

Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2021 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

# **En evaluering av Oslo kommunes utearealnorm - Sikrer normene gode uteoppholdsareal?**

An evaluation of the municipality of Oslo's norm for  
outdoor areas

Frøydis Hollakleiv  
Master i by- og regionplanlegging

---

## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på det femårige masterstudiet by- og regionplanlegging ved NMBU. Masteroppgaven er skrevet våren 2021.

I løpet av de fem årene på Ås har jeg lært mye om meg selv og hvordan jeg kan bidra med å skape en mer bærekraftig og bedre verden gjennom planlegging. Jeg vil takke lærere og andre foredragsholdere for interessante forelesninger og utfordrende oppgaver. Jeg vil også takke alle jeg har fått samarbeidet med i løpet av studiet som har gjort studietiden ekstra morsom og lærerik. Studentersamfunnet fortjener også oppmerksomhet for å ha vært en fin avkoblingsplass med rom for quiz, konserter og mye mer.

Arbeidet med masteroppgaven ble ikke helt som forventet, da koronarestriksjoner gjorde det tidvis ulovlig å møte klassevenner og være på lesesalen. Derfor vil jeg rette en takk til samboeren min som lot meg bygge kontor hjemme og som ga meg arbeidsro og motivasjon. Jeg vil også takke studievenner og familie for motivasjon og diskusjoner underveis. Takk til Oslo kommune for samarbeid og intervju. En spesiell takk rettes til veileder Elin Børrud som alltid har kloke ord og gode råd, og som stiller utfordrende og interessante spørsmål.

Frøydis Hollakleiv

*Oslo, 31. mai 2021.*

---

## Sammendrag

For å oppnå en bærekraftig byutvikling er målet å skape kompakte byer. Det innebærer at byene må fortettes innenfor den eksisterende byggesonen. Dermed må vi bo tettere og det legger press på utearealene. For å sikre at det bygges gode boliger, utarbeider kommunen normer som skal sikre en minstandard til bokvalitet. I Oslo kommune har de siden 2012 hatt en utearealnorm ved navn Normer for felles leke- og uteoppholdsareal for boligbygging i Oslo (Oslo kommune, 2018b). Utearealnormen har ikke blitt evaluert. Det finnes derfor lite kunnskap om hvilke konsekvenser normene har for byutviklingen og om normene oppnår formålet om å sikre gode uteoppholdsareal. Masteroppgaven er derfor et bidrag til å evaluere utearealnormen. Dette er oppgavens problemstilling:

*I hvilken grad brukes utearealnormen og oppnår den formålet om å sikre gode uteoppholdsarealer i nye boligprosjekt?*

Problemstillingen er først utforsket gjennom en overordnet kartlegging av 32 reguleringsplaner for å se i hvilken grad utearealnormene er regulert i reguleringsbestemmelsene. For å lære mer om hvordan utearealnormen brukes i praksis ble det gjennomført intervju med saksbehandler i plan- og bygningsetaten i Oslo. Problemstillingen ble deretter utforsket gjennom en evaluering av fire utvalgte boligprosjekt. Utearealene til prosjektene ble evaluert og vurdert opp imot utearealnormene for å undersøke om utearealnormen bidrar til gode uteoppholdsareal.

Den overordnede kartleggingen viste at utearealnormen i varierende grad blir regulert i reguleringsplanene. Utearealnormen blir i hovedsak brukt i større transformasjonsprosjekt og i liten grad i mindre fortettingsprosjekt. Det er bare de tallfestede og konkrete normene som blir regulert i planene og som blir ivaretatt. De kvalitative normene greier ikke kommunen å sikre i planene og det er vanskelig å evaluere om de er ivaretatt eller ikke. Oppnåelsen av de kvantitative normene har man i denne oppgaven som i tidligere studier sett at ikke er tilstrekkelig for å skape gode boligkvaliteter. Utbyggers ambisjoner om å skape kvalitet og en tomt med stort potensiale er likeså viktig som bruken av utearealnormen. Utearealnormen har vært et viktig verktøy for kommunen til å forhandle med utbygger om kvalitet og uteareal, og den kan brukes for å unngå dårlige prosjekt. Det krever derimot innsats utover utearealnormen for å sikre gode uteoppholdsareal.

---

## Abstract

To have a sustainable development, the strategy is to make compact cities. To create compact cities new dwellings needs to be developed within the built area. This creates more density and puts pressure on the outside areas and open spaces. To make sure that new housing in the cities have qualities above the minimum standard, the municipalities needs to make norms and guidelines for the development. The municipality of Oslo has had norms for outdoor areas since 2012. The outdoor areas norm has not been evaluated and therefore we do not know the effects of the norms and how they affect the quality of outdoor areas. This master thesis will therefore evaluate Oslo's outdoor areas norm through this research question:

*To what degree is Oslo's outdoor areas norm used and does it reach its goal to secure good outdoor areas in new dwellings?*

The research question consists of two parts, and the first part is investigated through a mapping of 32 zoning plans to understand to what degree the norms are implemented in the plans. To learn more about how the outdoor areas norm is used in practice, we conducted an interview with the municipality. The research question was then investigated through an evaluation of four cases. The quality of the outdoor areas in the cases was evaluated and compared with the outdoor areas norms.

The mapping showed that it varies to what degree the outdoor areas norm is implemented in the zoning plans. It is for the most part implemented in larger projects in areas of transformation, in contrast to smaller projects in more established areas. The mapping showed that the outdoor areas norm has been important for the municipality's ability to negotiate with the developers about quality and the outdoor areas. The municipality has on the other hand, only managed to regulate and secure the quantitative norms. The qualitative norms are harder to implement in plans and it varies how they are taken care of in the projects. The projects that has taken care of the qualitative norms have managed because of other factors such as building structures, nearby buildings, technical rules and infrastructure. The outdoor areas norm therefore has managed to secure a minimum standard for housing, but to create high-quality outdoor areas it demands more effort from all stakeholders.

---

## **Innhold**

<b>Forord</b> .....	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>II</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>III</b>
<b>Del 1: INTRODUKSJON OG BAKGRUNN</b>	
<b>Kapittel 1: Innledning</b> .....	<b>1</b>
Oppgavens avgrensning .....	2
Oppgavens struktur .....	3
<b>Kapittel 2: Teoretiske perspektiv på planlegging som styringsverktøy for å sikre bokkvalitet</b> .....	<b>4</b>
Marked, hierarki og nettverk som styringslogikker .....	4
Regulering som virkemiddel for å styre byutviklingen .....	4
Normer som virkemiddel for å styre byutviklingen.....	6
Evaluering av planer som virkemiddel for å styre byutviklingen.....	8
Bokkvalitet som verdinorm.....	10
<b>Kapittel 3: Tidligere forskning</b> .....	<b>14</b>
NIBR-prosjektrapport 1998:10 - Sentrumsnære byboliger.....	14
NIBR-prosjektrapport 2000:3 - Arealnormer.....	15
NIBR-prosjektrapport 2001:9 - Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by .....	16
NIBR-prosjektrapport 2007:12 - For tett? .....	17
Jon Guttu og Lene Schmidt, 2008 - For tett med vett.....	18
NIBR-prosjektrapport 2014:12 - Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft.....	19
<b>Kapittel 4: Nasjonale føringer og Oslo kommunes normer til uteareal</b> .....	<b>20</b>
Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030.....	21
Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo.....	22
<b>Kapittel 5: Metode</b> .....	<b>27</b>
Kartlegging .....	28
Intervju.....	29
Evaluering av utearealnormen .....	29
Styrker og svakheter ved metodene .....	34
<b>DEL 2: KARTLEGGING</b>	
<b>Kapittel 6: Hvordan brukes utearealnormen i praksis?</b> .....	<b>35</b>
<b>Kapittel 7: I hvilken grad reguleres utearealnormene?</b> .....	<b>37</b>

---

I hvilken grad er utearealnormene regulert i planbestemmelsene? .....	38
Er det sammenheng mellom bruk av utearealnormen og prosjektets utforming? .....	39
Er det føringer for bruk av utearealnormen i overordnet plan? .....	41
<b>Delkonklusjon</b> .....	<b>42</b>
<b>DEL 3: EVALUERING</b>	
<b>Kapittel 8: Presentasjon av case</b> .....	<b>45</b>
Kongsveien 82 .....	45
Hovinveien 45.....	48
Fjellgata 30.....	52
Grenseveien 69.....	55
<b>Kapittel 9: Evaluering av utearealenes kvaliteter</b> .....	<b>57</b>
Kongsveien 82 .....	58
Hovinveien 45.....	61
Fjellgata 30.....	64
Grenseveien 69.....	67
Oppsummering: .....	70
<b>Kapittel 10: Prosjektene oppnåelse av utearealnormene</b> .....	<b>72</b>
Sammenhengen mellom bruken av utearealnormen i planprosessen og oppnåelsen av utearealnormene .....	73
Sammenhengen mellom reguleringen av utearealnormene i plan og oppnåelsen av utearealnormene .....	75
<b>Delkonklusjon</b> .....	<b>76</b>
<b>DEL 4: DISKUSJON OG KONKLUSJON</b>	
<b>Kapittel 11: Diskusjon</b> .....	<b>77</b>
Hva påvirker kvalitetene til utearealene?.....	77
Kan utearealnormene bedre tilpasses kontekst og konsept? .....	79
Er utearealnormen forenelig med kompakt byutvikling? .....	80
Innsynsproblematikk.....	82
Hvorfor greier man ikke å skape gode uteoppholdsareal?.....	85
Hvordan skal kommunen sikre noen minimumskvaliteter?.....	87
<b>Kapittel 12: Konklusjon</b> .....	<b>90</b>
<b>Referanser</b> .....	<b>92</b>
<b>Figurliste</b> .....	<b>95</b>
<b>Vedlegg 1: Tabell over kartlagte planer</b> <b>Vedlegg 2: Intervjuguide</b>	

---

# Del 1: INTRODUKSJON OG BAKGRUNN

## Kapittel 1: Innledning

I dagens byutvikling er målet å skape kompakte byer for en bærekraftig utvikling. Det innebærer at byene må fortettes innenfor den eksisterende byggesonen med en effektiv areal- og infrastrukturutnyttelse og god funksjonsblanding (Børrud, 2018). Både i forskning og media diskuteres den kompakte byens påvirkning på bokkvalitetene og hvordan man skal sikre et minimum av kvaliteter i nye boliger. Før var staten og Husbanken premissgivere for bokkvalitet, men i dag er de fleste statlige normene avvirket og ansvaret er gitt til kommunene. Kommunen har derfor ansvaret for å balansere hensynet til økt arealutnyttelse mot hensynet til sol, støy, overvannshåndtering, uteareal og andre bokkvaliteter som påvirkes av fortettingen. I dag er det i praksis eiendomsutviklere som utarbeider planer og realiserer byggeprosjektene, noe som fører til at kommunens muligheter til å styre boligutviklingen er begrenset. Fordi eiendomsutviklerne drives av å oppnå høyest mulig avkastning på sine prosjekter (Hanssen et al., 2015, s. 260), har hensynet til høy arealutnyttelse gått på bekostning av bokkvalitetene og spesielt utearealkvalitetene (se blant annet Guttu et al., 2008; Schmidt, 2007; Schmidt, 2014; Thorén et al., 2000).

Behovet for uteareal i nærheten av boligen har aldri vært større enn under koronapandemien, der alle er tvunget til å holde seg i nærområdet og reise minst mulig. I byene er derfor parker og gater fulle av folk som tar seg en luftetur, trener, leker og møter venner med god avstand. Uterommene i byen har dermed fått større verdi, og spesielt de i tilknytningen til boligen. Pandemien har satt i gang flere debatter i fagmiljøet og i media om arkitektur og bokkvalitet (se for eksempel Hagalisletto, 2021; Lundegaard, 2021; Riekeles, 2021). Flere argumenterer for at dagens boligutvikling har dårlige bokkvaliteter, at byen forsømmes med dårlig arkitektur, og at bebyggelsen er tett og med for lite grønne kvaliteter. Samtidig pekes utbyggeren ut som «den store stygge ulven». Det som har fått mindre fokus i debatten er derimot de reguleringene og normene som skal sikre slike kvaliteter. Det er behov for større fokus på de juridiske føringene og hvordan man kan sikre kvaliteter i planprosessen.

Det er utført noen få studier i en norsk kontekst som omhandler fortetting og bokkvalitet (kapittel 3). I flere av disse studiene har man konkludert med at bokkvalitetene er for dårlige og at fortettingen går på bekostning av de tradisjonelle bokkvalitetene og den sosiale bærekraften. Det kan tyde på at de normene som skal sikre dette ikke har vært gode nok. I tidligere studier er det også stilt spørsmål til om de normene vi har i dag er forenelig med den kompakte byen, da flere av normene har eksistert siden etterkrigstiden. Den tidligere forskningen som er brukt

i oppgaven er fra 1990 til starten på 2000-tallet. Siden da har boligmarkedet endret seg og det har blitt større press på arealene i byene. Derfor er det behov for ny forskning tilpasset dagens kontekst.

Med bakgrunn i det overnevnte er masteroppgaven et bidrag til debatten om fortetting versus bokkvalitet. Oppgaven skal også utforske hvordan man gjennom planlegging kan sikre gode bokkvaliteter når det overordnede målet er å fortette. Bokkvalitet består av kvaliteter ved boligen og utearealet, hvor masteroppgaven i hovedsak fokuserer på utearealet og dets bidrag til bokkvalitet. Det er mangel på kunnskap om hvordan normer til uteareal påvirker bokkvalitetene, derfor ser oppgaven på normenes påvirkning på kvalitet.

### **Oppgavens avgrensning**

For å avgrense oppgaven til en konkret problemstilling, tar oppgaven utgangspunkt i én kommune. Oslo kommune er valgt ut ifra forutsetningene om at det må være en by med en kompakt byutviklingsstrategi, som har høyt byggepress og som har normer til uteareal. Oslo kommune er ekstra interessant fordi de har utarbeidet et eget normdokument for uteareal (Normer for felles leke- og uteoppholdsareal for boligbygging i Oslo) som ble utarbeidet i 2012 og revidert i 2018. Formålet til utearealnormen er å sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekt i Oslo (Oslo kommune, 2018b). Kommunen har derfor bygd seg opp erfaringer med å stille normer til uteareal og på grunn av at den har eksistert lenge så er det mulig å undersøke ferdigbygde boligprosjekt som har brukt normen. Utearealnormen har ikke blitt evaluert eller vurdert av eksterne, derfor er det interessant å undersøke hvordan utearealnormen har blitt fulgt opp og implementert i planer og hva det fysiske resultatet av normene er. Gjennom samtale med Oslo kommune har de uttrykt et ønske om at noen ser nærmere på utearealnormen og vurderer om den oppfyller hensikten sin og om den skaper gode bokkvaliteter. Derfor er masteroppgaven en evaluering av utearealnormen til Oslo kommune.

Problemstillingen i denne masteroppgaven er:

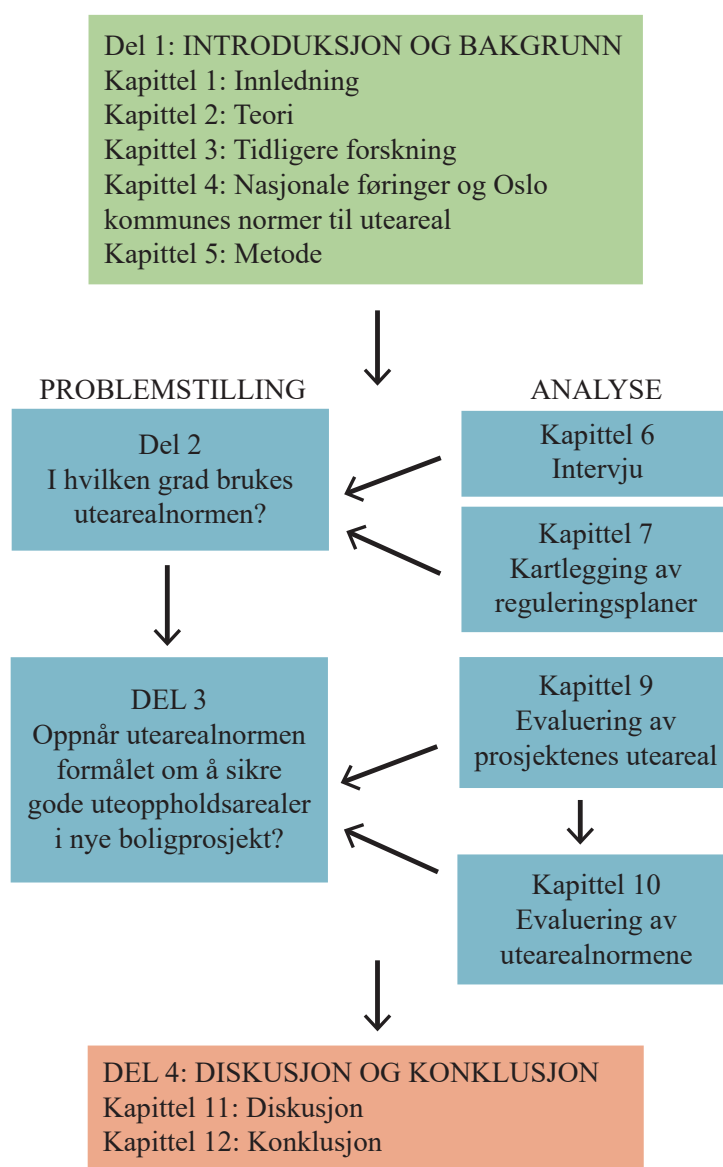
*I hvilken grad brukes utearealnormen og oppnår den formålet om å sikre gode uteoppholdsarealer i nye boligprosjekt?*

Problemstillingen er todelt og utforskes først gjennom en overordnet **kartlegging** for å se i hvilken grad utearealnormen brukes og deretter gjennom en **evaluering** av utearealene til utvalgte boligprosjekt for å se i hvilken grad utearealnormen har sikret utearealkvaliteter.



## Oppgavens struktur

Figur 1.1 illustrerer masteroppgavens struktur, hvor del 1 gir en innledende introduksjon til tema, problemstilling og bakgrunn med teori, tidligere forskning og overordnede føringer. Del 1 avsluttes med metodekapittelet som beskriver de metodiske vurderingene i oppgaven. I del 2 presenteres kartleggingen av bestemmelser til uteareal og intervjuet med saksbehandler i Oslo kommune. I del 3 presenteres evalueringen av utearealene og utearealnормen. Til slutt diskuteres problemstillingen og oppgavens funn sett opp imot tidligere forskning og teori.



Figur 1.1: Masteroppgavens struktur.

---

## **Kapittel 2: Teoretiske perspektiv på planlegging som styringsverktøy for å sikre bokkvalitet**

Gjennom planlegging kan kommunen og staten styre byutviklingen, men på grunn av at utbygger planlegger og realiserer planene så setter kommunen i hovedsak rammene for den markedsdrevne byutviklingen (Nordahl, 2018). Kommunen har blant annet virkemidler til å sette rammer i overordnede planer, i regulering og normer, og i evaluering av reguleringsplanene. Disse virkemidlene skal undersøkes her, for å se hvordan de kan brukes til å sikre bokkvalitet. I tillegg utforskes bokkvalitet som begrep, for å forstå hva bokkvalitet er og hvilke minimumskvaliteter vi bør sikre.

### **Marked, hierarki og nettverk som styringslogikker**

For å forstå konteksten til dagens byutvikling må vi se på de ulike styringslogikkene i planlegging. Det er vanlig å skille mellom tre styringslogikker: hierarki, marked og nettverksstyring (Saglie et al., 2015). Hierarkisk styring gjenspeiler det tradisjonelle instrumentelle planleggingsperspektivet der planlegging var ekspertdrevet og regelstyrt med et tydelig hierarki (Saglie et al., 2015, s. 28). Den hierarkiske modellen ble svekket etter dereguleringen av boligmarkedet i Norge på 1980-tallet, da markedet tok over som initiativtaker for boligbyggingen og det ble mer vanlig å utvikle fast eiendom for salg og utleie istedenfor selvbygging (Børrud & Røsnes, 2016, s. 69). Dermed fikk vi en mer markedsdrevet gjennomføringsmodell som i større grad drives av tilbud og etterspørsel og profitt (Saglie et al., 2015). Den markedsdrevne styringslogikken har likevel ikke blitt enlig styrende for byutviklingen, fordi offentlig planlegging er ansett som et nødvendig styringsalternativ for å produsere velferdsgoder (Børrud & Røsnes, 2016, s. 72). Argumentene for offentlig planlegging har i stor grad blitt basert på mangler ved markedet. For det første at det produserer uønskede eksternaliteter, og for det andre at markedet har institusjonelle problemer med å produsere kollektive goder (Ibid.). Derfor har vi i dag en nettverksstyrt styringslogikk der markedet og offentligheten i stor grad samarbeider i et gjensidig avhengighetsforhold. Kommunen er avhengig av at private utbyggere vil initiere og utarbeide planer, mens utbyggerne er avhengige av at kommunen godkjenner planene. Offentlige planmyndigheter har derfor i oppgave å sette rammer for markedsaktørene, men de må også innta en mer strategisk rolle for å stimulere til utvikling og i større grad forhandle og samarbeide med ulike aktører for å styre byutviklingen i ønsket retning (Børrud & Røsnes, 2016, s. 74; Saglie et al., 2015)

### **Regulering som virkemiddel for å styre byutviklingen**

Å regulere betyr å kontrollere eller styre ved hjelp av regler eller lover (Nilstun, 2019).

---

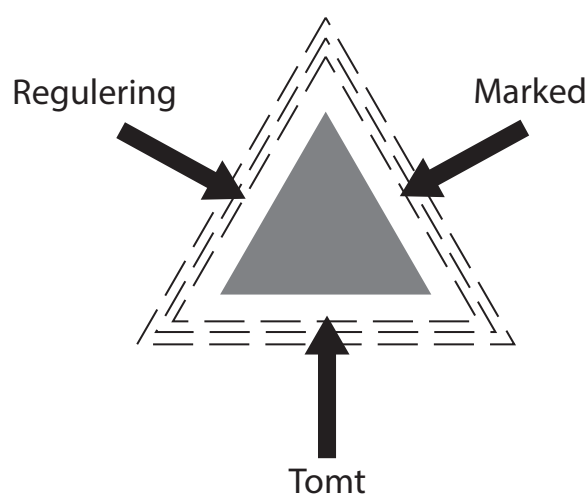
I plansammenheng betyr det at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven kan regulere lovlig bruk og utnyttelse av arealene. Regulering er basert på den hierarkiske styringslogikken hvor utviklingen styres av et hierarki av ulike planer, fra nasjonale planer til lokale, kommunale detaljplaner. Kommuneplanen og reguleringsplanen er kommunens fremste virkemiddel til å regulere fordi planens plankart med bestemmelser er juridisk bindende. Reguleringsplanen er den som har størst påvirkning på byutviklingen fordi den er på det laveste plannivået og er nærmest gjennomføringstidspunktet. Det krever dispensasjon for å avvike reguleringsplanen, jamfør plan- og bygningsloven § 19-2. I Norge har vi en prosjektbasert byutvikling hvor eiendomsutviklere utvikler enkelttomter, og kommunen setter rammene som skal sikre offentlige hensyn og fellesskapets interesser. Reguleringsprosessen er derfor i stor grad en forhandlingsprosess mellom utbygger og kommunen.

Børrud og Røsnes (2016) beskriver arealplaner i dag som blå-kopier, og med det menes at planen er en kopi/modell av resultatet man ønsker planen skal gi. Dette medfører at planene er lite fleksible for endringer. En forutsetning for at slike planer fungerer er derfor at vi har kontroll over utviklingen og alt som kan påvirke den (Faludi, 1973). Den prosjektbaserte byutviklingen baserer seg derimot på markedets premisser, som betyr at den er impulsiv og derfor utvikler den seg uavhengig av overordnede kommunale planer (Hanssen et al., 2015, s. 260). På denne måten oppnår ikke kommunen den kontrollen som kreves for at blå-kopiplaner er hensiktsmessig. Børrud og Røsnes (2016) argumenterer derfor for at vi har et hierarki av blå-kopier som ikke er særlig forenelig med den prosjektbaserte byutviklingen. For å unngå hierarkiet av blåkopier foreslår de at overordnede føringer vurderes direkte i prosjektutviklingen og evalueringen av planen i stedet for i overordnet plan (Børrud & Røsnes, 2016, s. 120). Dermed blir de problemstillingene som diskuteres i overordnet planlegging utfordret i prosjektplanleggingen og planleggingen blir mer prosjektorientert. Det er imidlertid avhengig av at de overordnede føringene er formalisert og at det utarbeides en fremgangsmåte for hvordan policyer og andre typer overordnede reguleringer skal vektlegges i prosjektutviklingen (Ibid.).

Reguleringer er en sentral del av den prosjektbaserte byutviklingen, fordi reguleringene styrer mye av mulighetsrommet til prosjektene. Alle utbyggingsprosjekt opererer innenfor et mulighetsrom som består av tre sider: regulering, marked og tomt (Børrud & Røsnes, 2016, s. 110) (figur 2.1). Den gjeldende reguleringen og overordnede føringer, utbyggers muligheter innenfor boligmarkedet og tomtens kontekst, påvirker mulighetsrommet til prosjektet. Prosjektutvikleren vil være interessert i å teste fleksibiliteten til sidene i mulighetsrommet

---

for å utvide mulighetene til prosjektet. Tomten er relativt stabil og lite endringsvillig. Selve byggetomten kan man gjøre noen endringer på, men tomtens omkringliggende områder er utenfor prosjektets kontroll. Markedet styres av tilbud og etterspørsel og prosjektet er ofte styrt av et stramt budsjett etter at tomten er kjøpt. Reguleringssiden er derfor den siden der utbygger har mest påvirkning på mulighetsrommet. Gjennom reguleringsplanen er utbygger i dialog med kommunen og kan bruke forhandlingstaktikk for å få sine ønsker regulert. For å sikre at de offentlige interessene ikke tilsesettes har staten gitt seg selv noen virkemidler for å unngå at forringende planer vedtas, for eksempel gjennom klagerett, innsigelse og statlig arealplan.



Figur 2.1: Illustrasjon av prosjektets mulighetsrom, inspirert av (Børrud & Røsnes, 2016, s. 110).

### Normer som virkemiddel for å styre byutviklingen

En norm kan defineres som en anerkjent regel, rettesnor, mønster eller målestokk, eller som det normale innenfor noe (Bokmålsordboka, 2021). Planlegging og byutvikling går i hovedsak ut på å endre og utvikle normer for å oppnå den ønskede samfunnsutviklingen (Amdam, 1981, s. 108). Normene kommer i forskjellige former, blant annet som bestemmelser, krav, standarder, retningslinjer og veiledninger. De normene som påvirker utformingen av bebyggelsen, veier, grønnstruktur og lignende kalles produktnormer, i motsetning til prosessnormer som regulerer prosessen og aktørenes oppgaver og ansvar (Amdam, 1981, s. 111; Thorén et al., 2000).

Amdam (1981, s. 105-107) deler normene inn i ulike typer. De normene som har størst påvirkning på utviklingen kan kalles pliktnormer og er påbud eller forbud. Pliktnormer kjennetegnes ved at de er vedtatt av kommunen og andre myndighetshavere med makt til å gi sanksjoner. Kvalifikasjonsnormer er i motsetning ikke pliktende, men hvilken virkning

de har henger tett sammen med autoriteten til innehaveren og hvordan man selv forholder seg til normen. Normer utarbeidet av nasjonale og regionale planmyndigheter som ikke er pliktende, kan ofte oppfattes som pliktende på grunn av myndighetenes maktposisjon og rett til innsigelse og klage. Der en ekspert gjennom sin autoritet er normdanner, kalles normtypen for kompetansenorm. Kompetansenormer er typiske kan-normer og retningslinjer. En standard er også en type kvalifikasjonsnorm og de kan ofte oppfattes som pliktende selv om de ikke er det. Vi har også verdinormer, som bestemmer om noe er pent/stygt, bra/dårlig, og som handler mye om konsekvensene av tiltaket og helheten. Det er viktig å være klar over hvilken type norm man følger slik at man vet hvilke mulige sanksjoner og reaksjoner man kan møte på.

Hansen (2005, s. 8) forklarer at myndighetene må kunne begrunne behovet for normstyring ut i fra viktige behov og interesser for fellesskapet, og hvorfor de er nødvendige for å oppnå ønsket utvikling. Hansen knytter myndighetenes grunnlag for inngrep på vegne av fellesskapet til tre forhold:

- 1) For å forebygge helse- og sosiale skader og fremme bærekraftig utvikling;
- 2) For å minimalisere behovet for tjenester og for effektiv tjenesteyting;
- 3) For å få en jevnere fordeling av boforhold enn det markedet alene skaper.

Med utgangspunkt i Hansens tre grunnlag for myndighetsinngrep kan vi også begrunne og identifisere ulike grupper normer som finnes i dag og deres historiske forankring. Det første behovet for normer er for å forebygge helse og sosiale skader og dette er det eldste og mest tradisjonelle behovet for normer. Det har for eksempel vært normer om gatebredde av hensyn til brann for å unngå materielle og personlige skader siden Renessansen (Thorén et al., 2000). Slike normer som skal forebygge skade er ofte pliktnormer med sanksjoner. I denne gruppen finner vi også de tradisjonelle normene for bokvalitet, som å sikre nok lys, luft og sol inn i boligene og på uteområdene. Dette er i utgangspunktet verdinormer, men er også utformet som kompetansenormer som oppleves som pliktende. De tradisjonelle normene oppstod som en reaksjon på slummen og dårlige boligkår på slutten av 1800-tallet. Det store fokuset på helse på starten av 1900-tallet gjenspeilet seg i byplanleggingen, hvor de funksjonalistiske idealene om sol, lys og luft strukturerte bebyggelsen og tettheten (Thorén et al., 2000, s. 226-227).

Det er også behov for å sikre en bærekraftig utvikling. Dette begrepet ble kjent og implementert i politikken etter at Brundtlandskommisjonens rapport «Vår felles framtid» kom ut i 1987. Bærekraftig utvikling er en generell retningslinje for planleggingen som

ble lovfestet i plan- og bygningsloven § 1-1 i 2008. Begrepet bærekraft er dog generelt og medfører flere motstridende hensyn som kan gjøre det til en vanskelig norm å følge. Derfor er det behov for presiseringer og avklaringer, men det er få slike normer fordi politikerne ønsker frihet til å avveie de ulike hensynene i den aktuelle saken.

Det andre forholdet er relatert til det å tilby beboerne ulike tjenester og service på en mest mulig effektiv måte. For å sikre dette har man utarbeidet flere prosessuelle normer, blant annet for å sikre en effektiv og god saksbehandling uten unødvendig ressursbruk. Flere slike normer er pliktende, slik som dokumentasjonskrav ved innsending av planforslag til politisk behandling, regler om saksbehandlingstid i kommunen og tider for planer ut på høring. Det følger sanksjoner ved brudd på disse med hjemmel i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

Det tredje behovet henger sammen med den markedsdrevne byutviklingen og det faktum at markedet ikke kan sikre alle behov. For å sikre noen offentlige behov har staten blant annet pliktende normer hjemlet i byggteknisk forskrift som regulerer tilgjengelighet og universell utforming i boliger. Det skal sikre likeverdig tilgang og bruk av boliger og uteområder. Andre eksempler er leilighetsnormer som noen kommuner har for å oppnå en jevn fordeling av boligtyper og størrelser, ofte for å unngå en opphoping av små leiligheter i noen områder.

Et annet interessant aspekt med normer er at de er stedsuavhengige og skal gjelde i lang tid og for mange tilfeller, i motsetning til en plan som er kontekstavhengig og gjelder for et begrenset område (Thorén et al., 2000, s. 23). En norm kan derfor gi ulike resultater i ulike kontekster og en implementering uten hensyn til den lokale konteksten kan gi uheldige konsekvenser. Derfor bør normene ha en viss grad av fleksibilitet. Dette er spesielt viktig i en kompakt bysituasjon, hvor konteksten er mer kompleks enn ved byutvidelser og feltutbygginger. I en kompakt bysituasjon er det eksisterende eierstrukturer og bebyggelsesstrukturer som krever at man tar hensyn til konteksten for å skape gode og helhetlige løsninger, og da kan normenes stedsuavhengighet være problematisk. Børrud og Røsnes (2016) og Thorén et al. (2000) argumenterer derfor for flere kontekstavhengige normer.

### **Evaluering av planer som virkemiddel for å styre byutviklingen**

Å styre gjennom evaluering av planer er essensielt i den prosjektbasert byutviklingen, og er planmyndighetenes mulighet til å påvirke planforslaget utover de overordnede reguleringene og normene. Evalueringen skjer på ulike stadier av prosjektet: i tidlig fase,

i reguleringsprosessen, i byggefasen, og etter ferdigstilling. Kommunens administrasjon utnevner en saksbehandler som jevnlig evaluerer prosjektet og gir tilbakemeldinger fra prosjektet blir sendt til kommunen til det blir sendt til politisk behandling. Deretter evaluerer kommunens politiske formannskap saken som kan vedta den eller ikke. Men det er ikke bare kommunen som evaluerer sakene, innbyggere og media er også inkludert i planprosessen og kommer med sine tilbakemeldinger gjennom medvirkningsprosesser. Prosjekt blir også evaluert etter de er ferdigstilt gjennom konkurranser og priser hvor spesielt gode (eller dårlige) prosjekt blir fremmet. Slike priser kan oppmuntre utbyggere til å yte gode kvaliteter og design.

Internasjonalt, spesielt i Nederland, USA og England har det vært utbredt bruk av «design review panels» og andre nasjonale, regionale eller lokale komitéer som evaluerer designet og kvalitetene til nye utbyggingsprosjekt (Punter, 2011). Punter (2011, s. 190) fremmer slike «design review» prosesser som nyttige for å øke arkitektenes mulighetsrom, og arkitektene har vært positive til å bli evaluert av andre arkitekter. Slike paneler har også støttet kommunen i forhandlingene med utbygger da de får støtte fra eksperter med faglige argumenter.

Panelenes evalueringer er ikke pliktende for kommunen, men de følges ofte. Flere utbyggere har kritisert at panelene bruker for liten tid på evalueringen til å få så stor innflytelse, og at det er ingen klagemuligheter til panelene (Ibid., s. 192). Et problem er også at panelene kommer for sent inn i designprosessen til å ha en reell innflytelse, men der panelene kommer tidlig inn i prosessen kan de ha en god innflytelse som bidrar til en mer effektiv prosess. Vi har ingen slike overordnede panel i Norge. Her skjer evalueringen løpende i kommunen av den aktuelle saksbehandleren til prosjektet.

Evaluering betyr «å vurdere om et resultat er i tråd med eller avviker fra et forventet mål» (Børrud & Røsnes, 2016, s. 242). Det er overordnede nasjonale mål og kommunens langsiktige mål som prosjektforslaget vurderes opp imot. Kommunen skal evaluere om prosjektet bidrar positivt til samfunnsutviklingen utover de fordelene som det gir forslagsstiller. Børrud og Røsnes (2016) skriver at fokuset i den evalueringen som foregår i dag som regel er på å beskrive og vurdere de negative virkningene av forslaget, hvor det er lite fokus på de utvidede endringsprosessene og framtidsutsiktene som prosjektet medfører. De fremmer fire punkter som beskriver hvilke forutsetninger som må være til stede for at prosjektevaluering skal være en «arena for koordinering mellom prosjektutvikling og byplanlegging» (s. 252):

- 1) Diskusjonen om prosjektet er det vesentlige i møte mellom kommune og

forslagsstiller, og ikke nødvendigvis at de blir enige.

2) Prosjektevalueringen bør fokusere på de direkte virkningene av prosjektet og hvilke potensiale og muligheter som prosjektet kan frembringe. Fokus på de negative konsekvensene og en evaluering kun sett opp imot overordnet plan er ikke tilstrekkelig.

3) Evalueringen må baseres på arkitekturfaglige analyser og argumentasjon om bystrukturelle sammenhenger.

4) Evalueringen av prosjektet må ses på som en del av prosjektutviklingen hvor man er åpen for å endre prosjektet basert på evalueringen. Aktørene må være åpne for å evaluere prosjektet utenfor reguleringsplanens grenser.

Planleggeren som er saksbehandler for private planforslag har en sentral rolle i evalueringen av planer. Planleggeren står i en mellomposisjon mellom forslagsstiller, kommunestyret og beboere/naboer. Planleggerens rolle og metoder som mellommann har Schön (1991) utforsket i sin bok «The reflective practitioner». Schön beskriver at planleggeren kan utføre sin oppgave som mellommann på forskjellige måter ved å bruke ulike kommunikasjonsstrategier. Planleggeren må balansere de ulike hensynene og ivareta både utbyggeren og politikerens ønsker, samtidig som han ikke ødelegger for seg selv og sin posisjon. Schön beskriver det som et «review game», der planleggeren taper hvis han slipper gjennom dårlige prosjekt eller ikke slipper gjennom gode prosjekt. Det å bevare sin kredibilitet som mellommann og samtidig vinne «the review game» ved å skape en god byutvikling, er den vanskeligste og viktigste oppgaven til planleggeren.

Schön presenterer to ulike modeller som representere ulike strategier og roller som planleggeren tar i sin «balancing act». Modell 1 representerer en situasjon der planleggeren er rasjonell og formell og unngår negative følelser og problemer. Her vil planleggeren være i forsvarsmodus og holde sine strategier for seg selv. I modell 2 er planleggeren derimot åpen om strategier og informasjon han besitter, og vil skape en åpen og tillitsfull dialog. Da blir kommunikasjonen mer offentlig og planprosessen blir i større grad et samarbeid mellom partene. Modell 1 velges ofte av hensyn til effektivitet og for å ha kontroll over situasjonen, men modell 2 gir større sannsynlighet for å avdekke problemer og konflikter og gjør det mulig å reflektere underveis.

### **Bokkvalitet som verdinorm**

Bokkvalitet kan defineres som en verdinorm, som betyr at man gir noe en god eller dårlig verdi. Bokkvalitet kan defineres som «de bestemte kvaliteter ved boligen og bomiljøet som

---



tillegges verdi» (Schmidt, 2015, s. 161). Bokkvalitet omhandler selve boligen og uterommet, hvor boligkvalitetene er stedsuavhengige og utearealkvalitetene er stedsavhengige. Alle har ulike preferanser til hvordan de ønsker å bo, og kvalitet er et relativt og subjektivt begrep, derfor er det vanskelig å vurdere bokkvalitet objektivt. Bokkvalitetene er også forskjellige i ulike deler av landet og i verden, derfor er det utfordrende å komme opp med en entydig definisjon. Offentlige myndigheter ønsker derfor heller ikke å definere bokkvalitet (Martens & Moe, 2018, s. 12). I Norge har vi likevel hatt en boligpolitikk som har vært opptatt av kvalitet, gjennom Husbanken og den offentlige reguleringen av markedet, for eksempel at tre rom og kjøkken på 75 kvm var ansett som en god bolig for en familie på fire personer (Ibid.). I dag stilles det derimot få krav utenom byggetekniske forhold, sikkerhet og universell utforming (Ibid., s. 15). Martens og Moe (2018, s. 301) hevder at «faglig kunnskap om god boligplanlegging ble lagt til side» når markedskreftene og eiendomsutviklerne tok over planleggingen. Nå har beliggenhet overtatt som et av de viktigste kvalitetskriteriene, og de tradisjonelle bokkvalitetene er ikke lenger det man betaler for (Ibid.).

Martens og Moe (2018) har i sin bok «hva er en god bolig?» utforsket hva som former boligkvalitet og hva som er en god bolig. De presenterer bokkvaliteter som man anser som universelle behov og som derfor er viktige kvaliteter:

Omgivelsene og bomiljøet:

- Kort vei og lett tilgjengelig adkomst mellom bolig og arbeidsplass, samt privat og offentlig service som nærbutikk, skole og barnehage.
- Kort vei og lett tilgjengelig adkomst mellom bolig og friluft- og rekreasjonsområder.
- Trafikksikker adkomst til gode leke- og oppholdsarealer ute.
- Leke- og uteoppholdsarealer som legger til rette for sosial kontakt, og som tilfredsstiller krav til aktiviteter for barn i ulike alder.
- Nærmiljø fritt for støy og luftforurensning.

Boligens plassering:

- Sol i boligen.
- Sol på private og felles utearealer.
- Bolig og privat uteplass skjermet for innsyn.
- God terrengtilpasning (som tar vare på grønne verdier) (s. 17).

Da staten har gitt mye av ansvaret for bokkvaliteten til kommunen, så er det kommunens ansvar å sikre dette i boligprosjektene. Martens og Moe (2018, s. 393) har sett at utviklingen av bokkvalitet går i sykluser, hvor man nå igjen går tilbake til trange gårdsrom. Spørsmålet er derfor om dette går på bekostning av de universelle behovene vi har. Mye tyder på at det gjør det og at det treffer sosialt skjevt. I et presset boligmarked hvor beliggenheten avgjør prisene, får utbygger solgt boliger i byene nesten uavhengig av bolig- og bokkvaliteten, noe som ikke bidrar til at utbygger må skape gode kvaliteter. Derfor er det enda viktigere at kommunen bidrar. Martens og Moe (2018, s. 403) poengterer også viktigheten av gode arkitekter og utbyggere i sitatet «God arkitektur skapes av gode arkitekter og oppdragsgivere, dårlig arkitektur av medgjørlige arkitekter og oppdragsgivere uten ambisjoner om kvalitet».

Selv om man i dag har få offentlige normer for hva som er god bokkvalitet, så har mange av de normene som brukes i dag eksistert lenge. Derfor har flere spurt om normene er relevante i dagens byutvikling og om de passer til den kompakte byutviklingen. Emily Talen (2012) som har studert den Amerikanske konteksten, argumenterer for at de bestemmelsene og kravene som finnes i dag i Amerika ikke henger sammen med de urbane ønskene og målene man har for byutviklingen, fordi bestemmelsene er de samme som man hadde på starten av 1900-tallet hvor bilismen og andre hensyn var rådende. Tilsvarende funn ser man også i norsk forskning, da mange av normene man har i dag er utviklet i en tid med andre idealer. For å oppnå kompakte byer mener noen at man må nedprioritere de tradisjonelle bokkvalitetene for å oppnå den tettheten som kreves. Spørsmålet er hvor den nedre grensen for kvalitet er, og hvilke av de universelle behovene man kan utelate. Dette er noe man har debattert lenge, hvor ofte utbygger bruker miljøargument for å bygge tett, mens andre legger vekt på folkehelsen og den sosiale bærekraften ved gode boforhold. Siden vi har få minstestandarder i dag, har flere boligprosjekt ikke oppfylt de universelle behovene.

Hvilke bokkvaliteter er det boligkjøperen ønsker? Markedet og de private utbyggerne har igjennom tiden opparbeidet seg kunnskap om hva som selger og hva kjøperen er villig til å betale for. Dette har blitt grunnlaget for hvilke kvaliteter utbygger fokuserer på. Bjørnstad (2013) har i sin masteroppgave undersøkt hvordan bokkvalitet defineres og beskrives i forskning basert på de offentliges normer, og bokkvalitet slik det er definert og beskrevet av markedsaktører. Funnene viser at de offentlige normene beskriver bokkvaliteter, men at de kan være stedsuavhengige og bygge på rurale kvaliteter, eller idealer forbundet med drabantbyen og feltutbygging. På den andre siden viste det seg at bokkvaliteter med utgangspunkt i markedets preferanser i stor grad beskrev områdekvaliteter som var stedsavhengige. Her var

---

man mer opptatt av kvalitetene i området og ikke særlig opptatt av kvalitetene i det aktuelle boligprosjektet. Dataene baserte seg på hva som regulerte prisen på boliger, og da var det de bymessige områdekvalitetene som i størst grad presset prisene opp. Oppgaven viser derfor at markedet er mer opptatt av områdekvaliteter, som i stor grad styres av det offentlige. Men kommunen er opptatt av bokkvaliteter som i større grad kan prosjekteres. Det er interessant at boligkjøperne er mer opptatt av området de flytter inn i enn selve boligen. Dette kan forklare hvorfor utbyggere ikke er veldig interessert i å sikre bolig- og bokkvaliteter i prosjektene, da disse ikke bidrar særlig til boligens salgbarhet. Forskning har nemlig vist at utbyggers ønske om høy utnyttelse i prosjektet går på bekostning av de tradisjonelle bokkvalitetene, og at det er en sentral diskusjon i planforhandlingene (Schmidt, 2007).

Hva er konsekvensene hvis man overlater ansvaret for kvalitetene til markedet? Boligkjøper ønsker jo i utgangspunktet mange av de samme urbane kvalitetene som utbygger. Forskning har vist at private fortettingsprosjekt ofte er gratispassasjerer uten å tilby nye kvaliteter og funksjoner til området (Schmidt, 2007, s. 33). Derfor vil man ved å overlate bokkvalitetene til markedet sakte men sikkert forringe områdekvalitetene. Etter hvert vil dette senke attraktiviteten til området, og det blir mindre interessant for utviklere å investere der fordi områdekvaliteten er dårlig. Kommunens overordnede planlegging er derfor fortsatt viktig for å oppnå en bærekraftig utvikling i tråd med den kompakte byen.

### Kapittel 3: Tidligere forskning

Det finnes noen få norske studier innenfor masteroppgavens tematikk fra rundt år 2000. NIBR (By- og regionforskningsinstituttet) har stått for de fleste rapportene med Husbanken og departementet som oppdragsgivere. I de fleste rapportene er forholdet mellom bokkvalitet og fortetting studert gjennom caseanalyser, hvor forskerne har vurdert utearealene og bokkvalitetene samt gjennomført intervju med beboere. Disse studiene kan komplementere masteroppgavens funn, spesielt med hensyn på beboernes oppfatninger av bokkvalitet som ikke er undersøkt i denne masteroppgaven.

#### NIBR-prosjektrapport 1998:10 - Sentrumsnære byboliger

<b>Forfatter</b>	Jon Guttu og Johan-Ditlef Martens
<b>Tittel</b>	Sentrumsnære byboliger - Survey til beboere i sju norske byer
<b>Oppdragsgiver</b>	Husbanken
<b>Metode</b>	Spørreundersøkelse til beboere i 36 boligprosjekt i sju norske byer
<b>Formål</b>	Studiens formål har vært å få mer kunnskap om kvalitetene ved nye boliger i sentrumsområder, og hva beboerne synes om boligsituasjonen. (Flere av boligprosjektene er småhus og funnene kan dermed ikke direkte oversettes til problemstillingen. I tillegg er undersøkelsen over 20 år gammel).

#### Relevante funn:

Spørsmålene som omhandler boligens uteareal er mest relevant (s. 50 - 58 i Guttu & Martens, 1998). I surveyen har 84 % svart at de synes de felles utearealene som gården disponerer er bra. Forskerne skriver at de er overrasket over at svarprosenten er så høy, da de har vurdert utearealene «som en betydelig minusside» ved boligene som er undersøkt. Det som er interessant er at misnøyen er mye høyere hos de som ikke har balkong eller private uteareal. Misnøyen er også høyere hos de yngre beboerne (mellom 20 og 30 år). Ved spørsmål om hva som er svakhetene ved utearealene så er de fire mest valgte «føler meg beglodd», «for lite plass», «for lite trær, busker og gress», og «utstyr og møbler mangler». 9 % skriver at det er for lite sol. Ved spørsmål på hvor ofte fellesareal brukes til rekreasjon og opphold i sommerhalvåret svarer 64 % at de sjelden eller aldri bruker dem, men 30 % av beboerne bruker gårdens uteareal på bakken daglig. Av de 1/3 som bruker utearealene flittig er mange barnefamilier. Det som er interessant er at bruken av utearealene avtar jo høyere oppover i etasjene leiligheten ligger. Halvparten av beboerne i underetasjen og 1. etasje bruker utearealene mye. Takterrassene brukes også mer enn utearealene på bakken.

45 % av respondentene brukte takterrassen daglig eller flere dager i uka. De som bruker de offentlige utearealene er også de samme som bruker boligens utearealer.

### NIBR-prosjektrapport 2000:3 - Arealnormer

<b>Forfatter</b>	Anne-Karine Halvorsen Thorén, Jon Guttu og John Pløger
<b>Tittel</b>	Arealnormer – Virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging?
<b>Oppdragsgiver</b>	Norges forskningsråd
<b>Metode</b>	Caseanalyse, dokumentanalyse og intervju
<b>Formål</b>	Formålet med prosjektet har vært å få mer empirisk kunnskap om arealnormer og hvilken effekt de har på livskvaliteten.
<b>Forskningsspørsmål</b>	“1) hvilke normer som brukes, 2) bakgrunnen for dagens normer, 3) hvilken formell status normene har 4) hvordan dagens normer brukes i plan- og byggesaksbehandlingen, 5) hvilken effekt de får på det som bygges, og sist, men ikke minst, 7) i hvilken grad normene ivaretar folks miljøbetingede livskvalitet” (s. 21).
<b>Konklusjon</b>	1) det er behov for kvalitetskrav, helst kontekstavhengige krav basert på konsept-tankegangen og bebyggelsestypologier, 2) normer erstatter ikke helhetlig planlegging, 3) den kommunale planleggerrollen må styrkes og kompetansen økes, 4) normkrav må presenteres tidlig og samlet i planprosessen for å sikre medvirkning og forutsigbarhet.

#### Relevante funn:

Når det gjelder hvilken effekt normene har på det som bygges så viser studien at det er de mest målbare og kvantitative normene som har fått mest systematisk gjennomslag. Normer og begrensninger for tetthet og uteareal har også påvirket det bygde og sikret noe areal, men gir ikke nødvendigvis gode kvaliteter. Studien har også vist at det er andre faktorer som har hatt likeså stor påvirkning som normene. Prosjektene har fulgt noen konsepter, som storgårdskvartalet eller parkbyen, som har vært normgivende og bidratt til mer helhetlig tenking. Rapporten konkluderer med at det bør bli større fokus på konsept ved utarbeidelser av normer og krav, og at de må være kontekstavhengige. Uten hensyn til konteksten kan konseptet slå uheldig ut, som i det ene prosjektet i Oslo hvor parkbyen som ideal ikke var forenelig med den urbane konteksten. Andre faktorer enn normer som har påvirket livskvaliteten er viljen til helhetlig oversiktsplanlegging på tvers av eiendomsgrenser og betydningen av planfaglig kompetanse.

Basert på intervjuene så har det fysiske miljøet størst påvirkning på beboernes livskvalitet når det er noe beboerne savner eller opplever som konfliktfylt. Eksempler på dette er forhold knyttet til det de opplever som 1) for høy tetthet/støy/innkikk, 2) mangel på gode utearealer og sosiale møteplasser, 3) uestetiske områder og 4) rasering av terreng og natur. Dette er også forhold som dekkes av normene eller som kan reguleres.

Studien har også sett på hvordan ulike aktører bruker og forholder seg til normer. Naboer og innbyggere bruker i hovedsak normer for å sikre sine påvirkningsmuligheter i prosessen og for å protestere mot tiltak de misliker. Utbyggere er mest opptatte av å få så høy utnyttelse som mulig i forhold til det som er salgbart og bruker normene mest for å protestere. De faglig ansatte i kommunen er i en mellomposisjon for å ivareta utbyggernes og naboenes interesser.

Forskerne konkluderer med at kommunens forsøk på å sikre utearealkvaliteter ikke har vært tilstrekkelig. Selv om det har vært noen minstekrav som er ivaretatt så har ikke utearealene nødvendigvis blitt gode. Det har i stor grad vært avhengig av planleggerens dyktighet. Beboerne er kritiske til utearealene og de manglende sosiale møteplassene og områder for ungdom og voksne. Forskerne foreslår derfor at disse temaene bør drøftes videre: 1) store samlede arealer, kontra mange små arealer, 2) avstand, 3) flerbruk, og 4) rommelighet.

### NIBR-prosjektrapport 2001:9 - Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by

<b>Forfatter</b>	Lene Schmidt og Anne-Karine
<b>Tittel</b>	Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by – En studie av storgårdskvartalet
<b>Oppdragsgiver</b>	Miljøverndepartementet og Husbanken
<b>Metode</b>	Studier av bebyggelsestyper og casestudie av storgårdskvartalet, gruppeintervju
<b>Formål</b>	Undersøkelsen er en videreføring av de tidligere studiene «Sentrumsnære byboliger» og «Arealnormer». Formålet er å studere bebyggelsestyper i by og sammenhengen mellom bebyggelsestype og bokkvalitet for å komme med innspill til normer og anbefalinger baser på bebyggelsestypologier.

#### Relevante funn:

I rapporten foreslår forskerne blant annet at uteareal bør regnes ut i fra prosent areal av bruksarealet og at det bør være normer for rommelighet (avstand mellom bygg). Flere av disse forslagene er i dag i bruk, noe som kan tyde på at flere av forslagene i rapporten er videreført

og implementert. Å sikre rommelighet i prosjektene har fått stor oppmerksomhet i rapporten, fordi det både sikrer areal og hensyn til sol og lys. Forskerne kommer med en anbefaling om at gårdsrom bør være rektangulære og forhold mellom bygningskropp og tverrsnitt på gårdsrom bør være minimum 1:3. Etasjetall bør i gjennomsnitt ikke overstige 4 etasjer i mindre byer og 5-6 etasjer i større byer. Rapporten går ikke noe dypere inn på hvordan man kan skape mer kontekstuelle normer og hvordan normer kan baseres på konsept.

### NIBR-prosjektrapport 2007:12 - For tett?

<b>Forfatter</b>	Lene Schmidt
<b>Tittel</b>	For tett? – Fortetting, planprosess og bokkvalitet i nye byboligprosjekter
<b>Oppdragsgiver</b>	Miljøverndepartementet og Husbanken
<b>Metode</b>	Casestudie av to fortettingsprosjekt i Oslo og Stavanger
<b>Formål</b>	Formålet med prosjektet har vært å få frem mer kunnskap om planprosesser og resultater av fortettingsstrategien.
<b>Forskningsspørsmål</b>	1) Hvordan fungerer planprosessene i fortettingssaker? 2) Hva blir konsekvensene av fortetting mht. bokkvalitet?

#### Relevante funn:

Det er liten enighet om hva bokkvalitet er og hva som er og ikke er god bokkvalitet. Det har åpnet for mye forhandlinger om kvalitet og ført til mye frustrasjon. For utbygger er det naturlig å legge inn prutningsmonn i forhandlingene om for eksempel utnyttelsen og høyder på bebyggelsen, for å ha noe å forhandle på. Men kommunen har på den andre siden ingen slik prutningsmonn da kommunen ofte har minstekrav til uteareal og maks krav for utnyttelsen. Forskerne diskuterer her om kommunen også skulle kunne legge inn rom for forhandling av kvalitetskrav, og da formulere kravene som noe annet enn minimumskrav. Utfordringen med dette er at det kan føre til forskjellsbehandling mellom prosjektene.

Det som ofte blir forhandlet om i planprosessen er størrelsen på utearealet, fellesarealet og solforhold. Hvilke kvaliteter utearealene har er imidlertid ikke informert om til boligkjøperne. De har lite kunnskap om hvilke kvaliteter utearealene har og hvordan de er vektet i forhold til andre bokkvaliteter. Forskerne foreslår derfor en miljømerking av boliger som gir informasjon om boligens egenskaper, deriblant bokkvaliteter. Slik får boligkjøperne mer kunnskap om kvalitetene og har mulighet til å være mer kritiske.

Aktørene, spesielt arkitektene, konsulentene og forslagsstiller, har lite kjennskap til

veiledningsmaterieell for uteareal og bokkvalitet. Det reiser spørsmål om verdien av slike dokumenter og om aktørenes kompetanse. De ulike aktørenes er også usikre på hverandres ansvar for bokkvalitet, slik at arkitekten og utbygger sender ansvaret over på hverandre.

I ettertid har prosjektene møtt kritikk for innsyn og mangel på privatliv på uteoppholdsarealene. Det har ikke vært stilt normer for dette eller blitt diskutert i reguleringsprosessen. Forskerne kritiserer også små og trange uteoppholdsareal og lite forholdsmessighet mellom høye bygninger og tomten.

Prosjektene har oppfylt boligpolitikken med å bidra til fortetting og sentrale leiligheter som vurderes som attraktive i markedet. Forskerne påpeker at den store lokale motstanden og det store presset på bokkvaliteten kan diskuteres til å være på grensen til det som er innenfor en god byutvikling. Prosjektene har heller ikke bidratt særlig til bylivet, da bebyggelsen har inaktive og lukkede fasader som ikke inviterer til bruk og liv. De klassiske normene til bokkvalitet har derfor ikke bidratt til byliv.

#### **Jon Guttu og Lene Schmidt, 2008 - For tett med vett**

<b>Forfatter</b>	Jon Guttu og Lene Schmidt
<b>Tittel</b>	Fortett med vett - Eksempler fra fire norske byer
<b>Oppdragsgiver</b>	Miljøverndepartementet og Husbanken
<b>Metode</b>	Befaringer, dokumentstudier og intervju
<b>Formål</b>	Formålet har vært å vise gode eksempler på uteareal og drøfte de utfordringene en står overfor.

#### **Relevante funn:**

Gjennom prosjektet er 27 nye boligprosjekt evaluert for å finne eksempler på gode uterom i tett by. Resultatene har vært nedslående, da bare tre prosjekt er betegnet som forbilledlige. Forskerne har identifisert tre gjennomgående problemer: 1) tilknytningen til byen er dårlig ivarettatt; 2) tettheten og arealknappheten er et problem, for eksempel ved at utearealene ligger oppå parkeringskjeller som gir lite vegetasjon, mangel på plass til ulike funksjoner og mange skyggefulle arealer; 3) utearealene speiles av utbyggers intensjoner og kompetanse for å skape gode uteareal. Forskerne har sett på hvilke juridiske virkemidler som er brukt for å sikre kvalitet i uterommene. Alle kommunene har egne lekeplassnormer og vedtekter til plan- og bygningsloven § 69. Studien viser likevel at det ikke er noe garanti for gode resultater. De tre gode eksemplene har til felles at de har vært ambisiøse byggherrer og dyktige arkitekter og landskapsarkitekter.



---

**NIBR-prosjektrapport 2014:12 - Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft**

<b>Forfatter</b>	Lene Schmidt
<b>Tittel</b>	Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft
<b>Oppdragsgiver</b>	Norges forskningsråd
<b>Metode</b>	Spørreundersøkelse, intervju, dokumentanalyser og befaringer
<b>Formål</b>	Formålet er å studere utvalgte nye boligprosjekter i Oslo, Ski og Trondheim, og studere bokkvaliteter og hensyn til sosial bærekraft, og hvordan resultatet kan forstås på bakgrunn av planer og planprosessen.

**Relevante funn:**

I studien konkluderes det med at fortettingen har gått på bekostningen av sosial bærekraft og felles goder som tilgang på felles uteareal og sol i boliger og på uteareal. Det er hensynet til maksimal utnyttelse og økonomi som har gått på bekostningen av viktige felles goder. En god plan og regulatoriske virkemidler har ikke vært nok, fordi hvert enkelt prosjekt er resultat av nye forhandlinger mellom aktørene. Planprosessen er derfor avgjørende for resultatet. Forskerne har sett at regulatoriske virkemidler er nødvendige, men ikke tilstrekkelig for å nå målene og oppnå gode kvaliteter. Boligene som er undersøkt er lite tilrettelagt for barnefamilier. Kommunens involvering har også vært viktig for å sikre nye felles goder utover prosjektet.

## Kapittel 4: Nasjonale føringer og Oslo kommunes normer til uteareal

Det finnes flere nasjonale føringer til den kommunale planleggingen, for eksempel Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Kommunal-og moderniseringsdepartementet, 2014), Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kommunal-og moderniseringsdepartementet, 2019), og regionale planer og strategier fra fylket. Disse er førende for byutviklingen og de planene kommunen utarbeider. Oppgaven går ikke grundigere inn på disse dokumentene da de allerede er implementert i Oslo kommunes planer og strategier. En nasjonal retningslinje som bør nevnes spesifikt er Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Kommunal-og moderniseringsdepartementet, n.d.). Retningslinjen skal styrke barns interesser i planlegging og gi kommunene bedre grunnlag for å integrere barn og unges interesser i saksbehandlingen. Retningslinjen krever at barn og unges interesser blir vurdert og at kvaliteter på barns vegne sikres i planleggingen. Den fysiske utformingen skal blant annet sikre at areal som brukes av barn er sikret mot forurensning og at de har et areal de kan utfolde seg og leke på. Barn og unges interesser har derfor prioritet i byutviklingen.

Det som er interessant å gå mer i detalj på, er de lover, bestemmelser og retningslinjer som regulerer hva kommunen kan kreve til utearealene i nye boligprosjekt. Plan- og bygningsloven (Plan- og bygningsloven, 2008) og Byggteknisk forskrift (Byggteknisk forskrift, 2017) er de sentrale føringene og her presenteres det som er relevant for reguleringen av uteareal.

**Plan- og bygningsloven fra 2008:** Kommunen kan stille generelle bestemmelser til utearealene i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 punkt 5. Paragrafen sier at man kan vedta bestemmelser om «byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6».

Kommunen kan også ha bestemmelser til utearealene i reguleringsplaner, som da kan være mer spesifikke. I reguleringsplaner er det lovlig å stille funksjonskrav og kvalitetskrav til uteareal og det vil være innenfor å regulere element som omhandler hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns behov for leke- og uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4.

**Byggteknisk forskrift fra 2017 (TEK17):** Gjennom byggteknisk forskrift stiller staten krav til bebyggelsen og uterommene, og den trekker opp det minimum egenskaper et nytt bygg må ha for å være lovlig i Norge. Det betyr at kommunen ikke kan gi bestemmelser som er

dårligere enn minimumskravene i forskriften. De mest sentrale reglene for uteoppholdsareal er i § 8-3. Hovedmålet med uteoppholdsarealer er at de skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper, jf. § 8-3 punkt 1. Uteoppholdsarealene skal også plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning, jf. § 8-3 punkt 2. Det er også viktig å utforme utearealene slik at de ikke er til fare for folk, som for eksempel å sikre lekeareal fra trafikk og sikre brønner, basseng og lignende med gjerder. For uteoppholdsareal med krav om universell utforming gjelder i tillegg krav om at det skal være et areal på minimum 1,6 x 1,6 m med fast dekke, det skal være plass til rullestol ved sitteplasser, og stolper, rekkverk og nivåforskjeller skal merkes, jf. § 8-3 5). TEK17 har også krav om at gangadkomst til uteoppholdsareal og bygg skal være universell utformet, jf. §§ 8-6 og 8-7.

Ved plassering av byggverk skal man også ta hensyn til uteoppholdsarealene slik at de blir optimalisert med hensyn på sol – og lysforhold, jf. § 8-10. Veiledningen sier at «Bygningen skal plasseres slik på tomte at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles utearealer bør ha sol minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstanden til tilstøtende bebyggelse bør være tre ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget».

Det er i hovedsak reglene til universell utforming som er konkrete og målbare, de andre er av en kvalitativ art som gjør det vanskelig å måle oppnåelsen av dem. Før hadde TEK flere konkrete veiledninger og retningslinjer, men disse er avviklet.

### **Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030**

Den gjeldende kommuneplanens arealdel for Oslo kommune ble vedtatt i 2015 (Oslo kommune, 2015). I planen er utearealene regulert med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 punkt 5. Kommuneplanens bestemmelse § 6.4 til uteareal for boliger, skoler og barnehager er:

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/ eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.

Retningslinje: Ved regulering og søknad om tillatelse bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer.

Bestemmelsen er i henhold til de kvalitative normene i TEK17, men har ingen kvantitative krav, for eksempel til antall soltimer. Bestemmelsen har også egne normer som ikke er hentet direkte fra TEK. For det første, at terreng og vegetasjon som skaper identitet eller som bidrar til variasjon og kvalitet skal bevares. For det andre, krav til når uteoppholdsarealene skal være opparbeidet, noe som er viktig for å sikre gjennomføring. Som dokumentasjon for at kravene er implementert i prosjektet har planen bestemmelse om utomhusplan (§ 6.5). Utomhusplanen er en illustrasjon over tomten som viser disponeringen av byggetomta med blant annet terrengtilpasninger, opparbeidelse og bruk av uteoppholdsarealene.

Retningslinjen til planbestemmelsen § 6.4 sier at planen eller søknaden må dokumentere hvordan utearealer sikres i henhold til de til enhver tid gjeldende normer/retningslinjer. De henviser ikke til noen konkrete dokumenter her, men man kan anslå at kommunen henviser til dokumentet «Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo». Ved regulering og søknad om tillatelse til nye boliger så bør det derfor dokumenteres hvordan utearealene sikres i forhold til utearealnormen, men det er ingen krav, kun en retningslinje.

### **Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo**

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo (heretter kalt utearealnormen), ble utgitt i 2012 av Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune.

Utearealnormen ble revidert i 2018, hvor dokumentet har blitt forkortet og forenklet, men normene og innholdet er så å si det samme. I utearealnormen fra 2012 står det at normen «forutsettes lagt til grunn for fortløpende byggesaksbehandling og innarbeidet i fremtidige reguleringsplaner for indre Oslo så snart de har vært til politisk behandling» (Oslo kommune, 2012, s. 3). Utearealnormen ble derimot ikke vedtatt i politisk behandling i 2012, det politiske vedtaket kom ikke før i 2019. Kommunen skriver likevel i utearealnormen fra 2018 at plan- og bygningssetaten har brukt utearealnormen veiledende i plan- og byggesaksbehandlingen siden 2012.

Utearealnormen er utarbeidet basert på flere prosjekt og studier for å finne ut hvordan man gjennom reguleringsplan kan sikre bedre kvaliteter på uteoppholdsarealer til boliger i indre Oslo. Kartleggingen har foregått i tidsrommet fra 2003 til 2012 hvor man har gjennomført en systematisk befaring av utvalgte prosjekter for å evaluere kvalitetene til

uteoppholdsarealene. Undersøkelsene har vist at de store barna ikke har tilgang på egnede uteområder i nye boligprosjekter, men de minste barna fra 1-4 år tilgodesees. Undersøkelsen har også vist at kvalitetskrav til uteoppholdsareal bør vurderes tidlig i prosjektet ved oppstart av programmeringen (Ibid., s. 20). Undersøkelsen viste at kvalitetene til utearealene «var mer avhengig av bygningsplassering og volumoppbygning enn tettheten» (Ibid.).

Formålet med utearealnормen er å «sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekt i Oslo» (Oslo kommune, 2018b, s. 4). Formålet er også å tilrettelegge for at flere barnefamilier ønsker å bo i byen, da det bidrar til en variert befolkningssammensetning og bærekraftig byutvikling. Normen bygger derfor i stor grad på anbefalingene fra de rikspolitiske retningslinjene om å styrke barns og unges interesser i planleggingen.

I utearealnормen fra 2012 står det i tittelen «... for boligbygging i indre Oslo», men den reviderte versjonen har kuttet ut «indre» og bruker bare Oslo. Det er fordi kommunen nå ønsker at normen skal gjelde for hele Oslo (Ibid., s. 3). Før utearealnормen hadde kommunen ulike krav til uteareal i de ulike byområdene. I indre by har normen vært at utearealet skal være minst 25 % av bruksarealet, hvorav minst 50 % av arealet er på bakken. Kravet om 25 % stammer fra 1986 da Oslo i stor grad ble bygd på jomfruelig mark. I ytre by har normen vært at kravet til uteareal er minimum 100 m<sup>2</sup> for boliger med BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup> og minimum 50 m<sup>2</sup> for boliger med BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup>. Her ble det ikke gjort noe skille mellom private og felles utearealer, som medførte at mye av utearealet ble balkonger og private takterrasser og hager. Utearealet ble også brukt til sykkelparkering, søppelhåndtering og lignende, som ikke nødvendigvis ga rom for opphold og lek (Oslo kommune, 2012, s. 35).

Utearealnормen består av seks deler: områdetyper, arealnорм, rommelighetsnorm, utformingsnorm, vurderingskriterier ved avvik fra normen og dokumentasjonskrav.

Normen er delt inn i fire **områdetyper** med tilhørende normer. Boligprosjekt skal plasseres innenfor en områdetype og følge de normene som hører til. Områdetype 1 er beregnet for tette og komplekse bystrukturer slik som kvadraturen i Oslo sentrum, hvor det ofte er høy næringsandel. Områdetype 2 har mindre tetthet og en høyere boligandel, men er også relativ tett bebyggelse. Områdetype 3 vil være mindre sentrale områder med høy boligandel, men med næring og funksjonsblanding i første etasje og ved torg og møteplasser. Områdetype 4 er den minst tette og her brukes mindre tette bygningstypologier som lameller og punktbygg. For indre by er det tegnet et kart som angir hvilken områdetype som gjelder, men for prosjekt i ytre by skal områdetype vurderes i den konkrete plan- og byggesaken. I vurderingene skal

nærhet til kollektivstasjon, bygningstypologi og andre særskilte forhold på stedet legges til grunn: områdetype 2 eller 3 nært stasjonene og områdetype 3 eller 4 lenger unna.

**Arealnormen** angir minstekravet til størrelsen på uteoppholdsarealet, definert som MFUA (minste felles uteoppholdsareal). For å kunne beregne arealet som MFUA må arealet være egnet til lek og opphold og være felles for alle i boligsameiet. Det vil si at arealer for sykkelparkering og lignende, og arealer brattere enn 1:3 ikke medregnes. Private arealer kan heller ikke regnes med, noe som er nytt og skiller seg fra de gamle retningslinjene for uteoppholdsareal. Normen om MFUA er i henhold til TEK17 § 5-6 om minste oppholdsareal (MUA). I tillegg har Oslo angitt en norm for samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) som er en andel av MFUA med størrelse og form som egner seg til plasskrevende aktivitet og lek. Forholdet mellom lengde og bredde bør ikke overstige 2:1 og bredden bør være minst 12 meter. Slik skal man sikre areal til plasskrevende lek for større barn og normen imøtekommer de manglene som er sett i tidligere praksis, samt anbefalingene fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging. Det er også krav om at en andel av MFUA skal være på bakken, men dette varierer avhengig av områdetype (figur 4.1).

Krav om MFUA var i tidligere praksis 25% og har derfor blitt redusert til 12-20%. Selv om det har vært en reduksjon så vil det reelle kravet til samlet og felles uteoppholdsareal likevel være større da man før kunne inkludere balkonger og annet privat uteareal.

**Tabell som viser krav til andel av minste felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk:**

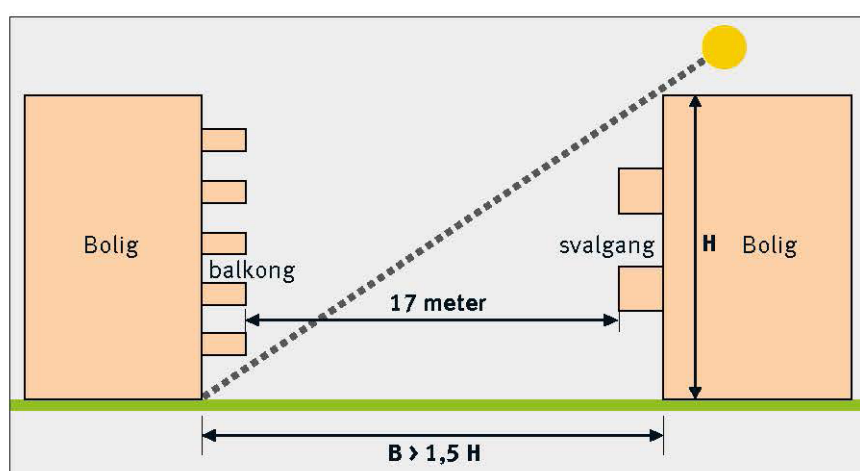
Områdetype	Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m <sup>2</sup> BRA bolig)	Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum *
Områdetype 1	12 %	0 %
Områdetype 2	16 %	60 %
Områdetype 3	20 %	60 %
Områdetype 4	20 %	75 %

\* Gjelder kun for tomter > 600 m<sup>2</sup>

Størrelse på tomt/byggeområde	Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)	Minste størrelse på SFUA-enheter	Plassering
< 600 m <sup>2</sup> og i områdetype 1	Minst 150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Tak, terreng eller lokk på/over gateplan
600 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	150 m <sup>2</sup>	Terreng eller lokk på/over gateplan
> 1500 m <sup>2</sup>	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	250 m <sup>2</sup> Der normen gir SFUA > 1250 m <sup>2</sup> skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m <sup>2</sup>	Terreng eller lokk på/over gateplan

Figur 4.1: Tabell som viser krav til andel av MFUA på terreng eller lokk, og tabell som viser krav til SFUA basert på tomtens størrelse. Kopiert fra (Oslo kommune, 2018b, s. 9).

**Rommelighetsnormen** skal sikre nok luft, dagslys og sol i boligene og utearealet. Normen består av to deler: 1) avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal sett i forhold til bygningens høyde, og 2) krav til solbelyst areal. Hovedregelen er at avstanden mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde (figur 4.2). Minsteavstanden er 17 meter. Dette er beregnet ut i fra solvinkelen slik at det vil gi sol på utearealene 1. mai klokka 15.00. Solkravet for uteareal er at det skal være minimum 5 timer med sol på utearealene 1. mai, hvorav minimum 3 timer mellom 15.00 og 20.00. Områdetype 1 og 2 har noe avvikende krav slik at det er mulig å bygge tettere (figur 4.3).



Figur 4.2: Illustrasjon av rommelighetsnormen som viser hvordan man kan utregne avstanden mellom motstående bygninger. Kopiert fra Oslo kommune (2018b, s. 10).

#### Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene:

Områdetype	Størrelse på tomt/byggeområde	Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00
Områdetype 1	Alle	20 % Utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1. mars
Områdetype 2	Alle	20 % Utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Kravet om sol mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 gjelder ikke for områdetype 2.
Områdetype 3	< 1500 m <sup>2</sup>	30 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	40 %
Områdetype 4	< 1500 m <sup>2</sup>	40 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	50 %

Figur 4.3: Tabell over de ulike områdetypenes krav til prosentandel sol på utearealet. Kopiert fra (Oslo kommune, 2018b, s. 11).

De overnevnte normene har vært tallfestede (kvantitative), mens **utformingsnormene** har i hovedsak kvalitative krav til utearealene om innhold og bruk. Forkortet sier normene dette:

- a) De gunstigs beliggende arealer på bakkeplan skal avsettes til uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsareal skal tilpasses ulike aldersgrupper og ulike aktiviteter, hvor barns interesser skal prioriteres.
- c) De felles uteoppholdsarealene skal ha et grønt preg, gjennom bevaring av trær, god overvannshåndtering og godt vegetasjonsdekke.
- d) De ulike funksjonene på utearealene skal få en hensiktsmessig plassering som er best egnet for sin funksjon.
- e) Lekeareal plasseres på terreng eller lokk.
- f) Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- g) Avstanden mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal skal være minst 2 meter.
- h) Takterrassen skal være sikker og trygg, med god vindskjerming.
- i) Uteoppholdsareal på lokk skal ha gode gangforbindelser til bygulvet.

I noen tilfeller er det behov for å avvike normen. **Avvik** kan vurderes der overordnede bebyggelsesstrukturer skal beholdes eller der det er bevaringsinteresser. Der det generelt er vanskelig å oppfylle normen skal det legges vekt på at utearealene blir størst mulig og med gode solforhold. Kvaliteten skal også kompensere for manglende areal.

Det er et **dokumentasjonskrav** at de ovennevnte normene skal dokumenteres med arealberegninger og illustrasjoner. Man skal blant annet vise soldiagram, utearealenes egnethet for ulike aldersgrupper, lokalisering av ulike funksjoner, adkomster mv.



## Kapittel 5: Metode

I denne masteroppgaven er det brukt kvalitativ metode for å utforske sammenhengene mellom normer og utearealkvalitet. For å undersøke slike sammenhenger er det ikke hensiktsmessig å benytte kvantitative metoder. Det krever forståelse for prosesser og romlige strukturer som må formidles med tekst, foto og andre media. Problemstillingen masteroppgaven undersøker er *I hvilken grad brukes utearealnormen og oppnår den formålet om å sikre gode uteoppholdsarealer i nye boligprosjekt?* Problemstillingen er som beskrevet tidligere todelt. For å undersøke i hvilken grad utearealnormen brukes er det gjennomført intervju og et utvalg planer er kartlagt for å innhente data om deres bruk og regulering av uteareal. Til å undersøke om utearealnormen har oppnådd formålet om å sikre gode uteoppholdsareal er utearealene til fire boligprosjekt evaluert og målt opp imot utearealnormene. Se forskningsdesignet i figur 5.1. Formålet med en slik todeling av oppgaven er at den overordnede kartleggingen har gitt en helhetlig oversikt over i hvilken grad utearealnormen brukes og hvilke normer som stilles til uteareal i dag. Dette har vært inspirasjon for evalueringen og valg av boligprosjekt. Oppgavens struktur følger denne logikken og er delt inn i en kartleggingsdel (del 2) og evalueringsdel (del 3) (figur 1.1).

Problemstilling	Mål	Datagrunnlag
I hvilken grad brukes utearealnormen?	Kartlegge reguleringsplaner og deres bestemmelser til uteoppholdsareal og undersøke i hvilken grad utearealnormene er regulert i planene.	Utvalgte planer med tilhørende plandokument. Kart og ortofoto.
	Skaffe informasjon om hvordan utearealnormen brukes i saksbehandlingen av boligprosjekt.	Intervju med saksbehandler i PBE.
Oppnår utearealnormen formålet om å sikre gode uteoppholdsareal i nye boligprosjekt?	Evaluere utearealene og bokkvalitetene i utvalgte boligprosjekt.	Befaring, foto, kart og plandokument.
	Vurdere i hvilken grad utearealnormene er ivaretatt i de utvalgte boligprosjektene.	Evalueringen av utearealene og utearealnormen.

Figur 5.1: Forskningsdesign

Oslo kommune har uttrykt interesse for at noen evaluerer utearealnormen. I samtale med avdelingsleder i Plan- og bygningsetaten fremkom informasjon om hva etaten ønsker å få mer kunnskap om når det gjelder utearealnormen. Målet med samtalen var at informasjonen kunne bli med på å spisse problemstillingen og det som ble utforsket i evalueringen av boligprosjektene. Dette har bidratt til å øke aktualiteten til masteroppgaven.

### **Kartlegging**

Gjennom oppgaven var målet å finne ut av i hvilken grad utearealnormen blir brukt i boligutviklingen i Oslo. Det er ikke tidligere kartlagt hvordan utearealnormen er implementert i reguleringsplaner eller brukt i planprosesser, derfor gikk det innledende arbeidet med masteroppgaven ut på å samle inn data om dette. Gjennom en overordnet kartlegging av flere ulike planer i hele kommunen fikk vi en helhetlig oversikt over hvordan utearealnormen blir brukt. Da det ikke var ressurser til å gå i dybden på hvordan utearealnormen blir brukt i planprosessen, ble kun planenes reguleringsbestemmelse til uteareal innhentet. Deretter ble planens bestemmelse til uteoppholdsareal sammenlignet med utearealnormen. Hvis utearealnormene var regulert i planen så antok vi at utearealnormen ble brukt i planprosessen. Hvis reguleringsbestemmelsen ikke hadde de samme normene som utearealnormen antok vi at den ikke hadde brukt eller fulgt utearealnormen.

For å samle inn reguleringsplaner ble det gjennomført en systematisk kartlegging ved bruk av Oslo kommunes planinnsyn (se <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>). Hele kommunen ble gjennomgått for å lete etter reguleringsplaner som oppfylte disse kriteriene:

- 1) Planen er vedtatt etter 2012 (da utearealnormen ble utgitt)
- 2) Planen har minst ett byggetrinn ferdig bygd, slik at det er mulig å undersøke resultatet
- 3) Planen er i hovedsak et boligprosjekt, med en god andel boliger

Det kan ikke utelukkes at ikke alle reguleringsplaner som oppfyller kriteriene ble kartlagt. Det var likevel ikke hensikten å få en fullstendig kartlegging over alle boligprosjekt. Målet var å få et utvalg av små og store prosjekt med god geografisk spredning. I kartleggingen ble det registrert 32 boligprosjekt spredt på de fleste bydelene. Dette ble ansett som et tilstrekkelig utvalg som kan være representativt for boligplaner i Oslo.

De kartlagte planene ble satt inn i en tabell (se vedlegg 1) sammen med prosjektinformasjon som blant annet adresse, tomtestørrelse og antall leiligheter. Planenes planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser ble også samlet inn, slik at planenes bestemmelse til

uteoppholdsareal kunne fylles inn i tabellen. Basert på tabellen var det mulig å sammenligne planene og bestemmelsene og finne ut av i hvilken grad utearealnormene er regulert i planene. For å få en bedre forståelse for hvordan utearealnormen brukes i selve planprosessen ble det gjennomført et intervju med saksbehandler i kommunen.

### **Intervju**

Intervju er en av de mest anvendte metodene i kvalitativ forskning fordi det gir fyldig og omfattende kunnskap om temaet (Thagaard, 2018). Det ble gjennomført intervju med en saksbehandler for å innhente mer informasjon om hvordan utearealnormen brukes i praksis i evalueringen av planer. Saksbehandleren som ble intervjuet jobber i plan- og bygningsetaten i Oslo og har lang erfaring med å behandle større boligprosjekt. Jeg ønsket å intervju en saksbehandler i kommunen da den innehar mest informasjon om hvordan utearealnormen brukes i praksis og fordi den har erfaring fra flere forskjellige prosjekt. Saksbehandleren har også ansvar for å ivareta kommunens mål og ambisjoner i boligprosjektet, samt sikre at overordnede planer følges. Saksbehandleren sitter på mye informasjon om hvordan utearealnormen diskuteres i planprosessen og kommunens strategi for å sikre utearealkvaliteter. Intervjuet ble gjennomført digitalt over Teams, som et semi-strukturert intervju. Intervjuguiden ble delvis fulgt, men det ble også stilt andre spørsmål av interesse for oppgaven, blant annet om utearealnormen i byggesaksbehandlingen (se intervjuguide i vedlegg 2). Intervjuet ble deretter transkribert og de mest relevante og interessante funnene presenteres i kapittel 6.

### **Evaluering av utearealnormen**

For å evaluere om utearealnormen har bidratt til å sikre gode uteoppholdsarealer er et mindre antall boligprosjekt evaluert. Utearealene til de utvalgte casene er evaluert ved bruk av en sjekklister for en objektiv og sammenlignbar evaluering. Deretter er evalueringen av utearealene brukt til å vurdere i hvilken grad utearealnormene til Oslo kommune er ivarettet i casene. Dette har gitt grunnlag for å kunne si noe om hvordan utearealnormen har bidratt til utearealkvalitetene.

#### *Valg av case*

Det ble funnet 32 boligprosjekter i den overordnede kartleggingen, men det var ikke hensiktsmessig å analysere alle disse i dybden på grunn av begrenset tid. Derfor er fire boligprosjekter valgt ut. De fire casene er utvalgt med tanke på om prosjektene ligger i et transformasjonsområde eller etablert område, og om prosjektet har regulert og brukt utearealnormen i planen eller ikke (figur 5.2). Basert på den overordnede kartleggingen

var det interessant å innsnevre utvalget basert på disse kriteriene. Utbygging i transformasjonsområder og etablerte områder representerer to ulike strategier for byutvikling i Oslo, og derfor er det sentralt å undersøke hvordan utearealkvaliteten er ivaretatt i de ulike kontekstene. Å undersøke prosjekt som har regulert og fulgt utearealnormen i prosjektutviklingen i tillegg til prosjekt som ikke har det, er interessant fordi man kan anta at prosjekt som har brukt utearealnormene har bedre uteareal enn prosjekt som ikke har det. Å undersøke begge tilfellene vil kunne bidra til å gi bedre sammenligningsgrunnlag og gjøre det enklere å undersøke om utearealnormen faktisk skaper gode kvaliteter. Casene presenteres i kapittel 8.

	Transformasjonsområde	Etablert område
Har brukt utearealnormen	Grenseveien 69	Fjellgata 30
Har ikke brukt utearealnormene	Hovinveien 45	Kongsveien 82

Figur 5.2: De utvalgte boligprosjektene til evalueringen.

#### *Sjekkliste til evaluering av utearealene*

For å evaluere utearealene er det utarbeidet en sjekkliste for å vurdere kvalitetene til utearealene. Sjekklisten er basert på tidligere forskning og empiri på hva som er gode uteareal og bokkvalitet. Sjekklisten har gjort det mulig å vurdere casene objektivt. Slik er det også mulig å sammenligne prosjektenes kvaliteter. For å fylle ut sjekklisten er det gjennomført befaringer på tomtene, innhentet informasjon om prosjektene fra deres saksinnsynside, og brukt kart og ortofoto.

For å utforme sjekklisten ble tidligere forskning og teori gjennomgått for å finne eksisterende sjekklister som har blitt brukt til å vurdere kvalitet på uteareal og/eller bokkvalitet. Det finnes få slike sjekklister i dag, spesielt i en norsk kontekst, men en sjekkliste som ble brukt i flere forskningsprosjekt er «10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by» skrevet av Guttu (2008) fra NIBR i oppdrag for Husbanken. Dette er beskrevet som et dokument som kan brukes av utbyggere og saksbehandlere i boligprosjekt i by, for å sikre at man ivaretar gode bokkvaliteter og utearealkvalitet. Sjekkpunktene er rettet mot at man skal ivareta de nasjonale normene til bokkvalitet, så vurderingen av kvalitet er derfor ikke uavhengig av normer. I masteroppgaven er fokus å evaluere kvaliteten på utearealene uavhengig av offentlige normer som definerer kvalitet, også fordi tidligere forskning har vist at oppfyllelse av normer ikke nødvendigvis gir gode kvaliteter. Husbankens sjekkliste er forskningsbasert og er tidligere benyttet i flere studier om bokkvalitet. Derfor er sjekklisten fra Husbanken brukt som

utgangspunkt til å utarbeide sjekklisten som er benyttet i denne masteroppgaven (Figur 5.3). For å tilpasse sjekklisten til oppgavens problemstilling er den sammenlignet med funn fra tidligere forskning (kapittel 3) og sjekklister i andre forskningsprosjekt. Det som tidligere forskning indikerer som sentrale for bokvalitet er vektet høyere enn de øvrige. Dette arbeidet har resultert i en sjekkliste med fire hovedtemaer: 1) Prosjektens bidrag til nabolaget, 2) tilgjengelighet, 3) sikkerhet, 4) utforming og bruk av felles uteoppholdsareal (figur 5.3).

**Figur 5.3: Sjekkliste for utearealkvalitet brukt i denne masteroppgaven. Sjekklisten er basert på arbeidet til Guttu (2008).**

<b>Prosjektets bidrag til nabolaget</b>			
<i>Kvalitet</i>	<i>Kriterier</i>	<i>Metode</i>	<i>Kommentar</i>
Harmoniske skjøter mellom prosjektene	Barrierer til nabotomtene. Ulogiske sammenhenger. Beskrives.	Befaring/foto	
Uteområde åpent for allmennheten	Ja/nei	Befaring	
Forbindelser gjennom tomten	Nye gangveier/snarveier eller tilkoblet eksisterende veier.	Befaring, kart.	
Funksjoner som området kan nyte godt av	Nye funksjoner på tomten, eks. butikk, servicetilbud, barnehage. Ja/nei, angi hvilke	Befaring, sammenligning med stedsanalyse	
Er eksisterende trær og vegetasjon bevart?	Ja/nei, angi omfang	Norgebilder.no, historiske bilder	
Er bygninger eller andre kulturminner bevart?	Ja/nei, angi omfang	Norgebilder.no, historiske bilder, Befaring	

### **Tilgjengelighet**

<i>Kvalitet</i>	<i>Kriterier</i>	<i>Metode</i>	<i>Kommentar</i>
Universell utforming av gangveiene og oppholdsarealene	Hovedløsningen er universell utformet. Plass til rullestol på oppholdsareal. Beskrives.	Befaring/foto	
Enkelt å orientere seg	Lett å finne inngangsparti. Tydelig markering.	Befaring	
Lett tilgjengelig sykkelparkering	I nærheten av inngang og trygg parkering.	Befaring /foto	

Lett tilgjengelig kildesortering	I nærheten fra inngang/utgang og parkering.	Befaring /foto.	
Tydlig hierarki mellom offentlige og private uteareal	Privat, halvprivat, offentlig. Beskrives, måle avstand.	Befaring, kart.	
Møblelementet er utformet slik at eldre personer og personer med funksjonsnedsettelse enkelt kan bruke de.	Ryggstøtte, armlener, plass til rullestol. Beskrivelse, ja/nei	Befaring /foto	

### Sikkerhet

<i>Kvalitet</i>	<i>Kriterier</i>	<i>Metode</i>	<i>Kommentar</i>
Overvannet bør håndteres lokalt	Beskrivelse av tiltak.	Illustrasjoner, Befaring	
Overvannshåndteringen bidrar positivt til bruk og estetikk	Ja/nei	Befaring /foto	
Trygt areal for lek/opphold skjermet for biler og parkering	Ja/nei	Befaring /foto	
Lite forurensning på utearealene	Støy, trafikk, luftforurensning, beskrives.	Befaring, ÅDT-tall, kart	

### Utforming og bruk av felles uteoppholdsareal

<i>Kvalitet</i>	<i>Kriterier</i>	<i>Metode</i>	<i>Kommentar</i>
Utearealene har areal til plasskrevende lek for større barn	Ja/nei	Kart/ Befaring	
Utearealene er tilpasset ulike brukergrupper	Småbarn, barn, ungdom, voksne, eldre. Definer brukernes plass.	Befaring /foto og illustrasjoner	
Soneinndelinger og støyskjerming mellom støyende og rolige uteoppholdsareal	De ulike funksjonene har en tydelig soneinndeling og støyende areal har fysisk støyskjerming	Befaring /foto	
Man føler seg ikke beglodd på de felles utearealene	Angi avstand og hvilken fysisk skjerming det er mellom arealene	Kart, Befaring	

Sol på uteoppholdsareal	Min. 5 timer sol 1. mai	Kart, plandokument	
Le eller vinskjerming på uteoppholdsareal	Ja/nei	Kart, Befaring	
God størrelse og form på utearealene	Beskrivelse, kan uteoppholdsarealet brukes til noe, ja/nei, angi andel.	Befaring	
Områder for opphold har en egnet plassering	Nær inngangsparti, mulighet for utsyn, skjermet for innsyn, mulighet for skygge	Befaring /foto	

### *Befaring*

For å vurdere kvalitetene til utearealene er det gjennomført befaringer på tomtene. Det er bebyggelsen og utearealene, og deres forhold til omgivelsene som ble evaluert i henhold til sjekklisten. Det er likevel ikke utelukket at menneskene og deres bruk av utearealene kan ha hatt enn innvirkning på oppfatningen og evalueringen av kvalitetene ved hvert case. I tillegg kan været og tidspunktet for befaringene ha påvirket vurderingene og ført til subjektive vurderinger og feilkilder ved vurderingene. Befaringene ble gjennomført på formiddagen når det var sol og oppholdsvær. Hver tomt ble besøkt 1-2 ganger hver i mars og april 2021. Under befaringen ble det notert, tegnet noen skisser og fotografert. Sjekklisten ble fylt inn delvis under befaring og ferdigstilt kort tid etterpå. Befaringen ble gjennomført fra bakkeplan da det ikke var gjennomførbart å komme seg opp på takterrassene.

### *Vurdering av utearealenes oppnåelse av utearealnormen*

For å undersøke om utearealnormene til Oslo er ivaretatt og oppnådd i casene er det mest effektive å vurdere om utearealnormene er ivaretatt i det bygde resultatet. Derfor er evalueringen av utearealene brukt som grunnlag for å vurdere i hvilken grad utearealnormene er ivaretatt. Både de casene som har brukt utearealnormen i planprosessen og de som ikke har det har blitt evaluert. På den måten er det mulig å se sammenhenger mellom bruken av utearealnormen og oppnåelsen av utearealnormer. Hvis det viser seg at utearealnormene er bedre ivaretatt i de prosjektene som har brukt utearealnormen, tyder det på at utearealnormen har bidratt til å sikre noen kvaliteter. Vurderingene av i hvilken grad utearealnormene er ivaretatt i prosjektene er presentert i en tabell (figur 10.1). Tabellen viser hvilke utearealnormer som er regulert i casenes planer og i hvilken grad de ulike normene er oppnådd i det bygde resultatet.

### *Generalisering og representativitet*

Den overordnede kartleggingen av reguleringsplaner har gitt et representativt utvalg av boligplaner som oppfyller kriteriene (presentert under kartlegging av reguleringsplaner og bestemmelser til uteareal). Casene ble utvalgt slik at de skulle være mest mulig representative eller typiske for utvalget. Dermed er det mulig å kontrollere hvor representative casene er innenfor dette utvalget. Flyvbjerg (2006) (referert i Bell et al., 2019, s. 65) mener at det er mulig å generalisere basert på et case. I denne masteroppgaven blir det analysert fire ulike case. Det gir økt generaliserbarhet innenfor rammene til utvalget. Andre kommuner har andre normer til uteareal og andre utbyggere, saksbehandlere og stedlige kontekster som gjør funnene mindre overførbare utenfor Oslo. Oslo står også i en særposisjon innen norsk boligutvikling på grunn av en stor etterspørsel etter boliger.

### **Styrker og svakheter ved metodene**

En av studiens styrker er at det er gjennomført en overordnet kartlegging som har gitt en oversikt over bruken av utearealnormen som man ikke får utforsket gjennom et casestudie eller ved et lite utvalg. Dermed har funnene i evalueringen av utearealene til de fire utvalgte prosjektene blitt mer representative. Det er også en styrke at de fire prosjektene er forskjellige og i ulike stedlige kontekster. At to av prosjektene ikke har regulert og brukt utearealnormene gir også flere dimensjoner til diskusjonen slik at det er mulig å sammenligne prosjektene og vurdere utearealnormenes effekt.

For å få en helhetlig forståelse for utearealnormens påvirkning på planprosessen og hvordan den brukes i planprosessen hadde det vært interessant å intervju eiendomsutviklere. Innsikt i utbyggernes syn på utearealnormen og hvordan de bruker den i boligutviklingen ville gitt en ytterligere dimensjon til diskusjonen. Det hadde også vært interessant å intervju beboerne fordi det ville gitt mer informasjon om deres opplevelse av utearealene. Koronasituasjonen ga stor usikkerhet rundt det å basere masteroppgaven på intervju, og derfor ble ikke dette prioritert. I oppfølgende studier burde datagrunnlaget i større grad også baseres på intervju med utbyggere og beboere. I oppgaven ble derfor informasjon om utbyggere og beboeres syn på bokkvalitet hentet fra tidligere forskning.



## DEL 2: KARTLEGGING

I denne delen presenteres den overordnede kartleggingen som skal besvare problemstillingens første del: *I hvilken grad brukes utearealnормen?* Først presenteres informasjonen om hvordan utearealnормen brukes i praksis, som innhentet gjennom intervju med saksbehandler i Oslo kommune. Deretter presenteres kartleggingen av bestemmelser til uteoppholdsareal fra flere boligprosjekt for å undersøke i hvilken grad utearealnормen er regulert i reguleringsplaner.

### **Kapittel 6: Hvordan brukes utearealnормen i praksis?**

Utearealnормen er som nevnt tidligere en retningslinje og er derfor ikke en pliktende norm. På grunn av kommunens myndighet kan den likevel oppfattes som pliktende, men det avhenger av hvordan kommunen overholder normen. For å innhente informasjon om hvordan kommunen bruker utearealnормen i saksbehandlingen er det gjennomført intervju med en saksbehandler i plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo. Informanten har behandlet flere store boligprosjekt og har derfor erfaring med hvordan utearealene diskuteres og brukes i planprosessen. Informasjonen fra intervjuet presenteres her og alt presentert i «» er direkte sitat og ord fra informanten.

Når kommunen får inn en plansak er utgangspunktet som regel at utbygger vil bygge «høyt, tett og mye» og dermed er utearealene fra start av allerede i «skvisen» med tanke på mengden og kvaliteten. Informanten sier at de første diskusjonene som regel dreier seg om bebyggelsesstrukturer og typologi. I den tidlige fasen er det derfor viktig for saksbehandler å få sikret størrelsen og det samlede utearealet, også blir sol og SFUA en del av diskusjonen etter hvert. I tillegg har overvann blitt en viktigere del av utearealet med tanke på hvordan utearealene skal prosjekteres for å kunne håndtere overvannet. Utearealene er likevel bare en liten del av planprosessen, det er mange hensyn som skal ivaretas og det er ikke sikkert at det er mulig å ivareta alt i prosjektet. Derfor sier informanten at de ser litt skjønnsmessig på oppfyllelsen av utearealnормen. Planprosessen blir en dialog mellom partene hvor man må gi og ta, og da må kravene tilpasses etter hvert.

Informanten påstår at utbygger nå «er innforstått med at de må følge utearealnормen». Utearealnормen har eksistert i flere år nå, slik at utbyggerne har blitt mer vant til den. De bruker den mer og har fått større forståelse for normene. I tillegg har PBE lært mer om hvordan de skal bruke normen i planprosessen og politikerne har større forståelse for hvordan den skal følges opp. Informanten mener at normen har fått mer «kraft» etter at den ble politisk vedtatt og at PBE har fått mer «pondus» til å bruke den. Før var PBE tilbakeholden med å

bruke den «hardt mot hardt» fordi det bare var en norm de kunne anbefale. Dermed måtte saksbehandleren bare føye seg med utbyggers ønsker. I dag påstår saksbehandleren derimot at de i større grad sier nei til løsninger de mener er for dårlig.

Informanten beskriver utearealnормen som et pressmiddel de kan bruke mot utbygger og at den er det eneste kommunen har for å sikre kvalitet i utearealene. Informanten sier at «Uten den hadde vi vært helt fortapt, da hadde vi ikke hatt noen faste holdepunkt». Selv om utgangspunktet er at alle normer skal følges, så sier informanten at det i hovedsak er de kvantitative normene som utbyggerne greier å etterstrebe i planen. De andre normene «som er dytta inn», som solnormen og SFUA, prøver utbyggerne å utfordre. Det er fordi det er veldig mange ting som skal løses på tomten, ting som man må få plass til. Utbygger vil derfor unngå de kravene de kan forhandle seg bort ifra for å ha flere muligheter og fleksibilitet. Dermed er det vanskelig å få utbyggere til å implementere de kvalitative utformingsnormene i planen. Informanten beskriver det slik at det «gang på gang glipper fordi det er så mye som skal inn i den planen og mye man skal prøve å få til, og hvis man har 10 punkt man er uenig om, så er det lettere å møtes på de kvantitative kravene og da glipper kanskje noen av de kvalitative».

Uavhengig av hva man greier å regulere, så mener informanten at man er helt avhengig av at utbygger er opptatt av kvalitet for å sikre gode utearealer og bokkvalitet, noe dette sitatet illustrerer: «Utearealnормen er kjempefin, og den er det eneste vi har til å hjelpe oss, men i bunn og grunn tror jeg du er helt avhengig av å ha en utbygger som vil lage en god uteplass, som vil legge litt penger i ting, som vil koste på den ekstra halvmeteren med jord over parkeringskjeller, som vil lage åpen overvannshåndtering istedenfor lukket, og som vil ha litt kvalitet, for da får du det fint. Hvis du bare er en utbygger som vil sjekke av boksene, så greier du ikke å lage det gode utearealet uansett».

Informanten tror også at noen kvaliteter og løsninger går tapt i utførelsen. Det kan skyldes dårlig kommunikasjon mellom prosjektleder og den utførende, eller at den utførende ikke skjønner oppgaven slik at det skjer feil. For eksempel at en benk blir plassert på feil plass eller at det plantes feil busker osv. Informanten sier at det er vanskelig å følge opp disse tingene i byggesaken fordi «det er ikke ulovlig, det er bare dårlig».

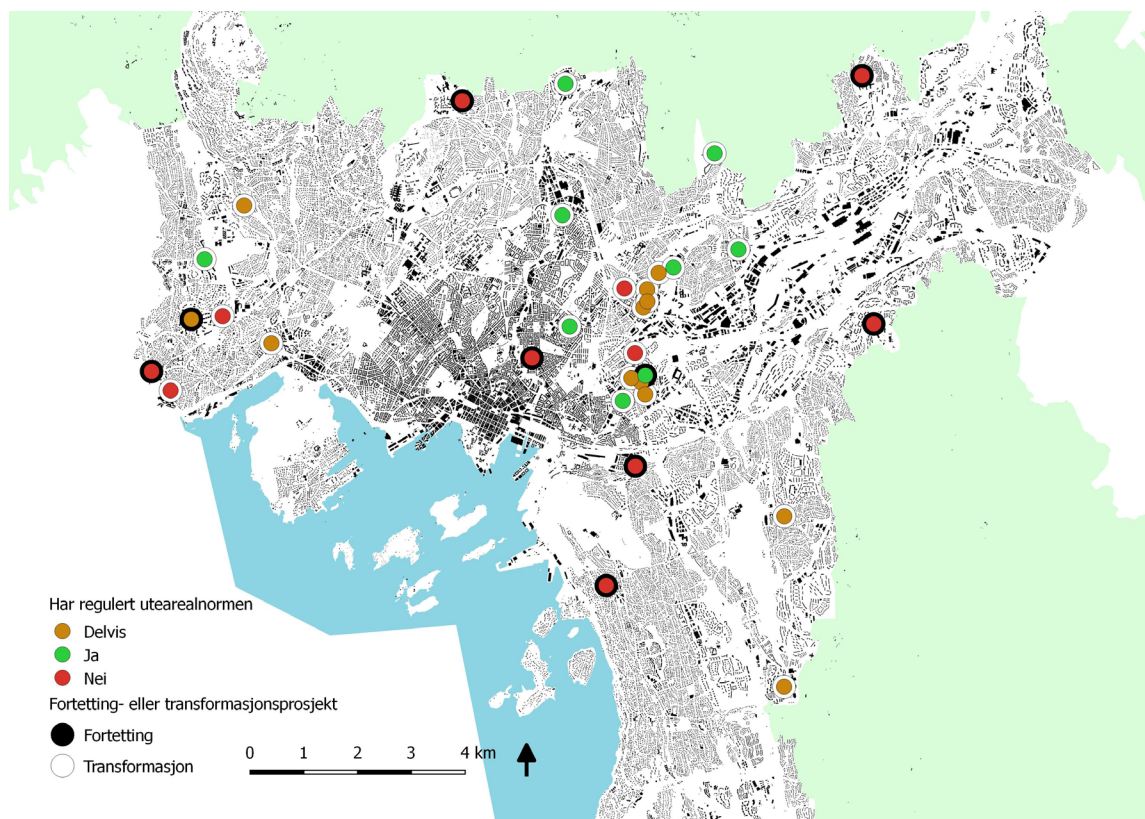
Innsynsproblematikk ble diskutert, og informanten mener at det til dags dato nesten ikke er et godt eksempel på boligprosjekt som er gode på å hindre innsyn. Informanten sier at det ikke er noe de kan «slå i bordet med» når det gjelder innsyn og bokkvalitet i første etasje, og at det derfor er vanskelig å sikre dette i en planprosess, spesielt når sol, størrelse og andre normer

er ivaretatt. Informanten sier også at det er vanskelig å sikre kvaliteter av visuell og opplevd karakter, fordi det vanskelig å følge opp dette i byggesaken.

Basert på intervjuet er det tydelig at utearealnormen er et viktig virkemiddel for kommunen for å sikre utearealkvalitet. Selv om normen ikke er pliktende, så har kommunen gjennom sin autoritet og myndighet til å godta planen gitt utearealnormen mer kraft og den oppleves derfor som pliktende. Dette har skjedd gradvis, og spesielt etter 2019 når normen ble politisk behandlet. Kommunen krevde derfor ikke like mye fra den i begynnelsen når planene i denne masteroppgaven ble vedtatt. Utearealnormen brukes i hovedsak for å sikre arealkravene, men de kvalitative kravene og utformingsnormene er vanskeligere å ivareta i prosjektene. De kvalitative kravene blir ofte forhandlet på, og da kommunen ikke greier å sikre disse normene så går det ofte utover viktige kvaliteter. Informanten sier h\*n har et «elsk hat forhold til den [utearealnormen], vi hadde ikke klart oss uten den, men den svikter jo også» og dette oppsummerer godt hvordan utearealnormen fungerer i praksis.

## **Kapittel 7: I hvilken grad reguleres utearealnormene?**

Utearealnormen er kun en retningslinje, så for at normene skal bli førende for et utbyggingsprosjekt bør de implementeres i reguleringsplanen. For å finne ut av i hvilken grad utearealnormen brukes, er det derfor en god indikasjon å undersøke i hvilken grad utearealnormene er regulert i reguleringsplanene. For å skaffe et grunnlag som er representativt for Oslo ble hele 32 reguleringsplaner samlet inn (figur 7.1). For alle planene er det innhentet informasjon om planenes bestemmelse til uteoppholdsareal, planbeskrivelse og annen prosjektinformasjon som tomtestørrelse, BRA og antall leiligheter. Informasjonen er samlet i en tabell som vedlagt oppgaven (vedlegg 1). Det som analyseres er i hvilken grad utearealnormene er regulert i planbestemmelsene. I hvilken grad normen er regulert er klassifisert som ja, nei og delvis. Da det i hovedsak er arealnormene og rommelighetsnormene som er regulert, så baseres klassifiseringen på disse normene. Der planene har regulert så å si alle normene er planen klassifisert som «ja». Der kun noen av normene er regulert eller noen normer er forandret er planen klassifisert som «delvis». De som er klassifisert som «nei» har veldig få normer eller har normer som i stor grad avviker fra utearealnormen. I hvilken grad utearealnormene brukes i planene er også sett opp imot planens tomt og kontekst, beliggenhet, prosjektstørrelse og overordnede planer.



Figur 7.1: Kart over de 32 kartlagte planene. Kartet viser i hvilken grad planene har regulert utearealnormene og om de er fortetnings- eller transformasjonsprosjekt.

### I hvilken grad er utearealnormene regulert i planbestemmelsene?

Kartleggingen viser at 11 av 32 planer ikke har regulert utearealnormene (nei), 9 av 32 har regulert utearealnormene (ja) og 12 av 32 planer har delvis regulert utearealnormene (delvis). Det betyr at det varierer i hvilken grad utearealnormene er regulert i planene. 6 av de 9 planene som delvis har regulert utearealnormen har krav til at utearealet skal være 25 % av BRA bolig, men utearealnormen kun krever 20 %. Den tidligere praksisen i Oslo var 25 %, slik at dette har mest sannsynlig blitt videreført. Flere av de planene som delvis har regulert utearealnormen mangler flere krav, for eksempel til sol og SFUA. Av de 9 planene som har regulert utearealnormen så er 4 av planene områdetype 2 eller 3. 4 av 7 planer med områdetype 2 eller 3 har regulert utearealnormene. De planene med høyest tetthet følger derfor utearealnormene i større grad enn de planene med lavere tetthet. Alle de 9 planene som har regulert utearealnormene helt, er definert som transformasjonsprosjekt. Det vil si at tomten er transformert til ny bruk, i motsetning til et fortetningsprosjekt som i oppgaven er definert som ubebygde områder eller som hadde boligformål. 7 av 9 planer som er definert som fortetningsprosjekt har ikke regulert utearealnormene. Kartleggingen viser derfor også en tendens til at utearealnormen ikke reguleres i fortetningsprosjekt. Av planene som er kartlagt så er fortetningsprosjektene de minste når det kommer til antall boliger i prosjektet. 11 av

planene har 70 eller mindre leiligheter og ingen av disse planene har regulert utearealnormen (2 har delvis regulert). Det er derfor en tydelig tendens til at jo mindre prosjektene er så reguleres utearealnormene i mindre grad.

Gode solforhold på utearealene er i teori og forskning ansett som en viktig faktor for bruk av uteareal, men det er bare 10 av 32 planer som har krav til sol eller som bruker solkravene fra utearealnormen. Av de 10 er ett fortettingsprosjekt og resten er transformasjonsprosjekt.

Det er også en del planer, 9 av 32, som ikke nevner utearealnormen i planbeskrivelsen sin. To av de 9 planene har til og med regulert flere av utearealnormene selv om utearealnormen ikke nevnes i planbeskrivelsen. I flere av planbeskrivelsene så henviser man heller ikke til utearealnormen direkte, mange steder står det «gjeldende norm» eller tilsvarende, slik at det kan være utydelig hvilken norm man henviser til.

Basert på intervjuet med saksbehandleren virket det som at utearealnormen har blitt tatt i bruk i større grad de siste årene fordi kommunen har blitt mer komfortabel med å bruke den og flere kjenner til den. Det skulle tilsi at utearealnormen i større grad har blitt regulert i 2017 enn i 2012, men slik sammenheng finnes ikke i kartleggingen. Det er planer som ikke har regulert utearealnormene både i 2012 og 2017.



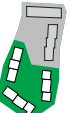






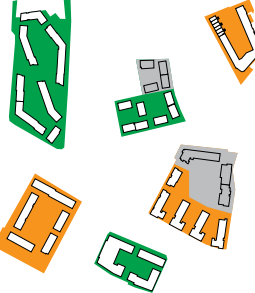
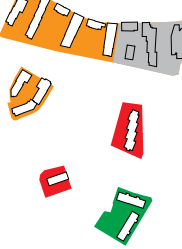

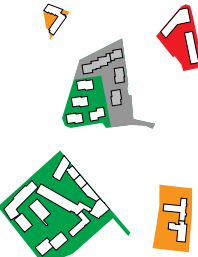



De planene som har regulert utearealnormen har en gjennomsnittlig planleggingstid fra oppstart til vedtak på 4,2 år. Om man ser bort fra den ene planen med planprosess på 10 år, så er gjennomsnittet 3,5 år. De planene som ikke har regulert utearealnormen har også en gjennomsnittstid på 3,5 år. De planene som delvis har regulert utearealnormen har derimot en gjennomsnittstid på 5,1 år. Dette er vesentlig lengre enn de andre planene og tyder på at det kan være en sammenheng mellom lang planprosess og utearealnormen.

### **Er det sammenheng mellom bruk av utearealnormen og prosjektets utforming?**

Vi vet at utearealnormene i varierende grad har blitt regulert i reguleringsplanene, men vi vet lite om hvorfor. Derfor er det interessant å se om prosjektets utforming har noe å si for bruken av utearealnormen. Prosjektets utforming bestemmes ofte ut i fra bebyggelsesstrukturen i området og tomtens form og størrelse. For å undersøke sammenhengene mellom prosjektets bebyggelsesstruktur og bruk av utearealnormen er prosjektene kategorisert i ulike bebyggelsesstrukturer. Prosjektene er kategorisert som kvartal/åpent kvartal, lamell, punkthus eller blandet struktur (sammensatt). Vurderingen av hvilken struktur prosjektet har er basert på strukturen bebyggelsen inngår i eller består av. For å utforske forholdet mellom prosjektets utforming og bruken av utearealnormen er informasjonen satt inn i en tabell (figur 7.2).

Bebyggelsesstruktur	Antall	Utearealnormen er regulert			Antall fortetningsprosjekt	Tomtearealgjennomsnitt
		Nei	Ja	Delvis		
Åpent kvartal	9	0	5	4	0	15 472
Lamell	9	5	2	2	3	6 730
Punkthus	6	2	0	4	4	5 382
Sammensatt	8	3	2	3	2	9 694

Figur 7.2: Tabell over prosjektenes bebyggelsesstruktur sett i forhold til i hvilken grad utearealnormen er regulert, tomtestørrelse og type prosjekt.

Ny struktur → Eksisterende struktur ↓	Åpent kvartal	Lamell	Punkthus	Sammensatt
Kvartal / Åpent kvartal				
Lamell				
Småhusbebyggelse / Punkthus				
Sammensatt				
	<ul style="list-style-type: none"> <li> Har regulert utearealnormen</li> <li> Har delvis regulert utearealnormen</li> <li> Har ikke regulert utearealnormen</li> </ul>			

Figur 7.3: Matrise over de 32 kartlagte boligprosjektene bebyggelsesstruktur sett i forhold til hvilken bebyggelsesstruktur tomtens nærområde har. Matrisen viser også hvilke tomter som har regulert utearealnormen i planen eller ikke.

Som figur 7.2 viser så er åpne kvartal og lamellbebyggelse de to mest brukte bebyggelsesstrukturene, men punkthus og sammensatt er også svært vanlig. Selv om åpne kvartal og lamell er like mye bygd er det store forskjeller mellom deres regulering av utearealnormen. Den åpne kvartalsbebyggelsen har i stor grad regulert utearealnormen, men det er hele 5 av 9 lamellprosjekt hvor utearealnormene ikke er regulert, og det er bare

2 som har det. For punkthusene er det ingen som har regulert utearealnormen, men for den sammensatte bebyggelsen er det en jevn fordeling. Er det en sammenheng mellom den åpne kvartalsstrukturen og utearealnormen? Bidrar utearealnormen indirekte til at man velger denne strukturen eller gjør valget av denne strukturen at man lettere kan ivareta normene? Tomtestørrelsen skiller seg også ut for den åpne kvartalsbebyggelsen, i forhold til lamell og punkthusbebyggelsen er tomtene i gjennomsnitt nesten tre ganger så store. Man ser også at de planene som har regulert utearealnormen har relativt store tomter (figur 7.3). Er det bare på store tomter det er mulig å ivareta utearealnormene? Hva er det som hindrer reguleringen av utearealnormen på små tomter?

Det som også er interessant er at utearealnormen i mindre grad er regulert i planer i etablerte områder, typisk småhusområder med punkthusbebyggelse eller lameller (figur 7.3). De sammensatte områdene som ofte er transformasjonsområder, har større tomter og er områder der strukturen etableres helhetlig gjennom overordnet plan. Basert på figur 7.3 kan man se at de tomtene som har åpne kvartaler har større sammenhengende utearealer enn de mindre tomtene hvor bebyggelsen er punkthus og lamell.

### **Er det føringer for bruk av utearealnormen i overordnet plan?**

Områdetyper som planen skal følge skal avklares i overordnet plan (Oslo kommune, 2018b). Kommuneplanen sier ingenting om hvilke områdetyper som skal brukes i ulike områder. Det er også få andre overordnede planer som regulerer bruken av utearealnormen. En del av prosjektene har derimot VPOR. De VPORene som dekker planene som er kartlagt er VPOR for Ensjø (2007), VPOR for Løren og Økern (2014), VPOR for Vollebekk (2014), VPOR for Frysja (2017) og VPOR for Lysakerbyen (2019). Ingen av VPORene nevner utearealnormen eller inneholder krav til uteareal for boligprosjekt. VPOR for Vollebekk har derimot et vedtatt planprogram (Oslo kommune, 2014) hvor det er gjort en grundig utredning for hvilke krav til uteareal som skal legges til grunn i reguleringsplanene og her henviser man til utearealnormen. Planprogrammet deler området inn i to, hvor øvre Vollebekk følger områdetype 4 og nedre Vollebekk følger områdetype 3 fordi det ligger ved t-bane stasjonen. Det er én plan fra kartleggingen som omfattes av planprogrammet på Vollebekk og her er utearealnormene til områdetype 4 regulert i planen.

Oslo kommune har i tillegg utarbeidet en strategisk plan for Hovinbyen vedtatt i 2018, som omfatter både Ensjø, Løren, Økern og Vollebekk. I planen står det beskrevet hvilke områder som skal følge hvilken områdetype. Utviklingsområder innenfor 100 meter fra regionalt knutepunkt eller stasjonsnært område kan vurderes i henhold til områdetype 1.

Utviklingsområder innenfor 200 meters avstand kan vurdere områdetype 2 hvis det er tilgang på offentlig park over 5 daa som kan nås innenfor 250 meter. For øvrige utviklingsområder skal områdetype 3 legges til grunn (Oslo kommune, 2018a, s. 71). Av de kartlagte planene som omfattes av den strategiske planen for Hovinbyen (totalt 13) er det bare to planer som har områdetype 3 og en som har områdetype 2, resten er områdetype 4 hvis det er definert. Basert på kriteriene for valg av områdetype i strategisk plan for Hovinbyen, så er det nok flere av planene som har fulgt områdetype 4 som passer inn under beskrivelsen av områdetype 3. Det vil si at disse prosjektene har hatt strengere krav til blant annet MFUA enn det Hovinstrategien foreslår. Basert på dette er det mulig å tenke seg at tettheten i området har blitt lavere enn det som nå er strategien.

### **Delkonklusjon**

Den overordnede kartleggingen over reguleringsbestemmelser til uteoppholdsareal viser at det er varierende i hvilken grad utearealnormen reguleres i planer. Det er overraskende mange som ikke har regulert utearealnormene. At det var mange som delvis regulerte normene var forventet og kan tyde på at man har gjort tilpasninger av normene slik at de passer til tomten og konteksten. Det er interessant at det nesten utelukkende er arealnormene og rommelighetsnormene fra utearealnormen som er regulert i planene. Reguleringsbestemmelsene har derfor i hovedsak kvantitative krav. Gjennom intervjuet kommer det frem at de kvantitative kravene er de enkleste å regulere og de som oftest blir ivaretatt i prosjektene. Det er vanskelig for kommunen å sikre de kvalitative normene i planene.

Kartleggingen viser tendenser til at utearealnormene reguleres på store tomter hvor det er åpne kvartalsstrukturer og i transformasjonsområder. Der tomten er mindre og det er valgt andre typologier, reguleres utearealnormene i mindre grad. Det er derfor interessant å undersøke videre hvorfor man ikke velger å regulere utearealnormene på mindre tomter og i fortettingsprosjekt, og eventuelt hvilke andre normer som brukes for å sikre gode kvaliteter der. Saksbehandleren mente at det er vanskelig å regulere utearealnormene på små tomter fordi arealknappheten gjør at man må prioritere bort flere ting. I hvilken grad normene blir regulert har også sammenheng med prosjektets utforming og bebyggelsesstrukturen, og dette forholdet hadde det vært interessant å undersøke nærmere.

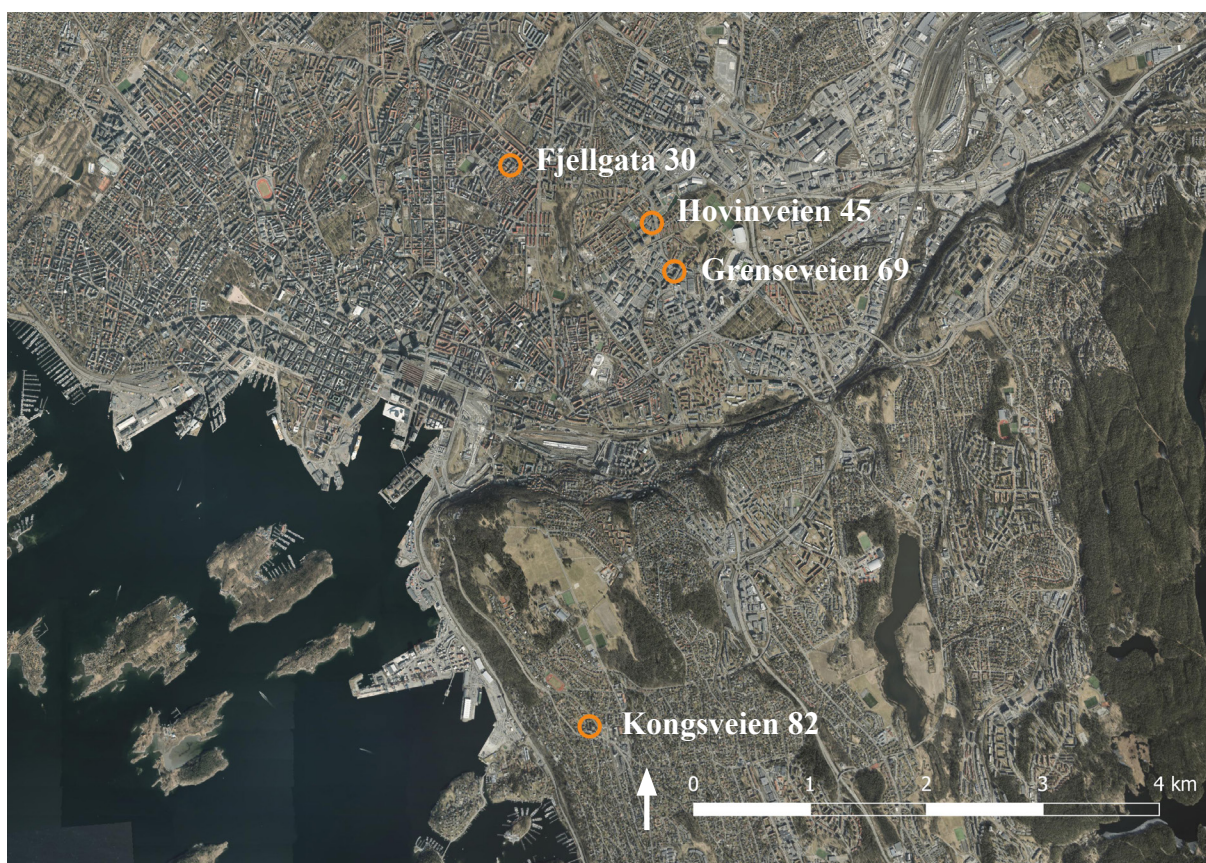
Basert på informasjonen fra saksbehandleren er utearealnormen viktig for kommunens mulighet til å sikre noen kvaliteter i prosjektene. Den er i hovedsak viktig for å sikre store nok areal og rommelighet. Imidlertid så er utearealnormene regulert i relativt få planer, slik



at utearealnormen ikke blir brukt like ofte som kommunen gir uttrykk for. Vi kan konkludere med at utearealnormen blir brukt i planprosessen, men at den i varierende grad blir regulert i planene og at det derfor er usikkert i hvilken grad den oppnår formålet om å sikre gode uteoppholdsareal. Basert på kartleggingen skal oppgaven videre undersøke i hvilken grad utearealnormen sikrer gode uteoppholdsareal og se om det er forskjell på utearealene til de som har og ikke har regulert utearealnormene.

## DEL 3: EVALUERING

I denne delen presenteres evalueringen av fire boligprosjekt som skal besvare problemstillingens andre del: *Oppnår utearealnормen formålet om å sikre gode uteoppholdsareal i nye boligprosjekt?* De fire casene er utvalgt fra den overordnede kartleggingen. Utearealene til hver av casene er evaluert og vurdert i forhold til utearealnормen. På den måten er det mulig å se i hvilken grad utearealnормene er ivaretatt og om utearealnормen har bidratt til utearealkvalitet. De utvalgte prosjektene har adresse Fjellgata 30, Grenseveien 69, Hovinveien 45 og Kongsveien 82 i Oslo kommune. Hovinveien 45 og Grenseveien 69 ligger i transformasjonsområdet Ensjø/Hasle og de to andre prosjektene ligger i mer etablerte områder. Av de fire planene som er evaluert har to planer brukt utearealnормen i planprosessen (Grenseveien 69 og Fjellgata 30) og to har ikke det (Hovinveien 45 og Kongsveien 82). Dermed har det vært mulig å sammenligne utearealene basert på bruken av utearealnормen.



Figur 3: Kart over casene som evalueres.

## Kapittel 8: Presentasjon av case

### Kongsveien 82

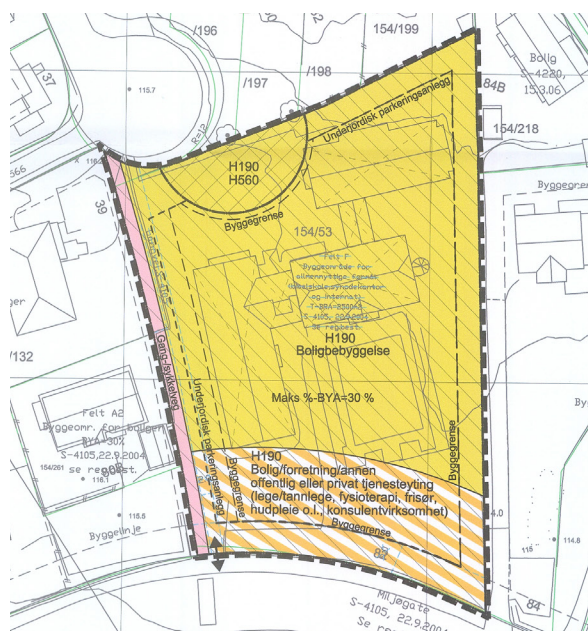


Ortofoto 2013. Kilde: norgebilder.no



Ortofoto 2020. Kilde: norgebilder.no

Saksnummer	201104429
Tiltakshaver	Holtet panorama AS (Neptune Properties)
Arkitekt	Streken Arkitekter AS
Adresse	Kongsveien 82, bydel Nordstrand
Gnr./Bnr.	154/53
Tomteareal	Ca. 3978 m <sup>2</sup>
BRA bolig	4224 m <sup>2</sup>
%-BRA	106 %
%-BYA	30 %
Antall leiligheter	39

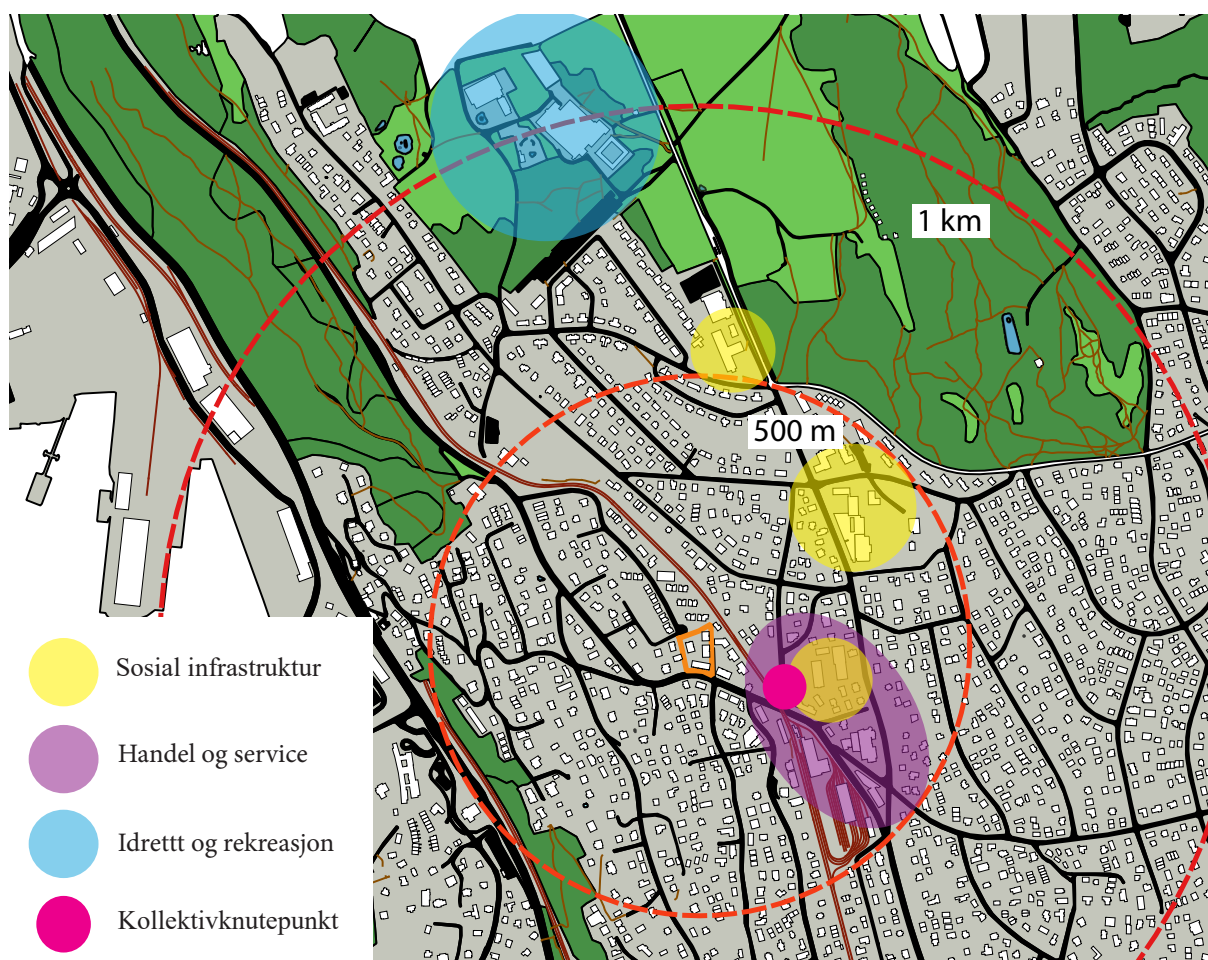


Figur 8.1: Vedtakskart (Oslo kommune, 26.05.2016).

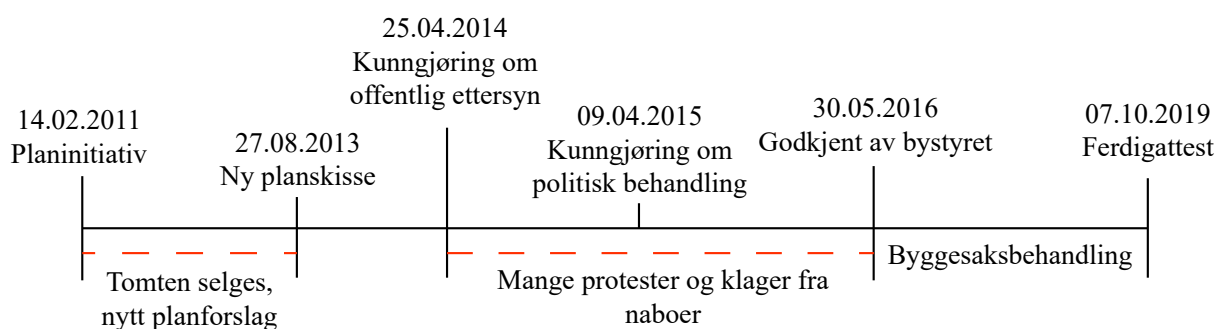
#### Tomtens stedlige kontekst

Tomten ligger i et etablert småhusområde på Nordstrand. Da området er utpekt som fortetningsområde har det vært en transformasjon av villatomter til lav blokkbebyggelse. Fortettingen har skjedd ved Holtet lokalsentrum som har skole, butikker og trikkestopp (figur 8.2). Kongsveien 82 ligger ca. 200-300 meter fra sentrum. Det aktuelle prosjektet

er resultat av at daværende eier ikke trengte tomten og ville utvikle den til bolig. Tomten ble solgt til utvikler og regulert til bolig fra allmenntilrette formål, noe nabolaget har protestert på. Bebyggelsen på tomten følger seg til den etablerte bebyggelsesstrukturen i området med punkthus, men det ene bygget følger hovedveien for å skape urbane kvaliteter. Boligene sokner til Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole som ligger innenfor gangavstand. Ca. 1 kilometer fra tomten ligger Ekeberg park og idrettsanlegg med gode rekreasjons- og friluftsmuligheter. Med kollektivtransport tar det ca. 17 min til Oslo sentralstasjon.



Figur 8.2: Prosjektets nærhet til ulike funksjoner. Tomten er markert i oransje.



Figur 8.3: Planprosessen til Kongsveien 82.

## § 7 Boligenes uteoppholdsarealer

Utearealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensing. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen.

Det skal være felles uteoppholdsareal pr. bolig, etter følgende norm:

- For leilighet større eller lik 100 m<sup>2</sup>: Minimum 50 m<sup>2</sup> MUA.
- For leilighet mindre enn 100 m<sup>2</sup>: Minimum 30 m<sup>2</sup> MUA.

Areal brattere enn 1/3 og kjørearealer skal ikke inngå i boligens uteoppholdsarealer. Innenfor planområdet skal det opparbeides et fellesområde egnet for aktivitet/lek. Fellesområdet skal ha lengde på minimum 12 meter og bredde på minimum 12 meter.

Felles uteoppholdsarealer over parkeringskjeller skal være egnet for lek og opphold, og bygget slik at beplantning er mulig. Min. 20 % av arealet over kjeller skal ha et vekstlag med min 0,8 m tykkelse slik at det også kan plantes større trær og busker. Øvrige arealer over kjeller som skal ha beplantning, skal ha et vekstlag med min. 0,4 m tykkelse.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Ubebygde arealer som uteoppholdsareal, tilhørende boligbebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis eller senest nærmeste vekstsesong.

Figur 8.4: Planens bestemmelse til uteoppholdsareal (Oslo kommune, 26.05.2016b).

### *Forholdet til utearealnormen*

I utviklingen av Kongsveien 82 ble det fremmet ett planforslag som plan- og bygningsetaten anbefalte. Etaten skriver i saksfremstillingen at tilfredsstillende utearealer er sikret i forslaget (Oslo kommune, 09.04.2015, s. 44). Dette tyder på at kommunen og utbygger har kommet til enighet rundt utearealkvalitetene som skal sikres i planen. Bestemmelsen til uteareal er basert på føringer fra reguleringsplanen til Holtet lokalsenter (saksnummer S-4105). Planen til Holtet lokalsenter ble vedtatt 22.09.2004 og var 12 år gammel når planen til Kongsveien 82 ble vedtatt. Reguleringsbestemmelsene er veldig like, bortsett fra at for Kongsveien 82 er det lagt til bestemmelse om samlet felles areal på 12x12 meter og vekstdybde over garasjeanlegg. Disse kravene er i tråd med utearealnormen. Beregningen av MUA følger Oslo kommunes gamle norm og ikke beregningsmetodene i utearealnormen. Beregnes utearealet etter utearealnormens metoder blir MUA kravet 38 %, som er mye mer enn utearealnormens krav om 20 %.

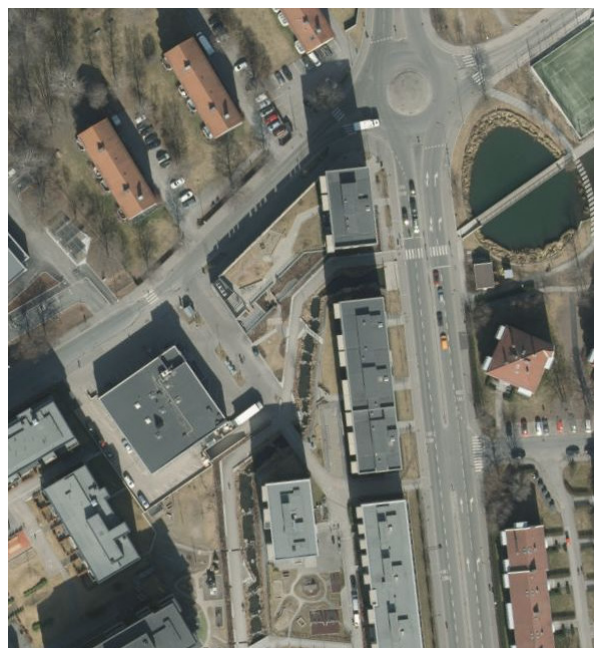
Utearealnormen til Oslo kommune er ikke henviset til i planen eller planprosessen, men det er henviset til en norm i planbeskrivelsen. Under barns interesser i forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av forslaget står det: «Det vil bli anlagt lekeplass og godt skjermet areal for uteopphold i henhold til gjeldende normer» (Oslo kommune, 09.04.2015, s. 21). Hva som

henvises til som «gjeldende normer» er vanskelig å vite, det kan være utearealnормen til Oslo kommune, normer i planen til Holtet lokalsenter eller TEK 10. Uten en videre spesifisering så er det vanskelig å fastslå hvilke normer som er lagt til grunn. Mye tyder likevel på at utearealnормen ikke er brukt i planprosessen og prosjektutviklingen.

### Hovinveien 45

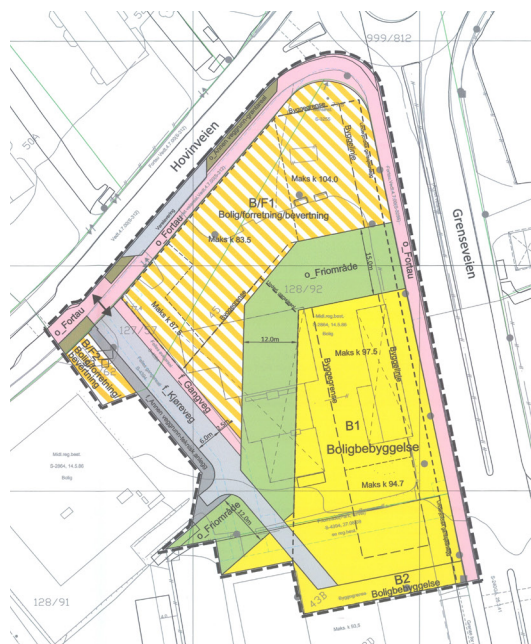


Ortofoto 2008. Kilde norgebilder.no

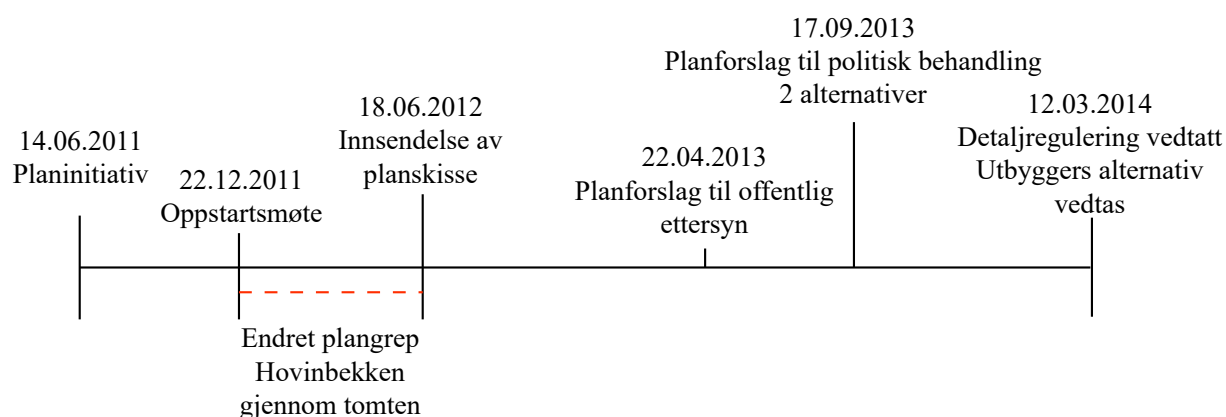


Ortofoto 2020. Kilde norgebilder.no

Saksnummer	201108300
Tiltakshaver	JM Norge AS
Arkitekt	Dyrvik Arkitekter
Adresse	Hovinveien 45, bydel Grünerløkka
Gnr./Bnr.	128/92
Tomteareal	6756 m <sup>2</sup>
BRA bolig	7000 m <sup>2</sup>
BRA forretning	1300 m <sup>2</sup>
%-BRA	172 %
Antall leiligheter	70
Uteareal	1615 m <sup>2</sup>



Figur 8.5: Vedtaks kart (Oslo kommune, 10.03.2014)



Figur 8.6: Planprosessen til Hovinveien 45.

#### *Tomtens stedlige kontekst:*

Tomten har en trekant-form, den er bred i nord og smal i sør. På østsiden grenser tomten til Grenseveien med mye trafikk. I nord-vest grenser tomten til Hovinveien med noe mindre trafikk. I vest grenser tomten til en Rema 100 butikk og i sør til boligbebyggelse. Samme utbygger har utviklet boligprosjektet i sør, noe som gjør at de to prosjektene henger godt sammen og oppfattes som ett prosjekt. Før var det en bensinstasjon på tomten, men i dag er det boliger og en KIWI-butikk. Hovinbekken er åpnet og renner diagonalt gjennom tomten. Bekken med bufferareal og gangvei er regulert som friområde og eies av kommunen.

Tomten ligger ca. 350 meter sør for Hasle t-banestasjon og torg og befinner seg i et transformasjonsområde (figur 8.7). Mange av de eksisterende industritomtene forvandles til bolig, spesielt i sør mot Ensjø. Tomten sokner til Hasle skole, ca 100 meter unna, hvor det er fotballbane og gode lekemuligheter. Tegleverket skole og ulike idrettstilbud er også i nærheten. Tomten har god tilgjengelighet til parkarealer og rekreasjonsmuligheter; Hovinparken og Valle Hovin idrettsanlegg er ca. 500 meter unna. Tomten er også påkoblet sammenhengende gangveier som beveger seg over et større område. Med kollektivtransport tar det ca. 15 min å komme seg til Oslo sentralstasjon.



Figur 8.7: Funksjoner i nærheten av Hovinveien 45. Tomten er markert i oransje.

#### § 8 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.

Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

Figur 8.8: Planens bestemmelse til uteoppholdsareal (Oslo kommune, 10.03.2014b).

#### *Forholdet til utearealnормen*

Planens bestemmelse til uteoppholdsareal følger ikke utearealnормen, den har 25 % MUA istedenfor utearealnормens 20 % og den mangler mange av utearealnормene. Oslo hadde tidligere krav om 25 % uteareal, så det er mulig at gammel praksis er brukt her. I planen mangler det krav til blant annet samlet felles uteoppholdsareal, sol og støyforhold, rommelighet og hvordan utearealet skal utformes. Den har tallfestede krav til vegetasjonsdekket på lokk og krav om at det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper,



noe som er normer i utearealnormen. I tillegg så er det i planen sikret hvordan skråplanet skal trappes ned. Det skal ha et grønt uttrykk og være opparbeidet for opphold.

Utearealnormen er ikke brukt aktivt i prosjektutviklingen. I plandokumentene så henvises det ikke til utearealnormen og det står ingenting om hvorfor den ikke følges. Det nevnes likevel en norm: I forslagsstillers planbeskrivelse skriver de at «området har tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til norm» (Dyrvik arkitekter AS, 28.06.2013, s. 20). Her er det også usikkert hvilken norm/normer man snakker om. Mye tyder likevel på at man her henviser til utearealnormen til Oslo kommune da den nevnes i et tidligere saksdokument. Utearealnormen omtales indirekte i arkitektens presentasjon av skisseprosjektet, her presenteres offentlige krav til boder, parkering og uteoppholdsareal. De kravene til uteoppholdsareal som presenteres samsvarer med område type 4 i utearealnormen til Oslo kommune og «område type 4» står også i overskriften (figur 8.9). Det refereres ikke til utearealnormen her, men det er tydelig at normene er tatt derifra. I dokumentet presenteres tomtens krav til MUA, SFUA og sol. Det er derfor tydelig at arkitekt kjenner til utearealnormen.

#### Uteoppholdsareal - område type 4

	Min felles uteopph.	Min på terreng/lokk	Maks. takkterr.
	20% av BRA bolig	75 %	25 %
Areal m2	1338	1003	334
Samlet enhet 2:1		600	
Sol 1.mai kl 15:00 60%		602	

Figur 8.9: Tidlig i planprosessen er utearealene vurdert i forhold til utearealnormen (Dyrvik arkitekter AS, 01.12.2011, s. 22).

## Fjellgata 30

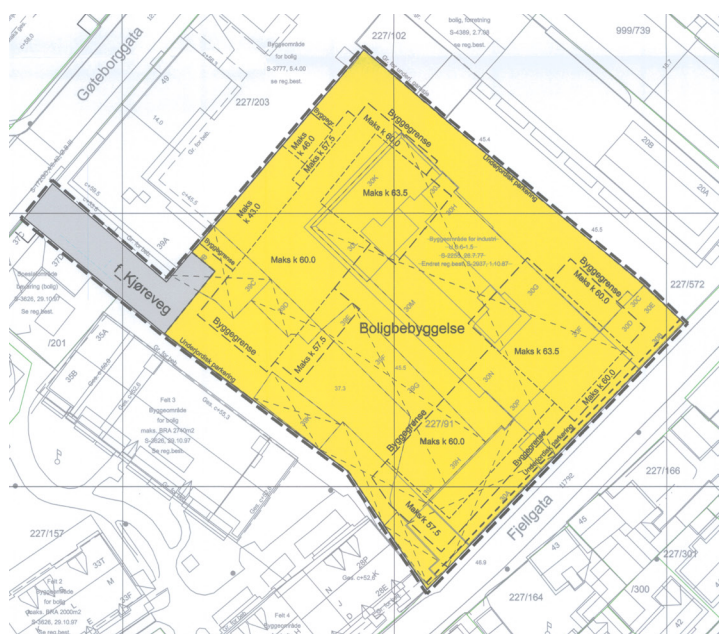


Ortofoto 2015. Kilde: norgebilder.no.



Ortofoto 2020. Kilde: norgebilder.no.

Saksnummer	201117722
Tiltakshaver	Fjellgata 20 AS (JM Norge)
Arkitekt	Enerhaugen arkitektkontor AS
Adresse	Fjellgata 30, bydel Grünerløkka
Gnr./Bnr.	227/91
Tomteareal	4958 m <sup>2</sup>
BRA bolig	11300 m <sup>2</sup>
%-BRA	243 %
Antall leiligheter	134
Uteareal	2400 m <sup>2</sup>



Figur 8.10: Vedtakskart (Oslo kommune, 26.06.2014).

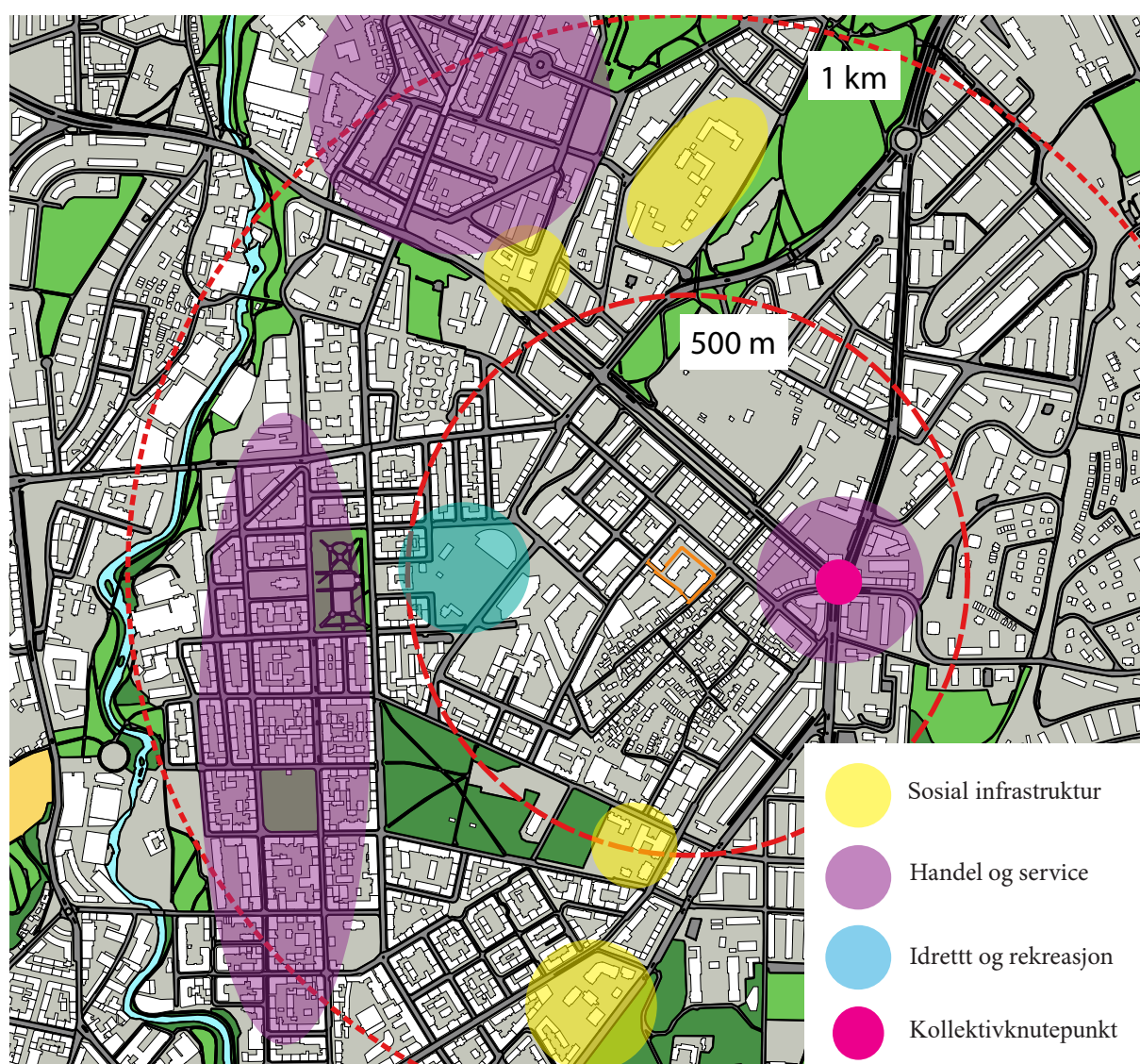
*Tomtens stedlige kontekst*

Noen år før Fjellgata 30 ble også flere andre industritomter i området transformert til bolig. Tomten ligger på grensen til kvartalsbebyggelsen i vest og den unike småhusbebyggelsen i sørøst, Rodeløkka. Tomten er en del av et større kvartal med boligblokker, hvor den nye

bebyggelsen på tomten ikke viderefører dette kvartalet, men struktureres som lameller.

Lamellene danner et kvartal inni kvartalet. Det er store høydeforskjeller mellom øst og vest som er håndtert ved at bebyggelsen tar opp terrengforskjellen og utearealet er bygd på et plata i midten. Bebyggelsen er trappet ned mot småhusene i øst.

Fra tomten er det kort vei til Carl Berner (350 m), et stort kollektivknutepunkt. Her er det også flere dagligvarebutikker og annen service. Boligene sokner til Lakkegata barneskole (1,1 km) og Sofienberg ungdomsskole (650 m) (figur 8.11). Fra tomten er det gangavstand til flere parker: Sofienbergparken, Thorshovdalen og Tøyenparken. Med kollektivtransport tar det ca. 20 min å komme seg til Oslo sentralstasjon.



Figur 8.11: Funksjoner i nærheten av Fjellgata 30. Tomten markert i oransje.



Figur 8.12: Planprosessen til Fjellgata 30.

### 3.6 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes felles uteoppholdsareal på minimum 20 % av boligenes BRA. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og lokk i gårdsrom. Minst 80 % av arealet på terreng/lokk skal utgjøres av enheter på minst 250 m<sup>2</sup>. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15. og kl. 20.

Private utearealer på bakken skal avskjermes mot fellesareal og offentlig fortau med beplantning.

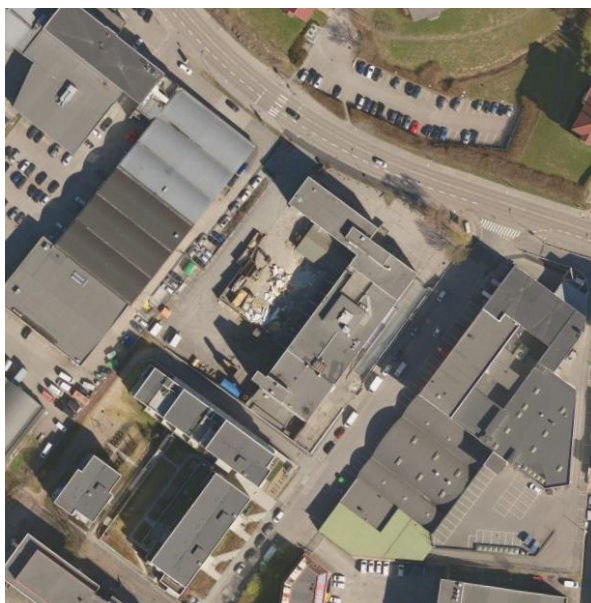
Langs planområdets sørvestlige grense skal det opparbeides en gangforbindelse mellom Gøteborggata og Fjellgata. Forbindelsen skal bygges av varige og solide materialer. Passasjens gangfelt kan på ethvert sted ikke være smalere enn 2,5 meter. Passasjen skal legges til rette for en forbindelse mellom planområdets gårdsrom og gårdsrommet til Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 – 35.

Figur 8.13: Planens bestemmelse til uteoppholdsareal (Oslo kommune, 26.06.2014b).

#### *Forholdet til utearealnormen*

Reguleringsbestemmelsen til uteoppholdsareal følger utearealnormens områdetype 3 og har regulert alle areal- og rommelighetsnormene. Utearealnormen er brukt i planprosessen.

## Grenseveien 69

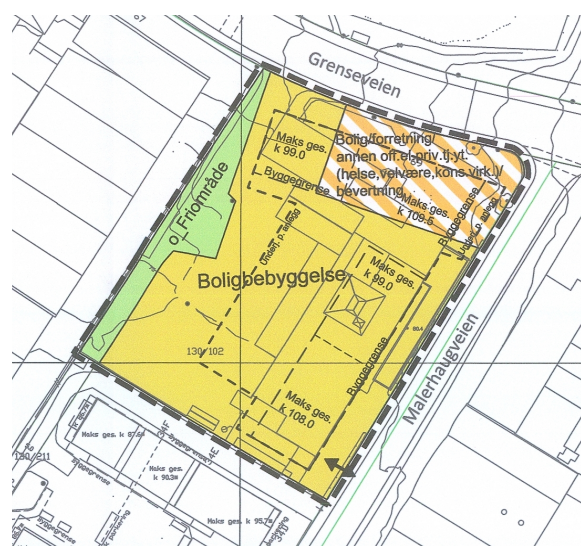


Ortofoto 2017. Kilde: norgebilder.no.

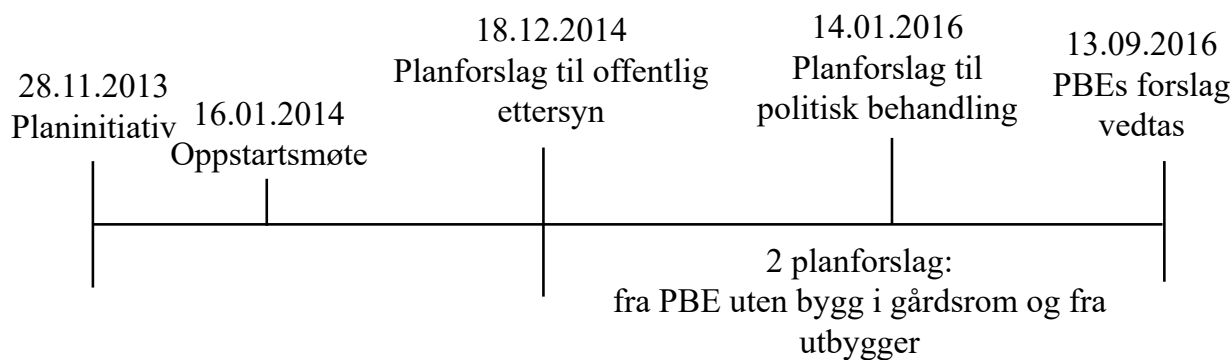


Ortofoto 2020. Kilde: norgebilder.no.

Saksnummer	201315803
Tiltakshaver	Grenseveien 69 AS (OBOS mfl.)
Arkitekt	Spor arkitekter
Adresse	Grenseveien 69, bydel Gamle Oslo
Gnr./Bnr.	130/102
Tomteareal	6123 m <sup>2</sup>
BRA bolig	8280 m <sup>2</sup>
%-BRA	135 %
Antall leiligheter	108
Uteareal	2210 m <sup>2</sup> + 450 m <sup>2</sup> på takterrasse



Figur 8.14: Vedtakskart (Oslo kommune, 12.09.2016)

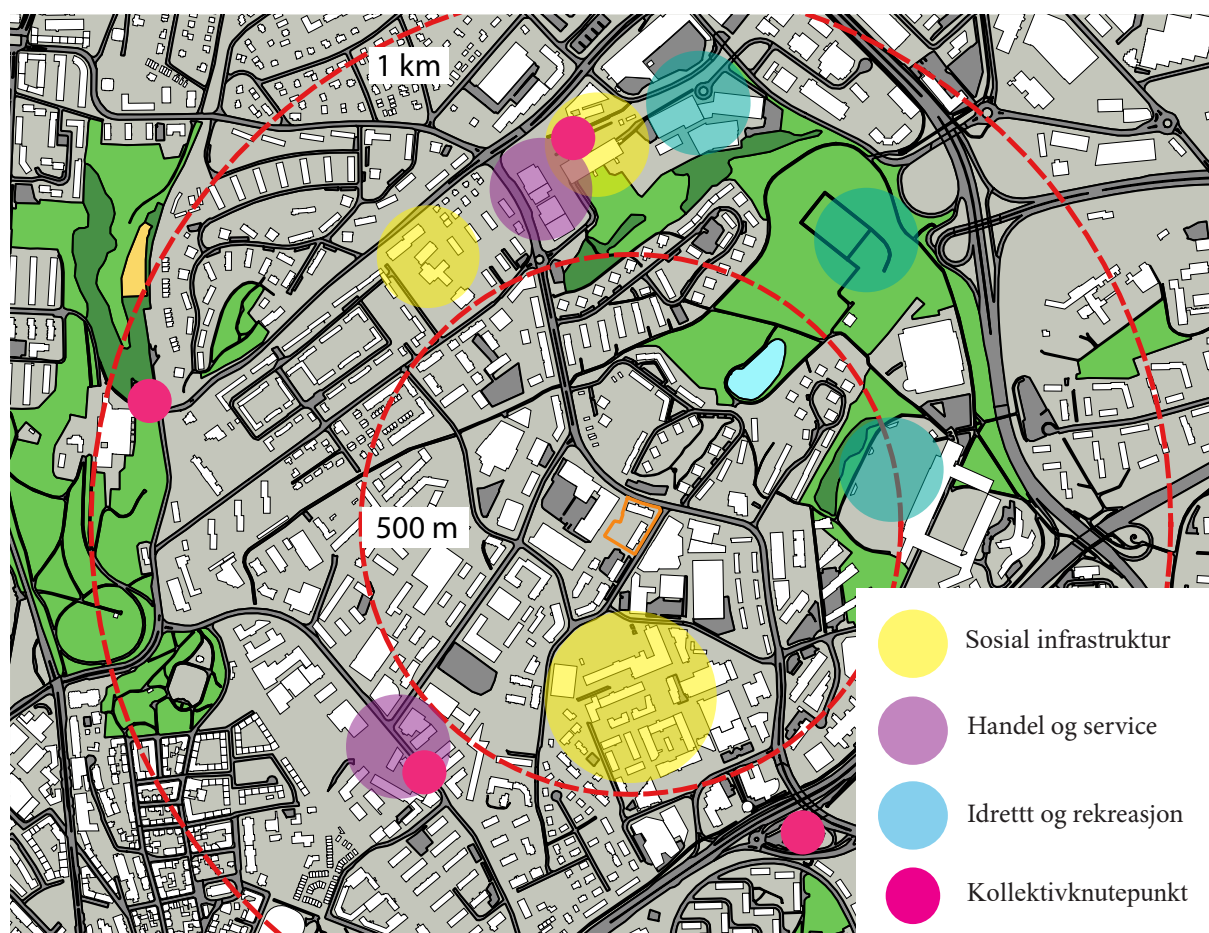


Figur 8.15: Planprosessen til Grenseveien 69.

### Tomtens stedlige kontekst

Tomten ligger på Ensjø/Valle Hovin i et industriområde. De siste 10 årene har flere av industritomtene blitt transformert til bolig. I nord grenser tomten til Grenseveien og et eldre boligområde. I sørvest grenser tomten til nye boligbygg og til øst og vest grenser tomten til industritomter. Bebyggelsen er strukturert langs Malerihaugveien og Grenseveien. Terrenget på tomten skråer ned mot vestsiden av tomten hvor det er et åpent bekkeløp.

Fra tomten er det gangavstand til flere t-banestasjoner (figur 8.16). Innenfor en radius på 500 meter er det flere dagligvarebutikker, restauranter og butikker. Det er også kort avstand til Hovindammen og Valle Hovin idrettsbane. Boligene sokner til Tegleverket barne- og ungdomsskole som er omtrent 600 meter gange fra tomten. Fra tomten tar det ca. 20 minutt med kollektivtransport til Oslo sentralstasjon.



Figur 8.16: Funksjoner i nærheten av Grenseveien 69. Tomten er markert i oransje.

### 3.7 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligens bruksareal. Minimum 75 % av dette skal ligge på terreng/ lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00.

Minimum 20 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minimum 0,8 meter.

Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Innenfor felt for kombinerte formål skal eksisterende trær så langt det er mulig søkes bevart.

Ved fjerning av trær skal det plantes nye.

Figur 8.17: Planens bestemmelse til uteoppholdsareal (Oslo kommune, 12.09.2016b).

#### *Forholdet til utearealnормen*

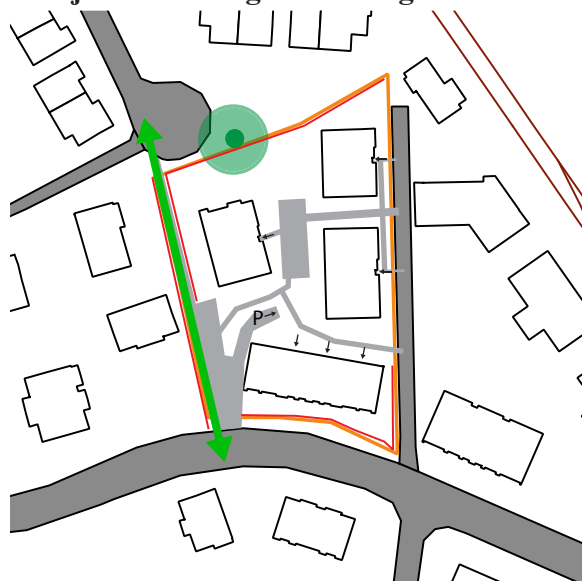
Reguleringsbestemmelsen følger utearealnормens områdetype 4 og alle arealnормer og rommelighetsnormer er regulert. I tillegg er vegetasjonsdybde over lokk og bevaring av trær regulert, noe som er en del av utearealnормen. Utearealnормen er brukt i planprosessen.

## **Kapittel 9: Evaluering av utearealenes kvaliteter**

Nedenfor presenteres evalueringene av utearealene til casene. Hensikten med evalueringen av utearealene er å kartlegge kvalitetene og sammenligne kvalitetene til casene. For å evaluere utearealene er det brukt en sjekkliste. Sjekklisten er basert på Husbankens «10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by» av Guttu (2008). For å tilpasse sjekklisten til masteroppgaven er punktene i sjekklisten til Guttu justert og tilpasset funn fra tidligere forskning og teori som presentert i del 1. Dermed har sjekklisten blitt mer relevant og uavhengig av de nasjoanle normene til Husbanken. Mer informasjon om utformingen av sjekklisten står skrevet i metodekapittelet. Sjekklisten er delt inn i fire tema: 1) prosjektens bidrag til nabolaget, 2) tilgjengelighet, 3) sikkerhet, 4) utforming og bruk av felles uteoppholdsareal. Evalueringene av hvert tema er presentert med illustrasjoner av tomtene og + og – som forklarer de gode kvalitetene til prosjektene og de mindre gode kvalitetene i forhold til kvalitetene beskrevet i sjekklisten.

## Kongsveien 82

## Prosjektets bidrag til nabolaget



- Gjerde
- Ny snarvei
- Stort eiketre som er bevart

+ Ny gangvei på vestsiden av tomten som skaper en ny snarvei.

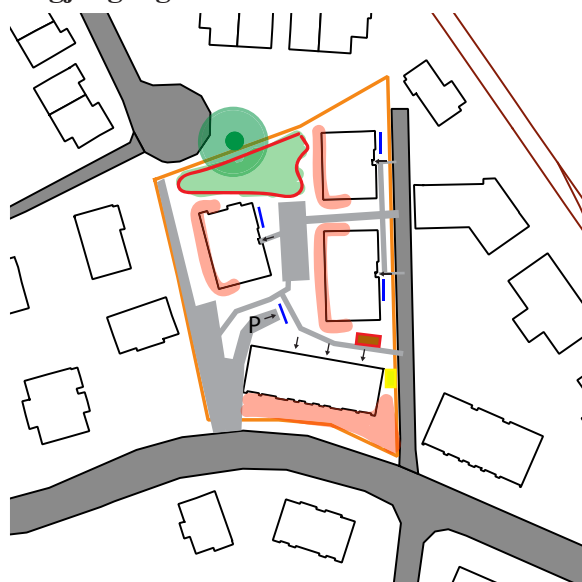
Et stort eiketre nord på tomten er bevart.

Bebyggelsen følger bebyggelsesstrukturen i området og forholder seg godt til omgivelsene.

— Store deler av tomten er inngjerdet og derfor er fellesarealene lite tilgjengelige for allmenheten.

Prosjektet bidrar ikke med nye funksjoner til nabolaget.

## Tilgjengelighet



- Kildesortering
- | Sykkelparkering
- Private soner
- Benk
- Grøntareal/Lekeareal
- Ikke tilgjengelig med rullestol

+ Sykkelparkering ved inngangspartiene.

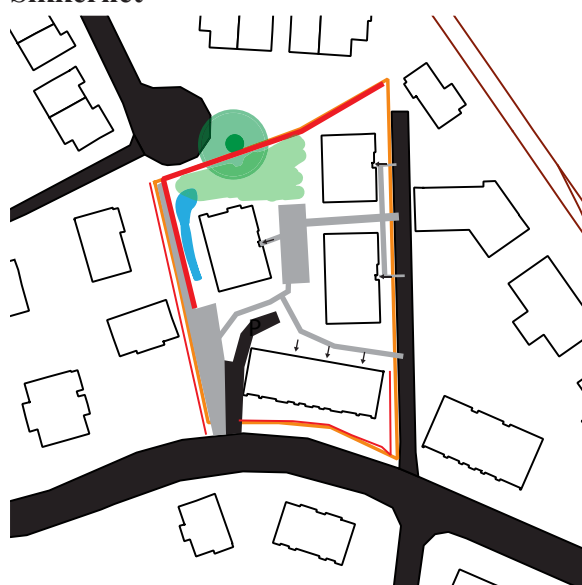
— Det er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere på grøntarealet/leke- og oppholdsarealet.





Det er få steder det er mulig å sitte ned og oppholde seg, det er kun én benk og bord og det er ikke mulig å sitte i rullestol ved siden av (bilde 4).

Inngangspartiene har få kontraster mot fasaden og kan være vanskelige å identifisere.



## Sikkerhet



-  Regnbed
-  Traffikert areal
-  Grøntareal/lekeareal
-  Gjerde



Regnbed som overvannstiltak

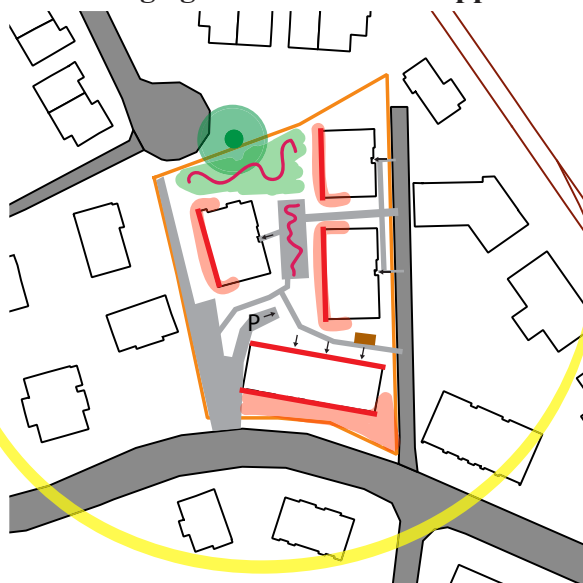
Leke- og oppholdsarealet er gjerdet inn og er trafiksikkert.






Ikke særlig støy eller annen forurensning på utearealet.



Regnbedet bidrar ikke som et estetisk element i utearealet og ser ut som et sår i terrenget (bilde 6).

## Utforming og bruk av felles uteoppholdsareal



-  Fasade med balkong
-  Private uteareal
-  Benk
-  Grøntareal/Lekeareal
-  Lekemuligheter



Grøntarealet/ leke- og oppholdsarealet er delvis skjernet for innsyn og man opplever ikke å bli beglodd der.

Leke- og oppholdsarealet er skjernet for støy og trafikk, har grønne kvaliteter, men middels solforhold (bilde 5).

Grøntarealet har god form og størrelse.

De private markterrassene er fysisk adskilt fra fellesarealene med hekk eller gjerde og noen steder er terrassen opphøyet med mur (bilde 1).



Brannoppstillingsplassen er tiltenkt som lekeareal, men ligger nærme private uteareal og er skyggefull (bilde 2).

Der er kun et par lekeapparat for barn, i hovedsak tilpasset de små barna.

- På det felles grøntarealet er det fastmontert flere baller på gressplenens som kan brukes i lek, men som i stor grad begrenser annen lek og opphold (bilde 3).

### Bilder av utearealet



1: Fysisk skjerming mellom private uteareal og terrengforskjell mot fellesareal gir gode soneinndelinger.



2: Brannbiloppstillingsplass midt i gårdsrommet.



3: Lekeareal med fastmonterte baller (mot vest).



4: Den eneste benken på utearealet.



5: Grøntarealet mot øst fra gangveien.



6: Regnbed.

## Hovinveien 45

### Prosjektets bidrag til nabolaget

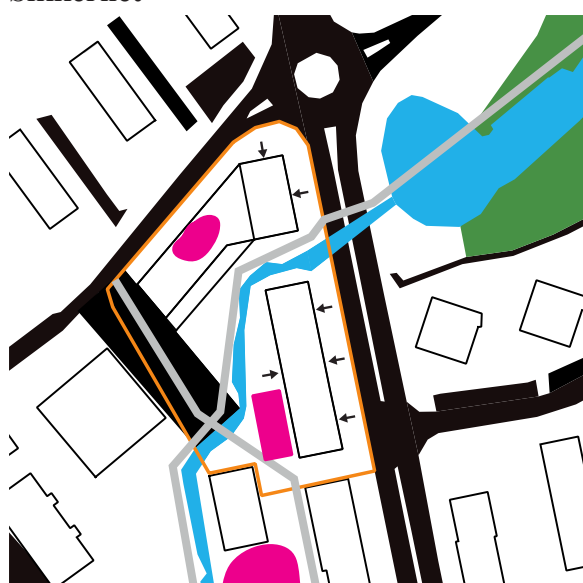


- + Prosjektet følger den etablerte bebyggelsesstrukturen i området.
- Prosjektet bidrar med å åpne Hovinbekken og har lokal åpen overvannshåndtering.
- Gangveien binder sammen flere viktige gang- og sykkelveier.
- I prosjektet inngår en dagligvarebutikk.

### Tilgjengelighet



- + Utearealet på bakkenivå er universell utformet med tydelig markering av gangsonen og gode kontraster.
- Inngangspartiene skiller seg ut i fasaden, men det kan være vanskelig å skille de ulike inngangene fra hverandre (bilde 7).
- Mange sittemuligheter og flere benker har ryggstøtte (bilde 10).
- For å komme til uteoppholdsarealet over bakken må man gå opp flere trapper som ikke har taktile markeringer. Utearealet over bakken er heller ikke offentlig tilgjengelig.
- Sykkelparkeringen er plassert på en veldig offentlig plass, lett tilgjengelig for tyveri. Ingen parkeringsmuligheter inne i gårdsrommet.

**Sikkerhet**

- Lekeareal
- Trafikkert areal
- Hovinbekken



Hovinbekken bidrar til lokal overvannshåndtering og har gode visuelle kvaliteter i tillegg til bruksmuligheter (bilde 10).

Lekearealet på taket har høye gjerder for økt sikkerhet.



Lekearealet på bakken ligger nærme veien og Hovinbekken og kan derfor være utrygt for små barn.

Litt støy fra veien, men også en del støy fra barnehagen på nabotomten.

**Utforming og bruk av felles uteoppholdsareal**

- Fasade med balkonger
- Gress og vegetasjon
- Lekeareal
- Sitteplasser



Sandlekeplass for små barn.

Utearealet har flere soner med mulighet for ulik og skjermet bruk av utearealene, som spesielt verdsettes av voksne og eldre.

Alle leiligheter har balkonger som ser ned på utearealene, men balkongene er foliert som gjør også at man ikke føler seg så beklodd på utearealene.

Oppholdsarealene på taket er plassert ytterst på taket som gir god avstand fra balkonger og gir godt utsyn over plassen (bilde 11).

Utearealene er vendt mot vest og det er lav bebyggelse mot vest, noe som gir gode solforhold.

På taket er det en pergola som gir mulighet for skygge.

Brannoppstillingsplassen tar en stor del av utearealet på bakken. Det er ikke veldig egnet til lekeareal på grunn av nærhet til boliger og Hovinbekken. Også brukt til snølagring (bilde 3).

Hovinbekken skiller utearealet i to, noe som skaper flere restareal som det er vanskelig å utnytte.

### Bilder av utearealet



7: Fasadene mot Grenseveien.



8: Hovinbekken og gangveien.



9: Brannoppstillingsplassen.



10: Gangveien med sitteplasser. Uteoppholdsarealet på taket til venstre.



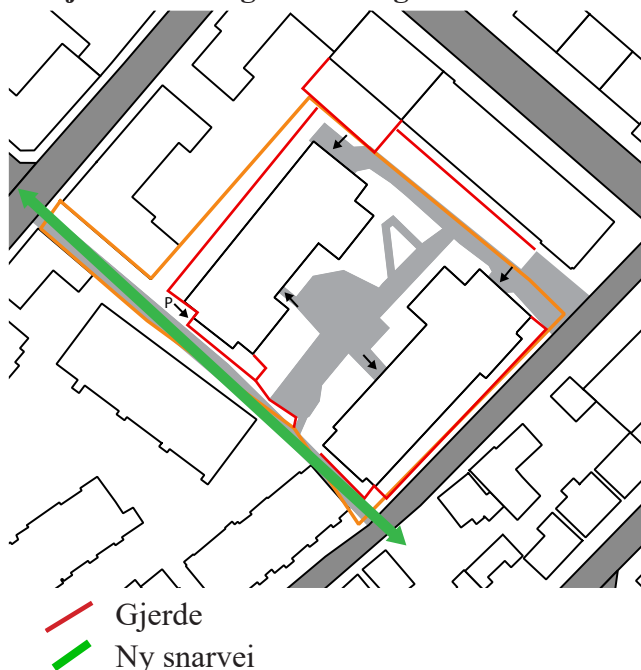
11: Utsikten fra uteoppholdsarealet på taket.



12: Lekearealet på taket.

## Fjellgata 30

## Prosjektets bidrag til nabolaget



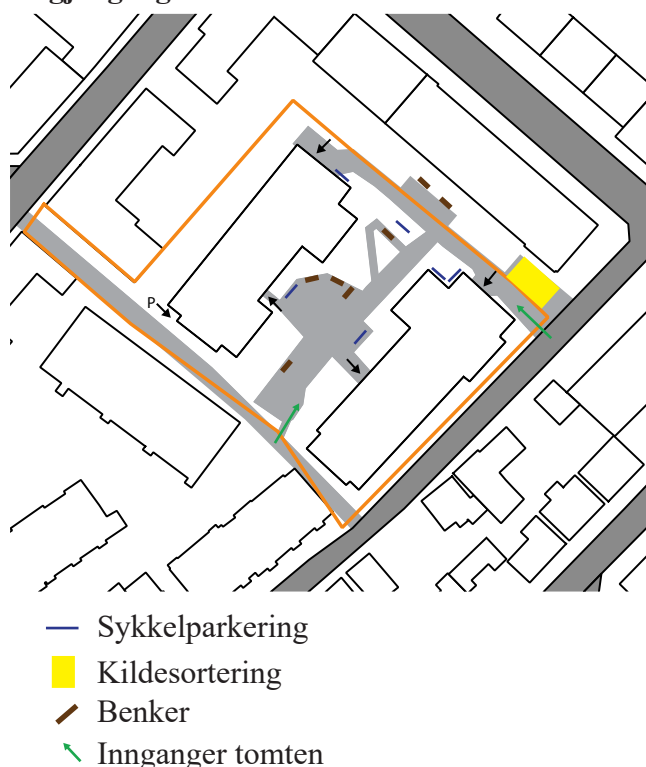
+ Utearealene er tilgjengelige for allmennheten.

Langs den sørlige tomtegrensen er det bygget en ny gangvei som gir en ny snarvei til nabolaget.

— Mot nabotomtene er det mange gjerder og unaturlige skjøter (bilde 13).

Prosjektet tilbyr ingen nye funksjoner enn bolig til nabolaget.

## Tilgjengelighet



+ Universell utforming av gangveiene og oppholdsarealet i gårdsrommet.

Utearealene er godt belyst.

Mange sykkelparkeringsplasser på strategiske steder.

Kildesortering ved utgangen til tomten (men ikke der bilene kjører ut).

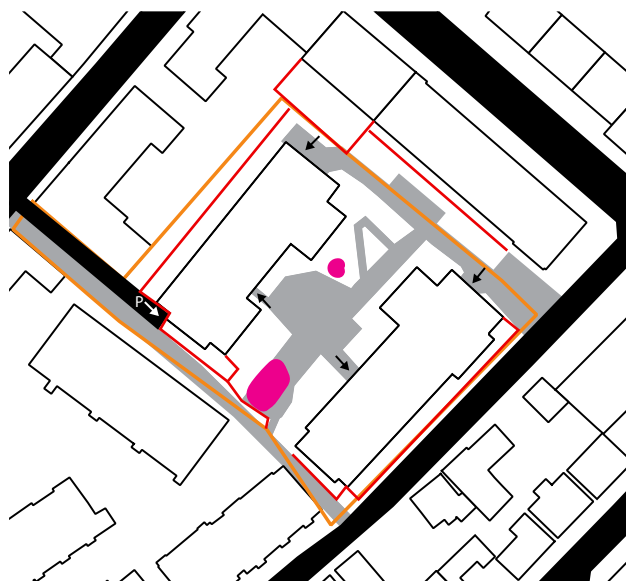
Flere sitteplasser og benker på tomten som også er tilgjengelige med rullestol.

— Den nye snarveien er veldig bratt og ikke tilrettelagt med håndlist eller benker (bilde 17).

Inngangspartiene har få kontraster til fasaden.

Få benker med armlener og ryggstøtte.

## Sikkerhet



- Trafikkert areal
- Gjerde
- Lekeareal



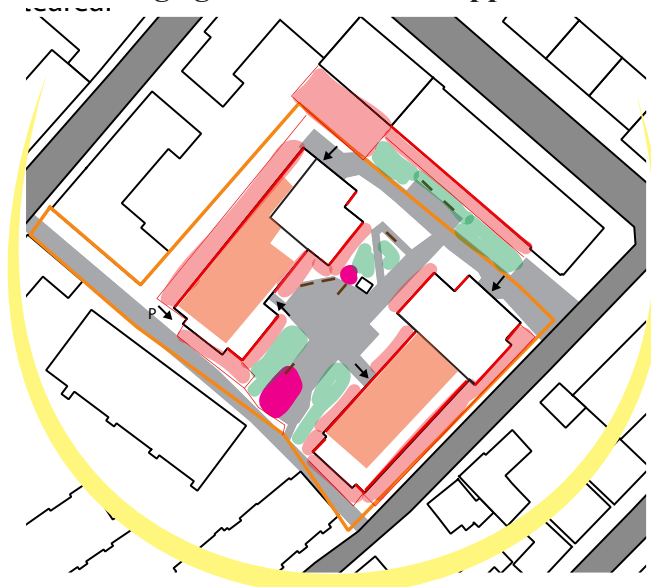
Trygge lekeareal skjermet for trafikk.

Lite støy og forurensning på utearealene.



Ingen åpen, lokal overvannshåndtering og mange ikke-permeable overflater.

## Utforming og bruk av felles uteoppholdsareal



- Fasade med balkong
- Felles takterrasse
- Private uteareal
- Lekeareal
- Grøntareal



Utearealet er tilrettelagt for små barn med sandlekeplass og huskestativ.

Benker i tilknytning til lekearealet (bilde 16).

Flere benker med utsyn over utearealet.

Felles takterrasse.

Utearealet er åpent og det er mulighet for plasskrevende lek på asfalten.



Få fysiske skiller mellom private areal og fellesareal og korte avstander gir mye innsyn og man føler seg beglodd på utearealene (bilde 15).

Mye restareal som ikke kan utnyttes til opphold og som oppleves som halvprivate.

Sandlekeplassen ligger én meter unna privat terrasse.

**Bilder av utearealet**



13: Gjerdet mot nabobeyggelsen og utearealet i nord.



14: Utsyn ned til gårdsrommet i sørvestlig retning.



15: Inngangsparti og lekeareal i sør.



16: Sitteplasser og sandlekeplass tett på privat uteoppholdsareal.



17: Offentlig snarvei, sett mot nordvest.



18: Huskestativ, lite skjerming mot private uteareal.



## Grenseveien 69

## Prosjektets bidrag til nabolaget



- Ny gangveg
- Åpning av bekkeløp
- Bevarte trær



Allment tilgjengelig uteareal.

Nye gangforbindelser langs vestsiden og sørsiden av tomten.

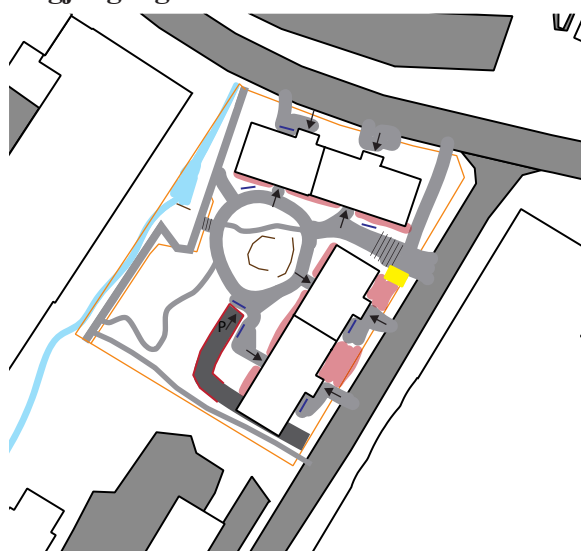
Åpent bekkeløp.

Bevarte trær.



Ingen nye funksjoner enn bolig.

## Tilgjengelighet



- Kildesortering
- Sykkelparkering
- Benk
- Private soner



Den store trappen er utstyrt med håndlist, taktile markeringer, hvileplan og benker (bilde 21).

Det er enkelt å orientere seg i utearealet på grunn av gode kontraster og ledelinjer.

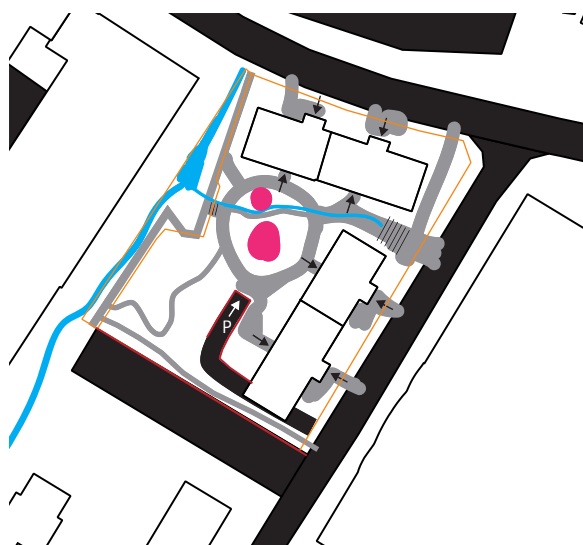
Inngangspartiene fra gateplan er tydelig markert med utstikker fra fasaden og tydelig nummerering (bilde 20).

Det er sykkelparkering både ved inngangene på gateplan og i gårdsrommet.



Det er ingen benker med armlener og ryggstøtte, og få sitteplasser på bakkenivå.

## Sikkerhet



- Trafikkert areal
- Gjerde



Med bekken på det laveste punktet på tomten gir det god lokal overvannshåndtering. Bekken bidrar med blå og grønne kvaliteter til utearealet (bilde 23).

Åpne vannrenner ned til bekken som er estetisk pene (bilde 24).

Lekearealene er skjermet for trafikk.

## Utforming og bruk av felles uteoppholdsareal



- Fasader med balkonger
- Lekeareal
- Felles takterrasser
- Private uteareal
- Grøntareal



Store lekeareal til barn.

Felles takterrasse.

Man føler seg ikke særlig beglodd på utearealet på grunn av terrengforskjeller og soneinndelinger.

Uteoppholdsarealet har en egnet plassering mot vest med gode solforhold og utsyn (bilde 22).

Utearealet er et stort samlet areal.

Private uteareal og fellesareal er skjermet med hekk, grøntareal og gangveier som gir god skjerming.



Utearealene på bakkenivå er lite tilrettelagt for voksne og eldre.

Lekearealene er plassert relativt nærme bebyggelsen.

Store deler av grøntarealet er lite utnyttet (bilde 19).

**Bilder av utearealet**



19: Stort åpent uteareal uten spesiell funksjon og tilrettelegging.



20: Tydelig markerte inngangsparti.



21: Trapp til uteoppholdsarealet ned fra Malerihaugveien. Bufferareal mellom private terrasser og fellesareal.



22: Utsyn mot vest. Åpent og gode solforhold. Lekeareal i midten.



23: Utsikt mot sør sett fra østre bekkedrag.



24: Utearealet sett fra bekken mot øst.

**Oppsummering:**

Her oppsummeres evalueringen av utearealene, med fokus på det som generelt er bra og dårlig med utearealene. Når det gjelder prosjektenes bidrag til nabolaget, så har alle prosjektene bidratt med å skape nye gangforbindelser. Prosjektene følger også den etablerte bebyggelsesstrukturen i området og strukturerer seg etter veiene og bidrar med å skape gater og urbane byrom. Det prosjektene er mindre gode på når det gjelder å bidra til nabolaget er å tilføre nye funksjoner til området, med unntak fra Hovinveien 45 så har prosjektene bare boligfunksjon. Det er varierende i hvilken grad uterommene er tilgjengelige og innbyder til bruk for nabolaget. I Hovinveien 45 og Grenseveien 69 er utearealene lett tilgjengelige på grunn av de offentlige gangveiene gjennom tomtene. I Hovinveien 45 er deler av utearealet på tak og det er kun til privat bruk. I Fjellgata 30 og Kongsveien 82 oppleves leke- og oppholdsarealet som private på grunn av at arealet er gjerdet inn og plassert i nærheten av private uteareal.

Utearealenes tilgjengelighet handler om i hvilken grad utearealene er universell utformet, hvordan det er tilrettelagt for at alle skal kunne bruke utearealene og hvordan mobiliteten og praktiske formål er løst. Alle prosjekt har vært gode til å utforme universell utformede gangveier og har god mobilitet fra gatene og til inngangspartiene. Prosjektene har derimot vært dårligere på universell utforming av leke- og oppholdsarealene. I flere prosjekt så er det svært få benker og sitteplasser og nesten ingen har armlener og ryggstøtte. I Kongsveien er det for eksempel kun en sittegruppe på utearealet og det er ikke mulig å få plass til rullestol ved siden av det. Dette reduserer bruksmulighetene av utearealene. De nødvendige funksjonene som sykkelparkering og kildesortering er derimot godt løst i prosjektene.

Utearealenes sikkerhet måles ut ifra hvordan overvannshåndteringen er løst, hvordan utearealet er påvirket av forurensning og hvordan lekearealene oppleves som sikre å leke på. I Hovinveien 45 og Grenseveien 69 er det åpen overvannshåndtering ved at overvannet føres til bekkene som er åpnet gjennom tomtene. Det bidrar til gode bokvaliteter samtidig som det er bærekraftig. I Kongsveien 82 er det åpen overvannshåndtering gjennom etableringen av et regnbed nordvest på tomtene, men utformingen av regnbedet bidrar ikke til å heve kvalitetene til utearealet hverken visuelt eller til bruk. På tomtene er leke- og oppholdsarealene plassert strategisk med tanke på trafikk, forurensning, sol og vindforhold. Unntaket er til dels i Hovinveien 45 hvor lekearealet på bakkeplan er brannbiloppstillingsplass, i tillegg til at det ligger nærme veien og bekken.

Utformingen, møbleringen og funksjonene til utearealene har mye å si for bruken av dem og bokkvalitetene, og det er på dette punktet at prosjektene er mest forskjellige. Alle prosjektene har avsatt lekeareal for barn, men plasseringen av lekearealet har mye å si for bruken. I Fjellgata 30 er lekearealene tett på boligene og private uteareal som privatiserer lekearealene og øker støy- og innsynsproblematikken. I Grenseveien 69 derimot har man greid å skape en god buffer og utforming som hindrer disse problemene. I Fjellgata 30 er det også problematisk at sitteplassene er tett på boligene, men her har man i hvert fall etablert mange sitteplasser. I Grenseveien 69 og Kongsveien 82 er det mangel på sitteplasser som gjør at utearealene blir mindre tilgjengelige for mange, spesielt eldre. En generell utfordring med utearealene er at store deler er uegnet til opphold fordi utearealene i hovedsak består av ankomstareal, gangveier, parkeringsrampe, brannoppstillingsplass og private uteareal. Dermed står det igjen lite areal til felles uteoppholdsareal med rom for sosiale aktiviteter og lek. Dette er spesielt fremtredende i Kongsveien 82, Hovinveien 45 og Fjellgata 30. I Grenseveien 69 har man unngått biloppstillingsplass i gårdsrommet som muliggjør en annen utforming av utearealet som tilfører nye kvaliteter. Det som bidrar til å svekke utearealenes bokkvaliteter er at mye av arealet på bakkeplan er privatisert. Private markterrasser reduserer også fellesarealene. Det er uheldig at det er de minste tomtene (Fjellgata 30 og Kongsveien 82) som har størst andel private uteareal på bakken.

## Kapittel 10: Prosjektene oppnåelse av utearealnormene

I dette kapittelet skal utearealene vurderes opp imot utearealnormen for å se hvordan den er ivaretatt i prosjektene. Utearealnormen er regulert og brukt i planene til Fjellgata 30 og Grenseveien 69, men ikke i Hovinveien 45 og Kongsveien 82. Dermed kan man forvente at utearealnormene i større grad er ivaretatt i de prosjektene som har brukt utearealnormen. Det trenger likevel ikke være slik, fordi det er mulig å ivareta hensynene bak normene selv om selve dokumentet ikke er brukt. Derfor vurderes oppnåelsen av utearealnormene for alle prosjektene. Reguleringen av utearealnormene i planene er også inkludert i tabellen for å se om reguleringen har påvirket oppnåelsen. Vurderingen er fremstilt i en tabell for enklere sammenligning (figur 10.1). Vurderingene av utearealene er basert på evalueringen i kapittel 9. Innholdet i utearealnormen er mer detaljert beskrevet i kapittel 4.

**Figur 10.1: Tabell over hvilke utearealnormer som er regulert i planene og i hvilken grad normene er oppnådd i prosjektet**

Normer i utearealnormen	Fjellgata 30*		Grenseveien 69		Hovinveien 45		Kongsveien 82	
	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert
MFUA	Ja	Ja	Ja, god margin	Ja	Oppnår ikke bestemmelsen og normen	Strengere krav	Usikkert	Mye strengere krav
SFUA	Delvis	Ja	Ja, god margin	Ja	Nei	Nei	Delvis	Delvis
Rommelighet	Ja	I plan-kart	Ja	I plan-kart	Ja	I plan-kart	Nei	Nei
Solforhold	Usikkert	Ja	Ja	Ja	Usikkert	Nei	Usikkert	Nei
a) Felles uteareal skal ha det gunstigst beliggende arealet på tomten.	Delvis	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei	Delvis	Delvis
b) Uteareal for alle brukergrupper, barns interesser skal prioriteres.	Delvis	Nei	Delvis	Nei	Delvis	Ja	Nei	Nei
c) Felles uteoppholdsareal skal ha et grønt preg.	Delvis	Nei	Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja	Ja

**Figur 10.1: Tabell over hvilke utearealnормer som er regulert i planene og i hvilken grad normene er oppnådd i prosjektet**

Normer i utearealnормen	Fjellgata 30*		Grenseveien 69		Hovinveien 45		Kongsveien 82	
	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert	Oppnådd norm	Regulert
d) De ulike funksjonene til utearealene skal få en hensiktsmessig utforming.	Delvis	Nei	Ja	Nei	Delvis	Nei	Delvis	Nei
e) Lekeareal for skolebarn plasseres på terreng/lokk.	Ja	Nei	Ja	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei
f) fysiske skiller mellom private og felles uteareal.	Delvis	Ja	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei
g) Avstanden mellom private og felles uteareal skal være minst 2 meter.	Nei	Nei	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
h) Takterrasse skal være trygge og sikre, spesielt for barn		Nei		Nei	Ja	Nei		
i) Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk skal det sikres gode overganger mot bygulv.	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei

\*Fjellgata 30 er definert som områdetype 3 i reguleringsplanen, noe som innebærer at utearealnормen krever mindre uteareal og det åpner opp for å bygge tettere. Grenseveien 69 er definert som områdetype 4. De andre casene har ikke definert områdetype, men faller inn under områdetype 4.

### Sammenhengen mellom bruken av utearealnормen i planprosessen og oppnåelsen av utearealnормene

Utearealnормen er brukt i planprosessen til Grenseveien 69 og Fjellgata 30, men oppnåelsen av normene er forskjellige i de to prosjektene. Grenseveien 69 skiller seg ut ved å ha tilfredsstilt de fleste utearealnормene, imens utearealnормene i Fjellgata 30 i hovedsak er delvis ivaretatt. Hvorfor er det så store skiller mellom to prosjekt hvor begge har brukt utearealnормen? Dette kan skyldes plassforskjellen: Grenseveien 69 har ca. 2200 kvm

uteareal på bakkeplan, mens Fjellgata 30 har ca. 1400 kvm uteareal på bakkeplan. Det ekstra arealet gir mer luft og plass til møbler og andre funksjoner. Det skyldes nok også at prosjektene har ulike bebyggelsestyper. Fjellgata 30 består av to lameller hvor utearealet ligger i mellom byggene. På grunn av tett omkringliggende bebyggelse oppleves bebyggelsen mer som et kvartal. Det er private uteareal og balkonger på begge fasadene mot fellesarealet som privatiserer utearealet og gir mer innsyn og utkikk. I Grenseveien 69 er bebyggelsen i en L-form hvor fellesarealet åpnes opp mot vest, som gir en åpnere følelse, utsikt og mer lys på utearealene. I tillegg er det ikke private uteareal som vender mot hverandre og de private utearealene har en god buffer mot fellesarealet. I Fjellgata 30 har man ikke greid å skape den samme bufferen og skjermingen mellom private uteareal og fellesarealet, noe som har gitt lite attraktive fellesareal. Begge prosjektene har store takterrasser som gir andre kvaliteter, spesielt for voksne. På tomtene finnes omtrent de samme lekeapparatene, men plasseringen av lekearealet har mye å si for bruken av dem, og her er prosjektene litt forskjellige. I Grenseveien 69 har lekearealet en hensiktsmessig plassering midt på utearealet med god avstand til boligene, i Fjellgata 30 er derimot lekearealet veldig nær boligene og private areal.

I Kongsveien 82 og Hovinveien 45 har ikke utearealnormen vært en del av planprosessen, likevel er flere av utearealnormene tilfredsstillt i disse prosjektene. Det er i hovedsak størrelsen og formen på utearealene i Hovinveien 45 og Kongsveien 82 som avviker fra utearealnormen fordi man har fulgt andre normer. Kravene til MUA er strengere enn utearealnormen, men de har ikke blitt oppnådd. Utearealnormens krav er derfor kanskje mer realistisk i forhold til hva som er gjennomførbart. Grunnen til at man i Fjellgata 30 og Grenseveien 69 har oppnådd areal- og rommelighetsnormene kan forstås ut i fra at utearealnormene har vært brukt og implementert i prosjektutformingen i tidlig fase, slik at kravene inngår i den helhetlige løsningen.

Utformingsnormene er i varierende grad ivaretatt i Kongsveien 82 og Hovinveien 45. Utformingsnormene er i motsetning til MUA og SFUA, kvalitative krav. Oppnåelsen av utformingsnormene skiller seg i liten grad fra oppnåelsen til Fjellgata 30 som har brukt utearealnormen. Det er derfor ingen store forskjeller mellom bruken av utearealnormen og ivaretagelsen av de kvalitative kravene. De kvantitative kravene er derimot i større grad ivaretatt der utearealnormen er brukt i planprosessen. Disse funnene stemmer overens med det saksbehandleren fra PBE har anslått, at de kvalitative normene er vanskelig å regulere og ivareta.



## Sammenhengen mellom reguleringen av utearealnormene i plan og oppnåelsen av utearealnormene

Det er i hovedsak arealnormene (MFUA og SFUA) og rommelighetsnormene (sol og rommelighet) som er regulert i planene, utformingsnormene er i liten grad regulert. Areal- og rommelighetsnormene er kvantifiserbare og tallfestede normer og er dermed enklere å regulere og forholde seg til enn kvalitative normer. Noen få utformingsnormer er regulert i planene, men det er unntakene. Intensjonen til kommunen om at utformingsnormene skal sikres i reguleringsbestemmelsene skjer derfor ikke i praksis. Flere av normene som ikke er regulert er likevel oppnådd og ivaretatt.

Har reguleringen av utearealnormene bidratt til at normene i større grad realiseres? I figur 10.1 kan vi se at flere av de normene som er regulert er delvis oppnådd, det tyder på at det å regulere normene i planene ikke nødvendigvis bidrar til at normen realiseres. La oss se på noen eksempler: I Fjellgata 30 står det i reguleringsplanen at «private utearealer på bakken skal avskjermes mot fellesareal og offentlig fortau med beplantning» og denne bestemmelsen sikrer utearealnormens punkt f). Evalueringene har vist at det er beplantning mellom private uteareal og fellesareal, men at de fungerer dårlig som skjerming, spesielt med tanke på innsyn (se bilde 25). Skjermingen oppleves også som dårligere når avstandskravet og hensynet i punkt g) ikke er ivaretatt. Problemer rundt innsyn har man i forskning sett er noe som bidrar til dårligere bokvalitet og er derfor et viktig tiltak å sikre.

Noen reguleringsbestemmelser har derimot bidratt til gode kvaliteter. I Grenseveien 69 og Kongeveien 82 er det i reguleringsplanen krav om å bevare eksisterende trær. Trærne er bevart og har bidratt til å oppfylle utformingsnormens punkt c). I Hovinveien 45 er det krav om at nedtrappingen fra utearealet på tak til bakkeplan skal ha et «grønt uttrykk». Dette er et vanskelig begrep å vurdere. For å skape det grønne uttrykket har man plantet busker på deler av nedtrappingen, men det vil kun være grønt på sommeren (se bilde 26).



Bilde 25: Manglende skjerming mellom private terrasser og fellesareal i Fjellgata 30.



Bilde 26: Hovinveien 45. Har nedtrappingen fra uteareal på tak til bakkeplan et «grønt uttrykk»? Foto til venstre fra 23. mars og til høyre fra 21. mai. Det er vanskelig å skape et grønt uttrykk utenfor sommersesongen.

## Delkonklusjon

Målet med evalueringen var å få mer kunnskap om hvordan utearealnормen bidrar til å skape gode uteareal. Det utearealnормen har bidratt med er å sikre de kvantitative kravene, altså arealnормene og rommelighetsnormene. Her har sannsynligvis implementeringen av normene i tidlig fase bidratt til at normene ivaretas i prosjektet. De som ikke har brukt utearealnормen har nemlig ikke greid å oppnå arealkravene. Utformingsnormene er i varierende grad ivarettatt i prosjektene. Ivaretakelsen har ingen særlig sammenheng med bruken av utearealnормen. Oppnåelsen av de kvalitative normene er avhengig av mange andre faktorer. Reguleringen av normene ser heller ikke ut til å ha stor påvirkning på oppfyllelsen av utearealnормen.

Utearealnормen har ikke normer som dekker alt det sjekklisten for utearealkvalitet inneholder (figur 5.3). Utearealnормen sikrer ikke derfor alt som er nødvendig for å skape gode uteoppholdsareal. For eksempel har ikke utearealnормen bidratt til å hindre innsynsproblemer, skape gode soneinndelinger mellom offentlige og private areal, grønne kvaliteter, nye kvaliteter til nabolaget, god møblering og tilrettelegging for voksne og eldre. Bruken og ivaretakelsen av utearealnормen er derfor ikke nok for å skape gode uteoppholdsareal.

---

## DEL 4: DISKUSJON OG KONKLUSJON

### Kapittel 11: Diskusjon

I diskusjonskapittelet diskuteres funnene fra oppgaven og de sees i sammenheng med tidligere forskning og teori som presentert i kapittel 2 og 3. Utearealnormen har vist seg å være et viktig hjelpemiddel for kommunen, men den har ikke vært det viktigste bidraget til utearealkvalitet. Derfor er det også interessant å diskutere om utearealnormen er det riktige verktøyet for å sikre gode uteoppholdsareal og hva som skal til for å skape kvalitet i nye boligprosjekt.

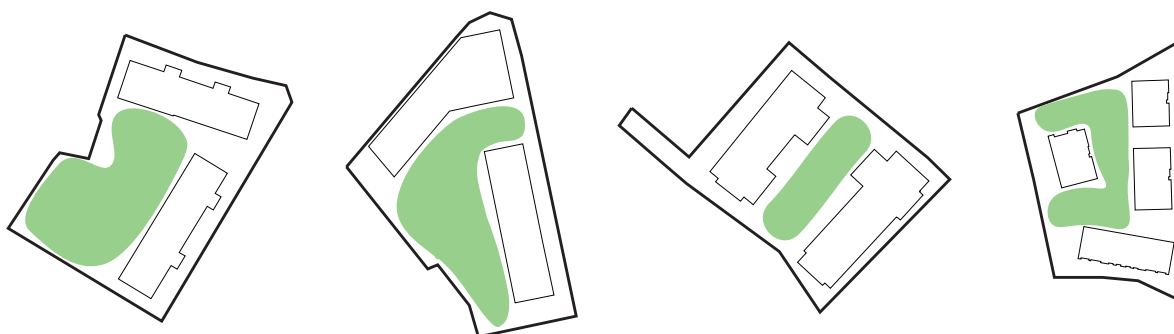
#### Hva påvirker kvalitetene til utearealene?

De evaluerte prosjektene har forskjellige utearealkvaliteter, men slik analysene har vist så kan ikke utearealkvaliteten kun forstås ut ifra bruken av utearealnormen, også andre faktorer må ha påvirket kvalitetene. Vi kan undersøke de ulike faktorene som påvirker et prosjekt gjennom prosjektets mulighetsrom, som defineres av markedet, reguleringer og tomten (Børrud & Røsnes, 2016). Markedet tomten befinner seg i, de ulike overordnede reguleringene som styrer prosjektet og tomtens kontekst, har stor påvirkning på prosjektutviklingen og utearealkvalitetene. Utbygger har begrenset innflytelse på mulighetsrommet, han kan til en viss grad påvirke reguleringsplanen og bruken av utearealnormen, men de overordnede føringene og tomtens kontekst er noe utbygger må forholde seg til.

Den stedlige konteksten til tomtene har påvirket utearealenes kvaliteter i de fire casene. Den stedlige konteksten er blant annet den omkringsliggende bebyggelsen, landskapet, topografien og funksjonene i nærheten. Bebyggelsen og veiene som omkranser tomten påvirker bebyggelsesstrukturen til prosjektet og bebyggelsesstrukturen har mye å si for kvalitetene til utearealene. Bebyggelsesstrukturen gir utearealenes plassering og form. For eksempel har Hovinveien 45 og Grenseveien 69 bebyggelsesstruktur i en L-form hvor bebyggelsen ligger langs veien i øst/nord og uteområdet ligger mot vest (figur 11.1). På grunn av at nabobebyggelsen vest for tomtene er lave, får boligene og utearealene veldig gode solforhold. I Fjellgata 30 ligger derimot tomten på hjørnet av et større kvartal, hvor bebyggelsen danner et kvartal inni kvartalet. Dette gir tettere bebyggelse og mindre sollys på utearealet. I Kongsveien 82 er bebyggelsen i en punkthus-struktur som gir mer restareal og ikke så store samlede uteareal.

Terrenget til tomtene påvirker også utearealenes potensiale. I Fjellgata 30 er det veldig store høydeforskjeller mellom øst og vest som har gjort det utfordrende å plassere bebyggelsen.

Høydeforskjellene har skapt dårlige sømmer mellom tomtene med for eksempel mye bruk av gjerder. I Grenseveien 69 har terrengforskjellene på utearealene derimot økt kvalitetene fordi terrenget er utnyttet til å skape ulike oppholdssoner som er mer skjermet og det har gitt bedre solforhold og overvannshåndtering.



Figur 11.1: Illustrasjon over tomtene med fotavtrykket til bebyggelsen og markering av området som er egnet til felles uteoppholdsareal. Fra venstre: Grenseveien 69, Hovinveien 45, Fjellgata 30, og Kongsveien 82.

Det er mange nasjonale retningslinjer og krav som må følges, for eksempel innen universell utforming. De kravene som finnes til universell utforming er regulert i TEK17. Her er det regler til gangatkomster og uteoppholdsareal hvor det kreves underlag til rullestol, krav til helning, ledelinjer og lignende. Disse blir i stor grad fulgt, men det er også mange hensyn innen universell utforming som ikke er regulert og disse blir sjeldnere ivarettatt. For eksempel det å ha sitteplasser med armlener og ryggstøtte, tydelige inngangsparti og kontraster i utearealene og fasadene. Dette er ikke løst godt nok i flere av prosjektene som kan gi lavere bokvalitet for noen.

Andre overordnede krav som har stor påvirkning på kvalitetene er krav til støy, sykkelparkering, brannredning og avfallshåndtering. Støybelagte soner kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet, heller ikke areal til sykkelparkering og avfallshåndtering som også krever mye infrastruktur under bakken. Brannbilene må ha tilgang til boligene, og hvis byggene ikke har doble trapperom så må brannstigen nå balkongene. På grunn av at doble trapperom er dyrest så prosjekteres som regel prosjektene slik at brannbilen kommer til. I Fjellgata 30, Hovinveien 45 og Kongsveien 82 er det brannbiloppstillingsplass i gårdsrommet og det tar en stor andel av uteoppholdsarealet. Areal til brannbil kan regnes med i MFUA, men arealet kan ikke møbleres og det må ha et hardt underlag, derfor båndlegger det store deler av utearealet. I casene er brannoppstillingsplassene dårlig integrert i utearealene og det har dermed redusert kvalitetene.

Kommunens involvering i planen og samarbeidet mellom kommune og utbygger har også

vist seg å være viktig for planprosessen og utearealkvalitetene. Kommunens eierskap i planområdet i Grenseveien 69 og Hovinveien 45 har vært en positiv bidragsyter til utearealkvalitetene fordi det har bidratt til å etablere offentlige gangveier og åpne bekkeløp som gir god overvannshåndtering. I Hovinveien 45 har utbygger måttet omprosjekttere flere ganger fordi bekken er lagt diagonalt gjennom tomten. På grunn av utbyggers medgjørelighet kan det virke som at kommunen også har vært medgjørelige når det kommer til andre krav og løsninger i utearealene. At kommunen har vært opptatt av utearealkvalitetene som planene gir har også vist seg å være viktig. I Grenseveien 69 ble planen avvist på grunn av utbyggers planforslag hadde for dårlige utearealkvaliteter, hvor kommunens forslag ble vedtatt, og dermed ble kvalitetene mye bedre enn de kunne blitt.

### **Kan utearealnormene bedre tilpasses kontekst og konsept?**

Det både tidligere studier og denne studien har vist er at normer til uteareal og tetthet ikke er nok for å sikre gode kvaliteter. Thorén et al. (2000) argumenterer for at andre faktorer påvirker kvalitetene. De peker på at valg av konsept til prosjektet har påvirket utearealene og mulighetene for kvalitet, for eksempel konsept som “storgårdskvartalet” eller “parkbyen”. I denne studien har også bebyggelsesstrukturen og det ønskede konseptet påvirket kvalitetene, for eksempel i Kongsveien 82. Kongsveien 82 ligger i et etablert villaområde og bebyggelsen i Kongsveien 82 følger derfor punkthusbebyggelsesstrukturen (figur 11.1) og fokuserer på høy boligkvalitet. Prosjektet er også tilpasset et segment med kjøpere som selger eneboligene og flytter inn i leilighet, typisk godt voksne mennesker. Derfor har man fokusert på å lage store balkonger og høy boligkvalitet, mens utearealene har blitt nedprioritert. I dette prosjektet ble ikke utearealnormen brukt, kanskje fordi man ikke så at den passet inn i dette konseptet. Det var flere tilsvarende prosjekt som ble kartlagt hvor utearealnormen ikke ble brukt (figur 7.3). Det tyder på at utearealnormen ikke er tilpasset små fortettingsprosjekt i etablerte områder i byen. Om man ønsker å sikre noen felles utearealkvaliteter her så bør utearealnormen bedre tilpasses slike forhold. I et slikt konsept så er det ikke så viktig med store uteareal og lekeareal da boligene har store balkonger, men sosiale møteplasser og universell utformede uteareal er viktigere å sikre.

I rapporten om bebyggelsestyper og bokkvalitet undersøker Schmidt og Thorén (2001) forholdet mellom bebyggelsestypologi og bokkvalitet, som er en videreføring av funnene i Arealnormer av Thorén et al. (2000). De ser spesifikt på storgårdskvartalet som typologi og noe av det de foreslår er at uteareal bør regnes som prosent areal av bruksarealet (%-BRA) og at det bør være normer for rommelighet, med avstander mellom bygg som sikrer nok

lys og luft i gårdsrommet. Men rapporten går ikke dypere inn på å diskutere hvordan man kan skape mer kontekstuelle normer og hvordan normene kan tilpasses ulike konsept. Anbefalingene er i dag til en viss grad implementert i utearealnormen til Oslo kommune. Normene til rommelighet i utearealnormen til Oslo er i hovedsak tilpasset kvartalsstruktur, men kartleggingen av boligprosjekt viste at det ikke ble bygd noen kvartal i denne perioden (figur 7.3). Utbyggerne ønsker ikke å bygge lukkede kvartal på grunn av store kostnader med hjørneleiligheter, så derfor bygges det en del åpne kvartal, men også mange lameller og punkthus. Kan det da være mer hensiktsmessig å tilpasse utearealnormen til ulike bebyggelsestyper og kontekster istedenfor en kategorisering basert på tetthet og andel bolig/næring? På den måten kan utearealnormene baseres på om prosjektet er punkthus, L-form, lameller eller åpne kvartal, fordi mulighetene for å skape store sammenhengende areal, solforhold og lignende varierer i de ulike typologiene (figur 11.1). Utearealnormen slik den er i dag ser ut til å passe best på store tomter med en åpen kvartalsstruktur eller sammensatte strukturer (figur 7.3), men utearealnormene må også kunne tilpasses andre kontekster.

Det som gir kvartalet gode bokkvaliteter er tydelige skiller mellom offentlig og privat/halvprivat fordi utearealet er inni kvartalet, grønne uterom med trær og vekster, trygge uteareal med mulighet for lek og opphold, god kontakt mellom boligene og utearealet, få private uteareal på bakken, og forhøyet førsteetasje med forhager ut mot gaten (se bilde 27 og 28). Disse kvalitetene skapes ikke i boligprosjektene som bygges i dag fordi man bygger åpne kvartal eller lameller, bygger oppå parkeringskjeller, har mange private uteareal og balkonger, og ingen buffer mellom privat og offentlig. Dermed er det lite hensiktsmessig at utearealnormene baseres på typologier og kvaliteter som man ikke greier å oppnå i dagens byutvikling. Fremtidens utearealnormer bør derfor i større grad utformes basert på strukturene og typologiene som brukes i dag. For å utarbeide utearealnormen bør man derfor i større grad undersøke nyetablerte boligprosjekt og se hva man kunne gjort for å forbedre kvalitetene, istedenfor å se til boligprosjekt som ble bygd for 100 år siden, da det er urealistisk at det blir bygget igjen.

### **Er utearealnormen forenelig med kompakt byutvikling?**

Flere har påstått at de normene vi har i dag ikke er forenelig med den kompakte byen og de bokkvalitetene vi ønsker i dag (Emily, 2012; Schmidt, 2007). Mange av de normene vi har i dag har nemlig eksistert siden starten av 1900-tallet, men også mange er fra etterkrigstiden og baseres på de idealene om boligen og uteområdene som fantes da. I dag ønsker man en høy tetthet rundt kollektivknutepunkt og lite utbygging i områder som ikke er prioritert.



Bilde 27: Bildene viser boliger på Frogner. Førsteetasjen er hevet over bakken og forhagene skaper en buffer til gaten som gir et godt skille mellom privat og offentlig.



Bilde 28: Bildet til venstre er fra Fjellgata 30 og det til høyre fra Grenseveien 69. I Fjellgata 30 er det private uteareal tett på gaten uten buffer eller skjerming. I Grenseveien 69 er det løst noe bedre med en lengre buffer mot gaten og flere grønne kvaliteter.

Normene til blant annet sol og dagslys er likevel de samme. Er det hensiktsmessig å ha de samme kravene uavhengig av utnyttelse? I Oslo har man løst det ved å kategorisere utbyggingsprosjektene etter utnyttelsen og andel bolig og næring, slik at normene tilpasses tettheten. De nasjonale anbefalingene og mange andre kommuner har derimot ikke en slik gradering av normene. I Oslo beregner man for eksempel solforholdene for 1.mai, mens de fleste andre kommuner og TEK bruker vårjevndøgn (21.mars). Solforholdene er som regel dårligere i mars enn i mai og det gir store utslag på utnyttelsen. Hvis målet er høyere tetthet så bør man kanskje revurdere solkravene, eller sette andre kvaliteter over solforholdene. For eksempel kan man kreve at prosjektet skal ha takterrasser, fordi det vil uansett ha bedre

---

solforhold enn bakken. Takterrassene blir også mer brukt enn utearealene på bakken (Guttu & Martens, 1998), og kan derfor fungere bra som erstatter for lite sol på bakkeplan der man ønsker en høy tetthet.

For de ulike områdetypene i utearealnomen til Oslo så er arealnomenne forskjellige, men rommelighetsnormene er like (figur 4.2). Rommelighetsnormen sier at «Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1:1,5. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter» (Oslo kommune, 2018b, s. 10). Rommelighetsnormen skiller seg fra veiledningen i teknisk forskrift som anbefaler at forholdet mellom høyde og avstand mellom bygg er 1:3. I rapporten «bebyggelsestyper og bokvalitet i by» (Schmidt & Thorén, 2001) anbefaler forskerne også 1:3. Oslo kommune krever derfor halvparten av det som er anbefalt. Dette bidrar jo til en høyere tetthet, men er det innenfor tålegrensen med tanke på kvalitet? Fjellgata 30 er et eksempel på hvor rommelighetsnormen til Oslo kommune akkurat er ivaretatt, men her oppleves gårdsrommet som trangt og privatisert med lite leke- og oppholdsareal. I de mest sentrale og kollektivnære områdene er det naturlig at det bygges tett, med mindre uteareal på bakkeplan og mer uteareal på takterrassene. Men er det derimot hensiktsmessig å ha 1:1,5 i mindre tette områder utenfor sentrum? Kanskje man bør tilpasse utearealnomen slik at normen er 1:3 i de minst tette områdene, hvor det i hovedsak er bolig. Dette vil være spesielt effektivt for å unngå problemer knyttet til innsyn og for å sikre et større samlet uteareal.

### **Innsynsproblematikk**

Det å bo tettere har både positive og negative følger. Noe av det som i tidligere forskning ofte trekkes frem som negativt av beboerne er innsyn, som har med å føle seg beglodd, utrygg og miste privatliv (Guttu & Martens, 1998; Schmidt, 2014; Thorén et al., 2000). Innsynsproblematikken gjelder både inne i boligen, på det private utearealet og i de felles uteoppholdsarealene. Det er mye som påvirker innsynet: plasseringen av bebyggelsen, fasadene, høyder på bebyggelsen, avstanden mellom balkonger, avstand mellom boligen og felles uteareal og skjermingen mellom dem. I utearealnomen er det noen normer som skal hindre innsyn:

«f) Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning/ levegger/ natursteinsmur etc. mellom felles-, halvprivate- og private utearealer. Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner.



g) Avstanden mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal skal være minst 2 meter for å unngå at felles utearealer oppleves som privatiserte. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer» (Oslo kommune, 2018b, s. 13).

Disse er imidlertid ikke ivaretatt i flere av prosjektene, noe som mest sannsynlig fører til innsynsproblemer. Man kan se tendenser til at innsyn er et problem fordi flere har gardinene lukket og balkonger uten møbler.

Utearealnормen sier at man kan skille mellom felles-, halvprivate- og private utearealer med beplantning/ levegger/ natursteinsmur etc. Det er likevel i hovedsak beplantning som er brukt i prosjektene som er evaluert. Beplantning bidrar til grønne kvaliteter og er estetisk fint, men fungerer dårligere som skjerming. Det er i hovedsak på sommeren når buskene er i full blomst at de vil være dekkende (se bilde 29). Det tar dessuten lang tid for buskene å vokse ut og de krever vedlikehold slik at de ikke dør. Der hvor de private utearealene ligger nærme hverandre bør man derfor i større grad bruke levegger. Ut mot fellesareal og offentlige gater fungerer høydeforskjeller også godt for å unngå innsyn.



Bilde 29: Bilde til venstre er tatt 8. april og bilde til høyre er tatt 21. mai. Busker fungerer kun som skjerming på sommeren.

I en spørreundersøkelse fra 1998 hvor beboere ble spurt om deres bruk av utearealene og hvor fornøyde de var svarte hele 84 % at de var fornøyde med utearealene til boligen, noe som var høyere enn forskerne forventet (Guttu & Martens, 1998). De som ikke hadde private uteareal var derimot mer misfornøyd. Ved spørsmål om hva som er svakhetene ved utearealene så var de fire mest valgte «føler meg beglodd», «for lite plass», «for lite trær, busker og gress», og «utstyr og møbler mangler», mens 9 % skriver at det er for lite sol. Sol er derimot ikke det viktigste med fellesarealene, kanskje fordi de private balkongene har gode nok solforhold. De grønne og sosiale aspektene ved utearealet er derfor i større grad kvaliteter som man ønsker

å ha. Dette er jo interessant basert på at de kravene som i størst grad sikres i dag er størrelse og sol, og i liten grad det å føle seg beglodd, mangel på møbler og grønne kvaliteter. Selv om disse kvalitetene er på plass, så vil de likevel ikke bli brukt om det er mye innsyn på arealene og man føler seg beglodd.

Selv om de fleste syntes at utearealene var bra, så var det bare 30 % som var flittige brukere av utearealene (Guttu & Martens, 1998). Det interessante var at bruken av utearealene avtok jo høyere opp i blokken respondenten bodde. Med tanke på at de største svakhetene med utearealene var at man følte seg beglodd, så gir det mening at de fleste som brukte utearealene på bakken bodde i de nederste etasjene. I Fjellgata 30 virker det også som at de i de nederste etasjene bruker utearealet mest fordi flere av boligene i første etasje har utvidet sitt private uteareal ut i fellesarealet og satt opp private lekestativ og lignende. Her er det lite skjerming mellom private uteareal og fellesarealene som gjør utearealene mindre attraktive for andre beboere.

De som var flittige brukere av utearealet var i hovedsak barnefamilier (Ibid.). Utearealene blir i hovedsak prioritert for barn og er i mange tilfeller dårlig tilrettelagt for voksne, og derfor er det logisk at voksne heller ikke bruker fellesarealene. I spørreundersøkelsen kom det frem at flere bruker takterrassene enn utearealene på bakken, og det åpner opp for at takterrassene kan bedre utnyttes og tilrettelegges som felles uteoppholdsareal. På takene vil man unngå flere av problemene på bakken med hensyn til forholdet mellom privat og offentlig, innsyn og dårlige solforhold. Utearealnormen til Oslo kommune har ingen krav til takterrassene bortsett fra at de skal være sikre og trygge for barn og ha tilstrekkelig le for vinden. Her har man derfor potensiale til å stille flere krav til å tilrettelegge takterrassene for bruk, spesielt for voksne og eldre.

Fasader og andel private uteareal på bakken påvirker innsynet og bruken av utearealene. I Fjellgata har bebyggelsen fasader med balkonger mot hverandre og mot gårdsrommet, noe som gir en del innsyn. I Kongsveien 82 er også bygningene tett på hverandre men her er det aldri fasader med private uteareal vendt mot hverandre. For sikre mindre innsynsproblemer kan man derfor ha normer om at bebyggelsen ikke skal ha fasader med balkonger mot hverandre. Dette bør spesielt gjelde ut mot felles uteoppholdsareal og der avstanden mellom bebyggelsen er lav, ned mot minstekravet. Jo lengre avstand det er mellom bebyggelsen jo enklere er det å lage gode buffere og skiller mellom private uteareal og fellesareal. Noe som også kan reguleres er andelen av private uteareal på tomten. Jo mindre privat uteareal det er jo mer areal blir det til fellesskapet og de blir mindre privatiserte.

---

Innsynsproblemene ble diskutert i intervjuet med saksbehandleren som påstår at det til dags dato nesten ikke er nye boligprosjekt som er gode på å hindre innsyn. Saksbehandleren sier at de har problemer med å sikre dette i planer, fordi det er av en visuell og opplevd karakter som det er vanskelig å følge opp i byggesaken. I tillegg er det ingenting de kan «slå i bordet med» når det gjelder innsyn og bokkvaliteten i første etasje, spesielt når de kvantitative normene i utearealnormen er ivaretatt. Utearealnormen er derfor ikke god nok for å sikre de kvalitative kravene, selv om utearealnormen har hensyn til innsyn i utformingsnormen punkt f og g.

### **Hvorfor greier man ikke å skape gode uteoppholdsareal?**

Utearealnormen er henvist til som en retningslinje i kommuneplanens arealdel og kan derfor defineres som en kvalifikasjonsnorm fordi den ikke er pliktende. Likevel så kan den oppfattes pliktende og svært førende for et prosjekt på grunn av kommunens vedtaksmyndighet.

Kommunen kan kreve at normene blir fulgt eller de kan velge å anbefale at den følges. I intervjuet med saksbehandleren kom det frem at kommunen i begynnelsen var usikre på hvordan de skulle bruke utearealnormen og de turte dermed ikke å kreve noe fra utbygger, fordi de bare kunne anbefale den. I dag mener saksbehandleren derimot at den i større grad blir brukt fordi kommunen vet hvordan de skal håndheve den. Bruken av utearealnormen kan derfor anslås å ha økt i tiden etter planene som er kartlagt her.

Oslo kommune har valgt å ha normene til uteareal som retningslinjer, som innebærer at det blir større forhandlingsrom for normene. Kommunen har stått på de kvantitative kravene, som MFUA og antall soltimer, men har hatt problemer med å stå på de mer kvalitative kravene. På grunn av at vi har en markedsdrevet byutvikling hvor utbyggere kjøper, regulerer og selger boliger, er gjennomføringen av byutviklingsstrategiene avhengig av at markedet og utbyggere tar risiko. Derfor må kommunen balansere kravene til prosjektet mot utbyggers budsjett og villighet til å ta risiko. Saksbehandleren beskriver dette som en prosess hvor man må gi og ta, og at det i forhandlingene er enklere å sikre de målbare normene enn de kvalitative kravene. Utfordringen er derfor hvordan man skal sikre kvalitet. Mye tyder på at det å tallfeste og gjøre de kvalitative normene mer konkrete kan hjelpe til, men spørsmålet er om det er mulig eller hensiktsmessig. Det er vanskelig å stille mer kvantitative krav til kvalitet når alle prosjekt er ulike. Det er i utgangspunktet arkitekten og landskapsarkitektens ansvar å skape disse kvalitetene, men tidligere forskning (Schmidt, 2007) har vist at utbyggere og arkitekter skyver ansvaret for kvaliteten over på hverandre. Utfordringen er derfor at det ender opp med at ingen tar ansvar for å sikre kvalitetene.

Selv om utearealnormen er retningsgivende så sier saksbehandleren i kommunen at de

---

hadde vært fortapte uten den. Utearealnормen gir de noen faste holdepunkt for hva de skal forholde seg til når det gjelder kvalitet, og hva de kan forhandle på. Derfor har den vært en viktig bidragsyter for å sikre noe kvalitet i prosjektene. Av forklaringer til hva som gjør at utearealnормen ikke er nok for å sikre de virkelig gode bokkvalitetene nevner saksbehandleren flere ting. For det første, så er det veldig mange hensyn som må ivaretas i en utbyggingsprosess, mange overordnede krav som må følges og som begrenser mulighetsrommet. Mye av det er praktiske ting som avfallshåndtering og sykkelparkering, overvann og universell utforming. Dette er ting som må løses og dermed faller de mer kvalitative normene i andre rekke. For det andre, så er det vanskelig å følge opp alt fra reguleringsprosessen i byggesak. I byggesak skal alt som er grovt skissert i planfasen prosjekteres nøyaktig, og her kan man støte på nye utfordringer som fører til at ting må endres. Dette ser man for eksempel i Fjellgata 30, hvor utomhusplanen i byggesaksfasen ble endret flere ganger og hvor lekearealet dermed ble redusert. For det tredje, så nevner saksbehandleren den utførende fasen som viktig, hvor entreprenør bygger utearealet. Her kan det skje misforståelser, være dårlig kommunikasjon og manglende forståelse som medfører at ting ikke blir slik det var tiltenkt. Her er kommunens påvirkning og kontrollmuligheter begrensende. Kommunen bør derfor rette fokus mot disse tingene for at utearealnормen skal kunne sikre bedre uteoppholdsareal.

Saksbehandleren sier videre at de ikke greier å sikre gode uteareal med utearealnормen hvis ikke utbygger vil skape noen kvaliteter og legge penger i det. Utbyggers ambisjoner og vilje til å skape gode uteoppholdsareal er derfor essensielt, og dette har man også sett i andre studier. I en studie av 27 boligprosjekt var det kun tre prosjekt som var forbilledlige med tanke på gode uterom i tett by (Guttu et al., 2008). Det som kjennetegnet disse tre prosjektene var at de hadde ambisiøse byggherrer og dyktige arkitekter og landskapsarkitekter. At utbyggers økonomi og ønsker om å skape kvaliteter er viktig for kvalitetene har vi også sett i casene. Grenseveien 69 er vurdert til å ha de beste kvalitetene, mye på grunn av de store utearealene som ble tilgjengelig på grunn av at planen ble vedtatt med ett mindre bygg enn utbygger ønsket. Her greide utbygger å realisere prosjektet selv med mindre salgbart areal, men det er ikke alltid at dette er mulig. Økonomi er derfor også en viktig faktor for å sikre kvalitet.

For å skape gode boligprosjekt så må det være en god dialog og samarbeid mellom utbygger og kommunen. Saksbehandleren har en viktig rolle og Schön (1991) beskriver saksbehandleren som en mellommann mellom utbygger, politikerne og resten av innbyggerne.

---

Det at det ofte fremmes to planforslag kan tyde på at utbygger og kommunen sjeldent blir enige om reguleringsplanen. Det ble fremmet to planforslag i Hovinveien 45, Fjellgata 30 og Grenseveien 69. Bare i Grenseveien 69 ble kommunens forslag vedtatt, her begrunnet i dårlig ivaretagelse av utearealnормen i utbyggers forslag. Dette kan tyde på at det har vært dårlig kommunikasjon og samarbeid mellom partene hvor man ikke greier å bli enige. At partene fremmer hver sin plan kan tyde på at saksbehandleren følger det Schön beskriver som «model 1». Da går saksbehandleren i forsvarsmodus og holder sine strategier for seg selv. Man oppnår derfor ikke en åpen og tillitsfull dialog som kan være nødvendig for å skape det beste prosjektet. Målet for planprosessen bør i større grad fokuseres på å oppnå det beste prosjektet, og det krever en åpnere kommunikasjon mellom partene.

### **Hvordan skal kommunen sikre noen minimumskvaliteter?**

Evalueringen av utearealnормen viser at bruken av utearealnормen ikke er det viktigste for å skape gode uteoppholdsareal. Det er i større grad utbyggers ambisjoner og vilje, i tillegg til en tomt med stort potensiale som muliggjør de gode kvalitetene. Utearealnормen har likevel vært et verktøy for kommunen for å sikre et minimum av kvaliteter. Da utearealnормen beskriver de minimum av kvaliteter et prosjekt bør ha så kan man med bakgrunn i normen avvise forslag som ikke oppfyller normene. Dette gjorde Oslo kommune i Grenseveien 69 hvor kommunen avsto utbyggers planforslag på bakgrunn av at planen ikke ivaretok utearealnормen. Dette viser at selv om utearealnормen ikke nødvendigvis bidrar til å skape gode bokvaliteter, så kan kommunen bruke den til å identifisere og luke ut de prosjektene med for dårlige kvaliteter.

Slik som kartleggingen viser så har det blitt bygd boliger i hele kommunen, i ulike stedlige kontekster og med forskjellige strukturer og størrelser. Kommunen må derfor kunne sikre minstestandarden i alle disse ulike prosjektene. Utearealnормen har vist seg å ikke være tilpasset etablerte områder i byen, typiske fortetningsområder hvor man bygger et mindre antall boliger nær t-bane stasjonene, f.eks. som i Kongsveien 82 på Holtet. I slike planer har utearealnормen i liten grad blitt regulert og er mest sannsynlig lite brukt i planprosessene. I motsetning blir den i stor grad brukt i store boligprosjekt og i transformasjonsområdene, slik som Løren, Hasle og Ensjø. Hvorfor er det slik? Det kan forstås ut i fra at det i transformasjonsprosjektene ofte utvikles større områder som en helhet og man har noen overordnede føringer for utnyttelsen som skal være likt i området. Dermed kan hensynet til likebehandling ha vært førende for at man har brukt normen i større grad. På den måten er det enklere å vurdere prosjektene opp mot hverandre og sikre et minimum av kvaliteter i et større

område. I de etablerte områdene er derimot enebolig og småhustankegangen rådende, hvor de som kjøper leilighet ofte ønsker en høy boligkvalitet. Dermed har det mest sannsynlig vært mindre fokus på felles uteoppholdsareal og det å tilby nye funksjoner til nabolaget.

Behovet for utearealnормen er ifølge saksbehandleren stor, fordi den gir kommunen noe «å slå i bordet med» og er noe de kan vurdere prosjektet opp imot. Det er likevel bare de målbare og tallfestede normene som kommunen i større grad greier å sikre. Dette kan nok skyldes at det er mulig å beregne slike normer i tidlig fase, basert på kart og tegninger. Den opplevde kvaliteten og estetiske kvaliteter er i motsetning mye vanskeligere å vurdere i tidlig fase og krever mye kompetanse. For å sikre de kvalitative aspektene ved utbyggingen kreves derfor andre metoder enn normer.

Hvilke andre verktøy har kommunen bortsett fra normer? I teorikapittelet presenteres regulering og evaluering av planer som alternative styringsverktøy. Det er mange måter å sikre kvalitet på gjennom regulering, spesielt i planer. Kommunen kan stille juridisk bindende bestemmelser i planene, men problemet er at de i praksis ikke vil være mer bindende enn normene fordi de er kvalitative og derfor skjønnsbaserte. Kommunen har likevel et potensiale gjennom plankartet, hvor man blant annet kan tegne inn byggegrenser og sikre plasseringen av uteoppholdsarealet gjennom eget arealformål til uteoppholdsareal jf. plan- og bygningsloven § 12-5. Her kan man derfor i større grad påvirke bebyggelsesstrukturen og plasseringen av utearealet som har stor påvirkning på kvalitetene. Utfordringen er å få utbygger til å ville regulere dette, det er jo fortsatt utbygger som tegner og utarbeider reguleringsplanen. Kommunen har også mulighet til å være mer detaljert og konkret i overordnede planer, for eksempel ved å implementere utearealnормen i kommuneplanens bestemmelser, men som Børrud & Røsnes (2016) argumenterer for, så er det lite hensiktsmessig å ha detaljerte overordnede planer når vi har en prosjektbasert byutvikling.

Da gjenstår evalueringer av planer som et verktøy kommunen kan bruke for å sikre kvalitet. Når det kommer til evalueringen av planer er kompetanse sentralt. Saksbehandleren er den som har ansvaret for evalueringen av planene i kommunen og dens kompetanse om bokvaliteter er essensielt. Den må kunne se for seg hvordan en todimensjonal plantegning vil kunne se ut i virkeligheten og hvilke kvaliteter den vil eller ikke vil skape. Børrud og Røsnes (2016, s. 252) skriver at evalueringen må baseres på arkitekturfaglige analyser og argumentasjon om bystrukturelle sammenhenger. Dette krever arkitekturfaglig kompetanse og en helhetsforståelse som ikke alle besitter. Saksbehandleren må også greie å formidle

disse evalueringene til utbyggerne, som ofte er økonomer eller lignende uten plan- eller arkitekturkompetanse. En utfordring med saksbehandlers muligheter til å påvirke kvalitetene gjennom evaluering er at utbygger og arkitekt har kommet langt inn i prosjekteringen når prosjektet kommer til kommunen. Dermed er ofte plasseringen av bebyggelsen, høyder og utnyttelse allerede satt før kommunen har mulighet til å påvirke. Derfor kan det være vanskelig for saksbehandler å ha en innflytelse på kvalitetene. Utbygger vil også sjeldent gå med på en lavere utnyttelse da tomteprisen og budsjettet ofte er basert på den tidlige prosjekteringen og kapasitetsanalyser.

Ved kjøp av en ny bolig forventer de fleste at standarden på boligen og utearealene er god, men i realiteten så er ikke alltid de tradisjonelle bokkvalitetene som sol, lys, rommelighet og grøntareal ivaretatt. Det er fordi disse bokkvalitetene ofte blir forhandlet opp imot utnyttelsen (Schmidt, 2007). For å øke fokuset på bokkvaliteter og de kvalitetene boligene har, så foreslår Schmidt (2007) at det opprettes en miljømerking av boliger som gir kjøperen mer informasjon om kvalitetene, hvordan kvalitetene er vektet mot hverandre og standarden på boligkvaliteten og utearealene. På den måten kan kjøperen få et mer realistisk syn på bokkvalitetene som gjør det enklere for kjøperen å være kritisk. Det kan være et bidrag til å øke fokuset på kvalitet i boligutviklingen.

Slik som tidligere studier og saksbehandleren har beskrevet, er utbyggers ambisjoner og villighet til å bygge gode boliger viktig, kanskje minst like viktig som oppnåelse av utearealnормer. Derfor kan det mest effektive tiltaket for å skape bedre uteareal være å påvirke eiendomsutviklere til å ville bygge bedre boliger og uteareal samt å bruke penger på det. Her kan de se ut som kommunens påvirkningsmuligheter ikke har vært tilstrekkelig, det må andre krefter til. I de siste årene har bokkvalitet blitt en større del av den offentlige debatten og det diskuteres i media og bransjen om de nye boligprosjektene har gode nok kvaliteter. Den åpne debatten om bokkvalitet, om hva som skal være minstestandarden og hva som bør gjøres for å heve kvalitetene, har bidratt til økt fokus på kvalitet og lagt et press på utviklerne. De fleste eiendomsutviklere er opptatt av et godt renommé for å få solgt boliger og derfor kan offentlig debatt og press utenifra være effektivt for å skape bedre boliger og uteareal.

## Kapittel 12: Konklusjon

Masteroppgaven har evaluert utearealnормen til Oslo kommune og forsøkt å svare på problemstillingen: *I hvilken grad brukes utearealnормen og oppnår den formålet om å sikre gode uteoppholdsarealer i nye boligprosjekt?* Problemstillingens første del er utforsket gjennom en kartlegging av bestemmelser til uteoppholdsareal fra 32 reguleringsplaner. Kartleggingen viser at utearealnормene i varierende grad blir regulert. Bare 9 av 32 planer har regulert utearealnормen og de fleste har delvis regulert normen. Dermed har ikke alle nye boligprosjekt brukt utearealnормen. I kartleggingen har man sett en tendens til at utearealnормene i større grad følges i store boligprosjekt og i transformasjonsområder og i mindre grad i små prosjekt og i etablerte områder. Utearealnормen bør derfor bedre tilpasses flere kontekster. Det er i hovedsak bare de kvantitative utearealnормene som er regulert i planene. Saksbehandleren som ble intervjuet opplyste om at utearealnормen ikke er nok for å sikre de kvalitative normene. Selv om utearealnормen i varierende grad har blitt regulert i planene som er kartlagt så antok saksbehandleren at utearealnормen i større grad blir brukt i dag. Kommunen har i løpet av de siste årene blitt mer kjent med normen og hvordan de skal følge den opp i saksbehandlingen og derfor krever de i større grad at den må følges.

Andre del av problemstillingen er utforsket gjennom en evaluering av utearealene til fire boligprosjekt og deres oppnåelse av utearealnормen. Utearealnормen har sikret de kvantitative normene til MFUA, solforhold og rommelighet, men ikke de kvalitative utformingsnormene. Oppnåelsen av de kvantitative normene har man i denne studien som i tidligere forskning sett ikke er nok for å sikre kvalitet. For å sikre kvaliteter som gir gode uteoppholdsareal er ikke bruken av utearealnормen tilstrekkelig. Den har blant annet ikke vært nok for å hindre innsyn, tilrettelegge for sosiale møteplasser, gode soneinndelinger mellom utearealenes funksjoner og skille mellom private og offentlige areal. Flere av utearealenes kvaliteter er utenfor utearealnормens styringsmuligheter. Evalueringen viste at det var flere faktorer som påvirket kvalitetene, for eksempel bebyggelsesstrukturen, den omkringliggende bebyggelsen, kommunens involvering i planen og utbyggers budsjett. Som sett i tidligere forskning og som saksbehandleren opplyste om, så er det viktig at utbyggeren ønsker å skape gode utearealer for at de gode kvalitetene realiseres. Å skape gode uteoppholdsareal er derfor helt avhengig av at utbygger ønsker det og at det er et godt samarbeid mellom kommunen og utbygger.

Basert på kartleggingen og evalueringen av utearealnормen kan oppgaven derfor konkludere med at utearealnормen blir brukt i de fleste boligprosjekt, men at den i liten grad reguleres i



planene. Det er i hovedsak de kvantitative normene som ivaretas og utearealnормen fungerer dårlig for å sikre kvalitative normer. Utearealnормen er derfor ikke nok for å sikre gode uteoppholdsareal, det avhenger i større grad utbyggers vilje og innsats fra saksbheandleren og kommunen. Utearealnормen er derimot et forhandlingsgrunnlag for kommunen slik at de kan sette en minstestandard for utearealene.

Funnene i oppgaven bekrefter tidligere forskning på bruk av normer for å sikre kvalitet. I motsetning til den forskningen som ble gjort i Norge rundt år 2000, har hensynet til uteareal og bokkvaliteter fått større plass i prosjektene og kommet tidligere inn i planprosessen. Kommunen tørr også i større grad å kreve mer uteareal og bedre solforhold og legger stor vekt på utearealkvalitetene. Dette er Grenseveien 69 et godt eksempel på, hvor PBE fremmet et alternativt planforslag på grunn av for dårlige utearealkvaliteter i utbyggers forslag, og hvor PBEs forslaget ble vedtatt. Det er derimot enda en vei å gå for å ivareta de kvalitative normene i prosjektene.

Masteroppgaven er et bidrag til debatten om fortetting versus bokkvalitet og hvordan man kan bruke normer for å sikre kvalitet. Forhåpentligvis bidrar oppgaven til at planleggere og utbyggere blir mer bevisste på reguleringen av uteareal og hvordan man kan skape gode uteoppholdsareal i nye boligprosjekt. Oppgaven er en start på arbeidet med å evaluere utearealnормen til Oslo kommune. Forhåpentligvis vil flere kommuner evaluere utearealnормene slik at de blir oppdaterte og bidrar til den byutviklingen man ønsker. I videre studier hadde det vært interessant å sammenligne nye boligprosjekt i Oslo med andre byer som har andre normer, for å undersøke om utearealene er forskjellige. Videre bør det også undersøkes nærmere hvordan man kan regulere og sikre kvalitative normer, slik at hensynet til kvalitet blir like viktig som kvantitet i planprosessen. Masteroppgaven har ikke inkludert utbyggernes syn på bruken av utearealnормen, så i fremtidige studier burde man også inkludere utbyggerne og markedet for en mer helhetlig forståelse for hvordan utearealnормen påvirker boligutviklingen.

## Referanser

- Amdam, J. (1981). Planlegging for samfunnsendring. Oslo: Universitetsforlaget.
- Bell, E., Bryman, A. & Harley, B. (2019). Business research methods. 5. utg. New York: Oxford university press.
- Bjørnstad, H. H. (2013). Gode byboliger?: en studie av hvordan det offentliges normer og markedets preferanser blir ivaretatt. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Bokmålsordboka. (2021). Norm. Tilgjengelig fra: [https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?OP-P=+norm&ant\\_bokmaal=5&ant\\_nynorsk=5&begge=+&ordbok=begge](https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?OP-P=+norm&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&begge=+&ordbok=begge) (lest 23.02.2021).
- Byggteknisk forskrift. (2017). Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> (lest 25.01.2021).
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). Prosjektbasert byutvikling: mot en kvalitativ, prosjekt-trettet byplanlegging. Bergen: Fagbokforlaget.
- Børrud, E. (2018). Kvalitet i en kompakt by - resultat av fortetting som byutviklingsstrategi I: Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (red.) Plan og samfunn - system, praksis, teori. Oslo: Cappelen damm akademisk.
- Dyrvik arkitekter AS. (01.12.2011). Hovinveien 45 - skisseprosjekt (revidert oktober 2011). Saksnummer 201108300.
- Dyrvik arkitekter AS. (28.06.2013). Forslagsstillers planbeskrivelse. Saksnummer 201108300.
- Emily, T. (2012). City Rules : How Regulations Affect Urban Form. Washington, DC: Island Press.
- Faludi, A. (1973). The blueprint versus the process mode of planning. I: Planning Theory.
- Guttu, J. & Martens, J.-D. (1998). Sentrumsnære byboliger: survey til beboere i sju norske byer. Oslo: NIBR.
- Guttu, J. (2008). 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by. NIBR-notat 2008:106.
- Guttu, J., Schmidt, L. (2008). Fortett med vett : eksempler fra fire norske byer. Bergen: Husbanken Region vest.
- Hagalissetto, E. E. (2021, 20.04). Vi ønsker å bevare den gamle arkitekturen. Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/meninger/sid/i/gW9dPA/vi-oensker-aa-bevare-den-gamle-arkitekturen> (lest 28.04.2021).
- Hansen, T. (2005). Mål og normer i boligpolitikken. Byggforsk. Oslo.

---

Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I. L. (2015). Håndtering av motstridende hensyn i byutviklingen - tilsiktede og utilsiktede konsekvenser. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I. L. (red.) Kompakt byutvikling - muligheter og utfordringer. Oslo: Universitetsforlaget.

Kommunal-og moderniseringsdepartementet. (2014). Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunal-og moderniseringsdepartementet.

Kommunal-og moderniseringsdepartementet. (2019). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Kommunal-og moderniseringsdepartementet: regjeringen.no.

Kommunal-og moderniseringsdepartementet. (n.d.). Barn og unges interesser i planleggingen. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/> (lest 20.04.2021).

Lundegaard, H. (2021, 12.04). Arkitektoppørerne slakter det meste som er nytt. Men dette kan de leve med. Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/39GkjP/arkitekturopproererne-slakter-det-meste-som-er-nytt-men-dette-kan-de-l> (lest 28.04.2021).

Martens, J.-D. & Moe, K. (2018). Hva er en god bolig? Boligens utvikling fra 1650 til 2017. Oslo: Universitetsforlaget.

Nilstun, C. (2019). regulere. I: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/regulere> (lest 23.04.2021).

Nordahl, B. I. (2018). Fra planstyrt til markedsdrevet byutvikling. I: Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (red.) Plan og samfunn: System, praksis, teori. Oslo: Cappelen Damm Akademisk

Oslo kommune. (09.04.2015). Planforslag til politisk behandling (dokumentnummer 130). Saksnummer 201104429.

Oslo kommune. (2012). Utearealnormer: Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo. Plan- og bygningsetaten.

Oslo kommune. (2014). Planprogram for Vollebekk. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/planprogram/vollebekk.pdf> (lest 18.05.2021).

Oslo kommune. (2015). Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 [juridisk arealdel]. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/> (Lest 26.05.2021).

Oslo kommune. (2018a). Strategisk plan for Hovinbyen. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201312256> (Lest 26.05.2021).

Oslo kommune. (2018b). Utearealnormer: Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo. Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71> (lest 25.01.2021).

Punter, J. (2011). Design Review – An Effective Means of Raising Design Quality? I: Urban Design in the Real Estate Development Process, s. 182-198.

Riekeles, H. (2021, 25.04). Skyld på utbyggerne og politikerne, ikke bare arkitektene! Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/meninger/kronikk/i/IERLke/skyld-paa-utbyggerne-og-politikerne-ikke-bare-arkitektene> (lest 28.04.2021).

Saglie, I.-L., Hofstad, H. & Hanssen, G. S. (2015). Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen? I: Saglie, I.-L. (red.) Kompakt byutvikling: Muligheter og utfordringer, s. 26-36. Oslo: Universitetsforlaget.

Schmidt, L. & Thorén, A.-K. H. (2001). Bebyggelsestyper og bokvalitet i by: En studie av storgårdskvartalet. NIBR-prosjektrapport 2001: 9. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Schmidt, L. (2007). For tett? NIBR-rapport 2007:12. Oslo: NIBR.

Schmidt, L. (2014). kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft. NIBR-rapport 2014:12. Oslo: NIBR.

Schmidt, L. (2015). Bokvalitet og sosial bærekraft. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) Kompakt byutvikling. Oslo: Universitetsforlaget.

Schön, D. A. (1991). The reflective practitioner : how professionals think in action. Aldershot: Avebury.

Thagaard, T. (2018). Systematikk og innlevelse - en innføring i kvalitative metoder. 5. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Thorén, H. A.-K., Guttu, J. & Pløger, J. (2000). Arealnormer: Virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging? NIBR-rapport 2000:3.

## Figurliste

Alle figurer som ikke er oppført i figurlisten er laget selv av forfatteren. Kartene er laget i QGIS og illustrasjonene i Adobe Illustrator. Alle bilder er tatt av Frøydis Hollakleiv.

Figur 2.1: egenprodusert, inspirert av Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). Prosjektbasert byutvikling: mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging. Bergen: Fagbokforlaget. (s. 110).

Figur 4.1: Oslo kommune. (2018b). Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo. [Figur i dokument]. (s. 9).

Figur 4.2: Oslo kommune. (2018b). Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo. [Figur i dokument]. (s. 10).

Figur 4.3: Oslo kommune. (2018b). Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo. [Figur i dokument]. (s. 11).

Figur 8.1: Oslo kommune. (26.05.2016). Vedtakskart. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016066149&fileid=6371235> (lest 26.05.2021).

Figur 8.4: Oslo kommune. (26.05.2016b). Reguleringsbestemmelser. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016066149&fileid=6356452> (lest 26.05.2021).

Figur 8.5: Oslo kommune. (10.03.2014). Vedtakskart. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014027533&fileid=4390494> (lest 26.05.2021).

Figur 8.8: Oslo kommune. (10.03.2014b). Reguleringsbestemmelser (s. 3). Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014027533&fileid=4387894> (lest 26.05.2021).

Figur 8.9: Dyrvik arkitekter AS. (01.12.2011). Hovinveien 45 - skisseprosjekt (revidert oktober 2011). Saksnummer 201108300. [Figur i dokument]. (s. 22)

Figur 8.10: Oslo kommune. (26.06.2014). Vedtakskart. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014070258&fileid=4548436> (lest 26.05.2021).

Figur 8.13: Oslo kommune. (26.06.2014b). Reguleringsbestemmelser (s. 2). Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014070258&fileid=4542920> (lest 26.05.2021).

Figur 8.14: Oslo kommune. (12.09.2016). Vedtakskart. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6566964> (lest 26.05.2021)

Figur 8.17: Oslo kommune. (12.09.2016b). Reguleringsbestemmelser (s. 2). Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6632513> (lest 26.05.2016).

Vedlegg 1: Tabell over kartleggingen av reguleringsplaner og deres reguleringsbestemmelser til uteoppholdsareal (Forenklet versjon)

Adresse	Saksnummer	Tomte areal	Antall leil.	Transformasjon / fortetting	Maks BRA	MUA	% på terreng	Inkludert	privat	Sol	SFU	Området type	Følger normens ordlyd
Grønseveien 97	201117636	14354	150	Transformasjon	13250	20 %		Regner ikke med areal til torg og balkonger. Utearealene skal opparbeides med variert vegetasjon og innslag av store trær.	Ikke inklusiv balkonger			3	Delvis
Harbitzaleén 1-7, Felt A1 og A2	200807651	9216	322	Transformasjon / næring	14500	20 %	75% på terreng/lokk	med i uteoppholdsarealet kan regnes annet uteoppholdsareal og felles takterrasser.				4	Delvis
Dag Hammarskjølds vei 49	200704453	13833	237	transformasjon	20700	25 %	75 %	Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng /lokk og takterrasser. Mot Dag Hammarskjølds vei skal det etableres et vegetasjonsbelte med en bredde på minimum 5 meter.	Balkonger kan regnes med i utearealet, dersom tilfredsstillende støvforhold kan dokumenteres	Minimum 60% av uteareal å terreng skal ha mulighet for sol 1.mai kl. 15:00.		4	Delvis, 25%
Stasjonsveien 55	201109962	3125	47	Transformasjon	4850	25 %	Minst 800 kvm (16,5%) på terreng/lokk	Lekeapparater, vegetasjon og sittegrupper. Poppelene i nabogrensen mot nord skal bevares. Det må ikke gjøres inngrep i trærnes rotsone i anleggsperioden	Alle leiligheter skal i tillegg ha minimum 3 m <sup>2</sup> balkong eller terrasse			4	Delvis, 25%
Lørenvangen 19 og 21	200901755	20223	510	Transformasjon	45500	25 %	75 %	terreng,lokk og eventuelt takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støvforhold kan medregnes i uteoppholdsareal.	balkonger medregnes hvis gode støvforhold	Av 75% skal min. 60% ha mulighet for sol 1. mai kl. 15		4	delvis, 25%
Stålværksveien 1	201312694	4592	130	Transformasjon	10000	25 %	60% på terreng eller lokk.	Ubebygget areal som ikke benyttes til kjøpreealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig. Det skal være variert beplantning, som inkluderer trær i uteoppholdsarealet og langs Stålværksveien og Malerhaugveien.		80% av MUA	3	delvis, 25%.	
Haakon Tveters vei 88-98	200806492	15007	205	Transformasjon	28500	25 %	75% på terreng/lokk			Min. 60% skal ha mulighet for sol 1. mai kl. 15		4	delvis, 25%.
Spireaveien 4-6	201205355	10000	200	Transformasjon	17700	25 %				Min. 50% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15-20.		4	delvis, 25%.
Johan Scharffenbergs vei 91	200700169	9500	140	Transformasjon	17190	20 %	75 %					4	Delvis, greier ikke norm til SFUA.
Lørenveien 55-65	200701620	27000	490	Transformasjon	48400	20 %	75 %					4	Delvis, har ikke krav til sol og SFUA
Gladengveien 10	201112312	1600	232	Fortetting	5100	25 %	40% på terreng/lokk	Balkonger større enn 6,5 kvm				4	Delvis, oppnår ikke normen helt
Åsjordet 1A-C	201305544	3402	35	Fortetting	%-BRA	40 %	75% på terreng eller lokk	Det skal etableres uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper		Minst 50% av samlet felles uteoppholdsareal skal ha min. 5 t. sol 1.mai	min 570 m2	4	Delvis, strengere krav

Frysjaeveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 - Felt D	201213588	7608	900	Transformasjon	16760	20 %	60 %	I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne gangveier og felles takterrasser	Alle boenheter skal sikres privat uteareal eller lett tilgang til felles uteoppholdsarealer på terreng og tak.	Minst 40% av minste felles utearealer skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom 15 - 20	3	Ja
Aslakveien 20-28	201309312	17879	400	Transformasjon	35000	20 %	minst 75%	leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser		50% andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai	4	Ja
Grenseveien 69	201315803	6123	108	Transformasjon	9380	20 %	75% på terreng/lokk	Takterrasser		Min. 50% av MUA skal være solbelyst 5 timer 1. mai hvor minst 3 timer emilom kl. 15 - 20	4	Ja
Økern torgvei 30	200913065	30000	350	Transformasjon	35000	20 %	75 %	takterrasser		Samles i arealer på minst 500 kvrm	4	Ja
Lunden 23-25	201205882	11800	177	Transformasjon	17100	20 %	75% på terreng eller lokk	Min. 80% av MFUA på terreng/lokk skal ha en utforming som egner seg for plasskrevende fysisk aktivitet og lek			4	Ja
Årvollveien 72	201000164	8900	91	Transformasjon	10600	20 %	1500m2			Min. 50% av MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20	4	Ja
Fjellgata 30	201117722	4958	134	Transformasjon	11300	20 %	60% på terreng/lokk			minst 40% skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20	3	Ja
Sandakerveien 100 - felt A1 og A2	201404639	14403	575	Transformasjon / åpent	46500	20 %	60 %	Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealer	Alle boliger skal ha en privat uteplass i form av balkong, terrasse eller hage, og som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.	Ett samlet areal på 1500 kvrm.	3	Ja, men ikke sol
Ensjø Tyngdepunktet	200507086	40500 / 24 500	600	Transformasjon	MUA for BRA til bolig	16% av BRA av boligene	60% på terreng/lokk	inkludert takterrasser.		av 60% MUA på terreng, skal minst 80% utgjøre samlede arealdeler på min. 250 kvrm med min. 12 m netto bredde.	2	Ja, men ikke sol
Bestumveien 99	200701618	5100	30	Transformasjon	3700			Utearealet skal være variert. Alt uteareal på terreng skal være felles. Det skal gi rom for ulike typer aktiviteter for alle brukergrupper. Eksisterende vegetasjon i randsonen skal i størst mulig grad opprettholdes.			4	Nei
Lilleakerveien 26 med flere - Felt B2 og B3	201409362	10386	320	Fortetting	26800	50 %		Inkludert balkonger og terrasser	Inkludert balkonger og terrasser		4	Nei

Silurveien 8a	201203098	5180	69	Transformasjon	7600	20 %		Innkjøring til eiendommen, rampe til pkjeller, private terrasser, utearealer som ligger i gul støysoner og utearealer som er brattere enn 1:3 regnes ikke som felles uteareal.			4	Nei
Folke Bernadottes vei 4	201214091	2205	35	Fortetting	4200	30 %		Uteareal som ikke benyttes til nødvendige kjørearbeider og gangarealer skal opparbeides som grønnsstruktur.			4	Nei
Kongsveien 82	201104429	3959	39	Fortetting	%-BVA	bolig m 100kvm = 50 kvm MLA: Bolig under 100kvm =min 30 MLA		Utearealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensning. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen.		Fellesområdene skal ha en bredde på minimum 12 m og en lengde på min. 12 m.	4	Nei
Hovinveien 45	201108300	6756	70	Transformasjon	8500	25 %					4	Nei
Sinsenveien 41	201105019	2076	29	Transformasjon	2724	25 %		Balkonger som ikke er innglasset og takterrasser			4	Nei
Ammerudveien 105	201315520	2386	30	Fortetting	2500	900 m2					4	Nei
Ole Messells vei 1-5	201109750	5233	50	Fortetting	2724	min. 50 kvm per bolig.		inkludert balkonger og takterrasser			4	Nei
Nordre Gate 20-22	201401897	1344	40	Fortetting	4310			Felles uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides med beplantning, steinbelegning, sykkelparkering og løsninger for åpen overvannshåndtering. Det skal etableres lekeplass nordvest i planområdet.			3	Nei, Byggegrense regulerer arealet. vil ha unntak men får ikke det.
Kværnerområdet deltelt B1	201300659	7027	121	Fortetting	10500	25 %	45 %	Uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper.	Inklusiv balkonger og takterrasser.		4	Nei, lavere krav



## Vedlegg 2

# Intervjuguide

Intervju med en saksbehandler fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Spørsmål:

- Hvordan er utearealene en del av diskusjonen i tidlig fase?
- Hvor godt kjenner utbyggerne til utearealnormen og hvordan opplever du at den har blitt brukt i den tidlige prosjektutviklingen?
- Hvordan brukes utearealnormen?
- Hvordan vurderer dere at utearealnormen blir ivaretatt? Og spesielt utformingsnormene?
- Mine funn har vist at det i hovedsak er arealnormene og rommelighetsnormene som blir regulert i planen og som i størst grad blir ivaretatt i prosjektet. Hvorfor tror du det er slik?
- Det er mange andre regler og føringer man må forholde seg til i boligutviklingen, for eksempel TEK17. Hvilke normer/regler/lover er det som er mest førende for utformingen av utearealene?
- Mange planer har krav om 25% uteareal av BRA bolig, selv om utearealnormen har krav om 20%, hvorfor er det slik?
- Hva betyr begrepene: «plasskrevende lek» og «tilbud til alle aldersgrupper»?
- Hvordan brukes utearealnormen i byggesakene og hva er utfordringene der?
- Tror du utearealnormen bidrar til å skape gode uteareal?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway