate. Kantsonen mot Bertrand Narvesensvei skaper en åpenhet og en kan i større grad ta en del av det levde liv. Men i likhet med kantsonen mot Hovinveien er ikke disse forhagene ment å brukes fra gaten.

Ensjøhøyden

Hvis en isolertsett kun ser på antall dører per 100 meter fasade mot gaten (inkl. forhager, portal og svalgang) ligger dette innenfor den mest aktive fasaden til Jan Gehl med sine 16 dører. Tar en bort forhagene er det likevel 10 dører mot gaten som gir en [C eller D] på skalaen.

Skillene mellom de ulike offentlighetssonene er en del svakere enn til eksempelvis Sibelius Park i København (Figur 2-16), men kommer til å bli litt bedre når hekken får grodd seg til. I forhold til teorien til Karssenbergs & Laven er disse tre forhagene med på å gi et positivt inntrykk av bygget.

Den fjerde forhagen på østsiden står mer alene og har et tydeligere skille mellom de ulike offentlighetssonene, som er i tråd med teorien om sikkerhet og økt byliv.



Figur 7-2: Den fjerde forhagen på østsiden, egen illustrasjon.

Helt syd i prosjektet er det en leilighet med inngang direkte fra gaten som vil øke kontakten mellom bygget og gaten. Ved første øyekast kan det være litt vanskelig å se om dette er en felles inngangsdør, eller en dør til kun én leilighet. Detaljer som husnummeret og egen postkasse avgjør dette ganske fort. I tillegg kan en se en endring i belegningssteinen og beplantningen som tydeliggjør at dette ikke er en offentlig plass. Betongmuren som grenser til dette inngangspartiet bryter med fasaden som dermed kan redusere opplevelsen til førsteetasjen, og gjør at dette inngangspartiet kan for noen oppfattes som et kjellerpreg.

Den samme leiligheten har en terrasse med direkte adkomst fra gaten via en trapp. Trappen vil dermed øke kontakten mellom bygget og gaten. Høydeforskjellen og gjerde til terrassen utgjør et tydelig skille mellom privat og offentlig rom, selv om trappen er åpen. På den andre siden er det ikke andre terrasser/forhager i samme høyde ved siden av. Eksempelvis kunne dette vært løst med en port til trappen for å gjøre skille mer markant ifølge teorien til Jan Gehl og Jane Jacob. Fargen til terrassen bryter med fasaden og kan dermed redusere noe av opplevelsen til bygget.

Veggene rundt garasjeporten til parkeringsanlegget er dekket til med gress som er et spennende element som skaper variasjon i kantsonen hvor det normalt kunne vært en stor betongvegg. Vestsiden av prosjektet grenser til et friområde og den nederste delen av fasaden utgjør her en ca. to meter høy betongmur (Figur 6-10). Dette gir et klart skille mellom privat og offentlig rom og gir en økt følelse av offentlighet. Per dags dato kan muren redusere noe av totalopplevelsen til bygget, men når gress og beplantningen rundt blir ferdig utvokst kan det bli riktig fint.



Figur 7-3: Grasjeporten til Ensjøhøyden er et spennende element som skaper variasjon i øynehøyde (eget bilde).

7.3.4 Grad av offentlighet

Brødfabrikken

Eiendommen er regulert med byggelinje mot Lørenveien, som betyr at eiendommen skal plasseres inntil og langs byggelinjen. Dette danner et klart skille mellom privat og offentlig rom som er ønskelig fra teorien til Jane Jacob. På den andre siden er det en oppbrutt kvartalsstruktur som medfører en lavere innramming av gårdsrommet. Dette kan skape utydelige arealer som ikke er ønskelig i byen. Her spiller bruk og eierskap en viktig rolle. Barnehagen sitt uteområde er asfaltert og inngjerdet og utgjør store deler av gårdsrommet til Brødfabrikken. Etter stengetid er uteområdene til barnehagen åpne for allmenheten, dette kan skape et mer offentlig preg.

Marienfryd

Lamellblokkene til Marienfryd danner en oppbrutt kvartalsstruktur med to gårdsrom. Gangstiene i kvartalet er åpne og jeg følte meg velkommen til å spasere gjennom prosjektet, men ikke til å oppholde meg der. Fra teorien kalles dette for et klubbkode, slik Terje Holsen beskrev i teorien om Neoliberal Urbanitet.

Ensjøhøyden

Fra observasjonen kommer det frem at gårdsrommet til Ensjøhøyden har en god innramming. Det er ingen lås eller port for å ta seg inn, men det er designet slik at en enten må gå gjennom en portal eller over en gressplen. I tillegg er det private hager på bakkeplan og balkonger som vender ut over mot gårdsrommet. Til sammen gir dette følelse av en privat plass, selv om det er åpent for allmenheten. Dette kan dermed betegnes som et klubbgode til beboerne. Ensjø sitt klubbgode er dermed mer privat enn Marienfryd sitt.

7.3.5 Oppsummering - i hvilken grad gir utformingen bymessige kvaliteter

Brødfabrikken

Brødfabrikken har en litt over middels grad av bymessighet. Den har et spennende arkitektonisk uttrykk med nedtrapping i bebyggelsen, vertikale fasader i forskjellige materialer og farger, samt god takhøyde og ekstra kvaliteter i inngangspartiene. I tillegg gir Baker Hansen og barnehagen flerfunksjonalitet inn i prosjektet og et offentlig preg. Prosjektet har også tydelige skiller mellom ulike arealer. Negative elementer er kantsonen mot Lørenveien (strøkskata) som kunne ha blitt utarbeidet mer attraktiv fra øyenhøyde. Byggets høyde overstiger Jan Gehl sin menneskelige skala og gatesnittet er større enn 1:1 forhold.

Marienfryd

Plan- og bygningsetaten ønsket bymessig struktur som de klarte med å få gjennom kvartalsstruktur på Marienfryd prosjektet. Likevel har Marienfryd en lav grad av bymessighet. Grunnen til dette er at det har vært større fokus på å skjerme privatlivet til dem som bor i førsteetasje enn å skape en god kobling mellom bygg og gate. Fasaden er byggets ansikt utad og her bør det både være variasjon og dynamikk, spesielt i førsteetasjen, noe som Marienfryd mangler. Det er naturlig for fremmede og kunne gå gjennom prosjektet som gjør gårdsrommene litt mindre privat. På den andre siden ligger Ensjø utenfor den tette byen som gjør at det vil være færre fremmede enn i den sentrale byen. Høyden til prosjektet er stort sett på fem etasjer og gårdsrommene kan betegnes som store. I tillegg gir Høyblokka

stedet karakter. Selv om Marienfryd har en lav grad av bymessighet betyr det ikke at Marienfryd har en lav bokkvalitet.

Ensjøhøyden

Ensjøhøyden har en middels grad av bymessighet. Den har en god innramming av gårdsrommet som er intendert gjennom design og eierskap og oppleves dermed som privat. Dette skaper en vellykket ekskludering. Ensjøhøyden har en stor grad av menneskelig skala gjennom byggets høyde, vertikale elementer, detaljeringsgrad, antall dører og forhager. Forhagene er designet slik at det gir muligheter for beboerne å utrykke det levde liv gjennom egne planter, møbler og bruk, som Sjaastad mener er selve poenget med den bymessige byen.

Gangstien mellom Ensjøhøyden og naboprojektet kan fint brukes av andre som ikke bor der og en vil ikke oppleve at man går i «bakgården» til eierne. Grunnen til dette er at det kun er en rett gangsti og ikke avstikkere til de to gårdsrommene. Samtidig vil dette ikke hindre barna mellom de to gårdsrommene å leke sammen. Friluftsområdet på vestsiden vil også være naturlig for fremmede å gå da en har en nøytral betongmur som kant, selv om det ikke er det mest attraktive synet i øynehøyde.

Ensjøhøyden har ikke flerfunksjonalitet. Dette, sammen med betongmuren og til dels litt svak kobling mellom bygg og gate hvor det ikke er forhager, er negative faktorer.

7.4 En levende by – utfordringer på områdenivå

Fra teorien i kapittel 2 vet vi at kritisk masse er viktig for flerfunksjonalitet, som er en premisse for en levende by på områdenivå. Jane Jacob refererte til en tetthet på mellom 310 til 500 boliger per netto hektar som den optimale kritiske massen av mennesker som støtter opp rundt flerfunksjonalitet.

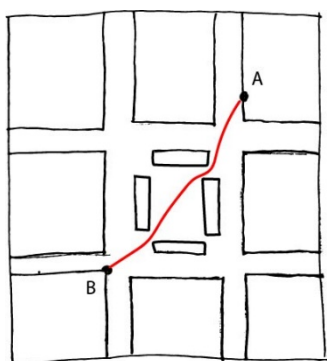
Et annet moment er variasjon av tilgjengelig bygninger med rimelige lokaler for næringsvirksomhet som butikker, kafeer etc. Slike rimelige lokaler er først og fremst tilgjengelige i eksisterende eldre bygningsmasse.

Løren består stort sett av nyere bebyggelse og i liten grad av eldre bygninger med lavere standard som kunne vært tilrettelagt for små lokale butikker og restauranter.

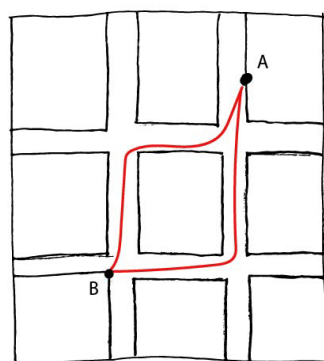
Ensjø består enten av ny bebyggelse eller spesialtilpasset bygninger for bruk innen industri, verksted og bilforretninger, som også vanskeliggjør ideene til Jane Jacob og få inn andre leietakere som handel og restauranter uten store ombyggingskostnader.

Det bygde området på Løren har omtrentlig samme tetthet som den delen av Ensjø som er ferdig utviklet. Dette er en høy boligtetthet i forhold til Norsk målestokk, men lavere enn hva Jane Jacob mener er optimal for å støtte opp mot flerfunksjonalitet.

Jane Jacob trakk også fram viktigheten av korte kvartaler som et av momentene til en levende by. Hun fokuserte mye på eksponering av næringsvirksomhet (butikklokaler i førsteetasje) som naturlige møteplasser. Fra intervjuene gir respondentene uttrykk for at de ønsket at det skulle vært flere butikklokaler i førsteetasjene, men at det ikke er et markedsgrunnlag for dette. Et interessant funn er at med en åpen struktur i bebyggelsen slik det er i Løren/Ensjø vil det i mindre grad være eksponert for butikklokaler i førsteetasjen i motsetning til Grünerløkka. Grunnen til dette kan vises med illustrasjonene under. Byggene i illustrasjon (Figur 7-4) vil fungere som en trakt, mens byggene i illustrasjon (Figur 7-5) vil føre til større valgmuligheter å gå, men mindre eksponering av førsteetasjene. Dette betyr at selv om kvartalene til Løren og Ensjø er korte, vil de ikke oppfylle intensjonen til Jane Jacob med hensyn til punktet «korte kvartaler».



Figur 7-5: Korte kvartaler med åpen kvartalsstruktur.



Figur 7-4: Korte kvartaler med lukket kvartalsstruktur.

Det er interessant og viktig å forstå at bymessighet på områdenivå påvirker og samspiller med de enkelte utviklingsprosjektene. Temaet drøftes ikke videre i denne oppgaven.

8 Konklusjon

Oppgavens problemstilling er: *I hvilken grad er eiendommene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden planlagt og utformet sett i forhold til den bymessige og bærekraftige byen, og hvilke utfordringer og muligheter gir dette til gjennomføringen av fremtidige boligprosjekter i urbane og fremtidige urbane områder.* I dette kapittelet vil problemstillingen bli besvart etterfulgt av forslag til videre forskning.

Bymessighet

Prosjektlederne hadde mange tanker om bymessighet og prosjektene Brødfabrikken, Marienfryd og Ensjøhøyden har flere gode kvaliteter. Selskapene bak prosjektene har forskjellig strategier, Veidekke satser mest på standardisering mens Stor-Oslo Eiendom og Neptune Properties heller mer til differensiering. Bymessighet var også en del av strategien til både Stor-Oslo Eiendom og Neptune Properties. Prosjektene varier i stor grad på fasader, kobling mellom bygg og gate og innramming av gårdsrom.

Brødfabrikken har mange av de bymessige kvalitetene, men mangler noe. Gode bymessige kvaliteter er tydelige skiller mellom ulike arealer, cafe og barnehage i førsteetasjene, og variasjon i fasaden. Deler av gatesnittet er større en 1:1 som gjør at byggene er for høye i forhold til gatens bredde. Bortsett fra kafeen er førsteetasjen horisontal og med lite variasjon. Det virker som fokuset mot førsteetasjen og kantsonen til strøksgaten (Lørenveien) kunne vært mer ivaretatt i planleggingen.

På Marienfryd har fokuset i større grad vært på bokkvaliteter, og i mindre grad på bymessighet. Her er det blitt valgt å skjerme privatlivet til de som bor i førsteetasje ut mot gaten. Gårdsrommene er store og fine, men mister den private karakteren på grunn av sin åpenhet og utydelige skiller mellom privat og offentlig arealer.

Ensjøhøyden har også mange bymessige kvaliteter. Den har en god innramming av gårdsrommet. Prosjektet vender utover med sine mange innganger og forhager som skaper en god kontakt mellom bygg og gaten. Forhagene er designet slik at det gir muligheter for

beboerne å utrykke det levde liv. På den negative siden er det ikke flerfunksjonalitet, manglende helhetlig fokus på kantsonen, mur i øyehøyde og det kunne vært mer vertikale fasader i førsteetasjen.

Bærekraft

Bærekraft har de tre dimensjonene klima og miljø, sosial og økonomi. Caseprosjektene har ikke vektlagt bærekraft spesielt, men selskapene har de to-tre siste årene et større fokus på temaet. Respondentene knyttet bærekraft mot klima og miljø og (prosjekt) økonomi, men i mindre grad den sosiale dimensjonen. Flere er villig til å være tidlig ute med miljøsertifiserte bygg selv om marked ikke er villig «enda» til å betale ekstra, mens den sosiale del var kun aktuell hvis myndighetene subsidiære.

Alle respondensene mente at byggene har lang holdbarhet (100-200 år) for selve skallet, dette viser villighet til å tenke langsiktig. De var også klar på at tomtene skulle lokaliseres nært kollektivtraseer og knutepunkt.

Ingen av de tre prosjektene har gjort noe spesielt inn miljøsertifisering slik som BREEAM eller tilsvarende. Generelt er det ikke gjort noe utover myndighetskravene med unntaket av Marienfryd som hadde et samarbeid med Astma og allergiforbundet for å sikre godt innemiljø.

Marienfryd tok vare på Høyblokka og garasjelegget som er bra fra et bærekraftperspektiv, men det var også andre momenter som spilte inn. Ved å bevare Høyblokka kunne bygget være på 14 etasjer.

Inntrykket var at satsingen på klima og miljø og er genuin, men at den i like stor grad ble drevet av en tanke om at det er gunstig prosjektøkonomisk, både som goodwill, reklame og markedsmessig, og at dette i nær fremtid vil være et krav og en konkurransefordel.

Utfordringer og muligheter

Noen funn som jeg ønsker å trekke frem er betydning av første etasje, kantsonen, privat og offentlig rom, innramming og utbyggers bestillerposisjon. Et av de klareste funnene i oppgaven er at selv om prosjektene har mange gode kvaliteter virker det som at betydningen av første etasje med tanke på bymessighet ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad. Bymessighet er noe annet enn bokkvalitet, god bokkvalitet kan til og med være dårlig bymessighet. Det er derfor også viktig å fokusere på opplevelsen for en ikke-beboer, inkludere bygget i gata og ha fokus på den menneskelige skalaen.

Første etasje blir ofte sett på som minst attraktiv av beboere, samtidig som teorien sier at første etasje kan utgjøre opptil 90 % av opplevelsen for personer på gatenivå. Rådet er at utbygger må fokusere mer på første etasje, slik at opplevelsen blir bra både for de som bor der og de som ikke bor der. Et enkelt grep er å ha å ha vertikal fasadeoppdeling på førsteetasjen. Dette vil gi en optisk opplevelse som vil gjøre det mer interessant for en ikke-beboer å gå gjennom området. Bymessighet er også interaksjonen mellom de som bor i gata og de som ikke bor der (besøkende). Naturlige gode møteplasser er derfor viktig å etablere.

Beboere vil ofte ønske minimalt med innsyn i private sfære, dersom det etableres en hekk eller tilsvarende er det mer gunstig med variasjon enn samme type langs hele fasaden. En høy og tett hekk (eller gjerde) kan gjøre førsteetasjen attraktiv for beboerne, men skaper en barriere mot gaten og er negativ i forhold til bymessighet. Det bør derfor vurderes løsninger som er åpne og innbydende, men som samtidig klarer å definere den private sfæren. Forhager er arealkrevende, men rett utformet kan de gi et godt bidrag til bymessighet.

Det er viktig hvordan skille mellom ulike arealer i gårdsrom og gate utformes og ikke minst at de er tydelige. Dette er viktig slik at besøkere skal føle seg velkommen til de offentlige arealene, samtidig som beboeren skal føle seg trygg på at det private respekteres. En utfordring kan være drifts situasjonen, f.eks. brøyting vinterstid. Det er viktig at dette også ivaretas under utformingen.

For bymessighet opplevelse bør gata være en del av byrommet og ikke bare en transportåre. Dette gjelder i like stor grad for gangstier og snarveier, i og ved bebyggelsen.

Andre muligheter er forhøyet førsteetasje. Utfordring med dette er at enten må man kutte en etasje, eller så økes gesimshøyden. Andre utfordringer er universell utformet adkomst. Det siste kan løses med heis på halv etasje nivå. Fordelen er at man i stor grad unngår innsyn, mens beboeren i stor grad beholder kontakten med gaten. Dette forsterkes med bruk av forhager.

Fleksible førsteetasje der næring og bolig kan endres etter behov og marked vil ivareta tilstrekkelig etasjehøyde høyde for næringsvirksomhet. Utfordringer er både regelverk og økt byggekostnad. Mulighetene er fremtidig fleksibilitet, noe som kan gi god eller høyere avkastning på sikt for kjøpere. Slike bygg vil også kunne være mer bærekraftige i fremtiden med fleksibilitet i forhold til bruk.

Utbyggers bestillerposisjon er sterk. Dette gjelder spesielt i forhold til mulighet for å påvirke gode bærekraftige løsninger. Fremoverlente utbyggere tenker langsiktig og ser verdien i god kvalitet og bærekraftige løsninger for å være i forkant av markedet. Eksisterende bygg fungerer som reklameplakater for fremtidige bygg, og er også viktig for troverdighet i forbindelse med diskusjoner med offentlige etater. Det er viktig å stille krav til alle i næringskjeden, også underentreprenører. Et annet moment er å få fram hvor mye et bygg forurensar til den vanlige personen på gata. Fra oppgaven kom det fram at utbygger gjennom sin bestillerposisjon klarte å redusere CO₂ utslippet på et prosjekt tilsvarende 25 000 flyturer Oslo til New York. Flyturer er et tall personer kan relatere seg til. Ved å informere dette til boligkjøpere kan dette forsterke markedet til å verdsette miljøbygg.

Videre forskning

Bymessighet og bærekraft har høy kompleksitet og det er mye som det kan forskers videre på. I forhold til denne oppgaven kan følgende temaer være spesielt interessante:

- 1) Er det norske regelverket (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og overordnede planer) mer rigid enn det danske for å skape variasjon i bebyggelsen?
- 2) Hindrer det norske regelverket (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og overordnede planer) fleksible bygg?
- 3) Kostander og inntekter (salgspris) for BREEAM sertifiserte boligbygg.

9 Kilder

Akershus fylkeskommune (2018) Regional plan for klima og energi i Akershus. Tilgjengelig fra: <https://www.akershus.no/Ansvarsomrader/Klima-og-miljo/Klima-og-energi/Regional-plan-for-klima-og-energi/> (lest 31.05.2020).

Aspelin Ramm (u.å) 800 nye boliger på Vollebekk. Tilgjengelig fra: <https://www.aspelinramm.no/800-nye-boliger-pa-vollebekk/> (lest 07.06.2020).

Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. & Nordahl B. (2012). *Nye boliger i storbyene*. NIBR. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/FOU/Nye%20boliger%20i%20storbyene.pdf> (lest 28.01.2020).

Bygg21 (2018) Bygg- og eiendomssektorens betydning for klimagassutslipp. Tilgjengelig fra: https://www.bygg21.no/contentassets/e6d875b6fa1d457b9d6e2fd50cd02e91/33019_delrapport-3b_digitalt.compressed.pdf (lest 20.05.2020).

Børrud, E & Røsnes, A.E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Børrud, E. (2013) *Det første møtes mulighet – boligutvikling med bykvalitet, er det noen sak?* Kart og plan, 73: 264-275. ISSN: 0047-3278.

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T & Oc, T. (2010) *Public Places, Urban Spaces, the dimensions of urban design*. 2 Park Square, Milton Park, Abingdon, Oxon OX12 4RN: Routledge.

DOGA (u.å.) *Moderne byutvikling har blitt overlatt til utviklere*. Tilgjengelig fra: <https://doga.no/aktuelt/alfredo-brillembourg/> (lest 08.06.2020).

Erichsen, M., Solberg, F & Stiklestad, T. (2015) *Ledelse i små og mellomstore virksomheter*. Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Falkanger, T & Reusch M. (2019). *Eiendomsrett: Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/eiendomsrett> (lest 31.05.2020).

Falleth, E.I., Hanssen, S., & Saglie, I.-L. (2008). *Medvirkning i byplanlegging i Norge*. (NIBR-rapport 2008:37). Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/35169124-Medvirkning-i-byplanlegging-i-norge.html> (lest 25.04.2020).

FHI (2020) *Dagsrapport og statistikk om koronavirus og covid-19*. Tilgjengelig fra: <https://www.fhi.no/sv/smittestomme-sykdommer/corona/dags--og-ukerapporter/dags--og-ukerapporter-om-koronavirus/> (lest 02.06.2020)

FN-sambandet (2019) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 12 april 2020).

FN-sambandet (2020) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (lest 01.06.2020).

Framnes, R., Pettersen, A & Thjømmøe, H.M. (2011) *Markedsføringsledelse*. 8. utgave. Universitetsforlaget.

- Gehl, J. (2010) *Cities for people*. Washington: Island Press
- Grønmo, S. (2016). *feltarbeid*. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/feltarbeid> (lest 10.05.2020).
- Grønn byggallianse (u.å) BREEAM. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/> (lest 31.05.2020).
- Helsenorge (u.å) Isolasjon og ensomhet. Tilgjengelig fra: <https://helsenorge.no/psykisk-helse/isolasjon-og-ensomhet> (lest 08.06.2020).
- Henriksen, A. (2018, 22.april) *Fargedesigner – Bjørvika er sånn å se inn i et regnvær*. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/osloby/i/e1BBPQ/fargedesigner-bjoervika-er-som-aa-se-inn-et-evig-regnvaer> (lest 08.06.2020).
- Holsen, T. (2018) Neoliberal urbanitet. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 59 (3): 303-317. doi: 10.18261/ISSN.1504-291X-2018-03-04
- Jacob, J. (1961) *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser*, 3.utg. Oslo: Cappelen Damm AS.
- Jacobsen, K.K., Haraldsen, M., Høifødt, A., Mortensen, R.H., Talleraas, E & Brekkhus, I.V. (2019) *Veileder for bymessig utforming*. Plan- og bygningsetaten. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335015-1569240182/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Bymessig%20utforming.pdf> (lest 20.01.2020)
- Karszenberg, H., Laven, J., Glaser, M & Hoff, M.V. (2016) *The city at eye level*. Nederland: Eburon Academic.
- Kartverket (u.å, b) Informasjon fra grunnboken. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/128/80/0/0> (lest 27.06.2020).
- Kartverket (u.å, c) Informasjon fra grunnboken. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/124/269/0/123> (lest 27.06.2020).
- Kartverket (u.å, c) Informasjon fra grunnboken. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/128/156/0/1> (lest 27.06.2020).
- Kartverket (u.å, d) Informasjon fra grunnboken. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/0301/130/105/0/0> (lest 27.06.2020).
- Kostøl, S & Kronborg A.K (2017) *Oslo – vekst og endring, tjuufem år med plan- og bygningsetaten*. Oslo: Forlaget Press.
- Kvinge, T & Meby P (2011) *Sosial boligpolitikk i Norge*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/sosial_boligpolitikk_i_norge.pdf (lest 05.06.2020).
- Leikvam, G & Olsson, N (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Løren (u.å) Løren. Tilgjengelig fra: <https://www.loren.no/> (lest 12.05.2020).

Mamen, J. (2019) *Klima* i Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/klima> (Hentet 12 april 2020).

Neptune Properties (u.å) Vi viser ansikt <https://neptuneproperties.no/selskapet> (lest 01.06.2020).

Ness, S & Øyasæter, A.S. (2018). *Eiendomsutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.

Oslo kommune (2015) Kommuneplan 2015. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374699-1486638305/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%201%20justert%2031.01.2017.pdf> (lest 25.04.2020).

Oslo kommune (2018) Vår by, vår fremtid. kommuneplan for Oslo 2018. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20Utskriftvennlig.pdf> (lest 10.01.2020).

Selvaag bolig (2019) Lærdom fra Løren. Tilgjengelig fra: <https://dokument.selvaagbolig.no/#/> (lest 20.01.2020).

Selvaag bolig (u.å) Løren en egen by i hovedstaden. Tilgjengelig fra: <https://www.selvaagbolig.no/magasinet/loren/loren-en-ny-bydel/> (18.04.2020).

Sjaastad, M, Hansen, T & Medby, P. (2007) Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper. Sintef Byggforsk.

Statens vegvesen (2014) Kollektivhåndboka. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/attachment/61485/binary/1010376> (lest 31.05.2020).

Stokland, E (2018) Ensjobyen: Fra bilby til urbant nabolag. Tilgjengelig fra: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/ensjobyen-fra-bilby-til-urbant-nabolag#gref> (lest 25.04.2020).

Stor-Oslo Eiendom (u.å) Om oss: <https://www.soeiendom.no/om-oss/> (lest 01.06.2020).

TOI (2009) Tett utvikling i Oslo gir miljøgevinst. Tilgjengelig fra: <https://www.toi.no/forskningsomrader/byutvikling-og-bytransport/tett-utbygging-i-oslo-gir-miljogevinst-article27746-224.html> (Lest 25.04.2020)

Tveter, Ø. (2017, 23.mars) *Boligene som bygges nå har alle likhetstrekk*. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/osloby/i/8a14Q/boligene-som-bygges-naa-har-alle-likhetstrekk> (lest 08.06.2020).

Veidekke (2018) Års og bærekraftsrapport 2018. Tilgjengelig fra: <http://veidekke.no/om-oss/nyheter-og-media/pressemeldinger/article30319.ece/binary/%C3%85rs-%20og%20b%C3%A6rekraftsrapport%202018> (lest 15.05.2020).

Veidekke (u.å) Fakta om Veidekke. Tilgjengelig fra: <http://veidekke.no/om-oss/article8949.ece> (lest 01.06.2020).

10 Vedlegg

Intervjuguide – masteroppgave.

Kort om deg

- Navn:
- Utdanning:
- Stilling:
- Hva går din stilling ut på?
- Hvor lenge har du jobbet for selskapet?
- Hvordan ser en typisk dag for deg ut?

Spørsmål 1 -Bymessig

Det er mye diskusjon om eiendomsutvikling og bymessig utbygging der en del kritiske røster har ment at det ikke bygges bymessig nok. Hvordan forstår du denne diskusjonen, og hva legger du i begrepet «bymessig eiendomsutvikling»?

Spørsmål 2 - Bærekraft

Eiendomsbransjen ser ut til å ha tatt bærekraft innover seg, særlig i nybygging der man bruker BREEAM sertifisering, passivhus-standard, mv. på stadig flere prosjekter. Hvordan forstår du bærekraftdiskusjonen i eiendomsbransjen og hva betyr dette for framtiden i norsk eiendomsutvikling?

Spørsmål 3 – Strategi til selskapet

- Har dere en strategi om å bygge bymessig i urbane og fremtidige urbane områder?
- Har dere en strategi om å bygge bærekraftig?
 - Hvis ja, hvordan er ordlyden og når ble strategien implementert?
 - Hvis nei, hvordan er ordlyden og hvilke andre forutsetninger er viktige for strategien til selskapet?

Spørsmål 4

Under har jeg utformet en del punkter til den bymessige og bærekraftige byen. Hvordan har dere tenkt rundt disse punktene når dere planla prosjektet og i hvilke faser av prosjektutviklingen ble de diskutert, eventuelt ikke diskutert? (du kan se bort fra boligkvalitet og økonomisk gjennomførbarhet nå, de kommer på neste spørsmål).

Spørsmål 5

Hvis dere skulle bygget på nytt i dag, hadde det vært mulig å bygge mer bymessig og bærekraftig uten at dette hadde gått ut over prosjektøkonomien og beholde boligkvaliteten? (“Gjerne bruk de seks temaene”). Forklar hvorfor eller hvorfor ikke.

Spørsmål 6

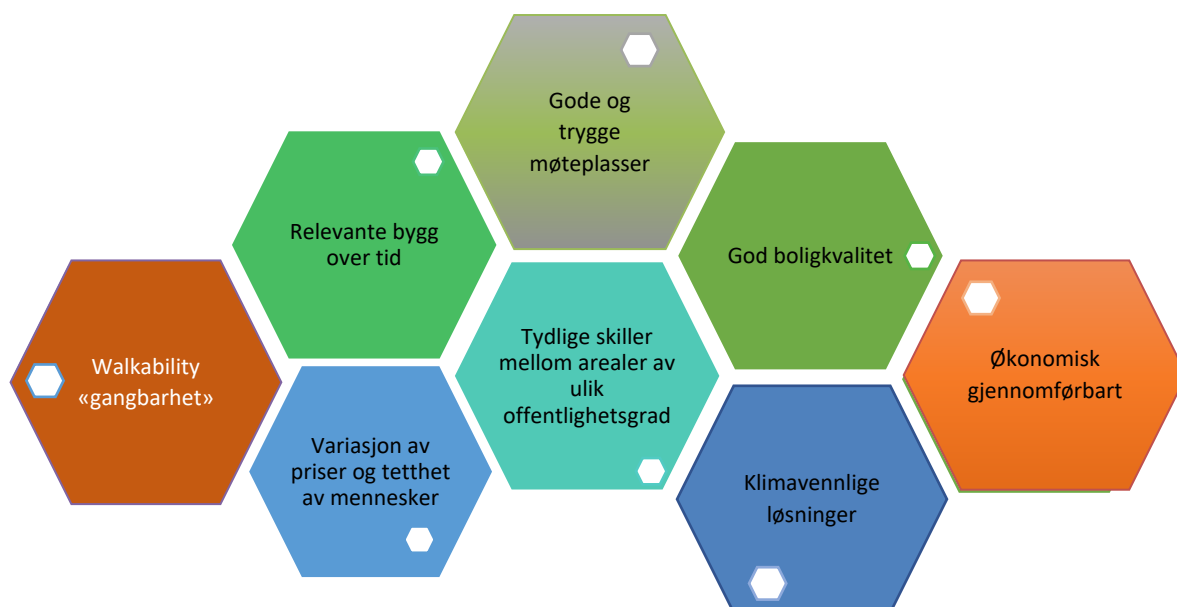
Hvordan tror dere mer vekt på den bymessige og bærekraftige byen vil påvirke boligprisene. (holder andre faktorer konstant).

- på kort sikt?
- på lang sikt?

Spørsmål 7**Teknisk prosjektinformasjon**

- Navn på prosjektet:
- Byggeår:
- Kvadratmeter BRA bolig:
- Kvadratmeter BTA næring:
- Universelt utformet:
- TEK03/TEK07/TEK10/TEK17:
- Miljøprofil:

Den bymessige og bærekraftige byen



Forklaring:

1) Walkability «gangbarhet»:

- **Nettverk av gater tilpasset fotgjengere og sykelister**
- **Flerfunksjonalitet** (leiligheter, næring, handel, kultur og offentlige tjenester i samme område).
- **Variasjon i byrom** (Variasjon i fysiske og romlig miljø).
- **5 km/t skala** (Venezia er en typisk 5 km/t by med variasjon i byrom og detaljer, mens Dubai er en typisk 100 km/ t by).
- **Aktive fasader** (Forhold mellom bygg og gate (f.eks. flere inngangspartier, gjelder også til bolig).
- **kollektivtransport** (lettfattbar og god tilgjengelighet).

2) Tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad:

Deles mellom private, halvprivate, halvoffentlige og offentlige arealer. Bymessige bygningstyper har tilknytting til gate.

3) Relevante bygg over tid:

Fleksible og robuste bygg muliggjør endring av bruk og har en lang teknisk levetid som tåler

klimaendringer. Et godt eksempel er bygården fra 1850-1920 tallet.

4) Variasjon av priser og høy tetthet av mennesker:

Variasjon av priser skaper mangfold. Høy tetthet av mennesker skaper grunnlag for investeringer i kollektivtransport og flerfunksjonalitet.

5) Gode og trygge møteplasser:

Egnet for sporadiske og langvarige møter og lek for ulike aldersgrupper, tidspunkt på døgnet og årstider.

- Har dere tilrettelagt for noen innvendige møteplasser/fellesarealer i prosjektet?

6) Klimavennlige løsninger:

Prosjektet bruker klimavennlige løsninger i et livssyklusperspektiv (byggefasen, bruksfasen og rivingsfasen). Materialer, kontroll på underleverandører, miljøsertifisering (f.eks. BREEAM), bevaring/transformasjon og sirkulære løsninger (f.eks. overvannshåndtering, urbant landbruk og fornybar energi).

Økonomisk gjennomførbart

På lang sikt er det en nødvendighet at det er økonomisk gjennomførbart for at det skal være mulig å gjennomføre.

Boligkvalitet

Stedsuavhengig kvalitet knyttet til boligens standard, f.eks. størrelse, planløsning, takhøyde, inneklimate, oppvarming og isolasjon.



Norgesmiljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway