

Fortetting og transformasjon av Oslo. Kartlegging av utbygging i Oslo i løpet av perioden 2000-2010.

Densification and transformation of Oslo. Mapping of building development in Oslo during the period 2000-2010.

Liv Siri Kleven Syvertsen

SAMMENDRAG

Byen er sammensatt av bygninger, tomter, gater, plasser, kvartaler; steder, som inngår i ulike sammenhenger og kontekster. Bymorfologi er en metode for å beskrive byen som autonom struktur, i et evigvarende spenningsforhold mellom motstand og transformasjon. Transformasjon er ikke et begrep som er knyttet til den stadige endringen av byens morfologi, men handler om at noe grunnleggende ved et område endres. Er det mulig at det ligger noen betingelser for transformasjon av eksisterende morfologi, som man kan avdekke gjennom beskrivelse av byen?

I 2000 registrerte Elin Børrud all utbygging i Oslo mellom 1985 og 2000, med formål å undersøke hvorvidt fortetting av Oslos byggesone har medført transformasjon. Transformasjon forklares i studiet i forhold til ulike områdetyper som representerer forskjellig grad av transformasjonsevne og bakenforliggende drivkrefter. Kartleggingen viser at det er områdets iboende mekanismer, i kombinasjon med prosjektet, som er avgjørende for transformasjon.

Dette studiet er en videreføring av Børruds studie, med utgangspunkt i tilsvarende betraktningsspektiv og kartleggingsmetode. All ny bebyggelse, samt om- og påbygg over 500 kvm er kartlagt og analysert i forhold til ulike endringsfaktorer. Studiet viser at det er en tydelig sammenheng mellom utbygging og den morfologiske områdetypen, men at

andre faktorer også er avgjørende for grad av transformasjon. Enkelte områder er totalt transformert i løpet av tiårsperioden, mens andre ikke er berørt. Transformasjonsgraden forklares som kombinasjon av markedskrefter og områdenes varierte kompleksitet. Studiet viser også at områder (for eksempel næringsområdene på Alna), som har stort potensial for transformasjon, ikke nødvendigvis transformeres. Her er det registrert noe ut- og ombygging, som kan ha ført til endring av områdeprogram, men ikke de fysiske strukturene.

Fortetting som planstrategi betyr at all utbygging skal foregå innenfor allerede utbygde områder. Det er den eksisterende, fragmenterte by som er utgangspunkt for innpassing av nye fragmenter. Offentlige retningslinjer for fortetting preges av en normativ tilnærming til byen, der *tilpasning* til eksisterende bebyggelse fullføre helhetlige og enhetlige steder. Glemmer man ikke da prosjektenes muligheter for å skape nye sammenhenger og kontekster?

Noen tendenser peker seg ut som resultat av fortettingen i perioden: Utbygging av innadvendte komplekser, ofte basert på et image som skal bidra til å øke markedsverdien i området. Områders transformasjon og økt markedsverdi gir smitteeffekt for transformasjon av naboerområder. Byggesonen stabiliseres når boligområder fortettes, ofte av boligklynger, og spres.

INNHOOLD

INNLEDENDE

BAKGRUNN	5
PROBLEMSTILLING	6
METODE	7
AVGRENSNING	8
OPPSETT	8

TEORIGRUNNLAG

PERSPEKTIV	11
MORFOLOGI	13
De tre skolene	13
Byen som elementer	15
Byen som typer	16
Byen som opplevelse	17
Den generiske byen	20
Typo-morfologi	21
Transformasjon	22
Transformasjonspotensial	24
Byen som endringsfaktor	25
Byen som autonom struktur	27

FORTETTING

Hva er fortetting?	30
Hvorfor fortette?	31
Fortetting som politikk	32
Fortetting som planstrategi	36
Fortetting som fysisk form	39
Fortetting i en fragmentert by	41

KARTLEGGING

OSLO 1985-2000	45
Biltilgjengelighet	46
Innsatsområder	47
Områdetyper	48
Resultater 2000	50
4 endringstendenser	51
OSLO 2000 - 2010	53
Bebyggelse	56
Planlegging	58
Regulering	58
Bolig	60
Grønt	62
Bevaring	64

RESULTATER

ENDRINGSFAKTORER

Planlegging	97
Sentralitet og tilgjengelighet	99
Morfologi	99

Blandet	66
Offentlig	68
Småhusplan	70
Innsatsområder	72
Knutepunkt	74
Kollektiv	76
Bilsentralitet	78
Områdetyper	80
Sentrum/kvartal	82
Småhus	84
Felt	86
Næring	88
Andre	90
Potensial for transformasjon	92
Homogene områder	92
Sammensatte områder	93
Amorfe områder	94

HVA SÅ?

Naturelement som endringsfaktor	119
Plan som endringsfaktor	120
Avrunding	122

LITTERATURLISTE

123

Prosjekt	101
Konklusjon	101
I FORHOLD TIL 2000-STUDIET	103
TENDENSER 2010	104
Utbyggingstendenser	104
Endringstyper	104
Klyngefortetting	106
Snylteprosjekter	108
Imageprosjekter	110
PLANLEGGING AV DEN FRAGMENTERTE BY	112
Fortetting som trussel	113
Fortetting som tilpasning	113
Fortetting som transformasjon	114
Fortetting som muligheter	115
Konklusjon	117

INNLEDENDE

BAKGRUNN

Byplanlegging er ikke det det en gang var. Den typiske romerske byplanen hadde militærleiren som ideal, mens grekernes byer utmerker seg med geometrisk regelmessighet. Middelalderens bystruktur preges av en mer organisk sammenheng mellom gateløp, plasser og bygninger. Fyrstemaktens utøvelse var den barokke byens ideal, og skulle uttrykkes gjennom et strengt, rettvinklet gatemønster, paradegater, akser og symmetri. I Norge ser man resultat av denne idealplanen i blant annet Kristiansand, Oslo og Trondheim. I moderne tider ble høy befolkningsvekst, tilvekst av slumområder og økende fokus på personbiltransport nye elementer i planlegging av byen. Både den selvgrodde, middelalderbyen og den effektive funksjonsdelte byen har siden vært ideal for byplanleggerne. Fellesnevneren for alle disse metodene for planlegging av byen er en tilnærming til byen gjennom helhetlige og overordnede planer. Nye byer skulle produseres for å møte samfunnets behov, og uttrykke samtidens trender. I dag er de fleste av våre byer allerede bygget, og det er den eksisterende bystrukturen som er utgangspunkt for fremtidig planlegging av byen. Det er ikke dermed sagt at byen ikke vil endres. Gjennom tilføring og bruk av nye elementer og strukturer i byens vev vil byens

fysiske sammensetning stadig endres. Den dynamiske byen er slik et resultat av samfunnsmessige endringer, der byens fragmenter og bruk er produkter av samtiden.

Det er ikke bare metoden for planlegging av byer som er endret i moderne tid, nye involverte aktører medfører også andre planprosesser. Beslutninger preges av å være et møte mellom offentlig og privat makt, i motsetning til hierarkisk styring fra offentlige myndigheter. De fleste reguleringsplaner som fremmes er i dag privat initiert, og den offentlige planmyndighet har fått rolle som kvalitetssikrende etat. Offentlige kommuneplaner, retningslinjer og veiledende strategier utgjør styringsverktøyet for evaluering av innsendte planer, og samtidig skal gjøres en skjønnsmessig vurdering. Oslo kommune har de siste tiårene planlagt utviklingen av byen blant annet gjennom en vedtatt fortettingsstrategi.

Elin Børrud, professor i by- og regionplanlegging ved UMB, undersøkte i 2000 hvordan Oslos byggesone endres gjennom fortetting, og om tendensene på sikt vil føre til overgripende strukturelle endringer i byen. (Børrud:2000) Det ble gjennomført en kartlegging av all utbygging som har skjedd i Oslos byggesone perioden 1985-2000, og nye bygninger, samt om- og påbygginger over 500 kvm er brukt som indikator på

fysisk transformasjon. Disse er kartfestet og tolket i forhold til potensielle endringsfaktorer som kan ha vært avgjørende for utbyggingen. Kartleggingen viser noen tendenser i hvordan byen endres, og hvilke faktorer som utløser denne endringen. Dette arbeide tar opp tråden fra 2000, og videderefører registreringen for perioden 2000-2010. Formålet med kartleggingen er å få oversikt over om utbyggingen av Oslo fører til endring av byen, eller om den fortettingen som skjer kun skjer som “mer av det som allerede er”. Studiet fra 2000 har vært viktig for valg av variabler for kartleggingen, og denne kartleggingen baserer seg i hovedsak på dette. Ettersom Børrud også har vært veileder for masteroppgaven, har dette preget teoriutvalg for forståelse av byen og dens endringsmekanismer. Gjennom kildehenvisninger i de anbefalte tekstene, søk på internett og bibliotek, oppdaget jeg flere andre relevante kilder. Jeg har også tatt i bruk offentlige veiledningstekster om arealplanlegging, kommuneplaner og andre offentlige dokumenter fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og regjeringen.

Resultatene fra studiet er gjeldene for studieområdet, og er ikke ment som generalisering på grunnlag av to studier, men som en mulighet for å avdekke tendenser og sammenhenger mellom de to studiene. Forhåpentligvis kan også tendensene studiet viser være relevant for de som er involvert i planleggingen av Oslo.

PROBLEMSTILLING

I Oslo er fortetting vedtatt som strategi for byens utvikling, og samsvarer med byens naturlige utvikling, bit-for-bit. I denne oppgaven vil jeg foreta en kartlegging av utbyggingen i Oslo, tilsvarende ElinBørruds studie fra 2000, for å undersøke hvorvidt de samme tendensene fortsatt er synlige, eller påvise nye tendenser i Oslos byutvikling. Problemstillingen for oppgaven kan summeres i disse spørsmålene:

Endres Oslos byggesone gjennom fortetting?

Kan kunnskap om byens transformasjon og betingelser i det bebygde landskap gjøre det mulig å forutse fysisk endring?

METODE

Oppgaven er en videreføring av et studie fra 2000 (Børrud:2000), som blant annet tar for seg tilsvarende problemstillinger. For at resultatene skal være mulig å sammenlikne baserer både betrakningsdelen og kartleggingen seg på dette studiet.

Jeg har tatt utgangspunkt i de registreringene Elin Børrud gjorde i sin kartfesting av alle utbygginger som har skjedd i Oslos byggesone i perioden fra 1984-1985 til 2000. De samme variablene ligger til grunn i min registrering for årene 2000-2010, for å få et sammenliknbart materiale. Kartleggingen omfatter alle nye bygg, og om- og påbygg over 500 kvm, som er oppført og tatt i bruk innenfor Oslos byggesone i løpet av perioden 2000-2010. Påbygg er all utbygging som har skjedd i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Ombygg er all utbygging i den vertikale akse av eksisterende bygg, og kan også inkludere endring av innhold som resultat av ombyggingen. Restaurering og oppussing er ikke en del av datagrunnlaget.

Utbyggingen er kartfestet og analysert i forhold til ulike faktorer, som hovedveinett, tilgjengelighet, regulert formål og så videre, som potensielt kan ha påvirket utbyggingen.

I arbeidet med kartproduksjon har jeg benyttet det kartfaglige dataprogrammet MapInfo. Ved å kople programmet til eiendomsregisteret Matrikkelen har jeg georeferert og digitalisert eiendomsinformasjon. Polygoner over bygningsflater vises over et nylig oppdatert ortofoto av Oslo. Koplingen mellom MapInfo og Matrikkelen har gjort det mulig å skille ut bygninger med de verdiene som har vært relevant for studiet. Oslo kommunes Avdeling for Geodata er ansvarlig for eiendomsinformasjonen, som jeg har benyttet som grunnlag for kartproduksjon i MapInfo. Ortofotoet over Oslo er hentet fra kommunens kartproduksjon.

Noe av datagrunnlaget hentet fra Børruds studie i 2000 var av et foreldet format og måtte digitaliseres på ny. Ettersom kartgrunnlaget i dag sannsynligvis er av bedre kvalitet enn for 10 år siden, er disse dataene justert og forbedret i forbindelse med digitaliseringen.

AVGRENSNING

Det kan være problematisk å i såpass stor grad basere seg på et annet studie, og det har vært viktig å ha et kritisk blikk til de funnene som ble gjort. Teorigrunnlaget utgjør betrakningsperspektivet for forståelse og vurdering av kartlegging fra 2000. Det er benyttet en del sekundærkilder, som kan være påvirket av forfatters egne oppfatning av materialet. Disse er referert til og leses som et teorigrunnlag på lik linje med annen teori.

Eiendomsinformasjonen fra matrikkelen har en begrenset feilmargin. Dette kommer blant annet til syne MapInfo-tabellene, der bygninger kan mangle eller ha feil verdi i enkelte poster. Denne feilmarginen gjelder i hovedsak for bygninger som ikke er registrert som “tatt i bruk” i matrikkelen, og har ingen betydning for resultatene i dette studiet. Kartleggingen omfatter også enkelte formål som ikke er relevant, som takoverbygg på bussholdeplasser, som er registrert som nye bygninger. Disse er imidlertid så små, at de ikke synes i kartene. Andre liknende feil kan forekomme, men det vil ikke endre resultater fra studiet, da store deler av kartene er kontrollert gjennom blant annet flyfoto og gatebilder.

OPPSETT

Oppgaven er delt inn i fem hoveddeler: “Innledende” presenterer oppgaven og problemstilling. “Teorigrunnlag” er en redegjørelse av bakgrunnsstoffet for min tolkning av studiet. “Kartlegging” er en presentasjon av registrering og analyse av utbyggingen i Oslo de siste 10 år, i forhold til ulike faktorer. “Tendenser” klargjør tendenser og eventuelle funn fra kartleggingen. “Avsluttende “ konkluderer og avrunder oppgaven.

Jeg vil besvare problemstillingen i to omganger og deretter eksemplifisere hvordan kunnskap om byen kan brukes i plansammenheng.

Layout: Valg av layout er basert på best mulig lesbarhet av kartmaterialet, uten at det går ut over dokumentets brukbarhet. Alle helsideskart har en målestokk på 1:75 000. I arbeidet med kartproduksjon og layout har jeg benyttet programmene MapInfo, Adobe Illustrator CS4 og Adobe InDesign CS5.



ILLUSTRASJON AV OSLO

© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

TEORIGRUNNLAG

PERSPEKTIV

Det finnes ulike tilnæringsmåter for å beskrive arkitektur og by. Byens arkitektur har gjennom historien blitt definert av normative begreper, men er det tilstrekkelig for forståelse av byens fysiske form?

Siegfried Giedion skiller mellom det ytre og det indre i sin tolkning av arkitektur. Christian Norberg-Schulz, som studerte under Giedion, er kjent for sin fenomenologiske tilnærming til *stedet*, gjennom identifikasjon av *genius loci*, stedets ånd. Kevin Lynch introduserte, gjennom empirisk forskning av individets oppfattelse og orientering i det urbane landskap, et sett begreper som skulle beskrive de grunnleggende elementene mennesket orienterer seg ut i fra: ferdselsårer (paths), kanter (edges), områder (districts), knutepunkter (nodes) og landemerker (landmarks). Denne tilnæringsmåten til byen tar også utgangspunkt i byens objekter som konstitusjon av individets bevissthet. I denne sammenheng forstås objektet ut i fra dets forhold og interaksjon til andre ting. Denne strukturalistiske tilnæringsmåten tar utgangspunkt i samsvar mellom den

sosiale organisering og byggestrukturene. Menneskets adferd er utgangspunkt for arkitektur, men eksisterer også som objekter utenfor individets bevissthet. Karl Otto Ellefsen, professor ved Arkitekthøyskolen i Oslo fremmer en tredelt definisjon: Arkitektur som en institusjon med egne begreper og egen tradisjon, Arkitektur som kunstverk og Arkitektur som omgivelser, som fysisk form. (www.arkitektnytt.no)

I studie av endring av byens form vil jeg ta utgangspunkt i arkitektur som fysisk form, og forholdet mellom form og individets persepsjon og produksjon av form. En morfologisk undersøkelse av byen innebærer å forstå den romlige struktur og karakter gjennom analyse av fysiske strukturer og mønstre. Ved å avdekke byens underliggende strukturer kan man tilegne seg kunnskap om prosessene i byens utvikling. Jeg ønsker å undersøke hvorvidt fortetting som offentlige



Grünerløkka, Oslo

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

byutviklingspolitikk endrer det fysiske bylandskap, eller om fortetting av byen kun skjer som tillegg til eksisterende by. En morfologisk tilnæringsmåte av byen over tid kan potenselt si noe om hvilke områder som har gjennomgått en form for transformasjon og eventuelt hvilke faktorer som har utløst denne endringen.

Formålet med teorikapitlet er å få oversikt over teori som tar for seg sammenhengen mellom byens form, morfologien, og transformasjon av den. Tilnæringsmåten til forståelse av byen bygger på blant annet på geografen M.R.G. Conzens og arkitekten Aldo Rossis arbeid. Jeg vil også presentere de ulike skolene innenfor den morfologiske og typo-morfologiske tradisjonen, som fokuserer på beskrivelse av fysisk form som dynamiske fragmenter som endres over tid. Elin Børrud, Karl Otto Ellefsen, Anne Vernez Moudon og James Whitehands

sekundærtolkninger og egne studier er også sentrale i teorigrunnlaget. Metoden benyttet i min kartlegging og analyse av Oslo bygger på metoden Elin Børrud benyttet seg av i hennes tilsvarende registrering i år 2000, som har tatt utgangspunkt i "Realistisk Byanalyse" (1991) utviklet av Karl Otto Ellefsen og Dag Tvilde.

Andre tradisjoner innen byanalyse vektlegger annen metodikk, som den kunsthistoriske tradisjonen som tolker arkitekturens intensjoner, mens visuelle analysemetoder tar utgangspunkt i visuelt observerbare faktorer som klassifiseres. Omgivelser blir betraktet som én fast visuell helhet, med en egen estetisk kvalitet eller struktur. De visuelle analysene begrenser til å se arkitektur kun som romskapende fasader, noe som ikke gir kunnskap om historiske endringer i byens arkitektur og kan dermed ikke benyttes i studie av byens fremtidige dynamikk.

MORFOLOGI

Bymorfologi er en vitenskapstradisjon, utviklet i dialog med den samfunnsvitenskapelig, byteoretiske tradisjonen. (Ellefsen:2005:63) Morfologien, de fysiske omgivelsene, er den kunnskapskilden som byen leses og analyseres ut i fra.

Studiene bryter morfologien ned til grunnleggende og gjensidig avhengige strukturer: Bygningene med tilknyttede arealer, tomtemønster og gatestruktur. Diskusjon av byens form skjer på flere nivåer, i forhold til bygning/ tomt, gate/ kvartal, by og region. (Moudon:1997:7)

I en morfologisk analyse av det enkelte området dokumenteres både det særegne og det universelle. Det viser med andre ord hvilke generelle prinsipper som området er ordnet etter, og hvordan disse prinsippene konkret kommer til uttrykk. Innfallsvinkelen i analysen er både diakron og en synkron, dvs. hvordan studieområdet har utviklet seg og hvilke ordensprinsipper som er gjeldende i dag. (Ellefsen:1984:72)

DE TRE SKOLENE

Bak dagens arbeider om byens morfologi ligger det en ambisiøs og gammel vitenskapstradisjon, og man kan definere tre skoler som forfølger ulike problemstillinger og betraktningmåter (Ellefsen:2005):

Den anglosaksiske skolen var inspirert av geografen M.R.G. Conzen, som arbeidet med deskriptiv teori om hvordan byer er bygget opp. Strukturbegrepet i bymorfologien beskriver hvordan et sett av fragmenter er organisert. En struktur fremstår som en enhet, i motsetning til en sammenføyning av fragmenter. Fysisk struktur beskriver fragmentenes fysiske organisering i rommet. De fysiske strukturene, både de som fortsatt kan leses i byens arkitektur, de som kommer fram på historiske kart og de som arkeologisk kan graves fram, sees på som historiske lag. Gatene, eiendomsstrukturen og måter bygningene er organisert i forhold til hverandre, forteller om samfunnets kutlur på det tidspunkt de fysiske omgivelsene ble produsert, og er slik et middel til å diskutere historiske samfunnsforhold.

Den franske skolen var forankret i arkitektfaglig arbeid, mer preskriptivt orienterte enn den anglosaksiske retningen. (Ellefsen:2005:65) Empirien er her først og fremst knyttet til eksempelstudier av omgivelsestyper sammenholdt med livsform. I de franske teoretikerenes studier av byområder er

også diskusjonen tilknyttet den sosio-romlige diskursen. Den franske sosiologen Henri Lefebvre influerte mange studenter, særlig de som vendte seg til den tradisjonelle byen for teoretisk inspirasjon. Blant dem var Jean Castex, Philippe Panera og Jean-Charles Depaule, som utgjør kjernen i den franske skolen. Forskjellige områdetyper diskuteres i forhold til hvordan de fungerer stimulerende og begrensende i forhold til ulike sosio-spatiale praksiser. I boken "The Death and Life of Great American Cities" viderefører Jane Jacobs denne tankegangen og definerer omgivelsestyper med tilknytning til ulike typer livsform. (Ellefsen:2005:65) Distriktets romstruktur, gatetypen og måten bygninger og gater spiller sammen, var i følge Jacobs en forutsetning for bylivet. Hvordan et byrom er sammensatt kan altså være avgjørende for hvordan mennesker bruker det. Dette gjelder også andre veien; hvordan et sted blir brukt er avgjørende for hvordan det blir oppfattet. Denne sosio-romlige dialektikken lar seg ikke kartlegge i seg selv, men man kan, som Jane Jacobs gjorde, knytte morfologiske typer til ulik bruk.

Den italienske skolen så på arkitektur som en autonom struktur, som endres av naturlige endringsmekanismer. Produksjon av arkitektur forholder seg til samfunnsmessige behov og produksjonsforutsetninger, men også til spesifikke tradisjoner innenfor det å skape arkitektur. Byanalyser som er inspirert av den italienske tradisjonen innenfor bymorfologi har noen felles kjennetegn. Metoden skiller mellom analyse av byens overordnede strukturer og analyser av det enkelte

området med felles kjennetegn. Den italienske arkitekten Aldo Rossi benyttet begrepet "fatto urbano", ikke bare om fysiske elementer i byen, men også om hele dets historie, geografi, struktur, og forbindelser til byens generelle liv. (Rossi:1984) I tillegg til Rossi er de italienske teoretikerne Saverio Muratori og Gianfranco Caniggia sentrale for den italienske skolen. Begrepet "fatto urbano" kan sammenliknes med det jeg vil kalle fragmentet videre i oppgaven. Jeg har valgt å benytte dette begrepet for å tydeliggjøre at det ikke kun betegner et objekt, men også en sammenheng, en tilstand, eller et minne. Det er ikke nødvendigvis snakk om noe fysisk avgrensbart, men kan også referere til en oppfatning av et sted.

Inspirert av strukturalismen etablerte Aldo Rossi begreper som muliggjorde diskusjon av en grunnstruktur, som første trinn i teorien om bymorfologi. Den franske tradisjonen introduserte deretter en betraktningssmåte om at ulike omgivelsestyper var tilrettelagt for noen typer livsformer. Teoriutviklingens tredje trinn om arkitektens betydningsinnhold er et lite utviklet tema innenfor bymorfologien. Teorien har en hermeneutisk tilnæringsmåte, der subjektets individuelle oppfatning svekker arkitektens evne til å kontrollere de fysiske omgivelsene. Alle mennesker har en kompleks erfaringsbakgrunn, som er grunnlaget for den individuelle vurderingsevne. Det betyr at byen kan beskrives som et formobjekt, men beskrivelsen vil alltid være basert på subjektets erfaringsbakgrunn.



Teigsyklusen: gradvis utbygging av tomter, fører til for tette byområder, og ender med at området må saneres, som urban brakklegging. (Sima:2009)

BYEN SOM ELEMENTER

Geografen M.R.G. Conzen utforsket på en systematisk måte ulike metoder for å identifisere og forstå historiske steders karakter. Arbeidene hans karakteriseres av kartografisk representasjon og terminologisk presisjon. Denne måten å spore den historiske utvikling av byens form ble senere referert til som en morfogenetisk metode. (Whitehand:2007) I hans byplananalyse var fokuset rettet mot byplan, bebyggelsesmønster og arealbruk som variabler som er styrende for fysisk form, i et evigvarende spenningsforhold mellom motstand og transformasjon. (Conzen:2004) Studiet av den suksessive byplanen over en periode utleverer byens utvikling, gitt av de tre komplekse elementene gate, tomt og bygning og deres strukturelle sammenhenger.

Conzen etablerte blant annet konseptet om teigsyklusen, the burgage cycle. Begrepet definerer en syklus der eiendomsenheter naturlig bygges igjen gjennom økning av etterspørsel, og deretter saneres som resultat av en periode med "urban brakklegging". En slik prosess kan innlede en ny utviklingsyklus hvor tomtene igjen er gjenstand for økt markedspress, ofte i sammenheng med ny arealbruk og funksjonskrav. (Whitehand:2007:3) Teigsyklusen kan for eksempel sees i de byområder som gradvis fortettes til randen, og til slutt rives som følge av den høye tettheten. (se figur) Conzen etablerte også begrepet fringe belt, utkantbeltet, som en del av det historiske byvevet.

"The fringe belt is a belt-like zone composed of a characteristic mixture of land-use units, such as playing fields, various types of institutional and community buildings, nurseries, cemeteries, and certain types of industry that initially seek peripheral locations."

(Gu:2008:3)

Utkantbeltet var resultat av lavkonjunktur i boligmarkeder. I stedet for å bygge tett, som i perioder med boligboom, utvidet man byens randsoner. Nye boligfelt og samfunnsfunksjoner ble bygget under ett, som resulterte i et enhetlig preg i hvert av "beltene". Variasjonen mellom beltene er det definerende element for avgrensning av historiske og morfologiske ulike boligområder, basert på familiære sammenhenger og kombinasjonen av de tre komplekse strukturene; gate, tomt og bygning. (Whitehand:2001:106)

Inndeling av utkantbeltene kan relateres til noe grunnleggende ved Conzens teorier; selve konseptet om den morfologiske ramme. Tomtegrenser og gater har en kraftig

«The fact that booms produce a greater quantity of structures in one place and not in others ends up forcing subsequent developments to assume distinct typological systems.» (Caniggia:2004:26)

langtidspåvirkning på bebygd form og reflekteres som linjer i fremtidige former, dersom de skulle erstattes. Gjennom videreføring av eksisterende strukturer har byplanen stor påvirkning på fremtidige former. Som metode for å belyse den historiske utviklingen av et område delte Conzen byen inn i morfologiske områder. Conzens presenterer her en sammenheng mellom områders fysiske sammensetning, og den fremtidige utviklingen av området. Enkelte fragmenter i våre fysiske omgivelser påvirker fremtiden i større grad enn andre, for eksempel komplekse strukturer som vanskelig lar se endre. Områder med enhetlig morfologi ble avgrenset for å bli benyttet som grunnlag for fremtidig planlegging av det urbane landskap. (Whitehand:2001:106)

BYEN SOM TYPER

Aldo Rossi ønsket å utvikle byplanteorier for arkitekturpraksis, når det ble klart at den modernistiske bevegelsens byutviklingsteorier ikke var tilstrekkelige. (Ellefsen:2005:65) Det teoretiske forholdet mellom byen som samfunn og byen som arkitektur var foreløpig lite utforsket, og det var nødvendig å definere nye begreper som kunne brukes i en strukturbeskrivelse av byen. I følge teoretiker Fransesco Milizia er det tomten, formen og organiseringen av bygningens elementer som gir en bygning karakter. (Ellefsen:2005) Aldo Rossi definerer konseptet om type som noe permanent og kompleks, som et logisk prinsipp. En type er ikke identisk med en type form, men assosieres med en type livsform og kan opptre ulikt i forhold til teknikk, funksjon og stil. (Rossi:1984:40) Bygninger vurderes alltid som øyeblikk og som deler av helheten, gjennom typologi og forholdet til omgivelsene. Det er denne erfaringen av arkitektur som er grunnlag for typeteorien.

”Just as the walls, the columns, &c, are the elements which compose buildings, so buildings are the elements which compose the city.” Jean-Nicolas-Louis Durand (Rossi:1984:35)

Typologien er et konstant element som konstituerer formen. Typene kan betraktes som arkitekturens essens, selve ideen, fornuften og følelsen. For Rossi er typene de bakenforliggende prinsippene, de er figurer som gradvis blir utviklet og nyansert gjennom byens historie, samtidig som det etableres mønstre for hvordan typene kan kombineres.

Gjennom typeteorien etablerer Rossi en sammenheng mellom arkitektur og livsform, og setter fokus på byen som et sosialt konstruert produkt. (Ellefsen:2005:67) Byen kan forstås ut fra en bakenforliggende struktur med typen som det grunnleggende prinsipp for å organisere arkitekturen. I byen kan typene gjenfinnes i flere morfologiske varianter, som til sammen utgjør byens fysiske deler. Hver av disse delene kan leses som uttrykk for det samfunnet som har produsert dem, som bærere av byens historie. Dette kan være en bygning, en gate eller et område. Delene gir kunnskap om sammenhenger i bystrukturen og byen selv er summen av disse. (Rossi:1984:29)

De morfologiske variantene som Aldo Rossi presenterer som ulike samfunnsuttrykk kan sammenliknes med Conzens "utkantbelter". Slik inndeling i morfologiske typer er utbredt som metode for å kategorisere områder, for eksempel småhusområder og kvartalsområder.

Områdetyperne sier ikke bare noe om typen som fysisk form, men representerer også forskjellige endringsmekanismer. Et kvartal er sammensatt av flere tomter og bygninger, som igjen er delt inn i flere eiendomsseksjoner. Slike komplekse eiendomsforhold bidrar til at typene opprettholdes i større grad enn områder med en eier. Varierende grad av kompleksitet resulterer altså i ulik evne til endring.

"With time the city grows upon itself; it acquires a consciousness and memory. In the course of its construction, its original themes persist, but at the same time it modifies and renders these themes of its own development more specific."

(Rossi:1984:21)

BYEN SOM OPPLEVELSE

Selv om arkitektur ofte omtales som kunst styres arkitekturen også av nytte og funksjon, noe kunsten per definisjon ikke gjør. I motsetning til andre kunstformer inngår arkitektur alltid i en sammenheng som ikke kan velges bort, som både endrer rom for subjektive uttrykk til å måtte være en del av andres

uttrykk. Det begrenser arkitektens mulighet til å uttrykke seg fritt, uten fysiske rammer. Jeg anser ikke uttrykksformen som *begrensende* i forhold til andre kunstformer, men som en annen måte å kunne uttrykke seg på. Denne sammenhengen, eller konteksten, arkitekturen befinner seg i preger også subjektets persepsjon av form og stemning.

”The city is to be understood here as architecture. By Architecture I mean not only the visible image of the city and the sum of its different architectures, but architecture as construction, the construction of the city over time. I believe that this point of view, objectively speaking, constitute the most comprehensive way of analyzing the city; it addresses the ultimate fact in life of the collective, the creation of the environment in which it lives.”

Aldo Rossi (Rossi:1984:21)

Bymorfologi er i følge Aldo Rossi på den ene siden en beskrivelse av formen til et urbant produkt, der all empirisk fakta mottas gjennom nøye observasjon. På den andre siden er beskrivelsen ikke annet enn et øyeblikk, som en del av kunnskapen om fragmentet, men ikke identisk med den. (Rossi:1984:32) En slik tankegang kan knyttes til hermeneutikken, der subjektets erfaringsbakgrunn er avgjørende for alle vurderinger man gjør. Byens struktur og arkitektur *er* den samme for alle, samtidig som den fysiske formen kun manifesteres av de individuelle opplevelsene. Hver del av byen synes å være et enhetlig sted, og en beskrivelse av stedet vil alltid preges av de erfaringene som er gjort. (Rossi:1984:33) Den individuelle opplevelsen man har av et urbant fragment kan aldri være identisk med andres forestilling av det samme fragment, fordi den individuelle opplevelsen man har i det øyeblikk man erfarer fragmentet spiller inn på forestillingen.

Det kan derfor være enklere å analysere et urbant fragment enn å beskrive det, for i en analyse kan den individuelle opplevelsen av fragmentet inkluderes. Aldo Rossi tydeliggjør den kreative tolkningen knyttet til produksjon av omgivelser og dens mening gjennom å beskrive byen som ”et kollektivt kunstverk”. (Ellefsen:2005:80) Denne tolkningen av byen tillegger erfaring og bruk av byen som definerende elementer for byens omgivelser, og er slik også elementer i byens utvikling.

Byen forstås i en slik sammenheng både som sosiale og fysiske former, som verken er bundet til den materielle morfologi eller i stand til å frigjøre seg fra den. I bymorfologien har det arkitektoniske rom stor betydning for den sosiale praksis, der arkitekturen er et element som genererer og begrenser bruk av byen gjennom ulike romlige sammenhenger. (Ellefsen:2005:80) Det individuelle stedet er en mental og sosial kvalitet som oppstår av byens fragmenter, hvor selve bruken av byens rom definerer og produserer stedet. Byens rom har altså betydning for den sosiale praksis og den sosiale praksis har betydning for opplevelsen av byens rom. Måten rommet er satt sammen på er viktig i forhold til hvilken praksis som manifesteres gjennom tilegnelse av rommet, men er ikke nødvendigvis det definerende element. De sosiale krefter utøver kontroll og setter regler for hva som er ønskede eller uønskede situasjoner. (Panerai m.fl.:2004:132) Byen er slik et produsert resultat av et samfunn i kulturell og materiell utvikling, og byens utvikling står skrevet i byens struktur, morfologi og regionale mønstre.

Claude Lèvi-Strauss merket seg hvordan byen balanserer mellom naturlige og kunstige elementer, som et objekt av naturen og subjekt av kulturen. (Rossi:1984:33) Som fysiske elementer er arkitektur et naturlig objekt, men gjennom subjektets fortolkning av objektet, basert på sine kulturelle erfaringer, blir arkitekturen et sosio-kulturelt produkt.

Sosiologen Maurice Halbwachs introduserte begrepet det kollektive minnet, som separerer individets forestilling om noe fra den subjektive hukommelsen. Byen assosieres med steder og objekter, og dette forholdet mellom befolkning og sted skaper bildet av byen. Individets forestilling av et sted vil være påvirket av dette kollektive bildet som samfunnet produserer. Hensikten med en slik forståelse er i denne sammenheng ikke å fornekte individets vurderingsevne, men for å understreke den sosio-kulturelle sammenhengen en vurdering av et urbant fragment må ses i lys av. Halbwachs forklarer dette i *La Mémoire Collective*:

”When a group is introduced into a part of space, it transforms it to its image, but at the same time, it yields and adapts itself to certain material things which resists it. It encloses itself in the framework that it has constructed. The image of the exterior environment and the stable relationships that it maintains with it pass into the realm of the idea that it has of itself.” (Rossi:1984:130)

Byen er befolkningens felles hukommelse, og assosieres med objekter og steder. (Rossi:1984:130) Fragmentet som formobjekt manifesterer byens sjel, byens historie, byens karakter og defineres som et sted i befolkningens kollektive minne. Steder endres når det kollektive minnet av et sted endres, og ikke nødvendigvis gjennom endring et fysisk fragment.

Dette kollektive minnet av et sted kan være problematisk å forklare, men kan lettere eksemplifiseres: Grünerløkka i Oslo er tidligere arbeiderstrøk som følge av fabrikkene langs Akerselva. I funksjonalismens ånd lå det lenge et saneringsvedtak på området, som skulle erstatte all bebyggelsen med høyblokker. Eksisterende bebyggelse forfalt som følge av den planlagte saneringen stadig ble utsatt. Etter hvert rykket unge entusiaster inn, og kjempet for bevaring av området. Det kollektive minnet om området bidro til å holde markedsprisene nede, slik at de mindre kapitalsterke samfunnsgruppene, som studenter, kunstnere og innvandrere kunne ta seg inn og sette sitt preg på bydelen. Dette endret det kollektive minnet om bydelen, til et hipt, mangfoldig område med pulserende liv. Denne endringen av den kollektive oppfattelsen av stedet har økt markedsprisene, og presser dermed ut de kapitalsvake beboerne og næringsdrivende. Endringer i det kollektive minnet kan slik endre den fysiske byen.

DEN GENERISKE BYEN

Den franske antropologen Marc Augé argumenterer i samsvar med den nederlandske arkitekten Rem Koolhaas at samtidens urbane landskap er generisk, uten tilhørighet og hukommelse. I følge Augé fører dette til flere og flere ”non-lieux”, ”nonplaces”, eller tomrom, i byen. Anonyme, utbyttbare steder, som det ikke knyttes noen følelser til, men som bare er der. Slike tolkning av byen kan sees på som en motsetning til byen som et produkt av opplevelsen. Tomrommet hindrer at opplevelser knyttes til stedet, slik at stedet produseres i det kollektive minnet. Vår tids fokus på infrastruktur i planleggingen er en av faktorene for spredningen av slike tomrom. Store veisystemer, tunneler, ramper, parkeringshus og broer skaper rom for bilen, og fragmenterer de menneskeskapte omgivelsene. Det å markere et sted som unikt ble ansett som den erketypiske arkitektoniske handling. Koolhaas mener at den generiske byen, uten særegenhet, ikke er bekymringsfull, men at byen har klart å rive seg løs fra tvangstrøyen den historiske identitet bringer med seg. (GUST:2002:27)

”The stronger identity, the more it imprisons, the more it resists expansions, interpretation, renewal, contradiction. (...) Paris can only become more Parisian – it is already on its way to becoming hyper-Paris, a polished caricature”. (GUST:2002:27)

TYPO-MORFOLOGI

Arkitekturteoretiker Anne Vernez Moudon kritiserer bruken av begrepet type for å kategorisere byform, bygninger, byrom fordi typeteorier hovedsakelig bygger på kun funksjonelle og estetisk kriterier. Alternativt presenterer Moudon typomorfologi som redskap for å avdekke byens fysiske og romlige sammenhenger. Typo-morfologi er en metode som beskriver form (morfologi), basert på detaljert klassifisering av bygninger i sammenheng med byrom (typologi). I morfologien blir de fysiske volumene kategorisert i typer, mens den typomorfologiske tilnæringsmåten kombinerer det fysiske volumet med de omkringliggende arealene den assosieres med. Den fysiske strukturen og de åpne arealene utgjør til sammen den bebygde landskapstypen. Når det ubebygde areal (gate, fortau, plass etc.) inkluderes som konstituerende element for landskapstypen fungerer dette arealet som koplingen mellom bygningen og byen. Som eksempel fra Oslo kan man sammenlikne 1800-talls kvartalene på for eksempel Grünerløkka, med Torshovkvartalene fra rundt mellomkrigstiden. Begge typene er oppført som kvartalsbebyggelse, med gate-bygning-bakgård-bygning-gate som felles bebyggelsesmønster. Men selv om dette mønsteret er identisk forholder de seg forskjellig til det offentlige rom. 1800-talls kvartalene består av flere adskilte enheter, med egne innganger, og adskilte uterom i bakgården. Torshovkvartalene er bygget som et kompleks,

med offentlige tilgjengelige bakgårder. Inngangspartiet trekkes inn i bakgården, slik at fasaden mot gaterommet ikke lengre blir den naturlige "forsiden". Aktiviteter som tidligere hørte hjemme i det offentlige rom, kunne nå foregå i de parkliknende bakgårdene. Når dette forholdet fysiske volumer og romlighet inkluderes i analysen får man mulighet til å skille mellom bebyggelse og strukturer som på kart kan se svært likt ut, men som kan oppfattes svært ulikt.

Moudon refererer til den bebygde landskapstypen som morfogenetisk, ikke morfologisk, ettersom tiden er sentral for definering av typen, i dens produksjon, bruk og endring. (Franck:1994:290) Den morfologiske metoden konsentrerer seg om å forklare delene som utgjør en urban struktur. Den typomorfologiske metoden klassifiserer hierarkiet i det urbane systemet på en annen måte. Komponentene i et urbant system er ikke bare elementer, men også strukturer av elementer og organismer av strukturer. En bygning kan beskrives som en organisme bestående av bygningsmaterialene som tilsammen utgjør strukturene vegger, som igjen utgjør de vertikale og horisontale romstrukturene. Det urbane systemet i byorganismen kan sammenliknes med den morfologiske hierarkiske inndelingen: bygning, byens vev og ulike kombinasjoner av byvevet i en region. Metoden karakteriserer

byform som et dynamisk og stadig endrende element, som omformes og reproduseres gjennom et dialektisk forhold til befolkningen. (Franck:1994:289) Synet på byens form som historiske lag samsvarer med Conzen og Rossis teorier, samtidig som typo-morfologien tydeliggjør skillet mellom byens form og klassifiseringen av byens elementer.

Arbeid til M.R.G. Conzen er viktig i den typo-morfologiske sammenheng fordi det ekskluderte planlegger- og designerdimensjonen som preger arbeidet til den italienske og franske skolen. Som geograf fokuserte han på undersøkelser med hensikt å kunne beskrive, analysere og forklare hvordan byform skapes. (Franck:1994:296) Conzens definisjon av byplanenheter som en unik kombinasjon av de tre komplekse elementene (gate, bygning, tomt) satte begreper på det Caniggia definerte som det urbane vev. (Franck:1994:297) Enhetene besto av en gruppe bygninger med tilhørende tomter som på forskjellig var tilknyttet hverandre, for eksempel kvartalet, eller en gruppe kvartaler.

TRANSFORMASJON

Byen styres av ulike krefter og motkrefter, som økonomi, trender, teknologi og offentlig styring. Drivkreftene fører ikke nødvendigvis til endring, men kan også resultere i motstand mot endringer, som vern av områder. I morfologiske byanalyser studeres de fysiske resultatene av drivkreftene, slik de tar form på bakken. (Børrud:2007:8)

Begrepet transformasjon har i denne sammenheng en mer kompleks betydning enn det å endres. Begrepet benyttes derfor ikke om den stadige endringen av byens morfologi, men om de tilfeller når nye ordensprinsipper etableres i et område, som resulterer i endret opplevelse av et område som helhet. Et villaområde i utkantstrøk transformeres ikke når det bygges et nytt hus den ene hagen, men kan gjøre det dersom det bygges nye hus i alle hagene: Mangel på private hager trekker folk ut i det offentlige rom, nye bevegelsesmønstre og gater etableres, tettere naboskap fører til nye bebyggelsestyper, slik at områdets logiske oppbygning endres.

Transformasjon handler om at en grunnleggende struktur endres, men er ikke entydig med endring av form. Byens endring og transformasjon innebærer også en endring av byens uttrykk og meningsinnhold, og av hvordan dette meningsinnhold blir lest og tolket. Dette er endringer av mer

grunnleggende karakter enn dem som kommer til uttrykk i den urbane dynamikken som både bylivet og byens fysiske omgivelser alltid gjennomgår. (Ellefsen:2005:57)

Transformasjon knyttes ikke til spesielle typer for endring, og setter ikke krav om minimum i omfang, all endring i byen er en form for transformasjon. Innenfor urbanismefaget er det en grunnleggende betraktningmåte at byen stadig er i endring, men som undersøkelsestema handler transformasjon vel så mye om stabilitet og permanens. (Børrud:2005:34) Aldo Rossi så på byens fysiske omgivelser som et historisk produkt som stadig blir endret, bygget om og bygget på for å tilfredsstille nye samfunnsmessige behov. I sin tolkning av Aldo Rossi skiller Karl Otto Ellefsen mellom (Ellefsen:2005:54):

1.Strukturell transformasjon på overordnet bynivå

2.Den fysiske transformasjonen som foregår på ulike områder i byen

3.Transformasjon av program og ikonografi i etablerte bydeler

Transformasjon kan studeres på ulike geografiske nivåer og med ulikt fokus. Analysemetoder som er utviklet inspirert av den bymorfologiske tradisjonen er både rent deskriptive og søker og gi føringer for inngrep i byens dynamiske utvikling. En morfologisk analyse har som hensikt å diskutere forholdet mellom etablerte og nye strukturer, og kan potensielt også vurdere fremtidige konsekvenser av dagens utbygging. (Ellefsen:2005:72)

Når det oppstår nye samfunnsbehov er arkitekturen et redskap for å tilfredsstille disse endrede behovene. Tidligere ble områder transformert gjennom store offentlige planstrategier som sanering, byutvidelse, sonering osv, mens endring av struktur og morfologi i dag hovedsakelig skjer som punktvis fortetting, der det eksisterende byvevet endres bit for bit, prosjekt for prosjekt. (Børrud:2005:34) Den prosjektbaserte byutviklingen Børrud beskriver (2005) skjer i hovedsak som en transformativ prosess. Det er det eksisterende bebygde landskap som endres, i motsetning til ved en additiv prosess, der nye former legges til det eksisterende landskap.

Også indirekte drivkrefter som statlige støtteordninger og innvandringspolitikk kan føre til endring av både bylandskap og bykultur. Når grupper i samfunnet tar over deler av byen, kommer dette til syne gjennom programendringer, nye bruksmønstre og ny ikonografi. Med Henri Lefebvres begreper

skjer det en endring i det sosiale handlingsrommet og den romlige praksis, der byens rom re-presenteres i ny ikonografi og nye mentale bilder. En av disse transformasjonsprosessene, som blant annet har forvandlet Grünerløkka fra arbeiderstrøk til populært middelklassestrøk, kalles gentrifisering. Denne prosessen er et sosialt, økonomisk, kulturelt og fysisk fenomen der arbeiderklassestrøk forvandles til bydeler for mer velstående befolkningsgrupper. Sosiologen Ruth Glass benyttet begrepet gentrifisering for første gang i boken "London: Aspects of Change", utgitt i 1964:

"One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences [...]. Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed."

(www.wikipedia.com)

Den fysiske transformasjonen av det bebygde landskap kan være resultat av endringen i det kollektive minnet om stedet. Plassering av image er viktig i forretningslivet og politikkers verden, og inngår i en global økonomi. Det nye imaget ved bydelen tiltrekker beboere fra middelklassen, og andre beboere blir støtet ut. (Sæter:2003:3)

TRANSFORMASJONSPOTENSIAL

I morfologisk analyse skilles det mellom noen hovedtyper av områder i forhold til transformasjonspotensial. I Dag Tvilde og Karl Otto Ellefsens "Realistisk byanalyse" presenteres tre områdetyper med ulikt potensial for transformasjon (Ellefsen&Tvilde:1991):

Homogene områder bygger på lett lesbare ordensprinsipper, preget av strukturell entydighet og har et sammenfallende hovedtrekk i arkitekturen. **Sammensatte områder** er ikke strukturelt entydige, men fragmentert og overlappet av nye strukturer. Strukturelle ordensprinsipper lar seg ikke identifisere i **amorfe områder**.

Gjennom forskjellig grad av kompleksitet i blant annet bebyggelsesmønster, tomtestruktur og arealbruk har områdetypene ulikt transformasjonspotensial, og det er

i hovedsak de sammensatte og amorfe områdene som utsettes for endringer. I et notat om bruk av strukturanalyse sorterer Tvilde mellom instabile og stabile områder, hvor transformasjonsprosessene foregår på to helt forskjellige måter. (Tvilde:1997) Homogene områder har generelt mye høyere grad av stabilitet fordi representasjonen av byens rom er mer kompleks. Rask transformasjon skjer for eksempel når et område tiltrekker seg virksomheter, mens treg transformasjon foregår mer bit-for-bit i områder som ikke forventes transformert. Områdene holdes stabile gjennom komplekse og veletablerte ordensprinsipper og stor folkelig og politisk tilslutning. (Ellefsen:2005) I komplekse områder er det langt flere involverte parter, og det vil ta desto lengre tid før omgivelsene transformeres. (Ellefsen:2005:77) De amorfe og sammensatte områder etterspørres i høyere grad for eiendomsutvikling.

”(...) ideen om transformasjon innebærer at en struktur kan ha mange uttrykksformer, men kun kan transformeres til en prinsipielt annen struktur. [Viktig her er det også at] grunnstrukturen betraktes som selvregulerende. Siden den er en struktur og ikke bare en agglomerasjon av

elementer og deres egenskaper, er den styrt for sin egen forandring.” Karl Otto Ellefsen (Børrud:2005:34)

Et hovedtrekk som kjennetegner utbyggingen i dag er at man søker urbanitet og sammensatte funksjonsmønstre (Ellefsen:2005:74). Høy tetthet gir maksimal økonomisk utbytte for eiendomsutviklere, samtidig som det er en del av den miljøvennlige fortettingsstrategien. Store kontorbygninger og boligprosjekter er innvevd i større komplekse strukturer, slik Aker Brygge var det første norske eksempelet på. Områder konseptualiseres og gis identitet som trekker betalingsdyktige kunder. Innenfor de stabile områdene av byen skjer endring hovedsakelig i program og innhold, innenfor det enkelte området.

BYEN SOM ENDRINGSFAKTOR

Det bebygde landskap endres som følge av de sosiale, økonomiske og kulturelle kreftene som skaper, bruker og transformerer omgivelsene. (Franck:1994:308) De grunnleggende elementene i lesning av den urbane form er de samme verden over; bygning, tomt, gate og planenheter. Et sted er en sammensetning av elementer, samtidig som

stedene produseres gjennom subjektets manifestasjon av den romlige kontekst. Elementene inngår i et dialektiske forhold til omgivelsene; bygde strukturer former og formes av de omkringliggende rom, og offentlige gater betjener og benyttes av tilgrensende private eiendommer. Denne sosio-romlige dialektikken er den gjensidige påvirkningen mellom mennesker og deres fysiske og sosiale omgivelser, og slik er stedet i stadig endring.

”Adaptation and transformation of existing structures to suit current and changing needs will be practiced as long as these structures can fulfil their purpose.” (Conzen:2004:42)

Conzen fokuserer på byens midleritidighet og utvikling. Dersom en periode manifesteres i byplanen gjennom mønstre av arealbruk, gater, tomter og bygninger, vil, i følge M.R.G. Conzen, en annen periode etter hvert ta over disse ut i fra sine behov. Analysemetodene og resultatene understøtter Caniggias teori om at det eksisterer universelle regler for byutvikling og et symbiotisk forhold mellom mennesker og deres omgivelser. (Caniggia:2004:17)

Gianfranco Caniggia, som i likhet med Aldo Rossi var elev

av historiker Saverio Muratori, forklarer omgivelsene som en sammensetning av fysiske fragmenter, der alle fragmentene forholder seg til hverandre. Hvert fragment beskrives som en kompleks enhet bestående av flere elementer, strukturer, systemer og organismer; «the concept of the coexistence of several buildings». (Caniggia:2001:118) Caniggia fremhever måten fragmentene er tilknyttet hverandre i ulike skala, og fastsetter at den fysiske byen ikke er et objekt, men en prosess der byen vokser frem gjennom sammenstillingen av mange små elementer. Caniggia søkte en identifisering av elementene som markerer tilblivelse og transformasjon av byvevet, og mente at denne informasjonen var fundamental for planlegging av byen. (Franck:1994:291)

Aldo Rossi betraktet også byen som en sum av fysiske fragmenter, der hvert fragment er et lesbart samfunnsbilde av byens historie og kultur. De fysiske fragmentene danner en sammenheng i historie, struktur og byliv, som til sammen utgjør byens collage. Fragmentene har ulik betydning for utvikling av byens form. Enkelte viskes helt ut, mens andre setter varige merker og påvirker byens videre utvikling. For å forstå utforming og transformasjon av byer kreves en analyse av typens forvandling gjennom tid og rom. (Franck:1994:292) Både Rossi og Caniggia portretterer slik et dynamisk bilde av den bebygde verden, som et produsert resultat av forholdet mellom menneskelig handling og samfunnets reaksjon. (Franck:1994:293)

BYEN SOM AUTONOM STRUKTUR

Inspirert av den arkitektur- og byteoretiske tradisjonen, og av tidas strukturalistiske teori, etablerte Rossi et erkjennelsesteoretisk fundament for forståelse av byens arkitektur. (Ellefsen:2005:66)

1. Byen bygger på et system av grunnelementer , typene
2. Byen er en strukturell helhet der de enkelte delene gjensidig definerer hverandre
3. Byen er en struktur som setter regler for sin egen forandring
4. Byen er som språket, en nedarvet struktur, og inneholder en kollektiv bevissthet, som setter rammen for og uttrykker det sosiale liv

Gjennom lesning av den morfologiske, eller typo-morfologiske, tilnæringsmåten til byens fysiske form, forstår man byen som et historisk produkt. Fragmentene transformeres og skiftes stadig ut, og byens stabilitet kommer frem i de fysiske strukturer med stor permanens. Slik kan man lese de ulike historiske lag som uttrykk av ulike kulturelle verdier og holdninger. Ved studie av det dialektiske forholdet mellom byens dynamikk og innbyggernes samtidige livsform kan man tilegne seg forståelse av hvordan byens form endres som følge av befolkningens bruk.

Metoden Aldo Rossi har utviklet stammer fra identifikasjon av selve byen, til bydelene, den individuelle bygning og boligområdene. (Rossi:1984:29) Summen av alle våre erfaringer utgjør byen, og det er i denne forstand vi må vurdere byens romlige kvalitet (Rossi:1984:32). Gjennom synspunkt fra fragmentenes produksjon kan man definere og klassifisere gaten, gaten i byen, gatens lokalisering og funksjon, gatesystemet, strukturene i byen og så videre. Rossis lesning av byens arkitektur gir en strukturell innfallsvinkel til å tolke byens stabilitet og byens transformasjon. (Ellefsen:2005:67)

”The principal problem from our point of view is not so much to recognize the forces per se, but to know, first, how they are applied, and second how their application causes different changes; to realize that changes depend , on one hand, on the nature of the forces, and on the other, on the local situation and the type of city in which they arise. We must therefore establish a relationship between the city and the forces acting on it in order to recognize the modes of its transformation.” (Rossi:1984:139)

For å forstå transformasjon må man, i følge Rossi, vite hvilke mekanismer som påvirker endring av fysisk form, og hvilke endringer det kan føre til. Resultatet avgjøres både av de naturlige drivkreftene og den lokale situasjonene kreftene oppstår i.

I bysammenheng kan endring av fysiske strukturer, funksjonelle eller programmatisk strukturer, ikonografiske og tekniske strukturer resultere i transformasjon av et område. (Børrud:2005:33) Det vil si at alle endringer kan føre til transformasjon. Ved å bruke den morfologiske, eller typo-morfologiske metoden for å kategorisere byform, kan man potensielt skaffe seg oversikt over områdets transformasjonsevne.

Hvordan et område er bygget opp på kan, i følge Ellefsen, sees på som utløsende for den eventuelle transformasjonen i området. (Ellefsen:2005:74) Det er altså ikke bare områdets evne til endring som avgjøres av morfologien, men området kan i seg selv være den avgjørende faktor for transformasjon.



SKRÅFOTO AV OSLO, SETT FRA SØR
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

FORTETTING

HVA ER FORTETTING?

Fortetting er et begrep som benyttes i plansammenheng om all byggevirkosomhet innenfor dagens utbygde områder, som fører til høyere arealutnyttelse. Jeg vil her presentere et utvalg av statlige og kommunale prinsipper og retningslinjer for fortetting, for å få en oversikt over hva som ligger til grunn for begrepet. Dette vil danne grunnlag for tolkning av utbyggingstendensen i forhold til Oslos vedtatte fortettingsstrategi.

Verdenskommisjon for miljø og utvikling ble opprettet av FN i 1983 og hadde i oppgave å se på miljø- og fattigdomsproblemer, og foreslå utviklingsstrategier som kunne bidra til å løse dem. I 1987 kom sluttrapporten "Vår felles framtid", som koplet sammen miljø, økonomi og sosial utvikling på nye måter. Hovedbudskapet var at verdenssamfunnet må tilpasses for å sikre dagens behov, uten at det går ut over framtidige generasjoners grunnlag til å få dekket sine behov. Bærekraftig utvikling ble introdusert som nytt begrep i denne sammenheng, og fortetting som arealbrukstrategi var en av metodene som skulle fremme en bærekraftig utvikling.

I Stortingsmelding 31 «Den regionale planleggingen og arealpolitikken» fra 1992-1993 definerer begrepet slik:

"Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner fra innredninger av loft til bolig og over til store saneringsprosjekter."

St.meld. 31 (1992-93)

HVORFOR FORTETTE?

Hensikten med fortetting er å begrense menneskelige inngrep i naturen, samtidig som tettbebygde byer gir mindre transportbehov enn områder med stor byspredning.

Stortingsmeldingen «Bedre miljø i byer og tettsteder» beskriver fortetting som en viktig strategi for å redusere byspredning, konsentrere byveksten og støtte opp under kollektivtransporten. (St.meld. 31:2002-2003) Dette er begrunnet ut fra sammenhengen mellom arealbruk og miljøbelastning.

Ved å utnytte arealer mer effektivt, kan man bidra til mindre belastninger både på det lokale og globale miljøet. En tettere by produserer mindre transport og bidrar til mindre forurensning i bymiljøet og lavere utslipp av klimagasser. Når naturen rundt tettstedene holdes fri for bebyggelse kan områder som ivaretar matproduksjon eller biologisk mangfold bevares, samt tjene som rekreasjonsareal. Ressurser som legges ned i infrastruktur og service kan også utnyttes bedre for å spare samfunnet for nye investeringer. (St.meld. nr.29:1996-1997)

Miljøverndepartementets veileder «Fortetting med kvalitet» presenterer syv gode grunner til å satse på fortetting som byutviklingsstrategi. (til høyre)

1. Fortetting gir relativt mindre transport
2. Fortetting kan bety forholdsvis mindre energi til bygningsoppvarming
3. Fortetting skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder
4. Fortetting betyr mindre ressurser til drift av tettstedet
5. Fortetting kan gi urbane kvaliteter
6. Fortetting kan gi et alternativt botilbud
7. Fortetting kan gi bedre servicetilbu

FORTETTING SOM POLITIKK

Ettersom byutviklingen i vårt samfunn foregår som offentlige forvaltning stilles det en rekke statlige krav og retningslinjer til fortetting. Disse skal sikre at de gode intensjonene som ligger til grunn for hvorfor fortetting er planstrategi ivaretas, og for å forhindre at truslene, eller farene, som fortetting kan føre med seg unngås. Etter ti år med bruk av plan- og bygningsloven i planlegging, skulle Stortingsmelding nr. 29 (1996-1997) foreslå forbedringer, som tillegg til loven:

«I byer og tettbygde områder skal det legges større vekt på å utvikle et miljøvennlig utbyggingsmønster og transportsystem, med sikring av grønne områder. (...) Det vil bli lagt økt vekt på å utvikle gode boforhold og levende lokalsamfunn og tettsteder. Boligbygging må i større grad finne sted innenfor allerede bebygde områder og kulturmiljøer.»
St.meld.29 (1996-1997)

«Fortetting med kvalitet» (MD:1998) presenterer fire farer ved fortetting:

1. Fortetting kan føre til at grønne lunger bygges ned
2. Fortetting kan gi uheldige trafikkbelastninger
3. Fortetting kan gi reduserte bokvaliteter
4. Fortetting kan forstyrre eller ødelegge tettstedets preg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk

Statlige institusjoner og offentlige etater har utarbeidet veiledere og retningslinjer for hvordan fortetting skal gjennomføres, både som utforming og som prosess. Den gjennomgående tendensen fra disse veiledningsdokumentene er at fortetting av byen skal skje som *tilpasning* til eksisterende omgivelser. Fortetting forstås først og fremst som *komplettering*, gjennom tomtedeling, riving, sammenslåing og utbygging. Områder skal tilsynelatende ikke endres som følge av fortetting, transformasjon knyttes kun til store «omformingsprosjekter» med total transformasjon som planlagt resultat. For å unngå å bygge ned «umistelige naturverdier, områder for lek og opphold inne i tettstedene, redusere bokvaliteter og ødelegge eller forkludre vakre og interessante bygningsmiljøer», gis det anbefalinger til utforming og prosess (MD:1998:3):

«Regjeringen vil legge til rette for at fortetting og omforming skjer med kvalitet, og at lokalområder i byer og tettsteder utvikles i et helhetlig perspektiv. Spesielt må utfordringene knyttet til trafikk og press på arealer møtes med helhetlige grep som muliggjør bevaring og videreutvikling av eksisterende kvaliteter og samtidig ivaretar behovet for fornyelse.»

St.meld. 31:(2002-2003

Sitatet viser fortetting og omforming som de to mulige metodene for utbygging. Økt utnyttelse av de allerede bebygde arealene samsvarer med en samordnet areal- og transportplanlegging. Regjeringen ønsker å legge til rette for at fortetting i disse områdene skjer med *god kvalitet*, og at lokalområder i byer og tettsteder utvikles i et *helhetlig perspektiv*.

Innbakt i kvalitetsbegrepet ligger den tidligere omtalte «skjønnhetsparagrafen», som i dag er erstattet med §29-1 og §29-2:

«(1) Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov. (2) Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Plan- og bygningsloven §29-1 og §29-2

Presset på ledige arealer med god og sentral beliggenhet er stort, spesielt i storbyene. Det er spesielt i de større byene at fortetting er viktig, ettersom det er i de store byområdene største delen av Norges befolkning bor, samt tilsvarende transportandel. «Storbymeldingen» anno 2002-2003 viser igjen regjeringens vilje til kvalitetssikring av byutviklingen:

« [storbyene møter] betydelige sosiale utfordringer og må løse oppgaver og problemer som følger av vekst knyttet til infrastruktur, boligtilbud, arealbruk, miljø, levekår, m.v. Derfor vil regjeringen sette fokus på storbyenes utvikling ut fra ulike hensyn – sosiale, kulturelle, økonomiske og miljømessige. (...) Samarbeidsregjeringen vil sette fokus på storbyens sosiale problemer, integrering av innvandrere, miljøproblemer knyttet til samferdsel og knutepunktsfunksjoner knyttet til utviklingen av sitt omland. (...) Regjeringen ønsker å bidra til å utvikle gode, effektive og fleksible styrings-

og samarbeidsformer i byutviklingen. Revisjon av plan- og bygningsloven, samarbeid med kommunene om kunnskapsutvikling og utvikling av prosedyrer og organisasjonsformer, og forsøksprosjekter om omforming og fortetting vil være relevante tiltak i denne sammenheng. Utbyggingsavtaler, andre offentlig-private samarbeidsavtaler og nettverksorganisering kan ha en viktig funksjon.» (St.meld. 31:2002-2003)

Kommune og stat legger føringer for hvordan fortetting skal gjennomføres, både som fysisk form og som prosess, gjennom stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og diverse veiledere. Gjennomgående holdning er at fortetting skal skje som tilpasning til eksisterende omgivelser. Omforming, eller transformasjon, fremstår som alternativet til fortetting, og representerer det motsatte: endring. Ved å registrere og analysere eksisterende kvaliteter skal man unngå å bygge ned kvaliteter som ønskes bevart.



SKRÅFOTO AV STORØ, SETT FRA SØR/ØST
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

FORTETTING SOM PLANSTRATEGI

Utvalg av planer og strategier fra Oslo baseres på den perioden som er kartlagt; 2000–2010. Planene kan være utdatert i dag, men er den gjeldende politikken for perioden da den kartlagte utbyggen ble godkjent.

KOMMUNEPLAN FOR OSLO 2000

I samsvar med prinsippene for en samordnet areal- og transportplanlegging innebærer arealbruksstrategien for bystruktur i Oslo:

- transformasjon og fortetting i indre by
- byutvikling på tidligere havnearealer
- samordnet «knutepunktsutvikling» på prioriterte steder langs banenettet
- byutvikling langs nåværende og fremtidig banenettet
- byutvikling på Gjersrud–Stensrud
- fortetting i småhusområder

Premiss for arbeidet med arealdelen i Kommuneplan for Oslo i 2000 er at Oslo kommune skal legge til rette for en bærekraftig byutvikling. Dette er blant annet formulert i bystyremelding nr 3/98, og er en politisk så vel som planfaglig målsetning for Oslos byutvikling. Plan- og bygningsetaten utpeker transportkorridorene og banesystemet som ryggraden i Osloregionens bystruktur, og anbefaler en videreutvikling langs disse, samt utnytte potensialet for boligutvikling i havneområdene. Som resultat av høy befolkningsvekst i Osloregionen er det stort fokus på boligbygging. 4 forskjellige prinsipper for Oslo som boligby presenteres i kommuneplanen for 2000, hvor «Boligby langs fjorden» og «Boligby ved bane» anbefales som en kombinasjon. De to viktigste punktene fra kommuneplanens arealdel er :

- et konsentrert utbyggingsmønster med mer effektiv bruk av allerede utbygde arealer.
- en samordnet areal- og transportutvikling, og særlig at arealbruk og kollektivtransportsystemet bygger opp mot hverandre.

Knutepunktsutvikling er også en av arealbruksstrategiene i Oslo. Den erstatter de tidligere innsatsområdene fra kommuneplanen fra 1991. Knutepunktsonråder defineres i kommuneplanen som «en variert og konsentrert byutvikling med både boliger, næringsarealer og fellesfunksjoner, knyttet til minimum en stasjon på jernbane eller t-bane, pluss buss- og/eller trikkelinjer. Områder med god tilgjengelighet og kollektivtrafikk utvikles med høyere tetthet enn andre områder for å tilrettelegge for at flere vil reise kollektivt. I følge kommuneplanen skal områdene utvikles til attraktive steder med gode offentlige rom og høy arkitektonisk kvalitet. I tillegg til utvikling av indre Oslo og videreutvikling av de etablerte knutepunktene Lysaker, Skøyen, Majorstua, Blindern-Gaustad og Nydalen - Storo, anbefaler Plan- og bygningsetaten knutepunktsutvikling på Økern, Bryn, Grorud stasjon og Hauketo. Disse stedene er anbefalt knutepunktsutvikling delvis fordi områdene har god tilgjengelighet og består av arealer som tillater utbygging, men også fordi de vurderes til å trenge større offentlig innsats for at knutepunktutvikling skal være realistisk. Det vil si at områdene i seg selv sannsynligvis ikke vil utvikles mot variert og konsentrert byutvikling, men at områdenes beliggenhet og arealer tillater det.

Veilederen «Fortetting med kvalitet» skiller mellom ulike områdetyper i krav til kvalitet i fortettingsprosjekter, med

utgangspunkt i at områdets kvaliteter skal være avgjørende for utbygging. (MD:1998:44)

Videre anbefales det prinsipper for tilpasning av form og struktur for de ulike områdetypene. Sammensatte områder defineres som områder «hvor ulike struktur grenser opp mot hverandre eller områder som er i endring når det gjelder arealbruk, tetthet eller bebyggelsestype». (MD:1998:74) I slike områder anbefales to alternative fortettingsstrategier:

Reetablering og fullføring av tidligere strukturer («byreparasjon»), slik at området vil framstå som helere, eller omdanning (transformasjon) til en ny, mer enhetlig form. «Man aksepterer at det er mer å vinne ved en total ombygging enn ved flikking på det som er». (MD:1998:74) Underliggende for anbefalingene ligger det en forståelse om at god kvalitet er enhetlige, hele områder, med fullførte strukturer og bebyggelse som er formtilpasset hverandre.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en egen plan for fortetting i småhusområdene i Oslo ytre by, som skal være grunnlag for planlegging av fortetting her. Planen har som hensikt å «oppretholde og styrke småhusområdenes karakter» (§3), med reguleringsbestemmelser som blant annet setter krav til utforming av ny bebyggelse (§7).



SMÅHUSPLANENS REGULERINGSBESTEMMELSE §7

«Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse /volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt»

FORTETTING SOM FYSISK FORM

Hensikten med fortetningsveiledere er å kvalitetssikre utbygging. For den offentlige planmyndigheten er fortetting er et virkemiddel for en bærekraftig byutvikling. Høyere utnyttelse av en tomt er i samsvar med fortetting som virkemiddel for bærekraftig byutvikling, men de to praksisene gjenspeiler ulike holdninger til fortetting som arkitektonisk form. Eiendomsutvikleren benytter fortetningsstrategien først og fremst som en mulighet til fortjeneste gjennom høyere utnyttelse av den potensielle grunnverdien. Det er det enkelte prosjekt som står i fokus, og ikke nødvendigvis som ledd i byens utvikling. Det er grunn til å tro at planmyndighetenes og eiendomsutviklerens fortolkning av samfunnets behov og byens utviklingspotensial er de samme. (Børrud:2005a) Der det offentlige ser på fortetting som et virkemiddel for redusert biltrafikk og bedre utnyttelse av ressursene, ser den private eiendomsutvikleren på fortetting som en mulighet for høyere arealutnyttelse og desto større gevinst. Profesjonelle eiendomsutviklere leter etter arealer som potensielt kan gi høyest avkastning, og fremmer forslag for ny utnyttelse gjennom én reguleringsplan. Prosjektene knyttes først og fremst til endring og kvalitetsheving av området, med forhåpninger om at prosjektet fører til verdistigning av eiendommen. Det knyttes i økende grad et image til prosjekter, som en del av markedsføringen. Slik imageplassering bygger

på det å kunne tilby noe annet, noe attraktivt som ikke tilbys andre steder i byen. For utbyggeren handler det ikke om tilpasning til omgivelsene, det er prosjektet i seg selv som er i fokus. For utbygger er det risikabelt å forplikte seg til kontekster ut over sin planavgrensning, når det kun er mulig å ha full kontroll på hva som skjer innenfor sin eiendom. Dette fokuset medfører at strukturelle sammenhenger og arkitektoniske programmer kun forholder seg til prosjektet i seg selv, uten integrasjon av omgivelsene. Børrud definerer slike prosjekter for celler, strukturelle og funksjonelle enheter uten særlig sammenheng med omgivelsene. (Børrud:2005a) Næring tilknyttes prosjektene som del av imagebyggingen, for eksempel kino, treningssentre, frisørsalong og kafeer (jamfør Ringnes Park og Grønlandskvartalene). Nærhet til eksisterende, eller opparbeidelse av nye blå-grønne friområder, er også elementer som tilknyttes prosjektets image. I noen tilfeller kan det bidra til å kople prosjektet til omgivelsene, men det kan også føre til at det etableres fysiske begrensninger mot det offentlige rom, for å opprettholde en (halv-)privat sone i det nye komplekset. (jamfør Grønlandskvartalene og "Solsiden" i Nydalen) Den offentlige planmyndighet stiller krav til utforming og arealutnyttelse, blant annet gjennom maksimumshøyder, arealdisponering, minstekrav til parkering og uteoppholdsareal. Disse kravene stilles først og fremst til sider av prosjektet som én enhet, ikke som en del av helheten.

«Selv når prosjekter består av flere bygninger, søker man ikke primært integrasjon med den øvrige bystrukturen, men prosjektet blir en samling bygninger med et innbyrdes forhold som kan oppfattes som en enhet. Årsaken til dette kan være at det er innenfor tomta at utvikler primært har interesse av å sikre den "høyeste og beste" utnyttelsen.»
(Børrud:2005)

Utforming av slike imagekomplekser endrer ofte forholdet mellom private og offentlige soner. Det etableres forhager i kvartalsstrukturen, som kan svekke bygningskroppens funksjon som vegg i gaterommet. Parkeringskjellere forskyver etasjene oppover og skaper utrivelige gaterom gjennom vindusløse fasader og nedkjøringsramper. Som resultat av det sterke fokuset på prosjektet-i-seg-selv utformes bygningene med "baksidekarakter" mot gaten, og forside inn mot kvartalet eller elementene som definerer prosjektets image.



FORTETTING I EN FRAGMENTERT BY

Det eksisterer tilsynelatende en faglig konsensus om at dagens by er en sammensatt og overlappende by. (Børrud:2005a:40) Men beskrivelsen av den fragmenterte byen innebærer også en form for nostalgi, ettersom fragmenteringen i seg selv tyder på en tidligere helhet. Tilpasning til eksisterende omgivelser antyder et ønske om å søke enhetlige byområder. En slik normativ tilnærming til byen søker å vende tilbake til den tidligere helheten som preget bylandskapet.

«The 70's witnessed a period of renewed interest in the formal constitution of the city, its typologies and its morphologies. While focusing on developing focused on the history of the city, this attention was largely devoid of programmatic justification. No analyses addressed the issue of the activities that were occur in the city. Nor did any properly address the fact that the organization of functions and events was as much an architectural concern as the elaboration of forms or styles.» Bernard Tschumi (Waldwin:2006:41)

Historiske regler og rammer som sier noe om hvordan en by skal være kan imidlertid ikke brukes i planlegging av samtidens ad-hoc landskap. Det er den komplekse, fragmenterte byen som er være utgangspunktet for planlegging av byens utvikling. Fortetting som strategi for byutvikling innebærer at all utbygging skjer innenfor allerede utbygde områder. Det er da det eksisterende bebygde landskap som er utgangspunkt for ny bebyggelse. Når nye elementer innpasses i det eksisterende byvev kan også de fysiske omgivelsene endres. Fokuset på tilpasning hindrer utbyggingen å manifestere seg selv som produkt av samtiden. Men samtidig kan ikke tilpasningsbegrepet, og kravene som settes, omfavne alle sider ved fortettingsprosjektene. Det sosio-romlige forholdet mellom menneske og arkitektur vil speile samtidens kultur. Selv om bildet, det ytre, av stedet ikke nødvendigvis endres stort, kan bruken og opplevelsen, det indre, endre stedet. Gjennom det dialektiske forholdet mellom det fysiske stedet og bruken av dette produseres ny oppfatninger av stedet.

Oslos mange villaområder har stort potensial for fortetting og transformasjon, gjennom etablering av fysiske elementer og tilrettelegging for ny bruk. Transformasjonspotensialet lar seg imidlertid vanskelig realisere på grunn av høye eiendomsverdier og en finmasket eiendomsstruktur. I de områder det lar seg

realisere er det nødvendig å etablere nye ordensprinsipper, slik at stedets indre og ytre logikk forholder seg til den samme konteksten. Denne typen endring av sted kan eksemplifiseres gjennom Karl Otto Ellefsens beskrivelse av fortetting i Oslos villaområder:

«Når fortetting av eneboligområder basert på utvikling av enkelttomter møter sterk motstand, er dette fordi nye bygningstyper og infrastrukturbehov ikke lar seg tilpasse de etablerte ordensprinsippene i området på noen god måte. Den tette utbyggingen stiller nye praktiske krav til vegsystemer, parkeringsløsninger og lekeplasser, og bryter, gjennom høyder, innkikk og trafikk, med prinsippene som var etablert for å ramme inn en privat og beskyttet atmosfære. Enkelte ville sagt at villaen er som type avhengig av den private hagen og gårdsplassen.»
(Ellefsen:2005:75)

I etablering av nye elementer i byvevet må planleggeren eller arkitekten være bevisst på hva elementene gjør med byens fysiske form, for eksempel om de nye elementene fører til produksjon av nye steder. Nye prosjekter må tilpasses konteksten det etableres i, gjennom klargjøring av hvordan det påvirker sine omgivelser. Med dette mener jeg ikke tilpasning som å fullføre, eller etterlikne, de historiske elementene som måtte finnes. Prosjektet kan generere eller være premissgivende for ny utvikling, men det kan også bidra til stagnasjon, eller kun være videreføring av omgivelsene. Konteksttilpasning handler om å bevisstgjøre prosjektet den sammenhengen det plasseres i. Helhetsplaner kan utarbeides som prinsipielle planer, men det er de enkelte prosjekter som fysisk utgjør den bitvise byutviklingen. Gjennom å akseptere den fragmenterte byen kan man skape nye sammenhenger og kontekster, fremfor å «reparere» de historiske fragmentene. Rem Koolhaas beskriver det på denne måten:

«Sometimes it is important to find out what the city is – instead of what it was, or should be.» (Kelbaugh:2008:211)



SKRÅFOTO AV OSLO SENTRUM, SETT FRA NORD.
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

KARTLEGGING

OSLO 1985–2000

Elin Børrud studerte i 2000 den fysiske endringen av Oslos bebyggelse, med utgangspunkt i perioden 1985–2000. (Børrud:2005) Nye bygninger og ombygg/påbygg over 500 kvm oppført i perioden ble kartlagt og tolket i forhold til ulike endringsfaktorer. Hovedveinett, politisk vedtatte planstrategier, kollektivknutepunkt, arealbruk og sentralitet kan potensielt være faktorer som kan forklare utbygging i et område. Studiet gir en oversikt over hva slags endringer som har skjedd, og om endringene viser tendenser til transformasjon av Oslos bebyggelsesstruktur.

Undersøkelsen av fortetting i Oslo i perioden 1985-2000 viser at det er det enkelte prosjekt i sammenheng med omgivelseskarakteren som fører til transformasjon eller ikke. Graden av fortetting varierer, noen områder er uendret mens andre områder har fått en helt ny omgivelseskarakter.

”Arkitekturen preges som annen kultur av endringer i samfunnets materielle basis, men arkitekturens ordensprinsipper og formelementer er også relativt stabile, kulturelle uttrykk ”(Ellefsen&Tvilde:1991:7)

Sett bort fra de siste feltutbyggingene i Oslo syd, Søndre Nordstrand, har utbyggingen skjedd som fortetting over hele byggesonen. Det er likevel mulig å si at det har blitt bygd spesielt mye innenfor:

1. Bebygde småhus- /villaområdene
2. Sentrum
3. De arealer som i generalplanen fra 1950/60 er vist som industriarealer

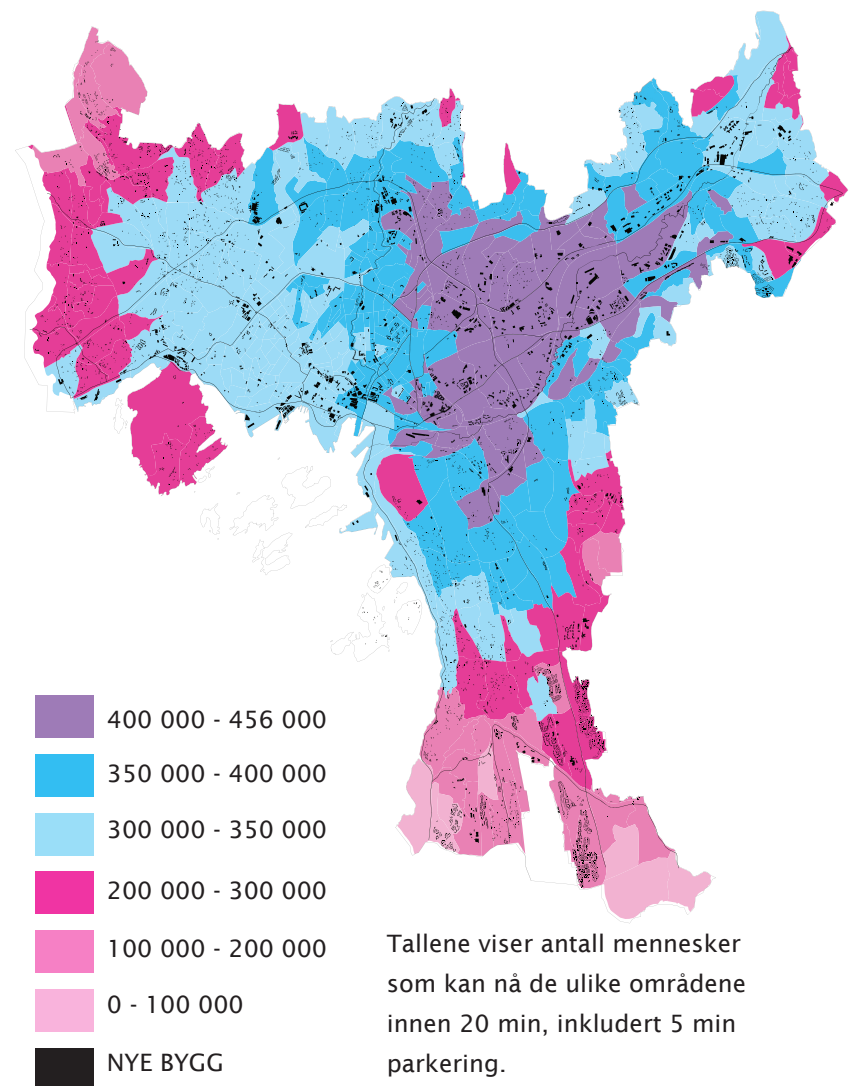
BILTILGJENGELIGHET

Kartet viser antall bosatte som kan nå de ulike sonene innenfor 20 minutters bilreise, inkludert 5 minutter parkeringstid, i tillegg til bebyggelse oppført i perioden 1985–2000.

Hensikten med inndelingen er å undersøke hvorvidt det finnes en sammenheng mellom tilgjengelighet med bil og lokalisering av utbygging i Oslo. (Børrud:2005:8)

Området som ville vært byens sentrum, dersom dette ble målt i forhold til antall mennesker som kunne nådd et område raskest mulig, ville strukket seg fra Ryen i sør til Nydalen i nord, og østover mot Grorud. Omtrent en halv million mennesker kan nå dette området i løpet av et kvarter, og i den sammenheng karakteriserer Børrud dette som Osloregionens mest sentrale sted. Resultatet påpeker et avvik mellom byens sentrum og sentralitet i byen, hvor tilgjengeligheten i det regionale veinettet forrykker bildet av sentrum som det sentrale sted. Fordelingen kan nok delvis forklares av befolkningstettheten sett i sammenheng med trafikktraseene, og Oslo kommunes utstrekning.

Det er registrert stor utbygging innenfor de mest tilgjengelige områdene, men utbyggingen er ikke av sentrale, bymessige



funksjoner. Utbyggingen i dette området følger eksisterende arealbruk, som domineres av større næringsarealer og feltutbygde boligområder. Den nye bebyggelsen er i form og innhold bygget etter bilens premisser; kjøpesentre, industri og annen plasskrevende næring, omkranset av parkeringsplasser. Bebyggelse av bymessig karakter med høy boligtetthet er først og fremst å finne i indre by, samt som knutepunkter i indre bys randsoner.

Med bil er det sentrale Groruddalen og den østlige randsonen langt mer tilgjengelig enn de vestre bydeler. Det har imidlertid ikke hatt noe å si for byutviklingen.

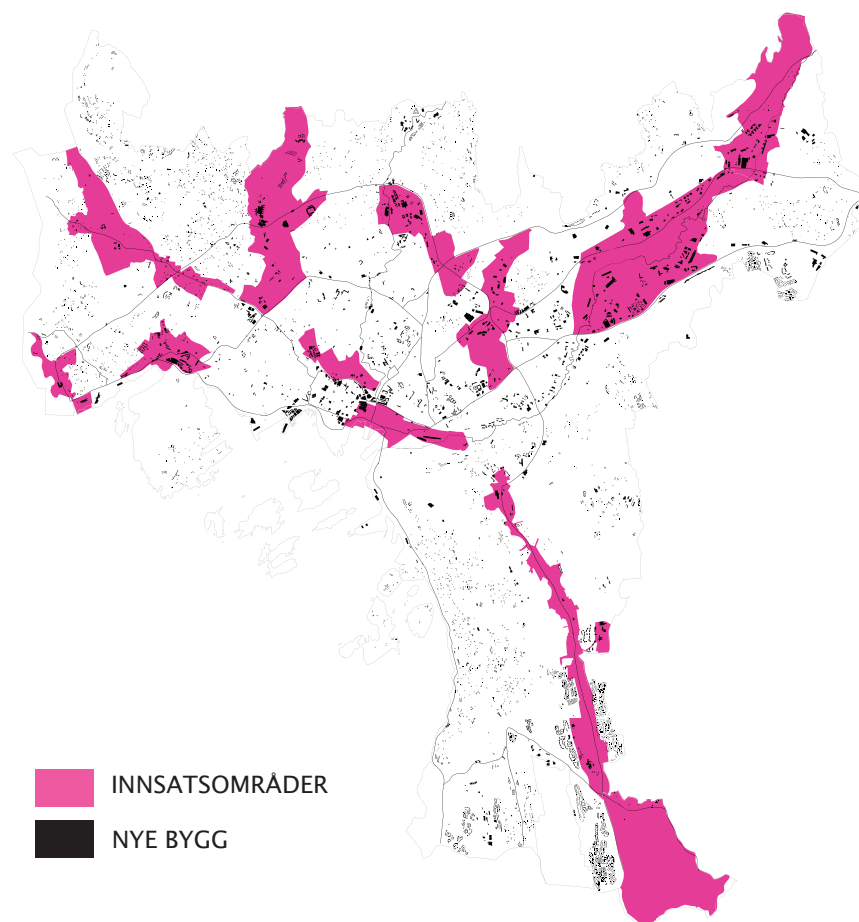
INNSATSOMRÅDER

Kartet viser innsatsområder vedtatt i kommuneplanen for Oslo i 1991, med bebyggelse oppført i perioden 1985–2000.

Hensikten med inndelingen er å undersøke hvorvidt det er sammenheng mellom kommunens planlagte lokalisering av utbygging og den registrerte utbyggingen.

I kommuneplanen fra 1991 ble det utpekt 12 innsatsområder for byutvikling, som til sammen utgjør 20% av byggesonens areal. (KP1991) Til felles for områdene var gode utviklingsmuligheter og forbedringsbehov, og det skulle det satses på konsentrert byutvikling. Valg av innsatsområder synes å være basert på hovedveinettet som viktigste endringsfaktor for utbygging. Sett i forhold til andre områder har det blitt bygget like mye utenfor som innefor disse områdene. (Børrud:2005:7)

Det er i hovedsak innsatsområdene i Groruddalen, Nydalen og Skøyen som er kraftig utbygget i perioden, mens Bjørvika og Gjersrud-Stensrud omtrent har vært uberørt. I området mellom Akerselva og ringvei 1, som i kommuneplanen (1991) betegnes som ”Sentrumsranden nord og vest” er det kun en håndfull prosjekter som er realisert. Næringskorridor syd mot Nordstrand er lite fortettet, mens området Blindern - Gaustad



preges av noen store prosjektutbygginger, som Ullevål sykehus og Universitet i Oslo.

Innsatsområdene ble utpekt for konsentrert byutvikling, men registreringene viser at utbyggingene mer har skjedd som punktvis fortetting, enn som fortetting gjennom utbygging av større arealer. Nydalen og Skøyen skiller seg ut som de eneste områdene med bymessig utvikling. Tendensen i de resterende områdene er at utbygging samsvarer med den eksisterende arealbruken.

Totalt sett er det ingen klar sammenheng mellom avgrensning av innsatsområdene og den transformasjon som har foregått i perioden. Det har skjedd like mye bygging utenfor som innenfor avgrensningene.

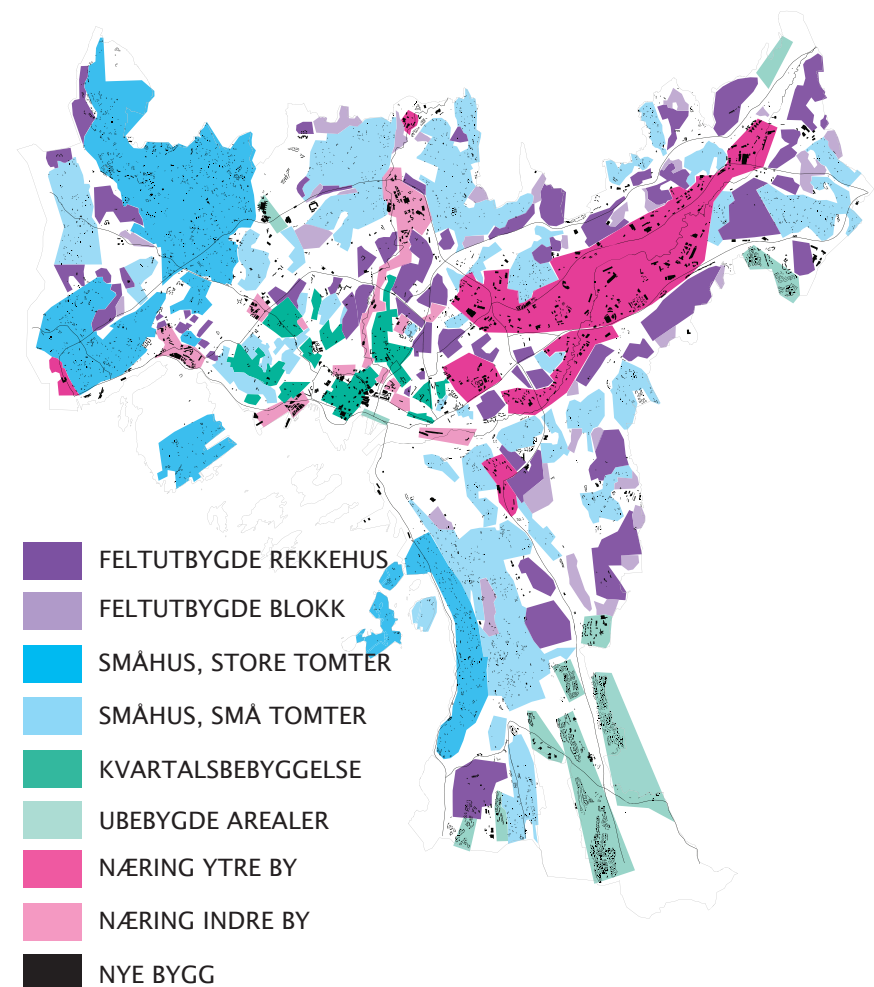
OMRÅDETYPEN

Kartet viser inndelinger basert på den morfologiske sammensetningen som karakteriserer området. I tillegg viser kartet bebyggelse oppført mellom 1985–2000.

Målet med inndelingen er å undersøke hvorvidt det finnes en sammenheng mellom de ulike områdetypene og utbyggingen i Oslo. Områdetypene har ulik potensial for ulik endring, noen områder er stabile mens andre områder transformeres raskt. I studiet fra 2000 ble 8 områdetyper registrert: ubebygde arealer, småhusområder med store tomter, småhusområder med små tomter, feltutbygde rekkehusområder, feltutbygde blokkområder, næringsområder i ytre by, næringsområder i indre by og kvartalsområder.

De ubebygde arealene har gjennomgått høyest grad av transformasjon, bortsett fra områdene i Bjørvika og Bånkall i nord - øst, hvor det ikke er bygget noe. I disse områdene er transformasjonen et følge av kommunal planlegging, og total transformasjon er resultatet.

De feltutbygde boligområdene har så å si ingen utbygging, bortsett fra noen få fortetningsprosjekter. Det lave endringspotensialet kan forklares gjennom komplekse tomtestrukturer og eierforhold. Selv om det finnes store ubebygde areal, er de samfunnsmessige drivkreftene for



fortetting ikke sterke nok for å tillate transformasjon. De eventuelle endringene er innenfor eksisterende grammatikk og har liten påvirkning på byen. På nivået som studien er utført, er det ikke registrert fysisk transformasjon i slike områder.

Småhusområdene har generelt stor grad av stabilitet, og den endringen som skjer er ofte videreføring av eksisterende karakter. Fortettingen skjer som eplehagefortetting; fradeling av ny eneboligtomt i hagen, med familiære forhold og stedstilhørighet som de største drivkreftene for endring. Eplehagefortetting har liten påvirkning på omkringliggende områder, bortsett fra i de tilfeller der flere tomter utbygges som et enhetlig område. I områder med opprinnelig større tomter kan utbyggingen i større grad ha et økonomisk incitament.

Næringsområder har generelt stor transformasjonsevne, og påvirkes av drivkrefter knytte til overordnede strukturendringer i næringslivet. Områdene i indre og ytre

by styres av ulike endringsmekanismer, som resulterer i ulikt potensial for transformasjon. (Børrud:2005:17) Fortettingen av næringsområdene i ytre by kan forklares med industrien som ikke kom i de store arealene regulert til industriutvikling på 50-tallet. I stedet fikk man en mengde midlertidige lagerbygninger og lignende som følge av byggebransjens oppsving i kjølevannet av drabantbybyggingen. (Børrud:2005:18) I ytre by er endringspotensialet knyttet til lavt utnyttede eiendommer, liten grunnverdi i eksisterende bygninger og nedleggelse av industri. I prinsippet kan dette medføre store programendringer, men resultatet har kun vært punktvis fortetting samt endring av innhold i eksisterende bebyggelse. Næringsområdene i indre by er i større grad transformert. Endringspotensialet ligger i nedleggelse av bedriften, og produksjonshaller blir kjøpesentre (Aker brygge), forelesningssaler (Frydenlund og Schous) eller næringsparker (Nydalen). Den trange bysituasjonen begrenser utbyggingsmulighetene, men transformasjon av gamle fabrikklokaler får ofte ringvirkninger ut over sin eksistens gjennom betydning av historikk, stedsidentitet og karakter.

Deler av Oslos kvartalsbebyggelse består av mange tomter i karréstruktur. Det overordnede bebyggelsesmønsteret bygning - gate - bygning - gårdsrom - bygning er stabilt, mens endring innenfor kvartalet er knyttet til enkelttomter og har høyere transformasjonspotensial. Dersom en tomt

har mange eiere svekkes imidlertid dette potensialet. På Grünerløkka, Tøyen og Grønland var bebyggelsen i stor grad forfalt, som følge av urealiserte saneringsvedtak. Dette førte til en betydelig fornying av områdene, men transformasjonen har ikke ført til store strukturelle endringer. Bebyggelsen har innordnet seg den eksisterende, stabile bebyggelsesstrukturen, men man kan tydelig se en endring av områdets karakter. Gentrifiseringsprosessen har hovedsakelig ført til en programmatisk og ikonografisk endring av områdene.

I kvadraturen og rundt stasjonsområdet Oslo S kan man se en annen form for endring, der hele kvartaler omdannes til ett bygningskompleks. Resultatet av disse kvartalsfortettingene er at det dannes små celler, der all aktivitet foregår innad i kvartalet, som for eksempel er tilfelle i Christiania Kvartalet, Steen & Strøm og flere andre kjøpesentre.

Områdetyper har i gjennom bebyggelse, byplan eller eiendomsstruktur respondert ulikt på faktorer som kan påvirke en beslutning om utbygging. Jo høyere potensial for endring områdetypen har, desto høyere grad av transformasjon er mulig. (Børrud:2005:33)

RESULTATER 2000

Utbyggingen i Oslo mellom 1985-2000 registreres som fortetting over hele byggesonen, men spesielt i småhusområdene, sentrum og arealer som var avsatt til industriområder i 50/60-tallets generalplan. Børrud påpeker at utbyggingen viser at byene i den globaliserte verden synes å utvikle større sosioøkonomiske skille. Denne tendensen synliggjøres i romlig og fysisk forstand, blant annet gjennom noen tydelige utviklingstrender:

1. Byer utvikles som polysentriske regioner
2. Alle typer av boligsegregering synes å ha blitt forsterket
3. Arkitektoniske løsninger på en mer sosioøkonomisk oppdelt og avgrenset by fremviser karakter av innadvendte "celler"

I studiet refererer Børrud til fire typer transformasjon definert av Haila og Beauregard, som alle bidrar til større oppdeling, atskillelse og segregering av byen (Børrud:2005:35):

- Ubrukte industriområder
- Ombygde havneområder
- Knutepunkter i byens randsone
- Prosjekter som løser opp strukturerende forbindelser (Celler, citadeller, enklaver)

Disse transformasjonstypene fører til at den fysiske romlige byen beveger seg mot større segregering, gjennom lukkede strukturer, avstengte enklaver og privatiserte homogene områder. Aktiviteter som tidligere foregikk i gaterommet trekkes inn i kvartalet, som får en innadvendt karakter med uklare offentlig-private soner. I perioden ser man slik endringstype i kjøpesentre som Aker Brygge, Oslo City, Paleet og Fyrstikktorget, kunnskapssentre som Frydenlund og Schous Bryggerier, og næringsområdet i Nydalen.

FIRE ENDRINGSTENDENSER

1. Boligområder er stabile og endrer seg lite gjennom fortetting. I feltutbygde boligområder har stabiliteten vært så å si total.

2. Industriceller i indre by har forsvunnet og er omdannet til celler for kultur, utdanning eller kunnskapsbasert næring. Nesten all industri inneklemt i bykjerner har blitt bygd ut og endret.

3. Den finmaskede tomtestrukturen i sentrumskvartalene har ved nybygging blitt slått sammen til større parseller og dermed ført til en skalaforandring.

4. Endring i næringsområdene i ytre by har foreløpig vært av programmessig karakter. Det vil si at den utbyggingen som har skjedd ikke har endret området i fysisk forstand, men gjennom innhold.

Studiet viser at transformasjonen av Oslo ikke peker i retning av at én endringsfaktor har hatt sterkere påvirkning enn andre, men at byens struktur i stor grad styrer den fysiske endringen. Det er de fysiske omgivelsene i seg selv, gjennom byens morfologi, tomtestruktur og arealbruk, som utløser transformasjon. Børrud konkluderer med at transformasjonen skjer gjennom kombinasjon av endringsfaktor og mekanismer i områdetets karakter.

(Børrud:2005:33)

“Det har i perioden vært byggevirksomhet geografisk over hele byen. På detaljert nivå ser vi at noen delområder er preget av stor byggevirksomhet mens andre har ikke vært gjenstand for utbygging i det hele tatt. Større feltutbygde områder finnes stort sett i Oslo syd og to mindre delområder i øst. Den øvrige utbyggingen må betraktes som fortetting.”

OSLO 2000–2010

Drivkrefter er samfunnsmessige trender som influerer våre forestillinger og handlingsmønstre i bruken av våre fysiske omgivelser. *Endringsfaktorer* er faktorer som påvirker de fysiske omgivelsene, og kan både være fysiske objekter og handlinger, eller mangel på disse. Børrud kartla i sitt studie utbygging i forhold til endringsfaktorene bil- og kollektivtilgjengelighet, kommunale innsatsområder, morfologiske områdetyper og sentralitet. Sentralitet er en endringsfaktor som først og fremst viser seg gjennom høye tomteverdier, og fører til økt arealutnyttelse av et område. Som endringsfaktor, påvirker graden av sentralitet byutviklingen ved at den skaper attraktive punkter i byen. Siden studiet fra 2000 har presset på boligmarkedet ført til at også boliger har latt seg styre av sentralitet som endringsfaktor.

Endringsfaktorer som påvirker byens utvikling kan være resultat av samfunnets trender på det aktuelle tidspunktet. I vår tid kan tilgjengelighet med kollektivtrafikk være en større endringsfaktor for utbygging enn i 1985, på grunn av økt fokus på bærekraftig byutvikling. Dagens fokus på klima og miljø er da en drivkraft som influerer hvilke planer og strategier som blir vedtatt og hvilke fysiske objekter som blir bygget. Endringsfaktorer er for eksempel de arealbruksstrategiene som vedtas, eller de elementene i byen som kan påvirke utbygging i samsvar drikreftene. I et bærekraftig byutviklingsperspektiv kan slike endringsfaktorer være traseer for kollektivtrafikk.

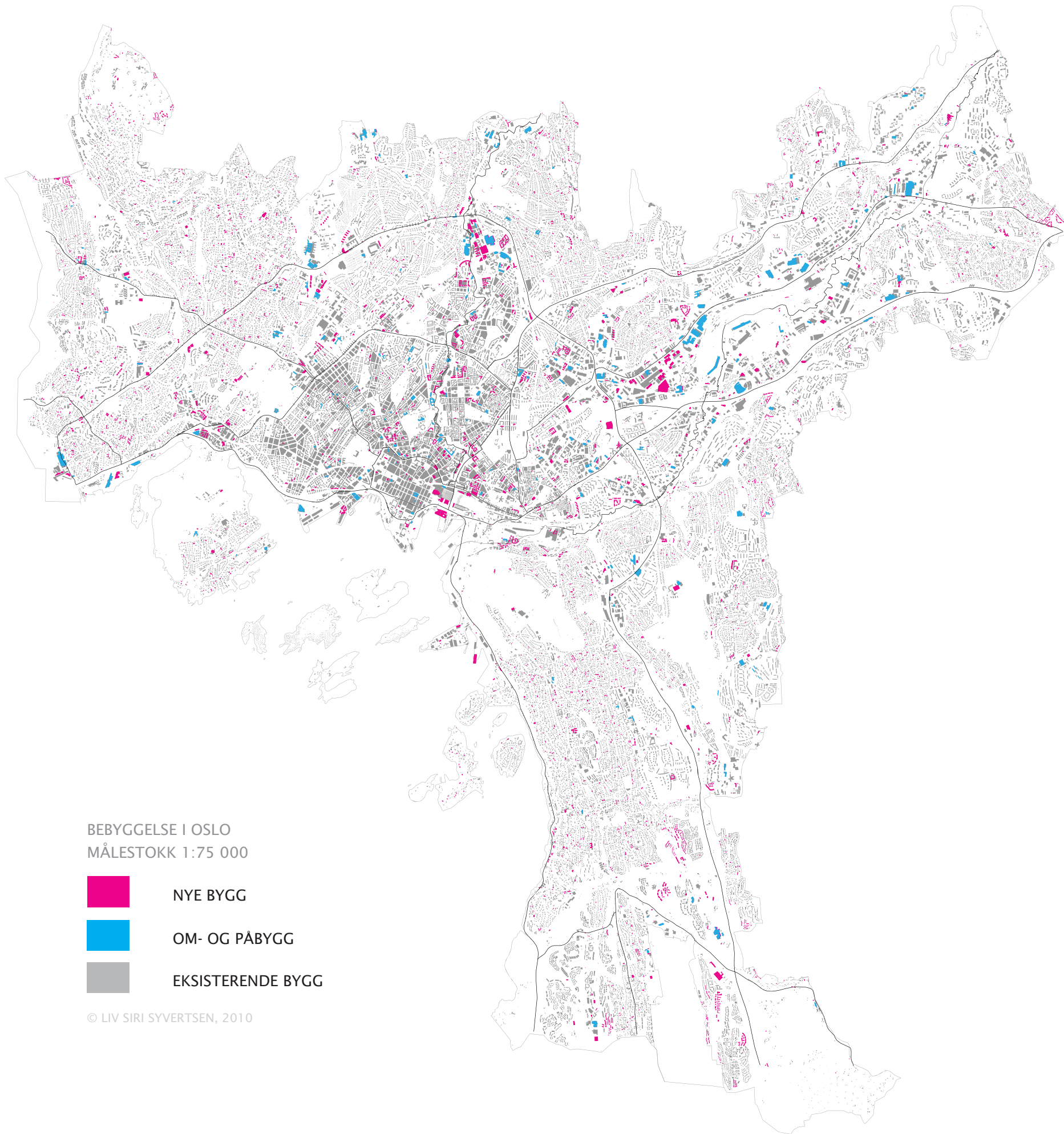
Med mindre det oppstår dramatiske endringer i byen er den naturlige utviklingsprosessen at byen fortettes innenfor de eksisterende strukturene. Fortetting som byutviklingsstrategi bygger med andre ord opp den naturlige endringsprosessen som skjer når byer utvikles. (Børrud:2005a)

Ved å kartlegge utbyggingen av Oslo de siste 10 årene ønsker jeg å undersøke hvorvidt enkelte endringsfaktorer og drivkrefter påvirker utbyggingstendensen i større grad enn andre, eller om

fortettingen kun følger de naturlige endringsprosesser, uten tilknytning til utenforstående faktorer.

Etttersom hvert byggeprosjekt registres på kartet som grunnflate kan det se ut til at det er større utbyggingstetthet enkelte steder hvor grunnflatene er større. Det er derfor viktig at dette tas med i betraktningen av kartleggingen.

Alle kart er logisk orientert, med nord-sør i den vertikale akse.



BEBYGGELSE I OSLO
MÅLESTOKK 1:75 000



NYE BYGG



OM- OG PÅBYGG



EKSISTERENDE BYGG

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

BEBYGGELSE

Kartet viser eksisterende bebyggelse, samt bebyggelse oppført og registrert som “tatt i bruk” i matrikkelen, i perioden 2000–2010.

Hensikten med kartleggingen er å få en overordnet oversikt over all utbygging i perioden, differensiert mellom nye bygninger og om-/påbygg av eksisterende bebyggelse.

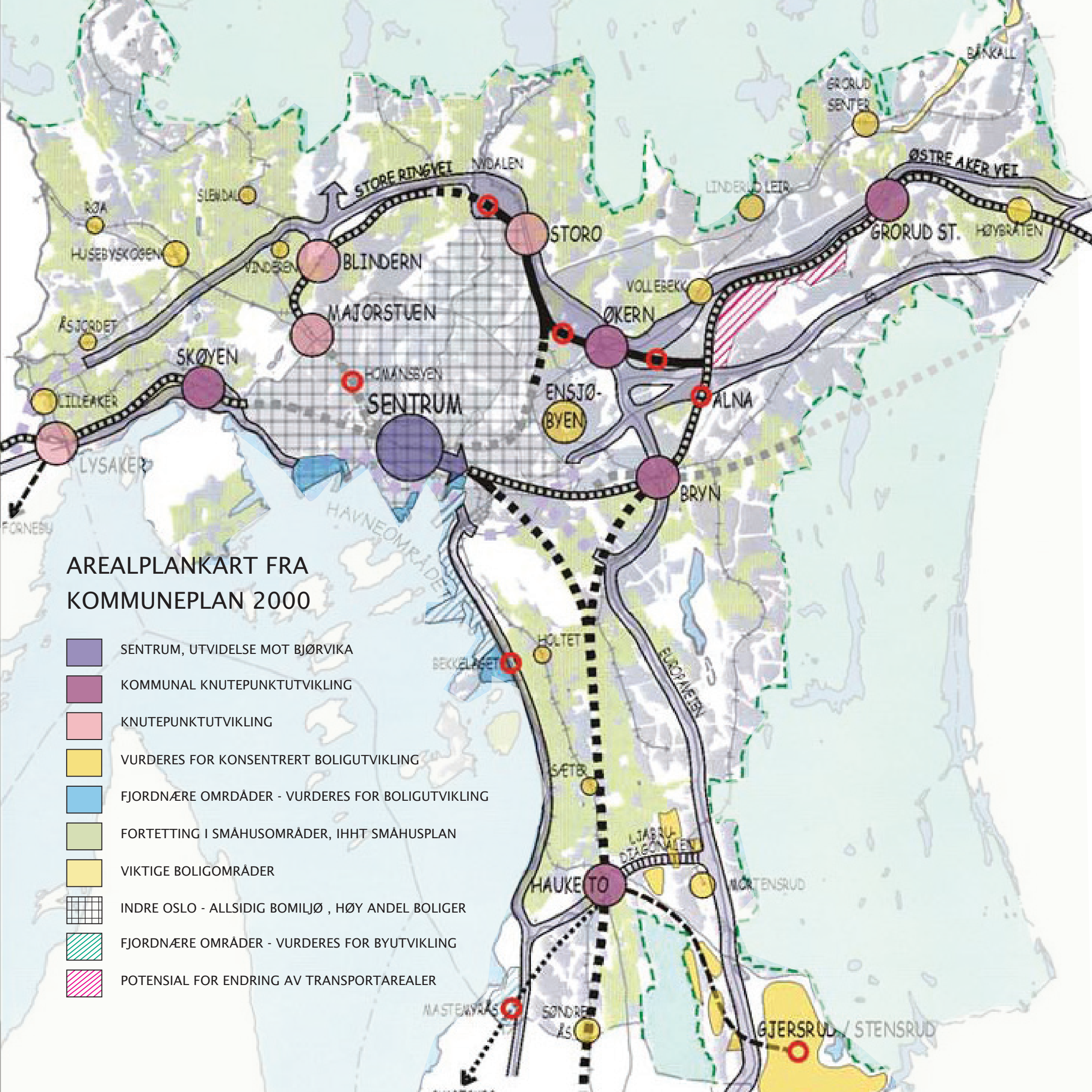
Utbyggingen er spredt over hele byggesonen, med noe høyere utbyggingstetthet i indre by, særlig langs Akerselva.

Fordelingen mellom nye bygg, og om- og påbygg kan vise hvilke områder det investeres i, gjennom ombygging som oppgradering av området. Det som utmerker seg med denne fordelingen er den høye andelen om- og påbygging som har foregått i Oslo øst. Jeg tror ikke det er et tegn på investering i eksisterende bebyggelse, men at det viser at det er noe “på gang” i området. Den eksisterende næringsaktiviteten området preges av endrer karakter, men ikke i så stor grad at det krever nye bebyggelsesstrukturer. Samtidig er det flere kommunale planer for området, som kan føre til at naturlige endringsprosesser stopper opp. Eiendomsutviklere avventer eventuelle investeringer til det blir klart hvilke investeringer kommunen vil gjøre.

Gjennom bruk av MapInfo, matrikkelen og tilgjengelig kartdata har jeg undersøkt hvordan utbyggingen er fordelt mellom næring og bolig. Formålet er å få oversikt over om utbyggingen er i samsvar med omgivelsene det bygges i. Denne registreringen fremkommer ikke som kartformat, men inngår i vurderingen av de forskjellige registreringene.

Det ser ut til at utbyggingsprosjekter som ikke innebærer boliger lokaliseres spredt over hele byggesonen, med høyere tetthet i sentrale områder og etablerte næringsområder. Store deler av næringsutbyggingen som registreres i mindre sentrale områder er offentlige institusjoner, som skoler og barnehager.

Registreringen viser at boligbebyggelse så å si kun blir oppført i eksisterende boligområder eller ubebygde arealer. Boligutbygging utenfor småhusområdene registreres nesten uten unntak som større prosjekter, med flere enheter i klynger. Denne “klyngefortettingen” av boliger ser man blant annet tendenser til i de mindre sentrale næringsområdene, langs randsonene av de feltutbygde områdene og i de tilfeller der hele kvartaler transformeres i kvartalsstrukturen. I småhusområdene har boligutbyggingen foregått som punktvis fortetting, samt noe klyngefortetting der det er plass, men da som mindre klynger.



AREALPLANKART FRA KOMMUNEPLAN 2000

- SENTRUM, UTVIDELSE MOT BJØRVIKA
- KOMMUNAL KNUTEPUNKTUTVIKLING
- KNUTEPUNKTUTVIKLING
- VURDERES FOR KONSENTRERT BOLIGUTVIKLING
- FJORDNÆRE OMRÅDER - VURDERES FOR BOLIGUTVIKLING
- FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDER, IHHT SMÅHUSPLAN
- VIKTIGE BOLIGOMRÅDER
- INDRE OSLO - ALLSIDIG BOMILJØ, HØY ANDEL BOLIGER
- FJORDNÆRE OMRÅDER - VURDERES FOR BYUTVIKLING
- POTENSIAL FOR ENDRING AV TRANSPORTAREALER

PLANLEGGING

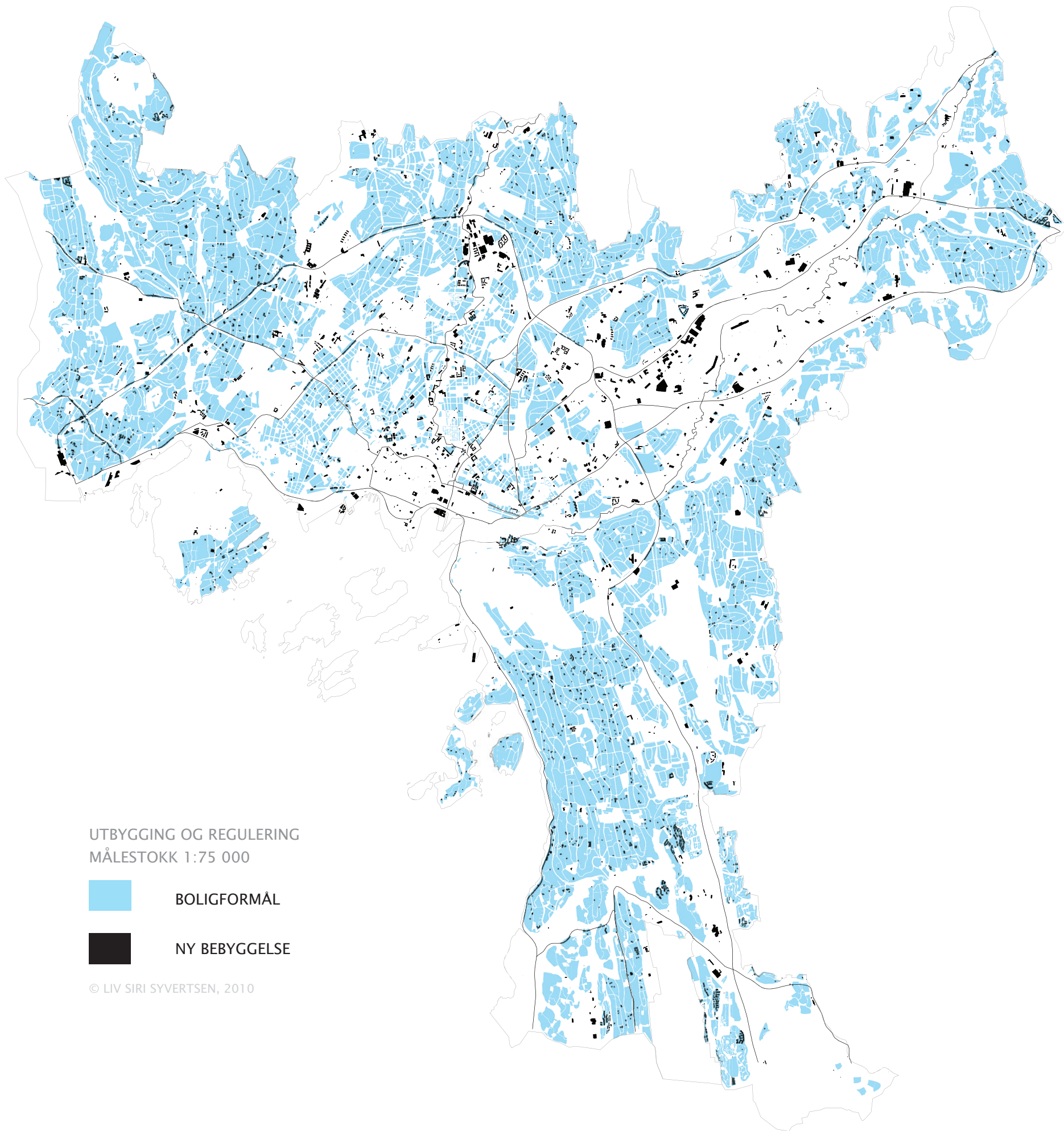
KOMMUNEPLAN

Arealdelen i kommuneplanen er et juridisk bindende dokument som anviser framtidig arealbruk i hele eller deler av kommunen, og er hjemlet i plan- og bygningsloven. Kartet er vedtatt som en del av kommunens arealbruksstrategi, i Kommuneplan for Oslo 2000.

Hensikten med kartleggingen er å se til hvilken grad utbyggingen samsvarer med kommunens vedtatte formål. Jeg benytter arealformål vedtatt i september 1999, ettersom store deler av utbyggingen som har skjedd i perioden er basert på dette.

Dataene som er utgangspunkt for registrering av utbygging i forhold til gjeldende regulering, er hentet fra Plan- og bygningsetatens GIS-arkiv, og viser regulering i Oslo gjeldende for september 1999. Reguleringen er overordnet, og viser kommunens ønske om hva slags arealbruk som skal prege de ulike områdene.

Alle arealformål er ikke inkludert i kartleggingen, kun de største formålskategoriene som er relevant i forhold til utbyggingstendensen i Oslo. Jeg har i den sammenheng blant annet avgrenset mot trafikkformål og mindre formålskategorier som er ubetydelig for det helhetlige bildet. Landbruksarealet innenfor Oslos byggegrense er av så liten skala at det regnes som grøntområde i denne sammenheng. Dette er på grunnlag av ønsket om bevaring av eksisterende grønstruktur, hvor landbruksarealer også inngår. Trafikkformålet omfatter store arealer til parkering av blant annet tog og trikk, som også er urelevant i denne sammenheng. Hovedfartsårer og kollektivstrenger kommenteres derimot i tilknytning til andre kart.



UTBYGGING OG REGULERING
MÅLESTOKK 1:75 000



BOLIGFORMÅL



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

BOLIG

Kartet viser områder regulert til boligformål i september 1999, med bebyggelse oppført mellom 2000 – 2010.

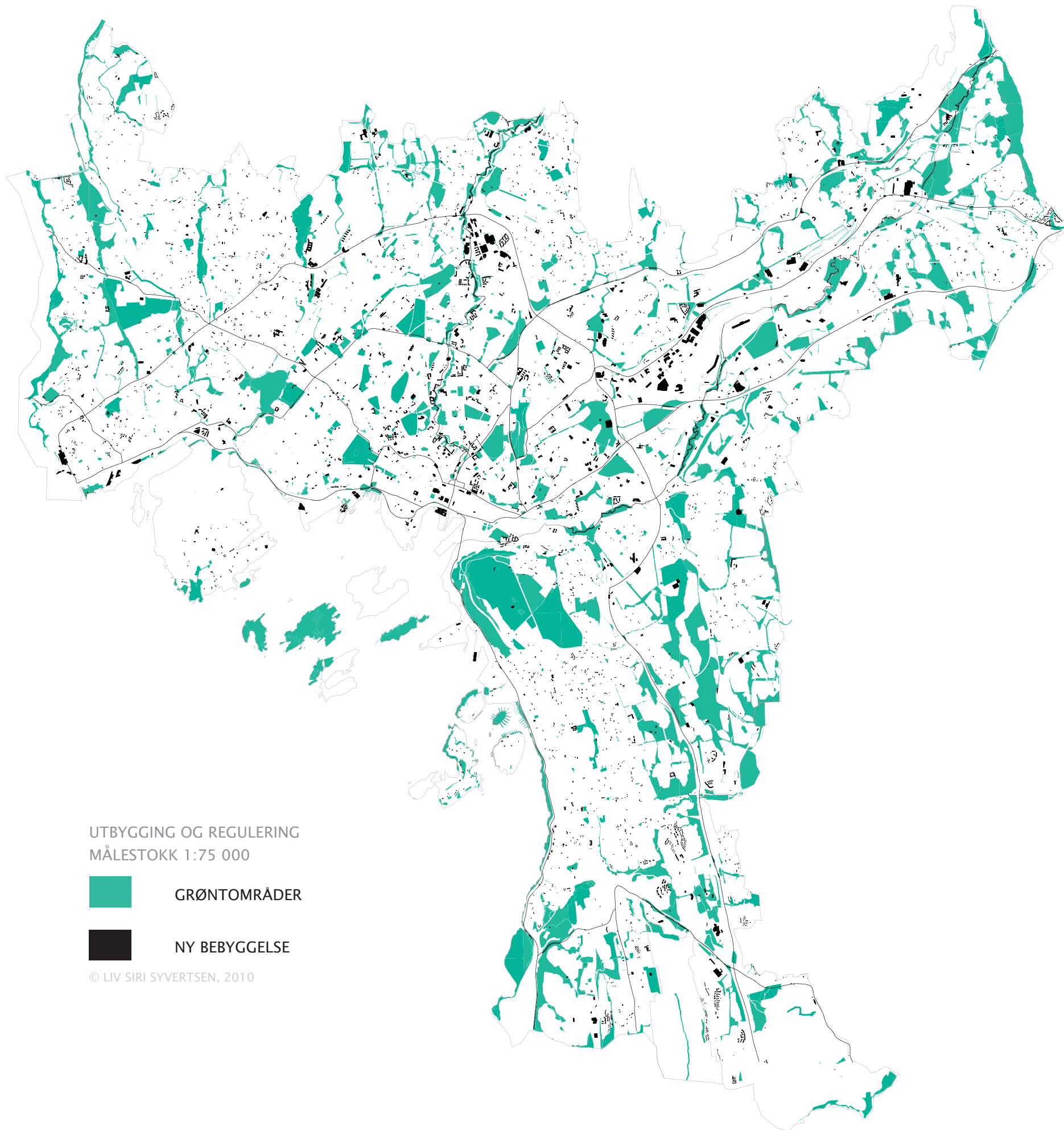
Hensikten med kartleggingen er å se hva som preger utbyggingen i boligområdene.

Utbyggingen i områder regulert til boligformål synes å følge reguleringsformålet. Punktvis fortetting av mindre bygninger er tydelig tegn på fortetting i eksisterende boligområder. Større byggeprosjekter synes å lokaliseres utenfor områder regulert til bolig, bortsett fra feltene sør for Nordstrand, som er en forlengelse av tidligere feltutbygging i kommunens planlagte innsatsområder. Store deler av bebyggelsen oppført utenfor områdene regulert til boligformål synes gjennom størrelse og struktur å ha et annet formål enn bolig. Det gjelder ikke bebyggelsen i indre by eller i de tilfeller der man ser en tydelig sammenhengende struktur i bebyggelsen, slik som på Løren og i Nydalen. Disse boligprosjektene er resultat av fraflytting fra store næringsarealer med sentral beliggenhet, og transformeres til boligområder med blandete funksjoner og bymessig karakter.

Hensikten med regulering til boligformål, er å avgrense områder som ønskes utnyttet til disse formålene, også i fremtiden. Registreringen tyder på at områdene hovedsakelig fortettes av boliger, men at utbygging av bolig også foregår utenfor områder regulert til formålet.



GATEBILDE AV BOLIGHUS PÅ KAMPEN
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE



UTBYGGING OG REGULERING
MÅLESTOKK 1:75 000



GRØNTOMRÅDER



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

GRØNT

Kartet viser områder regulert til grøntområder i september 1999, med bebyggelse oppført etter 2000. Det som her kalles grøntområder inkluderer områder registrert som friområder, bevaringsverdige friområder og spesialområder grønt i Plan- og bygningsetatens GIS-database for 1999.

Hensikten med kartleggingen er å undersøke utbyggingstendensen av grøntområdene i Oslo. Alle kategorier som kan vurderes som grøntområder er ikke inkludert. Dels fordi de overlapper hverandre og dels fordi det ikke fantes i databasen. Dette gjelder først og fremst lanbruksområdet på Bygdøy.

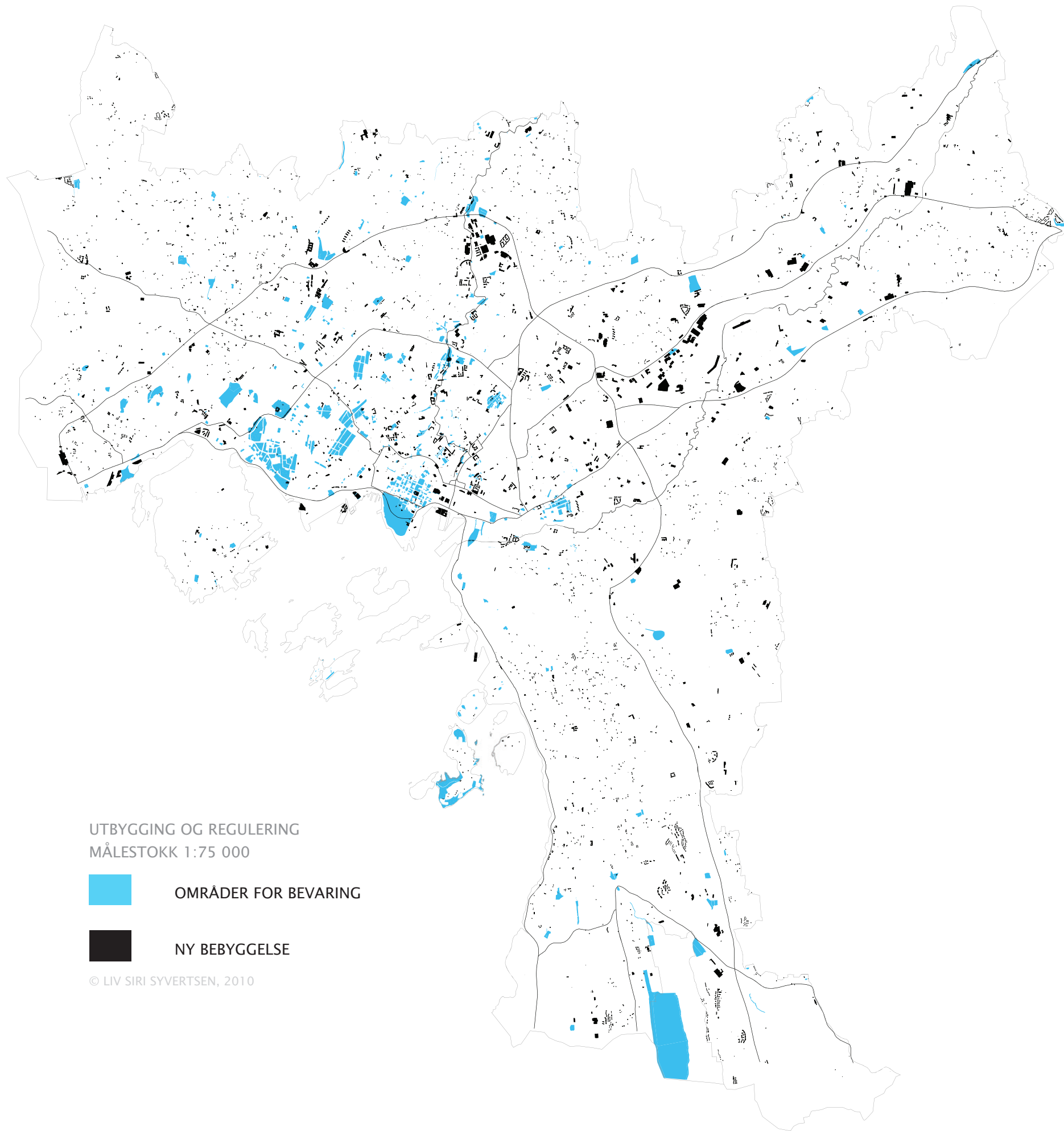
Det er påfallende lite bebyggelse oppført i grøntområdene, men man ser en tendens til at feltutbygging av boliger ofte lokaliseres i grøntområdenes randsoner. Denne tendensen ser man tydeligst langs Akerselva, der samtlige boligprosjekter langs elven orienterer seg mot det blå-grønne beltet. Slike kvaliteter øker etterspørsel betraktelig, samtidig som prosjektene kan ”slippe unna” med lavere kvalitet og størrelse på oppholdsareal i tilknytning til bebyggelsen. Slike prosjekter nyter godt at

områdets eksisterende kvaliteter, men bidrar ikke nødvendigvis med nye kvaliteter. «De snylter på herlighetsverdier i stedet for å bygge en fullverdig by.» (MD:2008)

Hensikten med regulering av arealer til grøntområder er først og fremst for å forhindre utbygging av disse arealene. Det ser ut til at reguleringen har en sammenheng med utbyggingstendensen i årene 2000-2010, ettersom områdene er lite berørt av utbygging i perioden.



BILDE AV GRØNTOMRÅDE LANGS AKERSELVA
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE



UTBYGGING OG REGULERING
MÅLESTOKK 1:75 000



OMRÅDER FOR BEVARING



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

BEVARING

Kartet viser områder regulert til bevaring i september 1999, med bebyggelse oppført etter 2000. Det som her defineres som bevaringsformål er områder som er registrert som bevaringsområder i Plan- og bygningsetatens GIS-database for 1999.

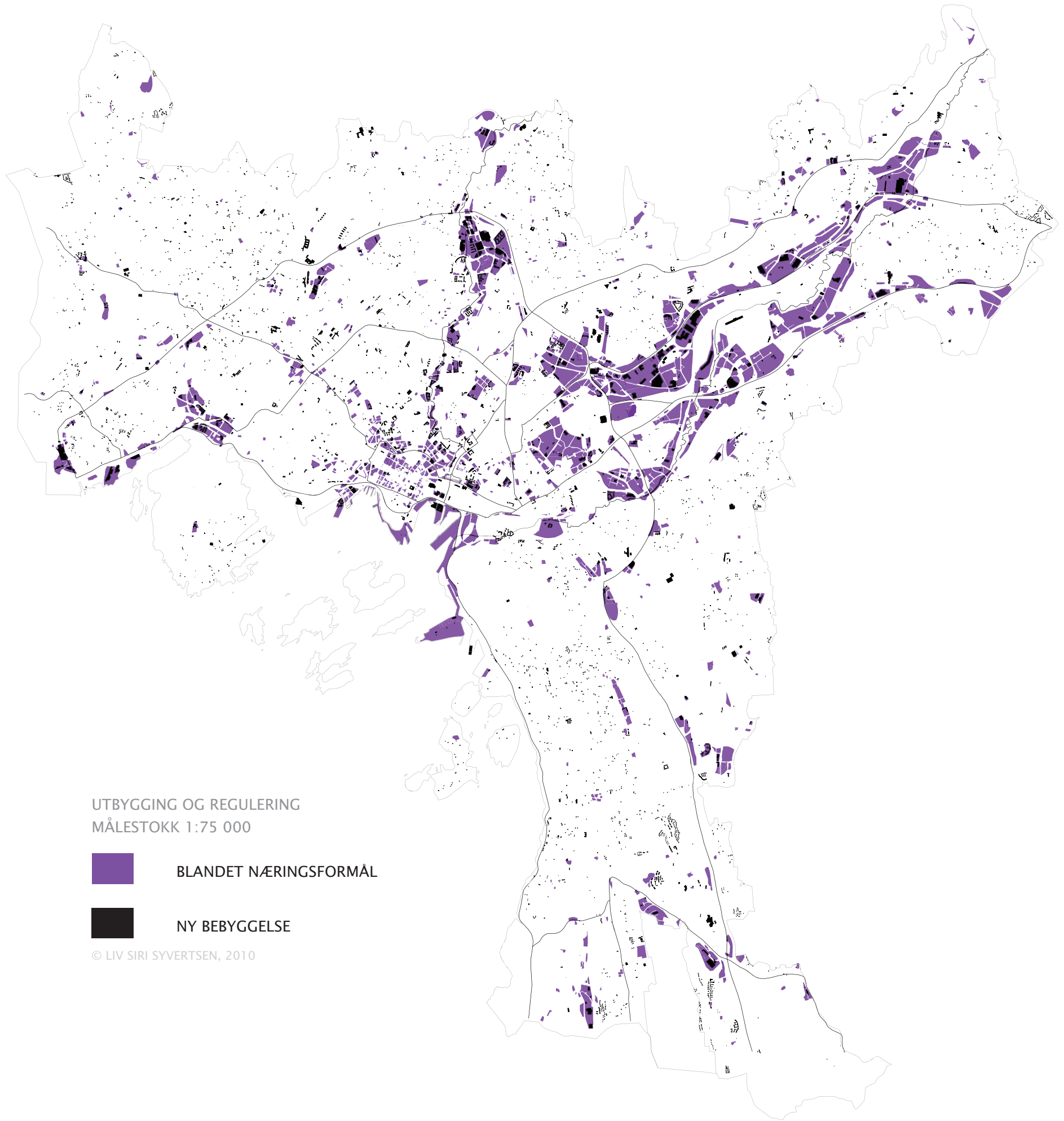
Hensikten med kartleggingen er å se hvordan regulering av områder for bevaring har påvirket utbyggingen av Oslo.

Bevaringsverdige områder er først og fremst en begrensning på potensialet for utbygging. Registreringen viser at dette er tilfelle, særlig i de store bevaringsverdige områdene Kvadraturen, ved Slottsparken og på Frogner. I mindre områder regulert til bevaring, som Vålerenga og Rodeløkka, ser man en tydeligere tendens til punktvis fortetting eller endring av eksisterende bebyggelse. I tillegg er det i større grad etablert ny bebyggelse i områdenes randsoner. Det kan være et resultat av at de bevaringsverdige områdene har en særegen karakter, som man ikke finner andre steder i byen. Den begrensede karakteren områdene representerer øker etterspørselen i området. Utbyggingsprosjekter i slike områder kan sammenliknes

med de ved grøntområder, som aktivt bruker eksisterende kvaliteter i markedsføring av prosjektene. Langs Akerselva er en stor andel av de fraflyttede næringsbyggene verneverdige, som sammen med naturområdet langs elva gir ettertraktede kvaliteter for utbygging.

Hensikten med regulering til disse formålene, er å avgrense områder som ønskes bevart mot endring. Registreringen tyder på at dette i stor grad stemmer overens med utbyggingstendensen, men at bevaringsverdig bebyggelse også gjør et område attraktivt for utbygging på grunn av den særegne karakteren.





UTBYGGING OG REGULERING
MÅLESTOKK 1:75 000



BLANDET NÆRINGSFORMÅL



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

BLANDET

Kartet viser områder regulert til ulike næringsformål, i tillegg til bebyggelse oppført etter 2000. Det som her defineres som næringsformål er områder registrert for næring, kontor og blandet bruk i Plan- og bygningsetatens GIS-database for 1999.

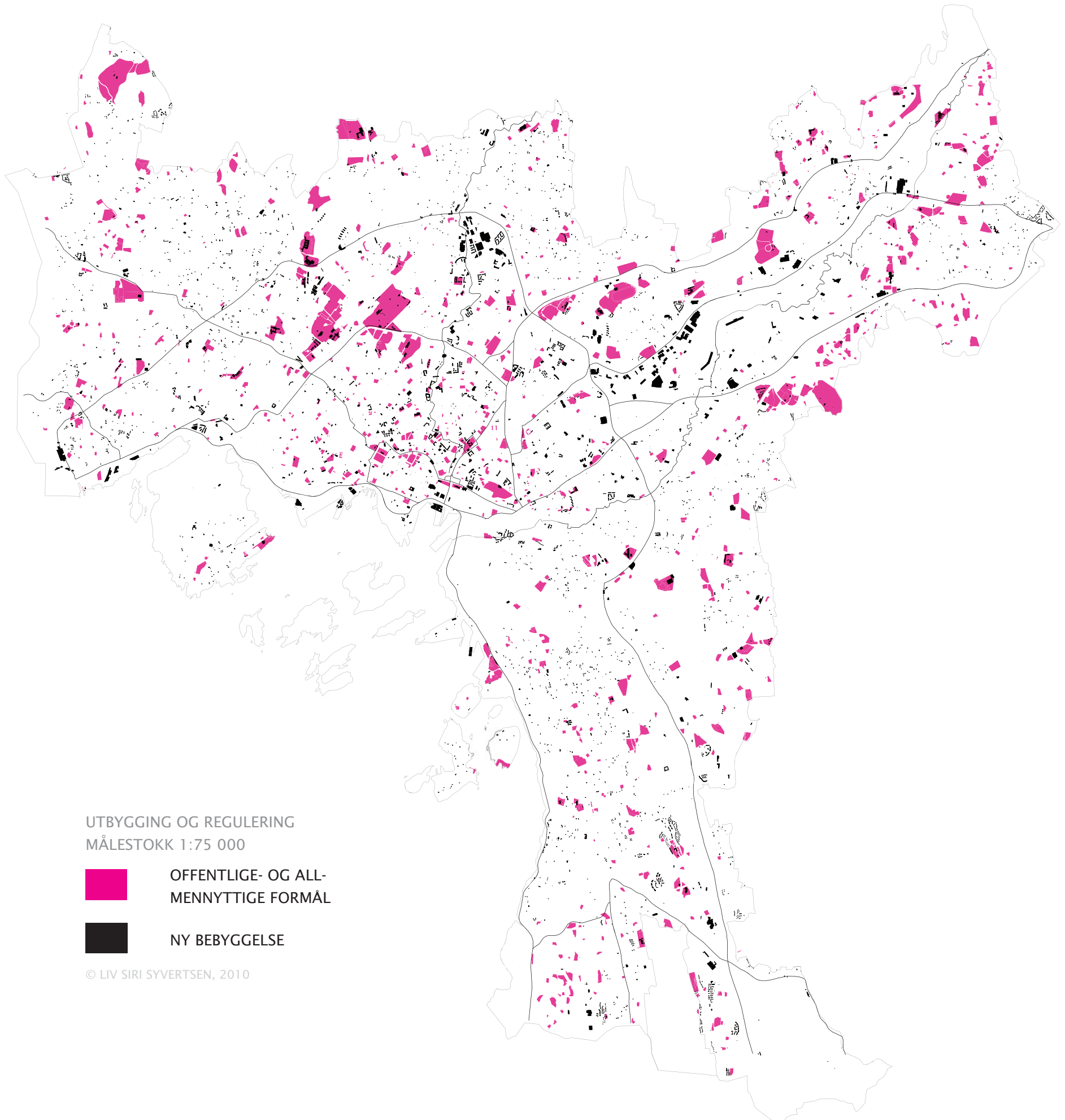
Hensikten med kartleggingen er å undersøke hva som preger utbyggingen av industriområdene i perioden, og om de ulike industriområdene varierer i utbyggingsgrad og type.

Utbygging av næringsbygg synes å lokaliseres i områder regulert til næring. Det er også en tendens til at større bolig- og byutviklingsprosjekter lokaliseres i disse områdene, som langs Akerselva, Skøyen, Løren og Tjuvholmen. Dette er resultat av et økende antall plasskrevende områdereguleringer, planlagt av profesjonelle eiendomsutviklere. I den bygde by er det først og fremst i næringsområder det er mulig å finne ledige arealer av den størrelsen slike prosjekter krever.

Næringsområdene i øst, med sentral beliggenhet og god tilgjengelighet langs hovedveinett, er relativt høyt utbygget I de mest sentrale næringsområdene, som Løren og Ensjø, er det vedtatt områdeplaner, men registreringen viser kun punktvis utbygging av mindre boligprosjekter her. Ved neste 10-års periode vil nok disse områdene i høyere grad være transformert til bymessige boligområder.

Langs Akerselva, og i de mindre næringsområdene på Skøyen og Lysaker, er det hovedsakelig punktvis utbygging. Disse områdene har ulike kvaliteter som øker etterspørsel, og det bygges der det er mulig. Utbyggingen i de næringsområdene som ikke har disse kvalitetene avtar desto lengre unna sentrum man kommer.

Hensikten med å regulere områder til næringsformål er å avgrense hvilke områder som ønskes til næringsområder, også i fremtiden. Registreringen tyder på at dette ikke alltid stemmer overens med utbyggingstendensen.



UTBYGGING OG REGULERING
MÅLESTOKK 1:75 000



OFFENTLIGE- OG ALL-
MENNYTTIGE FORMÅL



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

OFFENTLIG

Kartet viser områder regulert til offentlige- og allmennyttige formål, i tillegg til bebyggelse oppført etter 2000. Det som her defineres som offentlige og allmennyttige formål er områder registrert til dette i Plan- og bygningsetatens GIS-database for 1999.

Hensikten med kartleggingen er å se om bebyggelse som oppføres i disse områdene samsvarer med den regulerte formålskategorien.

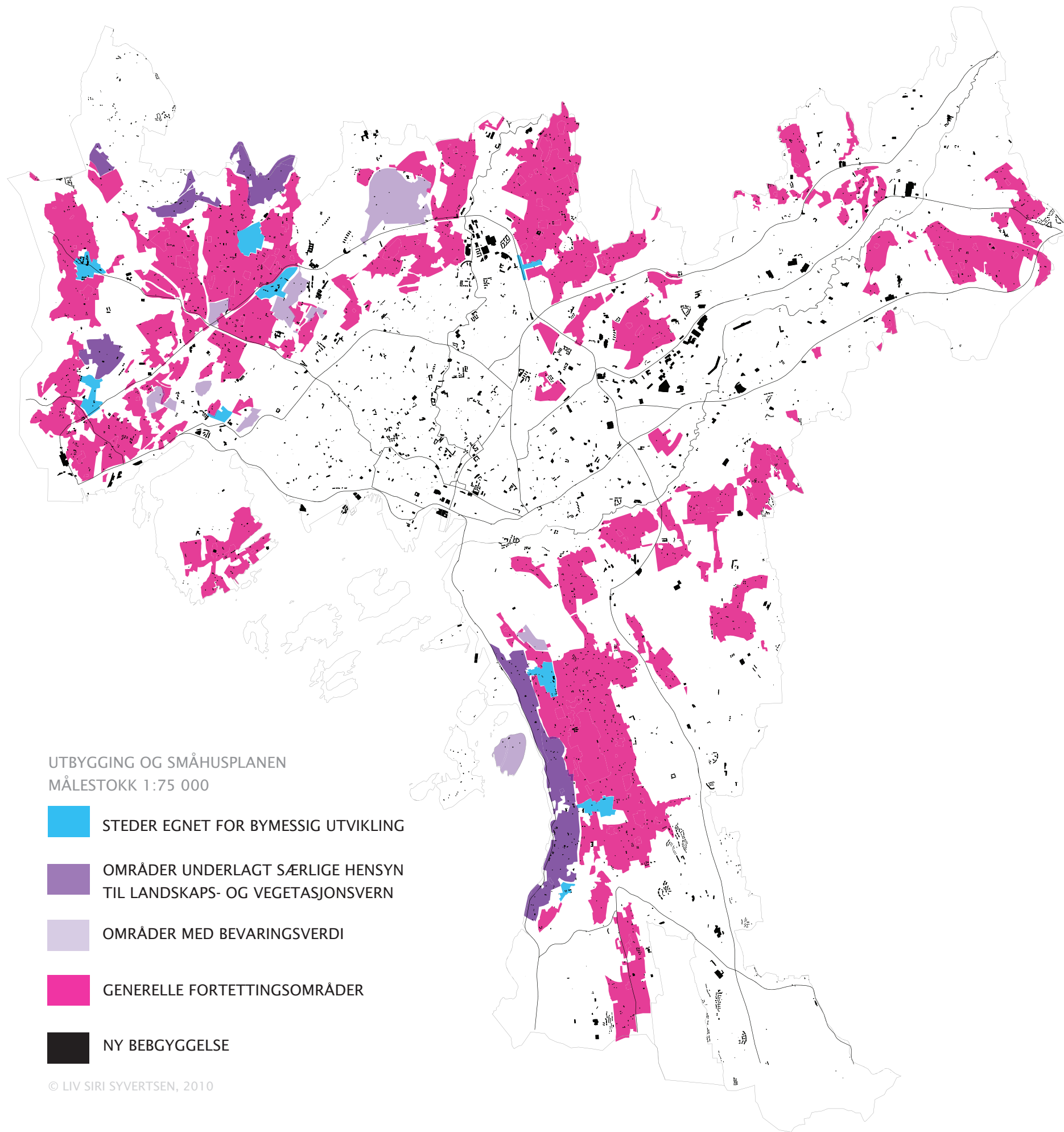
Det er generelt lite utbygging i arealer regulert til offentlige- og allmennyttige formål. Foruten en punktvis fortetting, eller endring av eksisterende bebyggelse, er det noen områder som skiller seg ut. Området som strekker seg mellom Rikshospitalet i nord, Majorstua-krysset i sør og Ullevål sykehus i øst er i større grad fortettet enn resterende offentlige- og allmennyttige områder. Her ligger blant annet noen av de største og mest plasskrevende offentlige institusjonene, som Norsk rikskringkasting, Diakonhjemmets Sykehus, Universitetet i Oslo, Rikshospitalet og Ullevål Sykehus. Utbyggingen i dette

området er i stor grad utvidelse og ombygging av eksisterende institusjoner.






Registreringen viser også at de mest sentrale arealene, samt arealene langs Akerselva og Groruddalen, er relativt høyt utbygget i perioden. De mest sentrale områdene preges av høyere tetthet boligutbygging enn andre områder. Langs randsonen av enkelt av disse områdene, for eksempel Skøyen og Blindern-Ullevål, er det høyere tetthet boligutbygging.

I likhet med registreringen av områder regulert til næring, avtar utbyggingen i disse områdene jo lengre unna sentrum man kommer.

Hensikten med regulering til blandete, offentlige og allmennyttige formål, er å avgrense områder som ønskes utnyttet til disse formålene, også i fremtiden. Registreringen tyder på at dette ikke alltid stemmer overens med utbyggingstendensen.



UTBYGGING OG SMÅHUSPLANEN
MÅLESTOKK 1:75 000

-  STEDER EGNET FOR BYMESSIG UTVIKLING
-  OMRÅDER UNDERLAGT SÆRLIGE HENSYN
TIL LANDSKAPS- OG VEGETASJONSVERN
-  OMRÅDER MED BEVARINGSVERDI
-  GENERELLE FORTETTINGSOMRÅDER
-  NY BEBGGELSE

SMÅHUSPLAN

Kartet viser reguleringsplan for småhusområdene, med bebyggelse oppført i perioden 2000–2010. De fire kategoriene representerer ulike hensyn som skal tas ved eventuell fortetting.

Hensikten med kartleggingen er å undersøke hvorvidt planen har påvirket utbyggingstendensen i Oslos småhusområder.

Oslo kommune startet på 90-tallet reguleringsarbeid for villabeltet i ytre by. Dette har siden oppstart vært et problematisk arbeid. Beboerne føler sterk tilknytning til områdene, og ønsker at områdenes karakter videreføres. Dette har ført til strenge krav til oppføring og utforming av bebyggelse i disse områdene. I 1997 ble den første planen vedtatt, og revidert i 2007. Planen, slik den foreligger i dag, skiller småhusområdene mellom fire kategorier:

1: Steder egnet for bymessig utvikling

Områder nær trafikknutepunkter og sentra hvor det satses på betydelig fortetting med egen reguleringsplan.

2: Områder underlagt særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern

I den sterke fortettingsprosessen som pågår innenfor villabebyggelsen, står viktige landskapstrekk i fare for å forsvinne. Deler av åslandskapet vil derfor bli behandlet spesielt.

3: Områder med bevaringsverdi

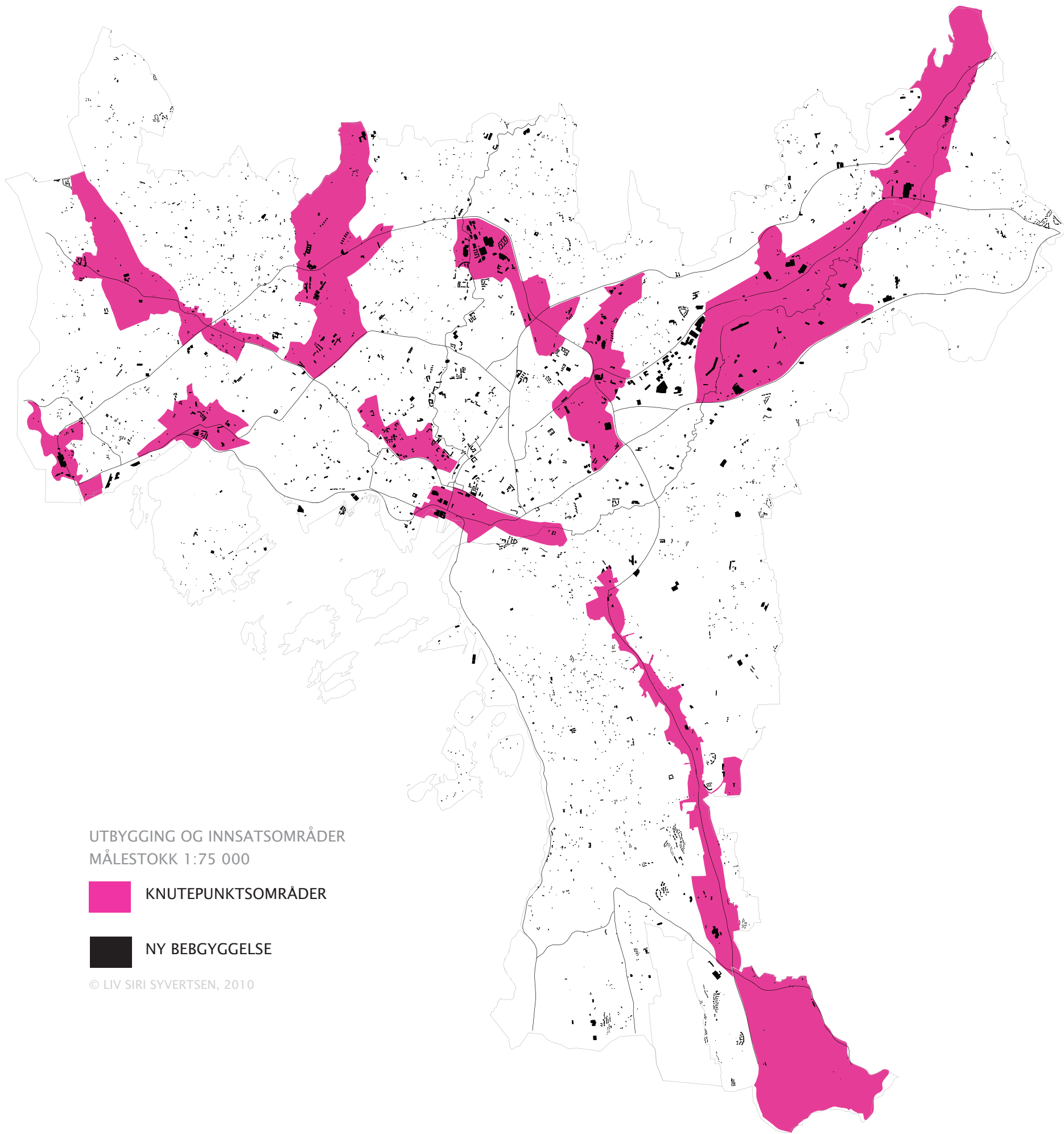
Her dreier det seg om helstøpte, godt planlagte og historisk verdifulle bygningsmiljøer. Kommunen har, i samarbeid med byantikvaren, bestemt å utarbeide egne reguleringsplaner for slike områder. Det dreier seg ikke om bevaring i antikvarisk forstand, men heller om å ta vare på de viktigste delene av strøkets kvaliteter.

4: Generelle fortettingsområder

Denne kategorien utgjør hovedtyngden av villaområdene. Her har kommunen utarbeidet en forenklet reguleringsplan.

Registreringen viser at det er bygget lite i områder som er underlagt særlige hensyn (kategori 2 og 3), unntatt i det store kategori 2-området på Nordstrand, som er relativt kraftig fortettet i perioden. Områder egnet for bymessig utvikling er også lite fortettet, med unntak av Vindern og Røa. De generelle fortettingsområdene (kategori 4) er kraftig fortettet av små og større prosjekter. Småhusplanen ser i hovedsak ut til å påvirke utbyggingen i de områdene hvor den fungerer som restriksjon av utbyggingen. Områder for bymessig utvikling etableres i eksisterende bymessige områder og som tilknytning til knutepunktsområder.

Dette skillet mellom verneverdige småhusområder og “resten” har ført til reaksjoner blant forkjempene for bevaring av småhusområdene, som *Utvalg for harmonisk fortetting* og *Byens fornyelse*. Planen skal nå revideres på ny.



UTBYGGING OG INNSATSOMRÅDER
MÅLESTOKK 1:75 000



KNUTEPUNKTSOMRÅDER



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

INNSATSOMRÅDER

Kartet viser innsatsområdene utpekt i Oslo kommuneplan 1991, med bebyggelse oppført mellom 2000–2010.

Det kan ta tid fra innsatsområdene ble vedtatt i plan, til dette resulterer i fysisk form. Børruds registrering tok for seg perioden 1985-2000, og det kan tenkes at prosjekter oppført senere er resultat av innsatsområdene fra 1991 (KP 91 arealkart). Hensikten med kartleggingen er å undersøke hvorvidt tregheten i plansystemet gir andre resultater enn registreringen fra 2000.

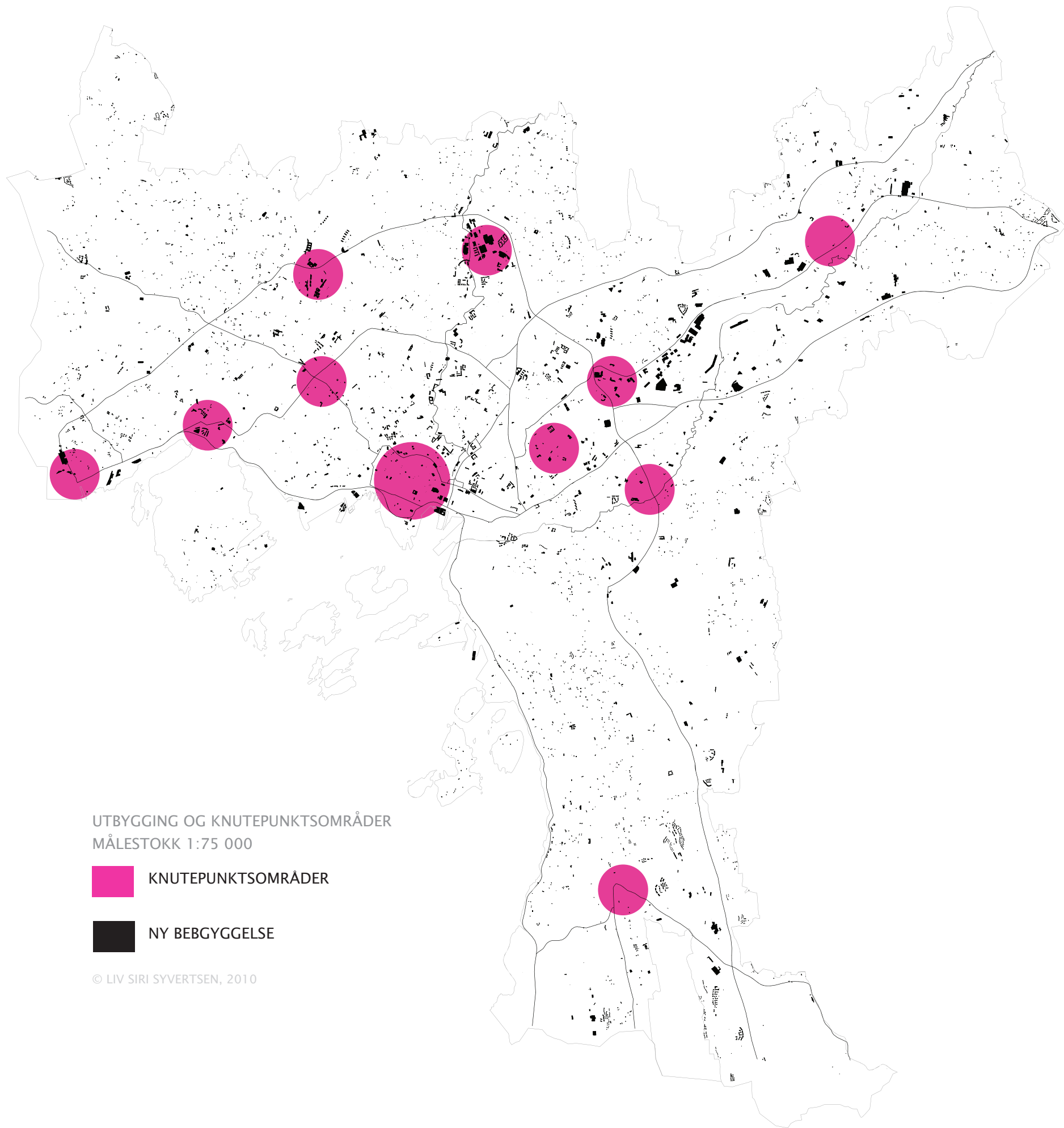
Innsatsområdene var definert som områder med gode utviklingsmuligheter (arealreserver, miljø, trafikk, økonomiske drivkrefter) og forbedringsbehov, hvor det skulle satses på konsentrert byutvikling. Registreringen utført i 2000 viste at det var fortettet like mye utenfor innsatsområdene som innenfor, men noen områder var imidlertid sterkere utbygget enn andre.

Registrering av utbygging i perioden 2000-2010 viser en videreføring av tendensen i 2000, hvor innsatsområdene Skøyen og Nydalen utpekte seg som bymessig fortettede områder. Lysaker, Smestad, Blindern-Gaustad, Økern og Groruddalen er punktvis fortettet med bygninger som i stor grad er av samme karakter som eksisterende bebyggelse.

Innsatsområdene er i stor grad basert på hovedveinettet og kryssområdene langs dette. Hovedveinett og store kryssområder er viktig som lokaliseringsfaktor for eksisterende næringsområder, som Groruddalen, Skøyen og Nydalen, men i etablerte boligområder som Smestad følger det ikke de naturlige endringsmekanismene å etablere ”bymessig bebyggelse” her.

Det er kun ett av innsatsområdene som har høyere grad av utbygging i denne perioden, enn før 2000. Området mellom Ring 1 og Akerselva er betydelig utbygget og har gjennomgått en omfattende transformasjon, særlig langs Pilestredet og Hausmanssgate. Tomtene er høyere utnyttet, og består av både boliger og næring med helhetlige planløsninger. På grunn av ledige, uutnyttede arealer og god sentralitet er sannsynligheten stor for at området ville gått gjennom en kraftig utbygging også uten definisjon som innsatsområde, men det kan tenkes at dette har økt planmyndighetens vilje til planarbeid her.

Hensikten med inndeling av innsatsområder er å avgrense områder til fortetting og byutvikling. Kartleggingen viser at de innsatsområdene som er kraftig utbygd i perioden, sannsynlig også ville vært det uten planen, på grunn av andre faktorer som sentralitet og tilgjengelighet.



UTBYGGING OG KNOTEPUNKTSOMRÅDER
MÅLESTOKK 1:75 000



KNUTEPUNKTSOMRÅDER



NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

KNUTEPUNKT

Kartet viser planlagte knutepunktsområder med bebyggelse oppført i perioden 2000–2010.

Hensikten med kartleggingen er å se hvordan den kommunale knutepunktsstrategien har påvirket utbyggingen.

Knutepunktsutviklingen defineres i kommuneplanen som “områder for variert og konsentrert byutvikling med både boliger, næringsarealer og fellesfunksjoner, knyttet til minimum en stasjon på jernbane eller t-bane, pluss buss- og/ eller trikkelinjer. Områdene skal utvikles til attraktive ”steder” med gode offentlige rom og høy arkitektonisk kvalitet.” (KP:2000:90)

Knutepunktene til dels videreføring av innsatsområdene fra kommuneplanen i 1991, men fokuserer i større grad på banenettet fremfor hovedveinettet. Knutepunktene er ikke avgrensede delområder slik som innsatsområdene, men vises som likeverdige punkter, for å synliggjøre området som et potensielt utviklingsområde.

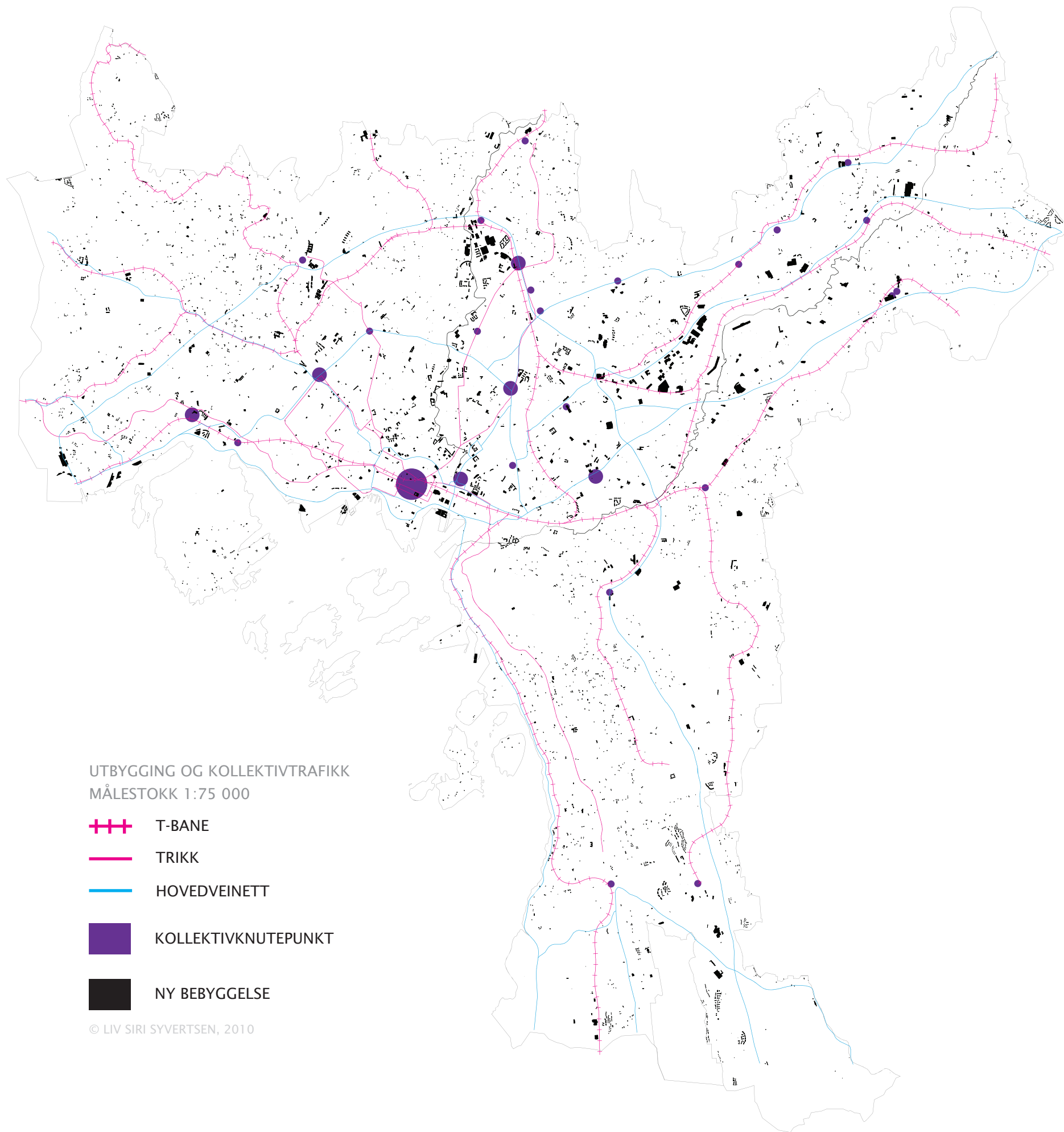
Lysaker, Skøyen, Majorstua, Blindern-Gaustad og Nydalen-Storo er områder hvor det er ønsket tilrettelagt arealintensiv og kunnskapsbasert næringsvirksomhet. Knutepunktsutvikling anbefales også tilrettelagt på Økern, Bryn, Grorud stasjon og

Hauketo, begrunnet med at områdene har arealreserver og god tilgjengelighet.

Knutepunktene som har gjennomgått størst utbygging siden år 2000, Skøyen, Blindern og Nydalen, er områder som allerede var etablerte utviklingsområder. Det er også bygget mye på Økern, men hovedsakelig som ombygging og endring av innhold. På Løren derimot, som ligger innenfor ringvei 3, har nedleggelse av militærleiren Løren leir i 1999 medført total transformasjon. Det ble vedtatt utviklingsplan for Økern og Løren i 2004, hvor Økern i hovedsak er regulert til næringsutvikling, mens Løren er regulert for bolig og blandete funksjoner. På Bryn registreres det kun et boligprosjekt, samt noe næringsutvikling i løpet av 2000-2010. Det foreligger forslag til rammeplan for videre utvikling av knutepunktet Bryn, men denne er ikke vedtatt. (www.oslo.kommune.no)

Knutepunktene Grorud stasjon og Hauketo er foreløpig svært lite utviklet. Mens Grorud preges av store næringsarealer er Hauketo hovedsakelig boligområde med feltutbygde rekkehus, blokker og småhus.

Kartleggingen viser at de områdene som allerede var preget av bymessig karakter har videreutviklet denne, mens områder som ikke har etablerte knutepunktsfunksjoner heller ikke har utviklet seg til dette i løpet av perioden.



UTBYGGING OG KOLLEKTIVTRAFIKK
MÅLESTOKK 1:75 000

-  T-BANE
-  TRIKK
-  HOVEDVEINETT
-  KOLLEKTIVKNUTEPUNKT
-  NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

KOLLEKTIV

Kartet viser hovedveinett, trikketraseer, t-banenett og toglinjer, samt de kollektivstoppene med flest avganger (Børrud:2000). Bussforbindelser kommer i tillegg, og kommenteres dersom det er relevant som medvirkende endringsfaktor.

Hensikten med kartleggingen er å se om tilgjengelighet med kollektivtrafikk er avgjørende endringsfaktor for utbygging.

Lokalisering av storhandel, kjøpesenter og annen næring i Groruddalen har mest sannsynlig en sammenheng med god tilgjengelighet for bil og tog, men det er nok god tilgjengelighet av arealer og lav markedspris som er hovedårsak til den store utbyggingen her.

Mellom 1985-2000 viste registreringen stor utbygging langs ringvei 1, som ble etablert i perioden. Selv om fortetting i indre by er relativt høy er det nok den sentrale beliggenheten, og ikke ringveien i seg selv som er avgjørende endringsfaktor.

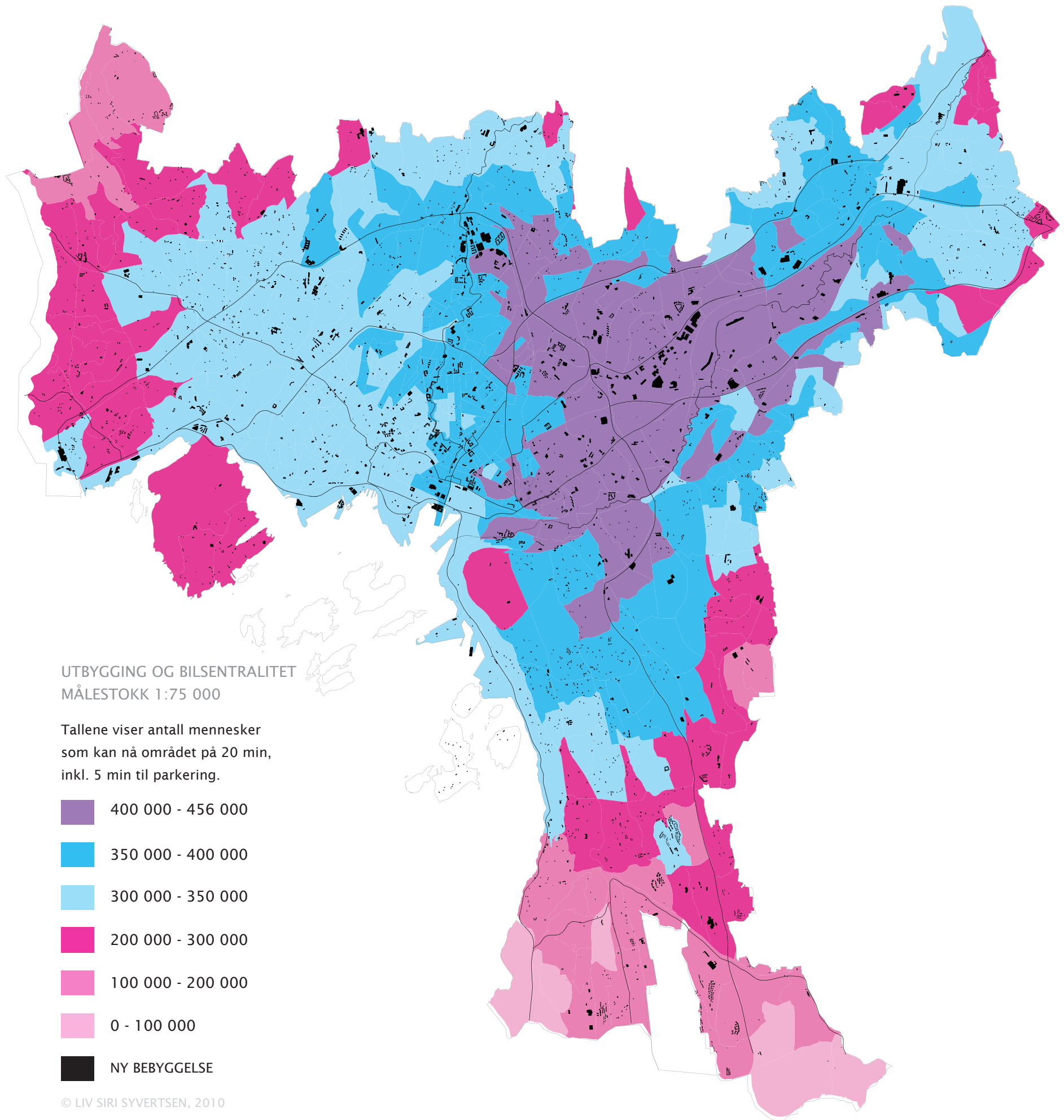
Registreringen viser at bebyggelsen etableres i klynger ved noen av de største kollektivknutepunktene. Nydalen er lokalisert

langs ringvei 3 og har holdeplass for både tog, buss og t-bane, og trikketrasé like ved. Her var imidlertid klyngedannelsen av mediabedrifter i gang før t-baneringen var på plass i 2006.

Registreringen viser en ytterligere fortetting på Skøyen, som en videreføring av den bymessige utviklingen man ser i registreringene fra 2000. Kunnskapsbyen på Blindern og Gaustad er også betydelig fortettet i perioden, men kun som utvidelse av de etablerte institusjonene.

I småhusområdene er det lite fortetting rundt holdeplasser og kryss med best tilgjengelighet. Smestad krysses eksempelvis av to hovedveier, har gode t-bane- og bussforbindelser, men er lite fortettet i perioden.

Totalt sett ser det ikke ut som om kollektivtrafikktraseer og hovedveinett har hatt stor betydning for lokalisering av bebyggelse i perioden 2000 og 2010, ettersom fortettingen har foregått jevnt over hele byggesonene. I noen tilfeller, der tettheten av ny bebyggelse er størst, kan tilgjengelighet for bil og kollektivtrafikk ha vært medvirkende endringsfaktor.



BILSENTRALITET

Kartet viser antall bosatte som kan nå de ulike sonene innenfor 20 minutters bilreise, inkludert 5 minutter parkeringstid, i tillegg til bebyggelse oppført i perioden 2000–2010.

Hensikten med inndelingen er å undersøke hvorvidt det finnes en sammenheng mellom tilgjengelighet med bil og utbyggingstendensen i Oslo.

Kartet baserer seg på det samme kartgrunnlaget som Børrud benyttet i 2000, ettersom det ikke er store endringer i hovedveinettet, med unntak av noe tunnelutbygging.

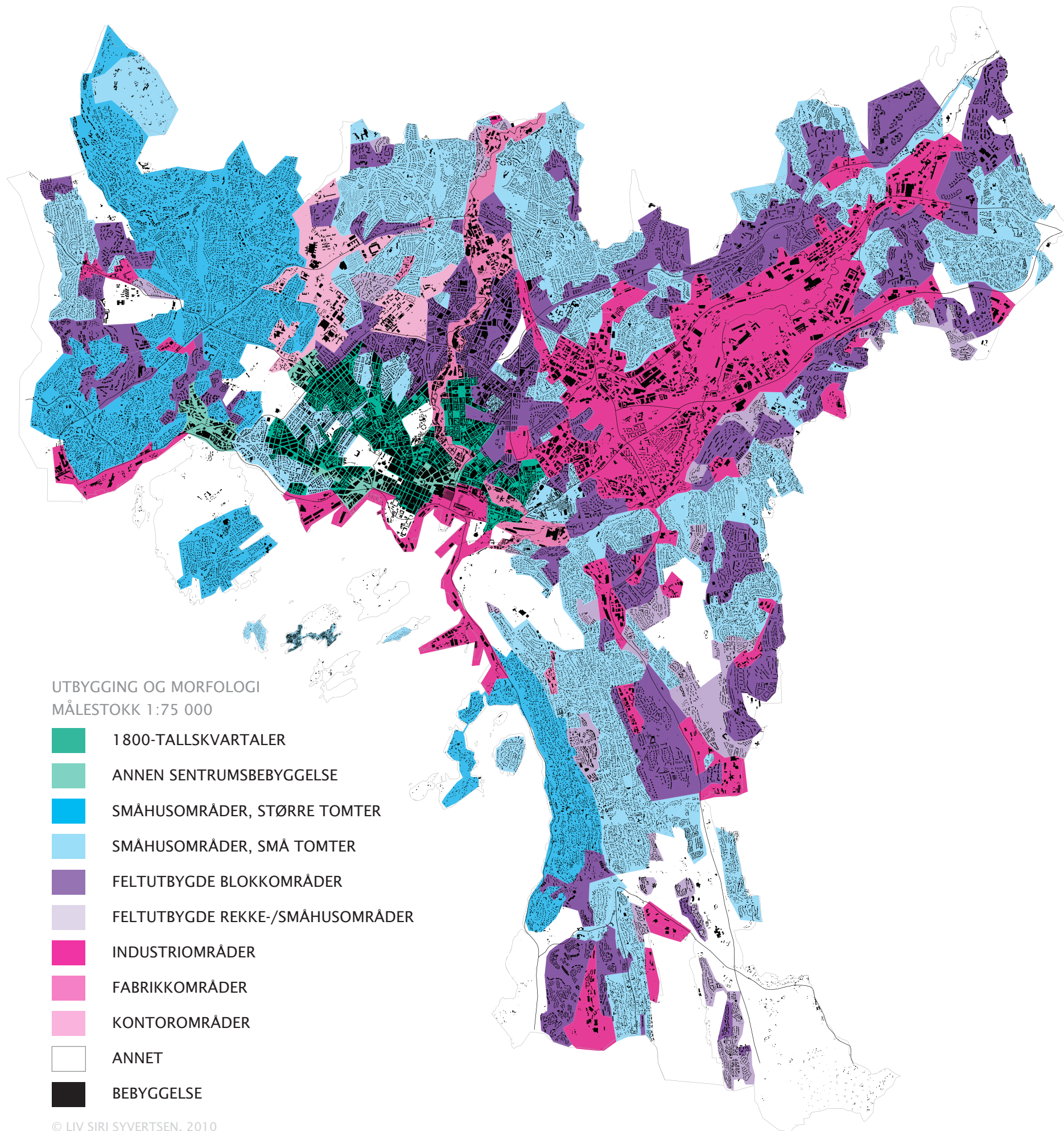
Det eneste området som synes å være bygget ut som følge av god tilgjengelighet med bil er næringsarealene i Groruddalen, som også er det området som er best tilgjengelig for alle innbyggere i Oslo. Næringsaktiviteten som drives her preges av tungtransport og bilorientert detaljvarehandel. God tilgjengelighet med bil er derfor viktig faktor for etablering av næringsvirksomhet.

I de mest sentrale områdene innenfor ringveiene kan man si at sentralitet er avgjørende faktor for utbygging.

Områdene utenfor ringveiene er spredt fortettet og preges ikke av å følge hovedveinettet, men heller det motsatte. Langs veinettet i øst er det kun bygget ut og om næring, på eksisterende næringsarealer. Utenfor næringsarealene er det lite fortettet i øst, selv med særdeles god bilsentralitet, med både E6 og riksvei 4, samt riksvei 163 og Strømsveien. Langs E18 og E6 mot sør er det også lite fortettet i perioden. Det samme gjelder mot vest, med unntak av områdene rundt de etablerte knutepunktsområdene.

Det er registrert forholdsvis stor utbygging innenfor de mest tilgjengelige områdene i Groruddalen, men utbyggingen preges ikke av sentrale funksjoner og innhold. Bebyggelse av bymessig karakter med høy boligtetthet er først og fremst å finne i indre by, samt som knutepunkter i indre bys randsoner.

Totalt sett ser det ikke ut til at tilgjengelighet med bil har påvirket utbyggingstendensen.



UTBYGGING OG MORFOLOGI
MÅLESTOKK 1:75 000

- 1800-TALLSKVARTALER
- ANNEN SENTRUMSBEBYGGELSE
- SMÅHUSOMRÅDER, STØRRE TOMTER
- SMÅHUSOMRÅDER, SMÅ TOMTER
- FELTUTBYGDE BLOKKOMRÅDER
- FELTUTBYGDE REKKE-/SMÅHUSOMRÅDER
- INDUSTRIOMRÅDER
- FABRIKKOMRÅDER
- KONTOROMRÅDER
- ANNET
- BEBYGGELSE

OMRÅDETYPER

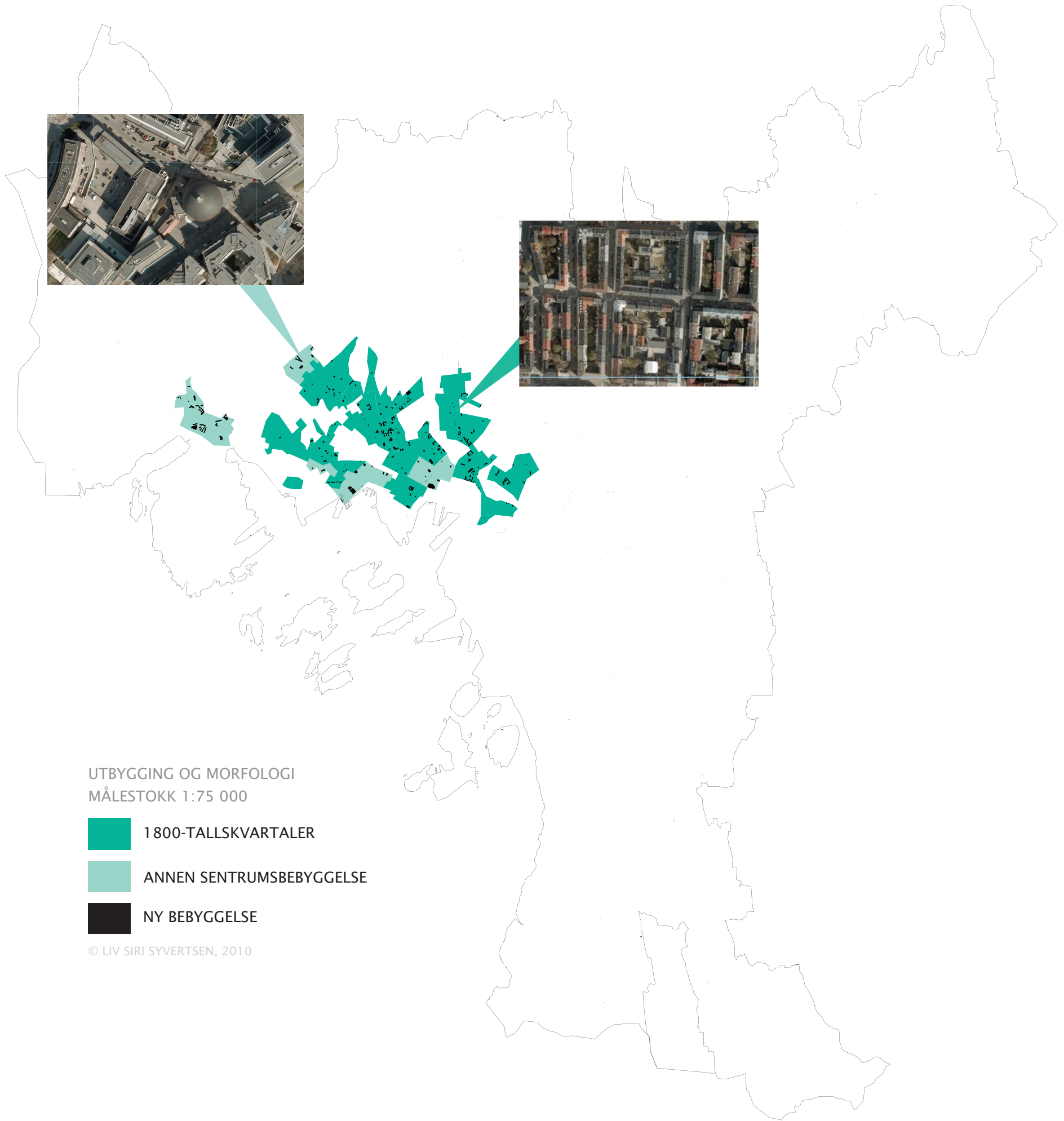
Kartet viser inndelinger basert på den morfologiske sammensetningen som karakteriserer området. I tillegg viser kartet bebyggelse oppført mellom 2000–2010.

Hensikten med kartleggingen er å se hvorvidt det er en sammenheng mellom utbyggingstendensens egenskaper og de ulike områdetypene.




Inndelingen er basert på observasjon av ortofoto og andre digitale bilde data, samt egne erfaringer. Avgrensningen er gjort på et overordnet nivå, og skiller mellom områder med grunnleggende forskjeller. I et område kan det registreres flere bebyggelsestyper og strukturer, men det er den overordnede karakteren som er utgangspunkt for inndelingen.

Alle eksempel bildene i kartene er hentet fra www.kart.finn.no





UTBYGGING OG MORFOLOGI
MÅLESTOKK 1:75 000

-  1800-TALLSKVARTALER
-  ANNEN SENTRUMSBEBYGGELSE
-  NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

SENTRUM/KVARTAL

Kartet viser sentrum- og kvartalsområder, med bebyggelse oppført mellom 2000–2010. Kvartalsbebyggelse og det jeg her definerer som sentrumsbebyggelse er svært ulike i form og struktur. Sentrumsbebyggelsen har ikke en like ensartet struktur, men etterlikner mange av de samme prinsippene som kvartalsbebyggelse. Områdetypenes funksjon har likhetstrekk gjennom å inneholde sentrumsfunksjoner, særlig i gateplan.

KVARTALSBEBYGGELSE

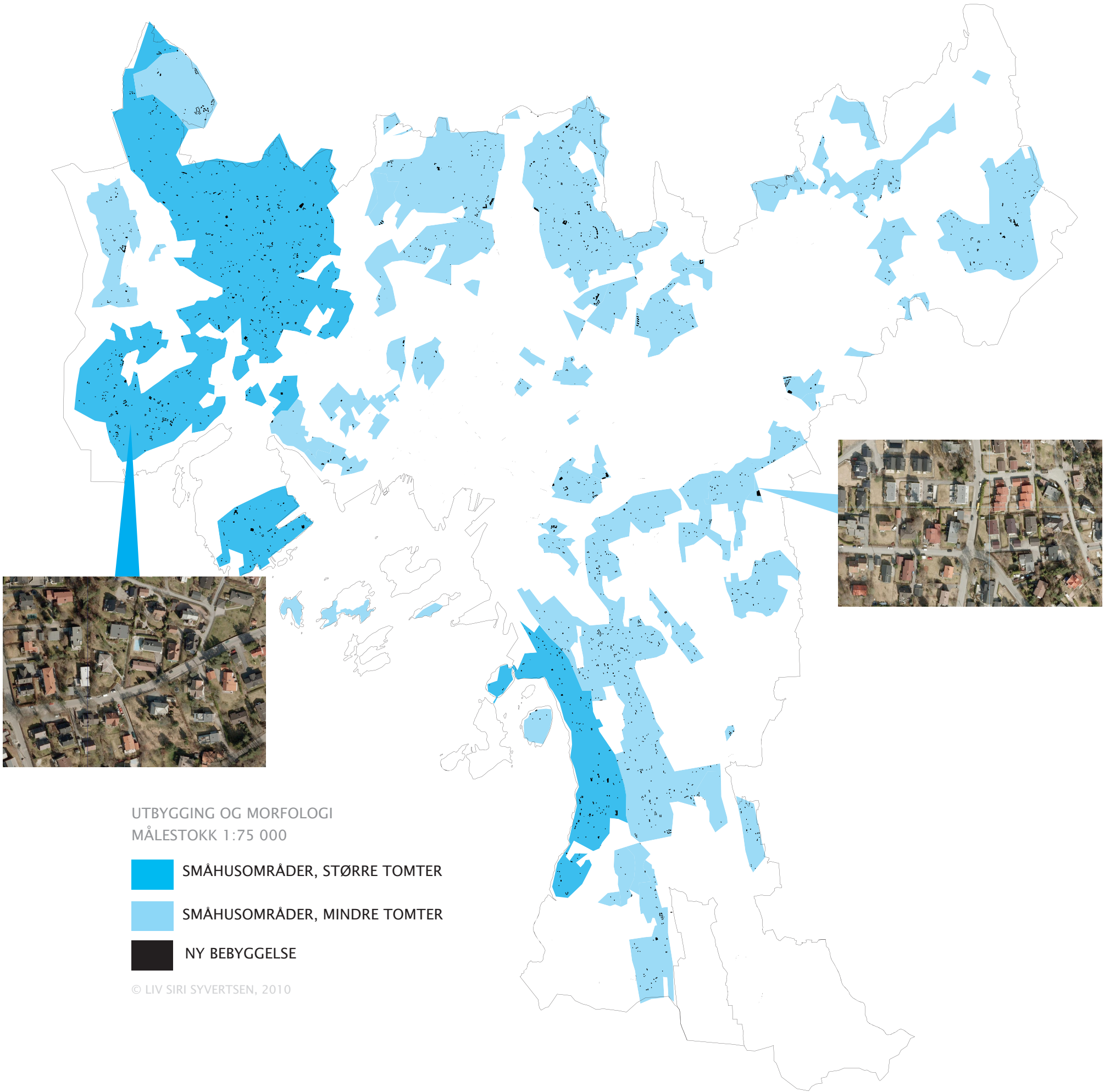
Lett leselig bebyggelsesmønster og typologi, fra og med rundt forrige århundreskifte. Består ofte av boligbygårder med næring i 1.etasje, med tydelig forhold mellom gate, bygning og bakgård. Det homogene bebyggelsesmønsteret og den komplekse eiendomsstruktur stabiliserer områdetypen mot endring. Der drivkreftene er sterke nok, som i sentrum, ser man en tendens til at hele kvartaler fortettes til én enhet med innadvendt karakter.

I løpet av de ti siste årene ser man at flere nye prosjekter innenfor områder med kvartalsbebyggelse skiller seg ut fra sine omgivelser, som for eksempel Pilestredet Park og to mindre prosjekter i Osterhausgate ved Akerselva . I motsetning til å henvende seg mot gaten, er bebyggelsen skilt fra fortauet med vegetasjon, samtidig som næringen i første etasje er erstattet med parkeringskjeller. Det endrer forholdet mellom bebyggelse og gaterommet.




SENTRUMSBEBYGGELSE

Områdetypen består ikke av lett leselig grammatikk, men varierer både i form og struktur. Jeg så behov for avgresningen i de ombygde kvartalsområdene hvor grammatikken tydelig skilte seg ut. Bebyggelsen fyller i større grad ut tomtene, som resultat av høyere markedsverdi og utnyttelse i sentrum.

Registreringene viser en videreføring av denne tendensen. Bebyggelse fyller ut hele tomter og danner innadvendte celler i byen.



UTBYGGING OG MORFOLOGI
MÅLESTOKK 1:75 000

-  SMÅHUSOMRÅDER, STØRRE TOMTER
-  SMÅHUSOMRÅDER, MINDRE TOMTER
-  NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

SMÅHUS

Kartet viser småhusområder, med bebyggelse oppført mellom 2000–2010. Områdene består hovedsakelig av større eneboliger med hager, og avgrensningen mellom små og store tomter henger sammen med tidligere nevnte villastrøksbestemmelser. Kommunen har gjennom småhusplanen forsøkt å kvalitetssikre fortetting av alle småhusområdene i Oslo, uten at det har resultert stor omslutning rundt planen da den til stadighet revideres.

SMÅHUS, STØRRE TOMTER

Bebyggelsen er varierende i form og beliggenhet på tomten, men har strukturelle og grammatiske likheter: bolig/garasje omkranset av private grøntområder. Relativt store tomter med lett lesbare tomteforhold gir stort potensial for transformasjon, men sterke motkrefter gjennom det Aldo Rossi kaller ”den kollektive hukommelsen” forhindrer dette.

Den tydeligste utbyggingstendensen er eplehagefortetting, der tomteeier selv initierer fortetting av 1-2 enheter på tomten. Registreringen viser også utbygging av 4-8 enheter, som mindre frittliggende boliger eller felt. Disse endrer ikke områdets karakter hver for seg, men om tendensen fortsetter kan dette gi en oppstykket opplevelse av områdene. Dette er særlig synlig i småhusområdene på Bestum/Lysaker i sør-vest.

SMÅHUS, MINDRE TOMTER

Også disse områdene består hovedsakelig av frittliggende eneboliger med hage, men er av mindre skala enn småhusområdene med store tomter. Bebyggelsen følger i større grad en overordnet grammatikk, med gaten som det strukturerende elementet. Dette er blant annet resultat av færre muligheter på relativt små tomter.

Utbyggingstendensen synes også her å være punktvis eplehagefortetting. Ettersom tomtene er mindre er det færre feltutbygde områder, men de minst sentrale områdene ser ut til å ha høyere tetthet av små byggefelt.



FELT

Kartet viser sentrum- og kvartalsområder, med bebyggelse oppført mellom 2000–2010. Feltutbygde områder har et enhetlig uttrykk, både i typologi, bebyggelsesmønster og struktur. Eiendoms- og tomtestrukturen er derimot ikke like lett lesbar, ettersom feltene ofte er organisert gjennom borettslag eller likende. Dette gir områdene stor grad av stabilitet.

REKKE-/SMÅHUS

De registrerte feltutbygde rekke- og småhusområdene kan ofte deles inn i flere felt med noe varierende grammatikk. Selv med variasjoner skiller man enkelt områdetypen fra andre småhusområder.

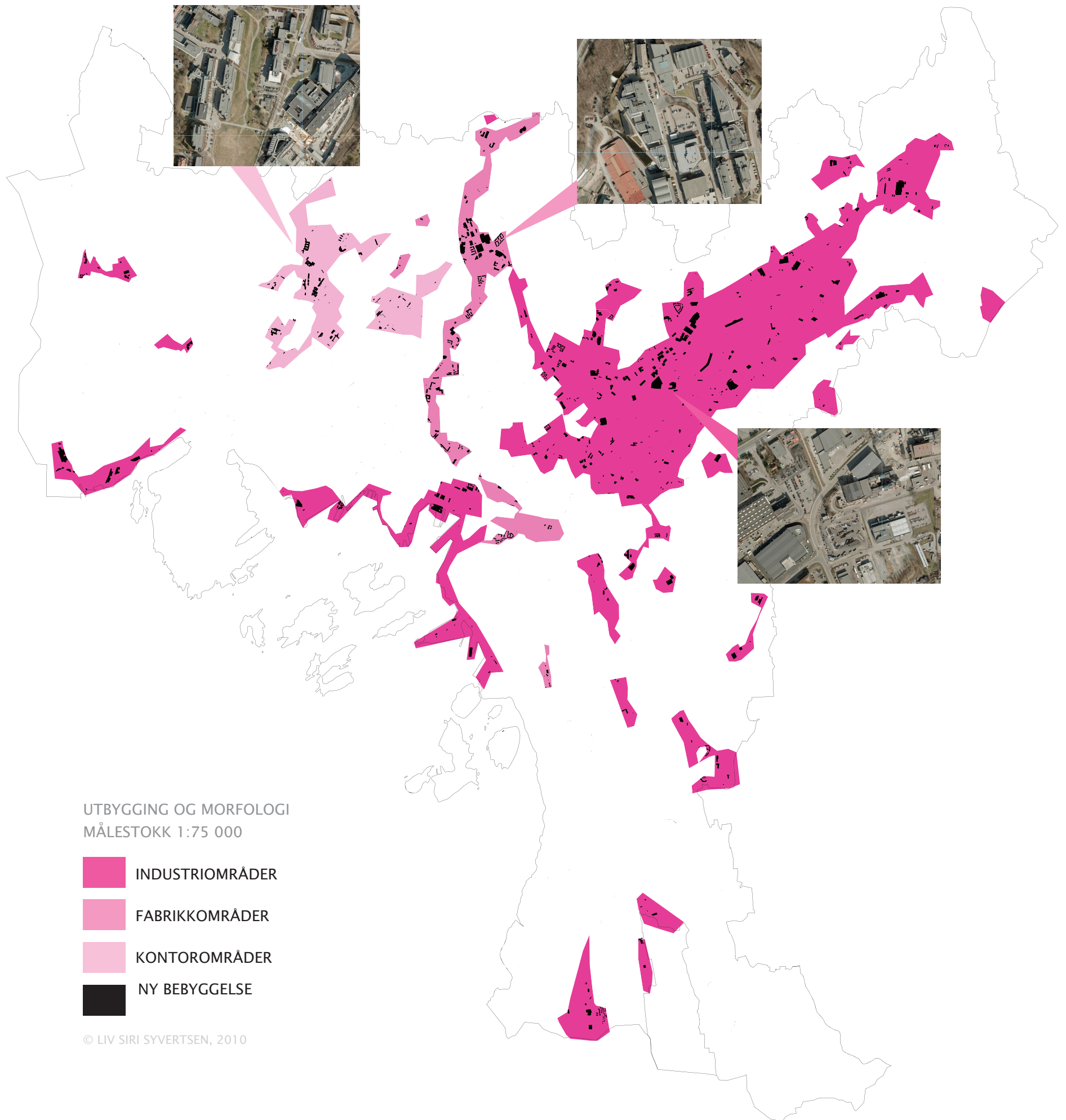
Feltutbygde rekkehus- eller småhusområder har ikke nødvendigvis en kollektiv eierform, men har ofte en felles organisering av vedlikehold og liknende.

Det er svært få registrerte byggeprosjekter innenfor feltutbygde rekkehus og småhusområder. Den eventuelle endringen som har skjedd er i tråd med den eksisterende karakteren, og har liten betydning for feltene i seg selv, eller omgivelsene

BLOKKER

Feltutbygde blokkområder er i større grad preget av et homogent arkitektonisk preg. De er oftere organisert gjennom kollektive eierformer, som resultat av typologien.

De endringene som har skjedd i feltutbygde blokk- og kvartalsområder harmoniserer med eksisterende bebyggelse, og har ikke ført til endring i karakter. Tendensen synes å være at der ny bebyggelse er etablert er det som forlengelse av eksisterende felt, som på Etterstad og Majorstua. Også i de områder hvor feltene er såpass små at de ikke er lett lesbare i byveven ser man denne typen endringer, som ved Carl Berner. Det er registrert lite ny bebyggelse i områder som inngår i større enhetlige felt.



UTBYGGING OG MORFOLOGI
MÅLESTOKK 1:75 000

- INDUSTRIOMRÅDER
- FABRIKKOMRÅDER
- KONTOROMRÅDER
- NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

NÆRING

Kartet viser næringsområder, med bebyggelse oppført mellom 2000–2010. Næringsområdene har ingen overordnet struktur eller bebyggelsesmønster, men endringspotensialet styres hovedsakelig av strukturelle endringer i næringslivet.

INDUSTRI

Områdene er resultat av storstilt kommunal industriplanlegging der store arealer ble avsatt til industri, men aldri ble iverksatt. Det resulterte i selvgrodde næringsområder, som først og fremst er strukturert etter biltrafikkens tilgjengelighetsprinsipper. Områdene preges av store ubebygde, grå arealer, punktvis utbygd med lagerhaller og liknende. Havneområdene er morfologiske liknende, men er har ulik funksjon og innhold. Lav utnyttelse og enkel eiendomsstruktur gir områdene et stort transformasjonspotensial.

Størstedelen av disse områdene preges av å være forholdsvis stabile i form og struktur, mens innholdet endres hyppigere. Registreringene viser en økende andel handelsbasert næring og kontorbygg. De mest sentrale områdene innenfor ringvei 3, som Skøyen, Løren og Ensjø, er i ferd med å transformeres til bymessige enklaver med blandete funksjoner. Sentralitet gir høyere markedsverdi og øker potensialet for transformasjon ettersom risikoen for investering er lavere. Arealene som grenser til Oslofjorden er planlagt utbygget som en del av Oslos fjordbyimage. Store tomter og ukomplisert eiendomsstruktur tilrettelegger for utvikling av disse områdene. I perioden er det bare Tjuvholmen og operaen i Bjørvika, som er bygget i forbindelse med fjordbyprosjektet.

FABRIKK

Fabrikkområdene har en mer sammensatt morfologi enn industriområdene. Fabrikkområdene langs elva består av mindre produksjonsenheter, der hver enhet tilsvarer en tomt.

Langs Akerselva ser man en tydelig sammenheng mellom områdetype og utbygging. Her har det vært høy byggeaktivitet de siste 10 årene, både som enkeltprosjekter og større områder transformert til kultur- og kunnskapsenklaver. Enkel eiendomsstruktur og endringer i næringslivet gir et stort endringspotensial. 1800-tallets fabrikklokaler gir områdene en positiv karakter, som sammen med naturkvalitetene brukes som imageskapende elementer.

KONTOR

Områdene vest for Akerselva består i hovedsak av offentlige institusjoner som universitet og sykehus, og er forholdsvis tett bebygget. Utbyggingen av kunnskaps- og helseområdene er i hovedsak fortetting og oppgradering av eksisterende bebyggelse. Noe boligbebyggelse er etablert i randsonene mot boligområder, som lamellkammen øst for Rikshospitalet. Utbyggingen er punktvis og påvirker i liten grad områdets karakter.



UTBYGGING OG MORFOLOGI
MÅLESTOKK 1:75 000

■ ANDRE OMRÅDER

■ NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

ANDRE

Kartet viser områder som ikke er hensiktsmessig å kategorisere i morfologiske typer, som grøntområder. I tillegg vises bebyggelse oppført mellom 2000–2010.

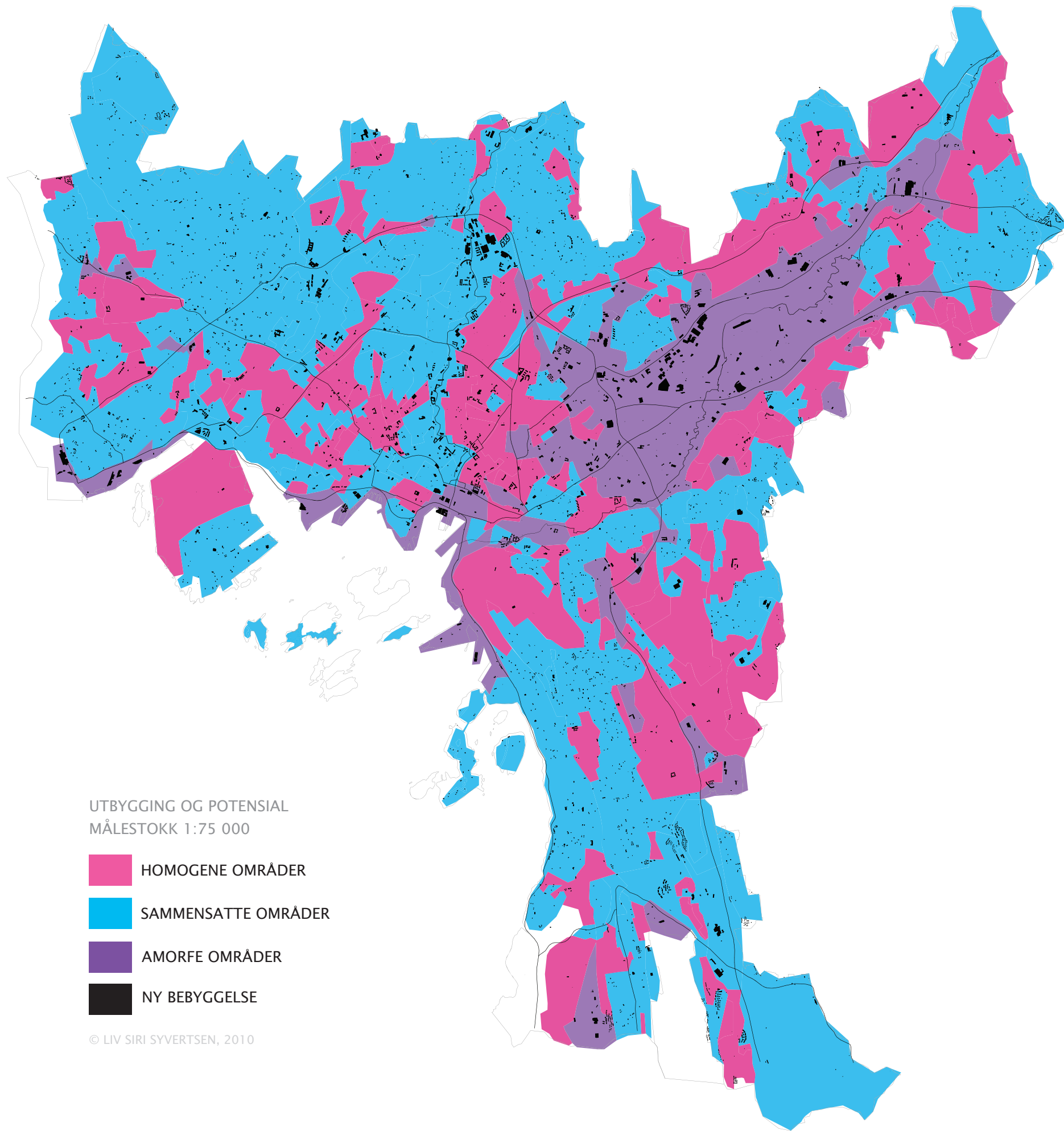
Hensikten med kartleggingen er å se hvorvidt utbyggings-tendensen påvirker disse områdene.

Hvert av områdene er av ulik karakter, men alle er lite bebygde. Flere av områdene tillater i liten grad etablering av ny bebyggelse gjennom vern eller stor tilslutning for bevaring. Dette gjelder spesielt det ubebygde arealet på Bygdøy, Frognerparken, Slottsparken, Akershus Festning, Tøyen Kulturpark, Middelalderparken, Ekebergsletta og Østensjøvannet.

Bortsett fra noe utvidelse av eksisterende boligfelt sør for Norstrand og nord-øst ved Skedsmo, er tendensen at slike områder ikke fortettes. Bebyggelsen som ellers er registrert på kart er i hovedsak endring og oppgradering av eksisterende bebyggelse. Der det er etablert ny bebyggelse, som i Slottsparken, Ekebergsletta og Romsås, er dette til skole- og barnehageformål.



BILDE AV ØSTENSJØVANNET, OSLO
[HTTP://WWW179.PAIR.COM/BLIL/KULTURKART/TUR_OSTSJ/TUR_OSTSJ.HTM](http://www179.pair.com/blil/kulturkart/tur_ostsj/tur_ostsj.htm)



UTBYGGING OG POTENSIAL
MÅLESTOKK 1:75 000

-  HOMOGENE OMRÅDER
-  SAMMENSATTE OMRÅDER
-  AMORFE OMRÅDER
-  NY BEBYGGELSE

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

POTENSIAL FOR TRANSFORMASJON

Kartet viser områder med ulikt potensial for transformasjon, i tillegg til bebyggelse oppført mellom 2000–2010.

Hensikten med avgrensningen er å få en visualisering av transformasjonspotensialet til de ulike områdene.

Ulike områdetyper har forskjellig potensial for transformasjon, blant annet på grunn av varierende grad av kompleksitet i eiendoms- og bebyggelsesstrukturer. Avgrensning av transformasjonssoner er basert på inndelingen av områdetyper, ettersom områdets morfologi er en av faktorene som avgjør transformasjonspotensialet. Jeg mener derfor at kartleggingens resultat er relevant som materiale for studie av Oslos transformasjonspotensial. Inndelingen er gjort på et overordnet nivå, hvilket betyr at det finnes mindre homogene områder i sammensatte områder, eller omvendt. For denne kartleggingen er det den overordnede karakteren som er interessant, men variasjoner innenfor områdene tas i betraktning i vurderingen av resultatet.

HOMOGENE OMRÅDER

Homogene områder preges av ensartet og tydelige bebyggelsesstruktur og/eller typologi. Bebyggelsen er ordnet etter felles geometriske ordensprinsipper, for eksempel som



en samlet struktur langs et lineært element (gate, kystlinje el), eller som frittliggende enkeltbygg strukturert av et åpent offentlig rom eller aksesystem. Bebyggelsens typologi uttrykker bygningenes prinsipielle organisering, som for eksempel villa, lamell, kvartalsbebyggelse og lagerbygning.

De homogene områdene i Oslo er først og fremst de feltutbygde rekkehus-, blokk- og kvartalsområdene, samt de kvartalene som består av flere individuelle bygninger i karré. Bebyggelsen i disse områdene er organisert gjennom en felles plan og typologien er av liknende karakter. Områdene har også en ensartet funksjon, som kun boligområde i feltutbygde rekkehusområder, eller som bolig- og handelsområde i kvartalsbebyggelsen på Grünerløkka.

Registreringen viser at de homogene områdene preges av stabilitet, med unntak av de mest sentrale områdene og nordover langs Akerselva.

Dette er områder som i hovedsak består av individuelt utbygget kvartaler. Utbyggingstendensen synes å skille seg fra eksisterende organisering av bebyggelse og typologi, for å oppnå høyere grad av utnyttelse. Det kan være et tegn på at disse områdene har større potensial for transformasjon enn de feltutbygde områdene.

SAMMENSATTE OMRÅDER

Sammensatte områder preges av en sammensatt grammatisk organisering og/eller typologi. Bebyggelsen er ordnet etter flere ordensprinsipper eller med hyppig variasjon, for eksempel der mindre feltutbygde områder grenser til bebyggelse med lineær bebyggelsesstruktur eller bygg strukturert av sitt eget aksesystem på tomten. Det er bebyggelsens morfologi som skiller disse områdene fra de homogene områdene. Områdene er homogene i bruk og funksjon, men har ingen overordnet bebyggelsesstruktur eller ensartet typologi. De småhusområdene som er bygget ut som et byggefelt har tydelig grammatikk som fortsatt gir områdene et enhetlig, homogent preg. De småhusområdene som har hatt en mer naturlig tilvekst og som i større grad er bygget ut med varierende grammatikk, definerer jeg her som sammensatte områder.



Det som preger områdene langs Akerselva er den tomtvise organisering av bebyggelse, samtidig som all bebyggelse struktureres av elva. Funksjon og bruk av bebyggelsen var opprinnelig knyttet til fabrikkene langs elva, mens det i dag varierer mellom bolig, kultur og kunnskapsorientert næring.

Det er i de sammensatte områdene det er registrert mest utbygging de siste tiårene, særlig langs Akerselva og som punktvis fortetting i småhusområdene. Arealene langs elva har likhetstrekk til de amorfe områdene, med store, lavt utnyttede tomter. Tomtenes grammatikk tillater enkeltvis utvikling av tomten, uten at overordnede ordensprinsipper og typologi legger premisser for utviklingen. Småhusområdene preges

av å være jevnt fortettet der det er mulig. De områdene som skiller seg ut som lite utbygget består i stor grad av bebyggelse med mer kompleks eiendomsstruktur, som på Oppsal der småhusene hovedsakelig er 4-mannsboliger, eller har høyere verneverdi, som på Frogner og St.Hanshaugen. Utbygging av større boligfelt skjer kun som utvidelser av eksisterende felt, men man ser tendens til utbygging i klynger i alle de sammensatte områdene, særlig i småhusområdene.

AMORFE OMRÅDER

Amorfe områder er ikke enhetlige verken i struktur eller typologi og har stort potensial for transformasjon. Bygningene er organisert i forhold til sin logikk og funksjon, uten grammatiske sammenhenger til tilgrensende områder.

I Oslo er de amorfe områdene hovedsakelig næringsområder, som i Groruddalen, havneområder, eller celler av enhetlige institusjoner hvor bebyggelsen kun er et resultat av institusjonenes funksjonsbehov, som på Blindern. Disse områdene er i sterk endring, og har ingen strukturerende elementer annet enn naturgitte og menneskeskapte barrierer som veier og elver.

Registreringen viser stor utbygging av de amorfe områdene i perioden, særlig i øst. Havneområdene har lite utbygging, men store planer foreligger. Områdene på Skøyen og Blindern-



Gaustad er i en transformasjonsprosess, og kan sees noe bort i fra i denne sammenheng. Utviklingen har kun skjedd som videreutvikling av eksisterende situasjon. Tendensen i de amorfe områdene er at de mest sentrale områdene utvikler seg på en annen måte enn de mindre sentrale områdene. Løren og Ensjø, som begge ligger innenfor ringvei 3, utvikler seg mot bymessige boligområder, og endrer struktur og typologi totalt. Alna derimot, som ligger på andre siden av ringvei 3, opprettholder sin grammatiske oppbygning gjennom etablering av næringsorientert bebyggelse lik den eksisterende. Utviklingen av de sentrale områdene skjer som store byutviklingsprosjekter, bygget av profesjonelle eiendomsutviklere. Foreløpig kan man se resultatene blant annet i Kværnerbyen og ”den nye bydelen” Løren.



ILLUSTRASJON AV DRONNING EUFEMRIAS GATE I BJØRVKA
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

RESULTATER

ENDRINGSFAKTORER

Viser kartleggingen at noen faktorer påvirker byens utvikling mer enn andre? Jeg vil her gjøre rede for utbygging i forhold til de ulike endringsfaktorene, for å undersøke om kunnskap om byens betingelser i det bebygde landskap kan gjøre det mulig å forutse den fysiske transformasjonen av byen.

PLANLEGGING

Arealplanen fra Oslo kommuneplan 2000 viser at de største boligfeltene, bygget på ubebygde arealer, er resultat av kommunal planlegging. Det må kommenteres at utbygging på ubebygde arealer imidlertid ikke nødvendigvis er resultat av planlegging, det kan også forekomme som privat initiert planlegging. I dette tilfelle har den kommunale planleggingen mest sannsynlig vært utslagsgivende for utbyggingen på disse arealene, da det i hovedsak dreier seg om utvidelser av eksisterende boligfelt på områder regulert til bolig. Områder regulert til grøntarealer og bevaring er lite utbygget, mens den resterende utbyggingen er spredt over hele byggesonen. Kommuneplanens arealdel

som verktøy for planlegging synes å ha klar effekt for å begrense utbygging, mens utbyggingsområdene synes å styres av andre faktorer. Småhusområdene forettes først og fremst av boliger. Større boligkomplekser bygges derimot på områder regulert til næring, som resultat av frigjøring av arealer på grunn av endringer i næringslivet. Denne utbyggingen kan blant annet forklares med Conzens definerte endringstype markedstilpasninger.

Småhusplanen er først og fremst en plan for bevaring av områder. De ulike småhusområdene er delt inn i områder med ulik bevaringsverdi og ulik funksjon i byvevet. Historiske områder og områder som markerer silhuetter i bylandskapet, er blant de som har høyest verneverdi. I registreringen kommer dette til uttrykk gjennom at enkelte steder er mer fortettet enn andre, både gjennom tetthet og typologi.

Kommunen er i liten grad utbygger, så når det vedtas utvikling av et område er det opp til private å investere denne utviklingen. Vern og bevaring av områder er et direkte virkemiddel som kommunen kontrollerer, og som trer i kraft gjennom planvedtak. Den private eiendomsutviklerens drivkraft er først og fremst gevinst gjennom utvikling av tomter med uutnyttet potensial, ikke nødvendigvis ønsket om en helhetlig, god byutvikling.

Det er ikke alltid områder med planlagt byutvikling samsvarer med områder som er interessante og lønnsomme å investere i. Ønsket og reell utvikling samsvarer kun i de mest sentrale områdene, som ligger innenfor etablerte, attraktive områder. Kommunen differensierer imidlertid mellom knutepunktsområde for kommunal satsing, og knutepunktsområder for øvrig. Dette kommer til syne i registreringene av knutepunktsområder, i forhold til hvilken utbyggingen som har skjedd i perioden. Områdene som er prioritert for kommunal satsing er, bortsett fra Skøyen, lite utviklet som knutepunktsområde i løpet av perioden. Nydalen er ikke planlagt som knutepunkt, men har etter etablering av t-banestopp, utviklet seg som det, på lik linje med Skøyen. God tilgjengelighet og attraktive områder langs Akerselva har vært avgjørende for områdets verdiøkning. Storo, som derimot var planlagt for knutepunktsutvikling, utvikles som videreføring av Nydalen.

Når de gamle industribedriftene her ble lagt ned ønsket grunneierne utvikling av området. I 1990 ble det vedtatt kommunedelplan for utvikling av Nydalen, med hovedvekt på nærings- og arbeidsplassfunksjoner. (Kdp:Nydalen:1990:2) Nydalen ble planlagt utviklet som en viktig del av Akerselva Miljøpark, en kommunedelplan vedtatt samme år, med målsetning om å bevare elva som bypark, samt de natur-

og kulturhistoriske verdier som knytter seg til området. (KDP Akerselva Miljøpark:1990:4) Kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark har vært særs viktig for utvikling i Nydalen, og utviklingen videre nedover langs Akerselva. Opparbeidelse av Akerselva Miljøpark har gitt disse områdene sammensatte kvaliteter av urbanitet og friluftsliv. Parken endret forestillingen om områdene langs elva, det Rossi kaller det kollektive minnet. Minnet om områdene gikk fra uverdige fabrikkområder til attraktive boligområder, og fungerte slik som generator for utbyggingen langs elva.

Registrering av utbyggingstendens i forhold til kommunal planlegging viser at regulering av formål som har hensikt å bevare har større effekt enn regulering med ønske om utvikling av et område. Kommuneplaner som virkemiddel kan være rettleidende for utbyggere, om hvor det er ønsket byutvikling.

Planer for opparbeidelse av rekreasjonsområder i byen har fungert som generator for utvikling av området. Fortetting som planstrategi gir den private eiendomsutvikleren spillerom til utbygging hvor hen det er ledige arealer. Det er markedskrefter som først og fremst driver den profesjonelle utbyggeren, som søker etter uutnyttet potensial i ledige arealer. Som jeg tidligere har demonstrert kan den markedstilpassede byutviklingen bidra til privatisering av det offentlige rom.

SENTRALITET OG TILGJENGELIGHET

Ulike regler for transformasjon gjelder for sentrale og mindre sentrale arealer. Sentralitet og tilgjengelighet er faktorer som blant annet er essensielt for hvorvidt eiendomsutviklere er villig til å investere i et område, hvilket er avgjørende for områdets transformasjonspotensial. Som resultat av manglende investeringsvilje endres usentrale områder i større grad gjennom innhold.

I tillegg til at sentralitet og tilgjengelighet er faktorer som påvirker markedsverdien av en tomt, er det en kommunal strategi å fortette områder med god tilgjengelighet, i samsvar med mål om bærekraftig utvikling. Kommunen har i den sammenheng utpekt områder for bymessig utvikling, som knutepunkter utenfor bykjernen. Det ser ut til at det er markedskreftene som hovedsakelig har styrt utviklingen av knutepunktene. Som også registreringen fra 2000 viser, er det Skøyen og Nydalen som utvikles som områder med bymessig karakter. Andre knutepunktsområder preges av å fortettes på lik linje med andre områder. Etablering av to nye stopp, Nydalen og Storo, som fullførte t-baneringen, ser ut til å ha påvirket utbyggingen her. Utbyggingen i disse områdene mellom 1985 og 2000 består så å si kun av kontorkomplekser, organisert langs eksisterende veinett. Bebyggelse oppført etter 2000 er i stor grad boliger og bymessige funksjoner (kafeer, treningsanlegg, utdanningsinstitusjon), og i større grad organisert som en sammenhengende struktur.

Dette viser at tilgjengelighet er viktig som faktor for hvilke investeringer og hva slags endringer som skjer i et område. Sentralitet og tilgjengelighet er slik endringsfaktorer som kan være avgjørende for at mekanismer for områdets endringspotensial settes i sving.

Sentralitet og tilgjengelighet som endringsfaktor er avhengig av at andre faktorer er tilstede for å påvirke utbyggingstendensen. Dersom arealene innehar et uutnyttet potensial, som følge av endring i næringsliv og andre samfunnsmessige drivkrefter, kan sentralitet være avgjørende faktor for endring av et område.

MORFOLOGI

Registreringen viser en tydelig sammenheng mellom utbygging og områdetype som endringsfaktor i begge periodene. Aldo Rossi skiller i sine teorier mellom tre former for transformasjon. Den fysiske transformasjonen som foregår på ulike områder i byen, avhenger i stor grad av områdets morfologi. Den morfologiske oppbygning gir ulikt potensial for transformasjon; noen områder har potensial for rask, total transformasjon, mens andre transformeres tregt, bit for bit. Registreringen viser at områder med morfologisk oppbygning som tilrettelegger for transformasjon i større grad er transformert enn andre områder.

Transformasjonspotensialet bestemmes ikke bare av den fysiske morfologien, men må sees i sammenheng med andre faktorer som eiendomsstruktur og sentralitet. Kartleggingen viser at de homogene områdene holdes stabile, med unntak i sentrale områder. Dette vises blant annet i de feltutbygde områdene, der stabiliteten har vært så å si total siden 1985. De sammensatte områdene fortettes punktvis, av prosjekter som tomten muliggjør. Amorfe områdene, som har størst transformasjonspotensial, er i liten grad transformert i perioden. Dette kan skyldes manglende markedsinteresse, kommunal planlegging, næringslivsinteresser eller annet. Det som registreres rundt blant annet Økern er en tendens til at transformasjon av områder smitter over på nærliggende områder. Når områder transformeres endres befolkningens oppfattelse, det kollektive minnet, av området, til kvaliteter som kan øke attraktivitet og tomteverdi også ut over sine grenser. Denne smitteeffekten fører til at det sentrale, tette bebyggelsesmønsteret spres ut mot dagens mindre sentrale og arealeffektive områder. Prosjekter i områder med manglende struktur og logikk, som næringsområdene i øst, knytter seg til omkringliggende områder for å fremstå om en del av en helhet. Amorfe områder får slik en strukturell sammenheng å knytte prosjekter til, som spres når nye prosjekter som etableres i randsonen.

De ulike områdetypene har altså ulikt potensial for om

områdene vil transformeres, som igjen kan sees i sammenheng med andre endringsfaktorer. Registreringen viser også at områdetypene til en viss grad er premiss for hvordan området endrer seg. Det må imidlertid kommenteres at dersom markedskreftene er sterke nok, gjelder ikke dette.

Eksempelvis ser man at utbygging i småhusområdene skjer som bebyggelse med småhuskarakter, men med høyere tetthet enn eksisterende bebyggelse. Småhusområdene består av små tomter med individuelle eiere. Områdene endres dermed tomt for tomt, med eksisterende bebyggelse og struktur som premissgivende elementer. I områder med store eller flere ledige tomter er det mulighet for større prosjekter som bidrar til større endring av småhuskarakteren gjennom typologi og skala. De mindre næringsenklavene i indre by muliggjør, gjennom størrelse, struktur og endringer i næringslivet, total transformasjon. Disse tomtene reguleres gjennom én reguleringsplan, der tomtens avgrensning definerer de nye strukturene. I enkelte tilfeller fører fokuset på reguleringsplanens avgrensning til innadvendte enklaver, som kun eksisterer for seg selv, uten morfologiske sammenhenger til omgivelsene. Næringsarealene utenfor den tette by styres av andre drivkrefter enn i den tette bykjernen. Områdene har stort potensial for fortetting og transformasjon ettersom tomtene har lav utnyttelse og grunnverdi. I områder med kvartalsstruktur er strukturen avgjørende for hvordan tomtene

utvikles. Det fører til at kvartaler enten fylles igjen innenfor karreen, som resultat av høye markedsverdier, eller etablering av ny bebyggelse som følge av riving av eksisterende bygninger.

I samsvar med Ellefsens hypotese (Ellefsen:2005:74) viser registreringen at hvordan et område er bygget opp, kan være utløsende for den eventuelle transformasjonen i et område. Områdets morfologiske sammensetning av urbane fragmenter påvirker både områdets potensial for transformasjon, og setter premisser for hvordan området endres.

PROSJEKTET

Områdetyper kan påvirke til hvilken grad et prosjekt i seg selv vil transformere området. Det er da områdets morfologi i kombinasjon med prosjektet som fører til transformasjon eller ikke. Et prosjekt har større muligheter for å virke strukturerende i et amorft næringsområde, enn et homogent feltutbygd område. I realistisk byanalyse skilles det mellom prosjekter som er regularistiske, kontekstuelle og prosjekter i amorfe soner. Ulike områdetyper med ulik potensial for transformasjon vil reagere ulikt i kombinasjon med det samme prosjektet. Det skilles derfor mellom prosjekter i amorfe soner, der prosjektet må ta stilling til og strukturere

endringsprosessene som foregår i området.

De regularistiske prosjektene virker strukturerende eller deformerende på sine omgivelser, og kan opptre i alle områdetyper. Etablering av BI i Nydalen kan ha vært et regularistisk prosjekt som virket strukturerende på området, gjennom å tillegge området status som studieområde. Det er da prosjektets innhold og funksjon som setter krav og gir mulighet for videre utvikling av området.

Kontekstuelle prosjekter utformes innenfor homogene områder, og refererer til den eksisterende konteksten, men det er ikke dermed sagt at områdets logikk og utforming kopieres.

Selv om jeg ikke har gått i detalj i enkeltprosjekter i studiet, viser kartleggingen at det er kontekstuelle prosjekter som er den mest utbredte typen. Denne prosjekttypen er også i samsvar med den offentlige kvalitetssikringen av fortetting, beskrevet i betraktningsspektivet; fortetting som *tilpasning* til eksisterende omgivelser. Områder som fortettes kan oppleve at konteksten endres, uten at fortettingsprosjektene nødvendigvis genererer ny struktur.

KONKLUSJON

Kan kunnskap om byens transformasjon og betingelser i det bebygde landskap gjøre det mulig å forutse fysisk endring?

Det forventes der det er ledige arealer, med høyere utbygging i sentrale områder og i områder med morfologi som tilrettelegger for endring. Et område endres ikke nødvendigvis fordi det er sentralt, det må også ha en eiendomsstruktur og fysikk som tillater endring, og samfunnsmessige drivkrefter som trigger endring av eksisterende omgivelser. Sentrale feltutbygde blokkområder kan ha store uutnyttede arealer, men har så sterke motkrefter i kompleks eiendomsstruktur og sterke grunneierinteresser, at det skal mye til for at disse endres. Registreringen viser imidlertid at forholdsvis sentrale områder, uten sterke motkrefter og med stort potensial for transformasjon, ikke nødvendigvis endres. Næringsområdene innenfor ringvei 3, hovedsakelig mellom Storo og Bryn, er eksempel på slike områder. Arealene har potensial for rask transformasjon, men det er kun Løren som fullstendig har endret karakter og funksjon. I perioden 1985-2000 viser registreringen at store deler av utbyggingen i disse områdene

kun endret innhold fra produksjon og lagervirksomhet til kontorlokaler. Det samme kan sies om denne perioden, da store deler av endringene som har skjedd er om- og påbygging. Tregheten kan skyldes at områdene er berørt av vedtatte planer, som gjennom planer for utforming og gjennomføring, skal sikre god utvikling. Såpass omfattende områdeplaner involverer mange parter, og store prosesser må settes i sving for å sikre at gode intensjoner gjennomføres. Selv om områdene har stort potensial for rask transformasjon holder kommunale planstyringsverktøy og ønsket om god byutvikling, utviklingen i tøylene. Det må påpekes at situasjonen ikke nødvendigvis ville vært annerledes uten styring av utviklingen.

De ulike endringsfaktorene er alle relevant i diskusjonen om byens utvikling. Noen faktorer er avgjørende i en sammenheng, mens enkelte spiller en større rolle i andre sammenhenger. Samfunnsmessige drivkrefter og trender påvirker byens utvikling, men det ligger noen premisser i det bebygde landskap som kan gjøre det mulig å forutse hvor transformasjon vil eller kan skje.

I FORHOLD 2000-STUDIET

1. BOLIGOMRÅDER ER STABILE

Stabiliteten i feltutbygde områder er fortsatt så å si total. Småhusområdene fortettes betraktelig av mindre blokker og rekkehus, og vil på lang sikt endre karakter. Eiendomsforhold og arealutnyttelse muliggjør utbygging, men motkrefter som høy grunnverdi og stort folkelig engasjement for bevaring av områdene, bremser transformasjonen. Den gradvise fortettingen fører til absorbering av eksisterende tomtemønstre, noe Conzens kalte «repletive absorption».

2. INDUSTRICELLER TRANSFORMERES

Industriceller i indre by transformeres, men innholdet består i større grad av boliger enn registreringen fra 2000 viser, som følge av press på boligmarkedet. Transformasjon av industriområdet smitter også over på naboområdene.

3. SENTRUMSKVARTALENES TOMTESTRUKTUR FORENKLES

Det er lite endring av kvartalene i indre by, men tendensen er generelt at finmasket tomtestruktur oppløses og bygges ut av større komplekser. Det kan resultere i endrede skalaforhold.

4. PROGRAMMESSIG ENDRING AV NÆRINGSOMRÅDENE

Den programmessige endringen fører ikke med seg strukturelle endringer av næringsområdene. Der strukturell transformasjon av næringsområder forekommer spres den utover mot ytre by, for eksempel fra Løren, Ensjø, Bryn og videre mot Alna?

5. POLYSENTRISKE REGIONER

Trenden videreføres denne perioden. Transformasjon av større næringsområder til områder med alle samfunnsmessige funksjoner.

6. BOLIGSEGREGERING

Videreføres ved at flere områder fornyes og opprustes, slik at deler av befolkningen presses til å flytte til rimeligere områder. Kommunen har strenge krav til antall små og store leiligheter som skal bygges, slik at alle skal ha mulighet til å bo overalt. Markedet presser opp prisene på leilighetene, slik at store deler av befolkningen likevel blir ekskludert.

7. INNADVENDTE "CELLER"

Tendensen videreføres og tar nye former. Mange utbyggingsprosjekter bygges kun med formål om å oppnå høyest mulig fortjeneste. Prosjektene avgrenses til kun det som skjer innenfor planavgrensningen, ettersom det er dette utbygger fullstendig kan kontrollere. I de tilfeller prosjektene åpnes opp, er dette for å snylte på eksisterende kvaliteter. De innadvendte cellene flyter utover og visker ut skillet mellom det private og offentlige rom.

TENDENSER 2010

UTBYGGINGSTENDENSER

1. STABILISERENDE UTBYGGING

Perioden preges av fortetting innenfor hele byggesonen, unntatt i de feltutbygde boligområdene. Dette skjer i hovedsak gjennom inndeling av nye tomter i småhusområdene og transformasjon av næringsområder til boligområder. Fortetting og transformasjon til boligområder vil stabilisere områdene, ettersom boligområdene har mer komplekse strukturer og sterke grunneierinteresser.

2. UTBYGGING LANGS EKSISTERENDE KVALITETER

Det registreres kraftig utbygging langs Akerselva og andre områder med eksisterende kvaliteter som blå-grønne strukturer eller verneverdige bygninger som gir området karakter.

3. SMITTEEFFEKT

Transformasjon av næringsområder smitter over på nærliggende næringsområder, fordi tomtenes potensielle grunnverdi øker som følge av attraktive naboområder. Det krever større tiltak for transformasjon av store næringsarealer, særlig dersom området ikke har elementer å knytte nye prosjekter til. Dersom tilliggende områder bygges ut, kan disse brukes som rammer for morfologi og identitet.

4. LOKALSENTRER

Transformasjon av større industriområder til områder med høy tetthet og blandete funksjoner – *alt* skal finnes i nærheten; arbeidsplasser, treningstilbud, kafé, shopping, rekreasjonsområder osv.

ENDRINGSTYPER

1. KLYNGEFORTETTING

Fortetting i småhusområder: Bitvis endring av småhuskarakteren. Tomter slås sammen og eneboliger erstattes av mindre feltutbygginger. Feltene skaper nye strukturelle sammenhenger og fragmenterer områdene. I tillegg til «eplehagefortetting» er det også en tendens til at tomter slås sammen for å muliggjøre utbygging av større prosjekter; «klyngefortetting». Tettere og mer kompleks tomtestruktur stabiliserer arealbruken, men ikke struktur og typologi. Småhusplanen er til revisjon, og vil sannsynligvis gi strengere krav til utbygging i disse områdene.

2. SNYLTEPROSJEKTER

Videreføring av celledannelser, som er resultat av markedstilpasninger. Utbyggingsprosjekter fokuserer på høyest mulig gevinst. Mange boligprosjekter bygges på tidligere næringsarealer uten etablerte samfunns- og boligstrukturer. Dette fører til at eksisterende kvaliteter knyttes til prosjektene for å øke attraktiviteten for området og skape en egenart.

3. IMAGEPROSJEKTER

Prosjekter på arealer av en viss størrelse, utformes som enkeltstående, innadvendte celler og markedsføres gjennom image. Imaget hentes ofte fra eksisterende kvaliteter, jamfør endringstype 2, men baseres også på prosjektet i seg selv som urbane, grønne, dynamiske, mangfoldige osv steder.



KLYNGEFORTETTING
MÅLESTOKK 1:75 000

Kartet viser et tilfeldig utvalg utbyggingsprosjekter fra perioden 2000-2010, som jeg kategoriserer som *klyngefortetting*. Prosjektene er valgt på grunnlag av personlig kjennskap til disse og/eller studie av kartleggingen jeg har utført og flyfoto.

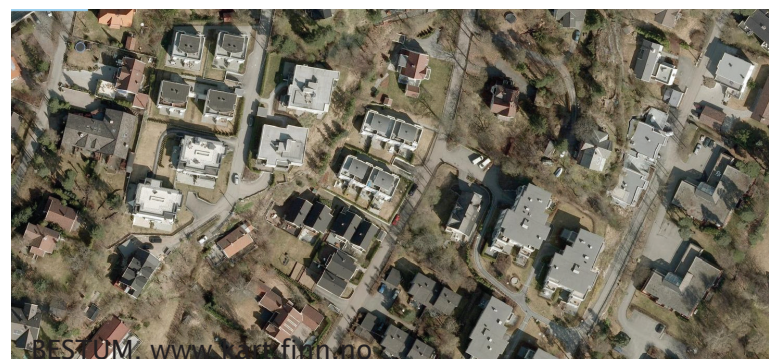
© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

KLYNGEFORTETTING

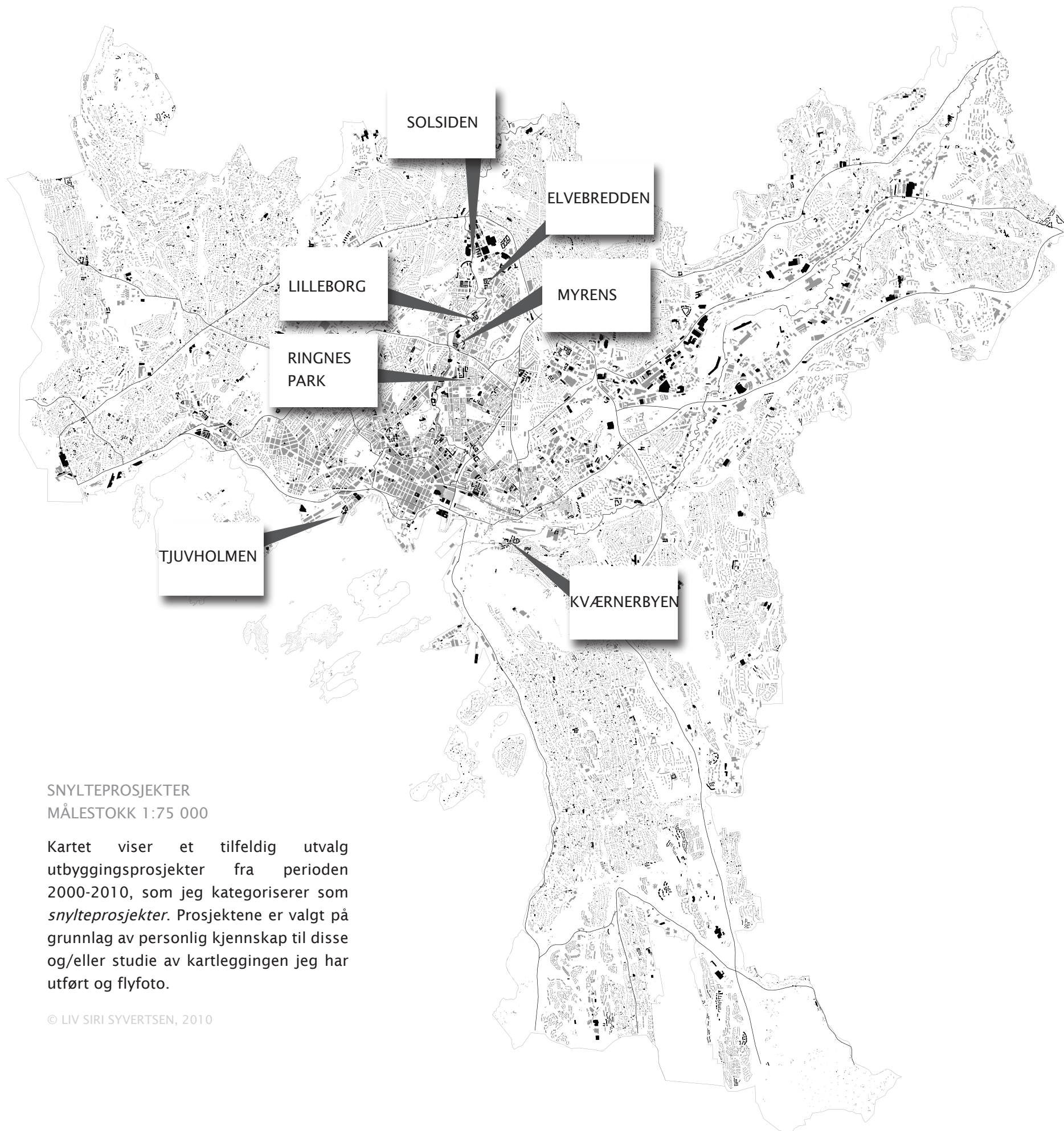
Med begrepet klyngefortetting mener jeg de prosjekter som *forkler seg* som de eksisterende bebyggelsestypologiene og overordente omgivelseskarakteren, men som kan føre til prinsipielle endringer av områder. I denne sammenheng mener jeg ikke de store transformasjonsprosjektene som preger indre bys næringsarealer. Denne typen prosjekt finnes spesielt i småhusområdene.

Endringstypen dukker opp når profesjonelle eiendomsutviklere regulerer større tomter, eller slår samme flere tomter, med mål om høyest mulig gevinst. En reguleringsplan blir et verdipapir (Børrud:2005a), der høy utnyttelse gir stor fortjeneste. I småhusområdene prosjekteres flere enheter i samme reguleringsplan, slik at området får et enhetlig preg som skiller klyngen fra de mer varierende naboområdene. Klyngen består ofte av andre typologier og med flere enheter enn det som preger området. Det fører blant annet til større parkeringsarealer og andre typer uteoppholdsareal, som balkonger og takterrasser. Disse typologiene medfører også nye typer bruk. Den private hagen forsvinner slik at lek og opphold i større grad må foregå i det offentlige rom, takterassen gir innkikk over hekken til naboene, og det blir generelt større tetthet av mennesker og trafikk.

Klyngefortetting er å finne i alle småhusområdene. Jeg registrerer flere prosjekter som skiller seg ut fra omgivelsene og endrer eksisterende strukturer i sør/øst enn i vest (unntatt Ullern). Dette kan ha en sammenheng med at områdene i vest har strengere krav til utforming, gjennom småhusplanen.



Illustrasjonsplan hentet fra www.munkerudasen18.no. En tomt blir til 3 tremannsbolig og 1 enebolig. Også vist på kart til venstre.



SNYLTEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:75 000

Kartet viser et tilfeldig utvalg utbyggingsprosjekter fra perioden 2000-2010, som jeg kategoriserer som *snylteprosjekter*. Prosjektene er valgt på grunnlag av personlig kjennskap til disse og/eller studie av kartleggingen jeg har utført og flyfoto.

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

SNYLTEPROSJEKTER

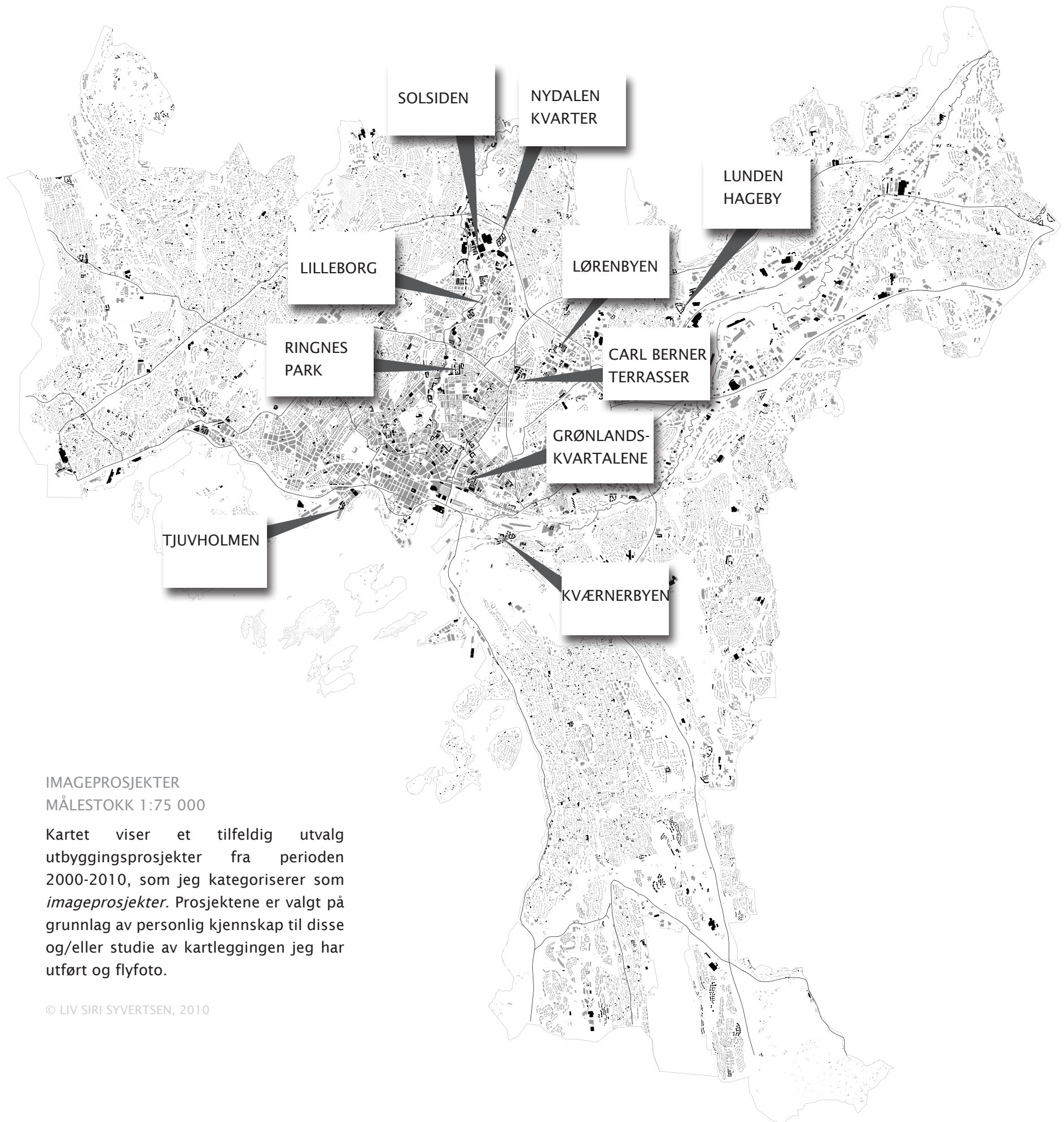
I denne sammenheng mener jeg ikke den spredte fortettingen som har foregått i områder med ettertraktede kvaliteter, som småhuskarakteren. Tendensen jeg viser til er den bymessige utviklingen av arealer lokalisert i eller ved områder med eksisterende kvaliteter, for eksempel ved naturelementer. Den tydeligste eksempelet på denne endringstypen er den høye utbyggingen langs Akerselva.

Tendensen er et resultat av flere sammenfallende faktorer: Attraktive arealer langs elver og sjø frigjøres som følge av endringer i næringslivet. I tillegg er det et kommunalt mål å åpne de rørlagte elvene i Oslo. Eiendomsutvikleren drives av å oppnå høyest mulig gevinst i et område, og benytter dermed eksisterende kvaliteter aktivt for å øke markedsværdien. Prosjektene karakteriseres av å inkludere de eksisterende omgivelsene som elementer i prosjektet, og privatiserer slik offentlige arealer. Gjennom utforming og orientering snylter prosjektene på omgivelsene. Slike prosjekter preges ofte av cellestruktur, men kan også inngå i en større sammenheng med omgivelsene. Ved å fokusere på dette elementet er det andre kvaliteter som går tapt. Prosjektene mangler ofte gode oppholds- og lekearealer, samtidig som strenge krav til universell utforming og parkering fører til nødløsninger. Bildene til høyre er fra Solsiden på Nydalen, og viser hvordan prosjektet aktivt bruker elva og de omkringliggende arealene. Dette har ført til at prosjektets uterom er skyggefulle og lite attraktive. I underetasjen er det parkeringskjeller, som fører til at halve uterommet er en rampe, som fører til elva.



Over: Bilde av Solsiden i Nydalen, tatt fra øst
Under: Bilde av Solsiden i Nydalen, tatt fra vest
Begge bildene er hentet fra www.byggenytt.no





IMAGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:75 000

Kartet viser et tilfeldig utvalg utbyggingsprosjekter fra perioden 2000-2010, som jeg kategoriserer som *imageprosjekter*. Prosjektene er valgt på grunnlag av personlig kjennskap til disse og/eller studie av kartleggingen jeg har utført og flyfoto.

© LIV SIRI SYVERTSEN, 2010

IMAGEPROSJEKTER

Eiendomsutviklere registrerer et uutnyttet potensial i ledige eiendommer, som følge av endringer i marked og etterspørsel. Attraktive områder skapes gjennom etablering av et nytt program for tomten. Programmet, eller imaget, baseres på å endre det som er, for å skape ettertraktede kvaliteter.

Ettersom utbygger ikke har kontroll over hva som skjer av endringer på nabotomtene er det få prosjekter som inngår i kontekstuelle forpliktelser ut over deres avgrensning. Gjennom å rendyrke imaget for tomten kan slike prosjekter derfor lokalisere vilkårlig i forhold til sine omgivelser. «Arkitekturen markedsføres som en del av prosessen for å knytte positivt meningsinnhold til området» (Ellefsen:2005:77) Eiendomsutvikleren har slik full kontroll på hva som kan skje innenfor sin eiendom, og sikrer seg dermed «høyeste og beste» utnyttelse. (Børrud:2008)

Utforming av slike prosjekter tenderer til å ha en innadvendt cellekarakter, gjennom aktivisering av kjernen i prosjektet, fremfor kantene ut mot gatemettet. Bebyggelsens bakside orienteres mot det offentlige rom, mens bebyggelsens framside med inngangsparti vendes mot et felles grøntareal. Cellen «vender ryggen til» omgivelsene og gir det offentlige gatenettet baksidekarakter. Slike celledannelser kan også registreres som mindre boligenklaver i villastrøkene, når tomtene i et kvartal slås sammen til et kompleks, eller som den mest ekstreme varianten; kjøpesenter i utkanten av byen.

Kompleksene bidrar til småskala sonedeling av byen, der hvert kompleks tilbyr et komplett tilbud til beboeren. Når større områder transformeres, etableres nye samfunn med alle dagligdagse behov dekket. Som imagebyggende element gjelder det da å lokke attraktive bedrifter til etablere seg i disse områdene. Symbolske og fysiske barrierer settes opp, som overvåkningskamera, vektore, adgangstegn og låste porter. I mindre ekstreme tilfeller åpnes cellestrukturen opp mot eksisterende imagebærende elementer, som vann og natur.

Alle typene er på en eller annen måte resultat av utbyggerens mål for høyest og best utnyttelse av tomten, for størst mulig gevinst.

Utdrag fra utbyggers beskrivelse av prosjekter i Nydalen og Ringnes Park:

www.avantor.no: Nydalen fremstår i dag som et levende, fremtidsrettet, spennende bydelsentrum, og benyttes av stadig flere av Oslos innbyggere. Mange har fått øynene opp for hva som faktisk finnes her av kultur, studiemuligheter, restauranter og kaféer og fritidstilbud, sammen med et variert bedriftsmangfold og miljø.

www.ringnespark.no: Ønsker du et nytt hjem som både ligger midt i et av byens mest populære; rikt på kultur, impulser og uteliv, - og som samtidig har tidsmessig nærhet til det meste av hovedstaden gjennom et godt kommunikasjonsstilbud?





SKRÅFOTO AV OSLOS KYSTLINJE
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

PLANLEGGING AV DEN FRAGMENTERTE BY

Jeg kan fastslå at byen er sammensatt. Gjennom beskrivelse av det sammensatte byvevet; fragmentene eller elementene, fasadene eller hjørnene, gatene eller plassene, kan man oppnå en forståelse av hva som skaper *stedet*. Byen er summen av fragmenter, som alle inngår i ulike sammenhenger og kontekster, som vil endre form eller innhold når en av delene endres eller erstattes. Områdets morfologiske sammensetning er slik den fysiske materien som er avgjørende for transformasjon. Ulike prosjekter forholder seg ulikt til byens form, og har ulik betydning for sammenhengen de inngår i. Enkelte prosjekter kan virke strukturerende eller deformerende på et område, mens andre ikke har betydning for annet enn det som er innenfor prosjektets planavgrensning. Ved å forstå hvordan byen er satt sammen kan man også tilegne seg kunnskap om hvordan nye prosjekter kan skape nye sammenhenger. Prosjektet er på den måten utløsende for transformasjon av et område.

De italienske byforskerne søker en forståelse av byen som et historisk produkt som stadig blir endret for å tilfredsstillere nye samfunnsmessige behov. Elementene i byen var satt sammen ble søkt kategorisert i typer, for å kunne bruke kunnskapen som verktøy for videre planlegging av byen. Karl Otto Ellefsen presenterer sammen med Dag Tvilde realistisk byanalyse (Ellefsen&Tvilde:1991), en metode for beskrivelse av den fragmenterte by, med formål å fange opp fysiske endringsprosesser. Elin Børruds prosjektevalueringsmetode (Børrud:2005) kan ansees som en videreføring av denne, en metode for planleggeren og håndtere den bitvise byutviklingen.

Ulike endringsfaktorer og drivkrefter påvirker byens transformasjon i forskjellig grad, men byens morfologi er premissgivende for områdets transformasjonspotensial. Med fortetting som planleggingsstrategi er det eksisterende bebygde landskap forståelsesgrunnlaget for fremtidig utvikling. En morfologisk analyse har som hensikt å diskutere forholdet mellom etablerte strukturer, samtidig som det inneholder et potensial for å kunne vurdere framtidens konsekvenser av dagens utbygging. Gjennom et sett kriterier skal prosjekter kunne diskuteres i forhold til ulike morfologiske og tematiske sammenhenger i byutviklingen.

Viser kartleggingen av utbygging i Oslo i perioden 2000-2010 tendenser til hvordan fortettingsstrategien påvirker forholdet mellom prosjektet og byen som en autonom struktur?

FORTETTING SOM TRUSSEL

Fortetting av den bygde by kan sees på som en trussel mot eksisterende omgivelser, der trusselen i denne sammenheng er ensbetydende med endring. Særlig i områder med lav arealutnyttelse, som i småhusområdene, representerer fortetting nettopp det. Trusselen er størst i de områdene der private eiendommer tilsvarende enorme verdier, slik at en endring av omgivelsene vil redusere verdiene. Utvalg for harmonisk fortetting (UHF) er en av gruppene som arbeider mot endring i småhusområdene. Det er mange som ønsker bevaring av områder i Oslo, både grunneiere og andre som ønsker å bevare områder av historiske og arkitekturhistoriske hensyn. Dette tas i stor grad hensyn til fordi Norge har demokratiske tradisjoner innenfor planlegging, der medvirkning og befolkningens interesser er viktig. Når markagrensa vernes og det satses på bærekraftig byutvikling gjennom fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging, vil ulike interesser komme i konflikt med hverandre. Mange ønsker nok å ivareta både marka og det bebygde landskap, men helst uten at det skal bygges i deres eget nabolag. En måte å håndtere dette på er å inngå kompromisser. De offentlige retningslinjene for fortetting kan sies å være et slikt kompromiss, et forsøk på å ivareta flest mulig interesser. Samtidig som en bærekraftig by bygges skal det ikke gå ut over folks grunneierinteresser, eller tilknytning til steder. I Oslo kommune er løsningen *tilpasning*.

Det er de fire farene som ble presentert i «Fortetting med kvalitet», som synes å prege Oslo kommunes fortettingspolitikk. Veiledningstekstene, småhusplanen og en rekke krav og reguleringsbestemmelser påpeker *tilpasning* til eksisterende omgivelser som det viktigste når det skal fortettes i eksisterende by. Fortetting ansees som en trussel, som må håndteres på en måte som ikke endrer de eksisterende omgivelsene. Fortetting anbefales som tilpasning til omgivelsen; videreføring av eksisterende strukturer og bebyggelse, for å skape helhetlige områder. «Fortetting med kvalitet» påpeker også at manglende tilpasning mellom nytt og gammelt kan ødelegge strøkskarakter og arkitektur. (MD:1998) Ut i fra veilederens anbefalinger for tilpasning (videreføring, etterlikning) leser jeg at det som beskrives med å *bygge ned* eksisterende kvaliteter egentlig er å *endre* disse. Er løsningen da å bygge tilsvarende eksisterende kvaliteter?

FORTETTING SOM TILPASNING

Fortetting av eksisterende by fører til en viss endring av byen, enten bit for bit eller som rask transformasjon. For å forhindre at steder endres skal fortetting i Oslo foregå som tilpasning til sine omgivelser. Kravene til tilpasning ligger i byggehøyder, lokalisering på tomten, antall etasjer m.m., innenfor planområdets avgrensning.

Fokuset på tilpasning til omgivelsene er i følge Børrud et resultat av kritikken mot modernismens funksjonsdelte idealby, som fornekter historien og den tradisjonelle arkitektur. Etter å ha sett resultater av de funksjonalistiske idealene ønsker man nå tilbake til den historiske byen med alle funksjoner på et sted og liv i gatene. Urbaniseretningen New urbanism vil tilbake til historiens nabolag, der den menneskelige skala og helhetlig planlegging er utslagsgivende for utformingen. For å gjenskape den historiske bys kvaliteter ble tradisjonell bystruktur fremhevet som et viktig element. For den nederlandske arkitekten Rem Koolhaas er ikke svaret for hvordan man skal bygge en bedre verden å finne i fortidens by. I følge Koolhaas er den tradisjonelle byen oppløst, og ved å søke denne byen vil man motarbeide de aktive, naturlige drivkreftene. (Børrud:2005) Den tradisjonelle byen som identitetsfaktor kan slik overskygge byens andre potensialer. Utforming av eksisterende omgivelser gjenspeiler datidens kulturelle og samfunnsmessige trender og behov. Dersom all fortetting er etterlikninger eller kulisser av datiden skapes en by uten tilhørighet og hukommelse, som Koolhaas' generiske by.

New urbanism er en normativ urbanismeideologi som sier noe om hvordan byer *bør* være, uten å se på hvordan ting *er*. Å kun fokusere på tilpasning til eksisterende omgivelser når byen fortettes er en normativ planleggingsstrategi. *Byen bør ikke endres, det som bygges må tilpasses omgivelsene, selv om disse representerer andre tider i byens liv.* Registeringen viser at fokuset på tilpasning gjennom gesimshøyder, møneretning, antall etasjer, form, farge m.v., blir en tvangstrøye som fornekter prosjektets muligheter til å skape nye sammenhenger i sin kontekst.

I fortettingsveilederene er det ikke et alternativ at utbygging kan føre til positiv endring. Det refereres til fortetting *eller* omforming som to ulike metoder, ikke som to mulige utfall av samme prosjekt. Transformasjonsbegrepet knyttes til utvikling av ubebygde arealer og nedlagte næringsarealer, som bevisst planlegges for en omveltende fysisk transformasjon. Men fortetting kan da også føre til **transformasjon?**



OSLO SOM HISTORISK BY, KARL JOHANS GATE
© PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

FORTETTING SOM TRANSFORMASJON

Steder består av fragmenter og sammensetninger av fragmenter, som produseres gjennom bruk og manifesteres slik i den romlige kontekst. Denne sosio-romlige dialektikken er den gjensidige påvirkningen mellom mennesker og deres fysiske og sosiale omgivelser. Tilføyning av ny fragmenter i byens vev vil endre byen, den vil ikke forbli nøyaktig slik den var. Man kan imidlertid diskutere hvordan og til hvilken grad byen endres av det nye fragmentet. Begrepet transformasjon omfatter ikke denne stadige endringen av byens morfologi, kun de tilfeller når nye ordensprinsipper blir etablert i et område. Dette kan skje som rask transformasjon, ved tilføyning av et eller en gruppe fragmenter, eller som treg transformasjon, bit for bit over lengre tid. Begrepet transformasjon knyttes til den utbyggingen som for eksempel registreres i indre bys næringsarealer, hvor området gjennomgår total transformasjon av både form og innhold. Men transformasjon av byens landskap kan også ta andre former. Endring av et områdes bruksmønster medfører ikke nødvendigvis transformasjon av områdets morfologiske ordensprinsipper, men dersom ny bruk blir gjeldende for et område kan dette medføre endring av områdets karakter. Den gradvise fortettingen, bit-for-bit, av småhusområdene kan føre til, og har i noen områder allerede ført til, nettopp slik transformasjon av områdets karakter. Jeg skal ikke her vurdere denne transformasjonen av småhusområdene, eller avgjøre

hvorvidt transformasjon er ønskelig her. Det er imidlertid viktig å påpeke *at* områdene transformeres, selv med krav til utforming og kvalitet. Kan det ikke være tilfelle at fortetting også gir nye **muligheter** for området?

FORTETTING SOM MULIGHET

Byen er et sammensatt vev av fragmenter fra historiske øyeblikk. Når nye fragmenter skal adderes i byvevet er utgangspunktet eksisterende omgivelser, men det er ikke ensbetydende med tilpasning til eksisterende omgivelser. Prosjektene kan gjennom form, innhold og bruk, resultere i endringer av omgivelsene. Prosjektet kan generere eller være premissgivende for ny utvikling, men kan også bidra til stagnasjon eller videreføring av omgivelsene. Fokuset på tilpasning til eksisterende omgivelser og strukturer kan forhindre prosjektets mulighet til å skape nye strukturer og nye sammenhenger. Dette kan medføre at nye, tilpassede prosjekter resulterer i utilsiktede endringer. Disse er ikke nødvendigvis genererende for nye strukturelle ordensprinsipper, men gjennom bitvis endring kan det likevel resultere i at områdets logikk endres. Det er i disse tilfeller at transformasjon forbindes med noe negativt.

Samfunnet er i stadig endring og byens fragmenter, som kan leses som historiske biter, vil skille seg ut fra tidligere tiders

fragmenter. Nye arbeidstyper, befolkningsgrupper, trender og familiesammensetninger er noen faktorer som endrer samfunnets funksjonsbehov.

Ved å se mulighetene man har i det bebygde landskap, fremfor å etterlikne det som var, kan man skape nye sammenhenger og nye steder, som speiler samtidens samfunn.

«Dagens by må derfor betraktes som noe annet enn en mislykket utgave av den byen vi egentlig ønsker oss. Det dreier seg om å akseptere den post-industrielle byens ad hoc-landskap, ikke å dvele ved post-moderne nostalgi eller moderne tabula rasa.» (Børrud:2005a:41)

Dersom det er en faglig konsensus om at Oslo er en fragmentert by, hvorfor stilles det da krav om tilpasning til de historiske delene i byen? Studiet av byens utbygging over en 10-års periode viser at normative byplanteorier ikke passer samtidens metoder for hvordan byen bygges. Krav til å tilpasse og skape helhetlige områder resulterer i at byen framgenteres. Det regulerede området utformes ut i fra tomtens logiske prinsipper, innenfor de gitte rammene. Uten denne tvangstrøyen ville man kanskje se flere muligheter utenfor reguleringsplanens avgrensning? En fragmentert by legger til rette for utallige utviklingsmuligheter. Det er disse man må fokusere på, i stedet for å, som Børrud sier, betrakte byen som en mislykket utgave av den byen vi egentlig ønsker oss. For det finnes vel ikke en fasitby?

KONKLUSJON

Transformeres Oslos byggesone gjennom fortetting?

Fortetting av tidligere fabrikkarealer i indre by har ført med seg transformasjon av både form og program, som også har endret morfologiske ordensprinsipper ut over den aktuelle tomtegrensen. Disse er forvandlet til områder med blandete funksjoner som bolig, bedrifter for kunnskapsorientert tjenesteyting, ”urbane” funksjoner som kafeer, treningsstudio, dagligvareforretning, kulturtilbud osv. Selv om småhusområdene er kraftig fortettet i perioden er det ikke dermed sagt at grad av transformasjon er på samme nivå. Fortettingen har ført til nye tomtestrukturer, gjennom tomteinndelinger og tilføring av mer komplekse bygningstyper, som lavblokker, 4-mannsboliger osv. I områder der store deler av bebyggelsen har tatt slike former kan man antyde nye prinsipper for bruk og opplevelse av områder. Det er særlige i disse områdene det har vært fokus på at nye fragmenter skal tilpasses eksisterende bebyggelse, gjennom

krav til høyder, takform, plassering på tomten og liknende. Nye bygningsformer kan bringe med seg ny bruk, selv om krav til takform og høyder følges. Måten rommet er satt sammen på er viktig i forhold til hvilken praksis som manifesteres, og denne praksisen vil igjen påvirke menneskers persepsjon av rommet. I småhusområdene kan dette eksemplifiseres når bygningstyper med balkong eller takterrasse tilføres områder der all uteaktivitet tidligere kun har foregått på bakkeplan. Eller når utbygging medfører skalaendringer og trafikkøkning av et område som tidligere var basert på eneboligen.

Fortetting som strategi for byutvikling innebærer at all utbygging skjer innenfor allerede utbygde områder, men fører ikke automatisk til transformasjon av områder. Fortetting av nye fragmenter kan også kun være tilføyning av mer av det som allerede eksisterer, uten å berøre bylandskapetets ordensprinsipper. Kartleggingen av Oslo viser imidlertid at fortetting kan føre til transformasjon.



FOTO AV OSLO, SETT FRA ØST
© PLAN - OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

HVA SÅ?

Kan denne kunnskapen benyttes i planlegging av byen? Kan de eksisterende omgivelsene si noe *om* områder vil endres, *hvordan* det vil skje og *hva slags* former det kan resulterer i?

Jeg vil her eksemplifisere hvordan byen i stor grad styrer, eller setter rammer for sin egen utvikling.

Etablering av Alnaelva Miljøpark planlegges som en del av Groruddalssatsingen i Oslo kommune. Planen skal blant annet danne grunnlag for bruk av Alnaelva som drivkraft for urban byutvikling. (PBE:2009:12) Er det mulig å planlegge transformasjon ved bruk av naturelement som drivkraft?

NATURELEMENT SOM ENDRINGSFAKTOR?

Drivkraften for oppgradering av Akerselva og Alna grunner på et endret samfunnssyn om elver som hinder for arealutnyttelse, til positive element i byen. Dette endrete synet har ført med seg at elver også blir interessant i byutviklingen, der elven blir det bærende elementet i området. Akerselva var forbundet med fabrikker og forurensning, men ble allerede på 1920-tallet tilknyttet planer for byforskjønnelse. Datidens ordfører kalte arbeidet med parkåren som en prosess «fra rynke til smil». Når fabrikkene etter hvert la ned ble områdene planlagt omdisponert i samsvar med kommunens fortettingsstrategi. I den sammenheng ble kommunedelplan for Akerselva Miljøpark utarbeidet.

«Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.»
(PBE:1990:4)



Alnaelva i Grorudparken, sett mot Ammerud
(PBE:2009:7)



Øvre Foss, Akerselva (Wikimedia)

Som resultat av endringer i næringslivet ble fabrikkene langs elva stående tomme, og det ble i den sammenheng planlagt bymessig fortetting flere steder langs elva. Mange av fabrikklokalene ble bevart gjennom vern, men området endret karakter og representasjon i byen, «fra rynke til smil».

Områdene langs Akerselva, som i dag er utviklet med bymessig karaktere, hadde gjennom den morfologisk sammensetningen et iboende transformasjonspotensial. Eiendomsstrukturen var enkel, arealutnyttelsen var lav og tomtene lå i eksisterende, sentrale byområder. Disse faktorene minsket risikoen for eiendomsutviklere å investere i områdene. Tomtene kunne transformeres enkeltvis, uten at store planer for samfunnsmessige funksjoner og infrastruktur måtte være på plass. Opprusting av elva endret de tiliggende områdenes kollektive minne og karakter. Den positive oppfatningen man nå fikk av området resulterte i verdiøkning og investering i områdets utvikling. Tomtene lå helt inntill elva, som resultat av fabrikkenes tidligere behov for vannkraft, og elva kunne benyttes som element i eiendomsutviklingen. (jmfør endringstendensen «snylteprosjekter».)

Det er nå satt i gang et tilsvarende prosjekt langs Alnaelva, gjennom kommunedelplan for Alnaelva Miljøpark. Arbeidet er et resultat av kommunens satsning på gjenåpning og oppgradering av elver i kommuneplanene 2004 og

2008. (PBE:2009:4) Planen utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark, og skal gi rammer for utviklingen langs Alna. Men har disse områdene de samme forutsetningene for utvikling?

De fysiske strukturene langs Alna er svært forskjellig fra Akerselva, og det kan derfor være problematisk å planlegge transformasjon av områdene langs Alna etter Akerselvas transformasjonsmønster. Områdene er morfologisk ulike og styres av ulike endringsmekanismer. Det var hovedsakelig en kombinasjon av endringer i næringslivet og eksisterende omgivelsestyper som førte til transformasjon av de fysiske strukturene langs Akerselva. Viljen til investering i områdene langs elva kan ha vært følge av elvas endrete karakter gjennom etablering av Akerselva Milkøpark. De iboende endringsmekanismene ville virket med eller uten den planen, men resultatet ville kanskje vært annerledes?

PLAN SOM ENDRINGSFAKTOR

Områdene langs Alnaelva er bygget på andre premisser enn områdene langs Akerselva. For det første har ikke næringsområdene her tilknytning til elva, Alnaelva renner gjennom Groruddalen forholdsvis atskilt fra bebyggelsen. For det andre er bebyggelsen langs Akerselva bygd med elva som

grunnleggende struktur. De amorfe områdene, som preger store deler av det bebygde landskap langs Alna, har ikke noen tilknytning til elva. Industrien i Groruddalen er ikke etablert på grunnlag av elva, og bebyggelsen har derfor ikke forbindelser til elveløpet, slik som er tilfelle langs Akerselva. Området preges av industriområder og store infrastrukturarealer, mens langs Akerselva var tomtene mindre, og innvevd i eksisterende bolig- og byområder. Her var det bare enkeltprosjekter som måtte planlegges, ikke større programendringer.

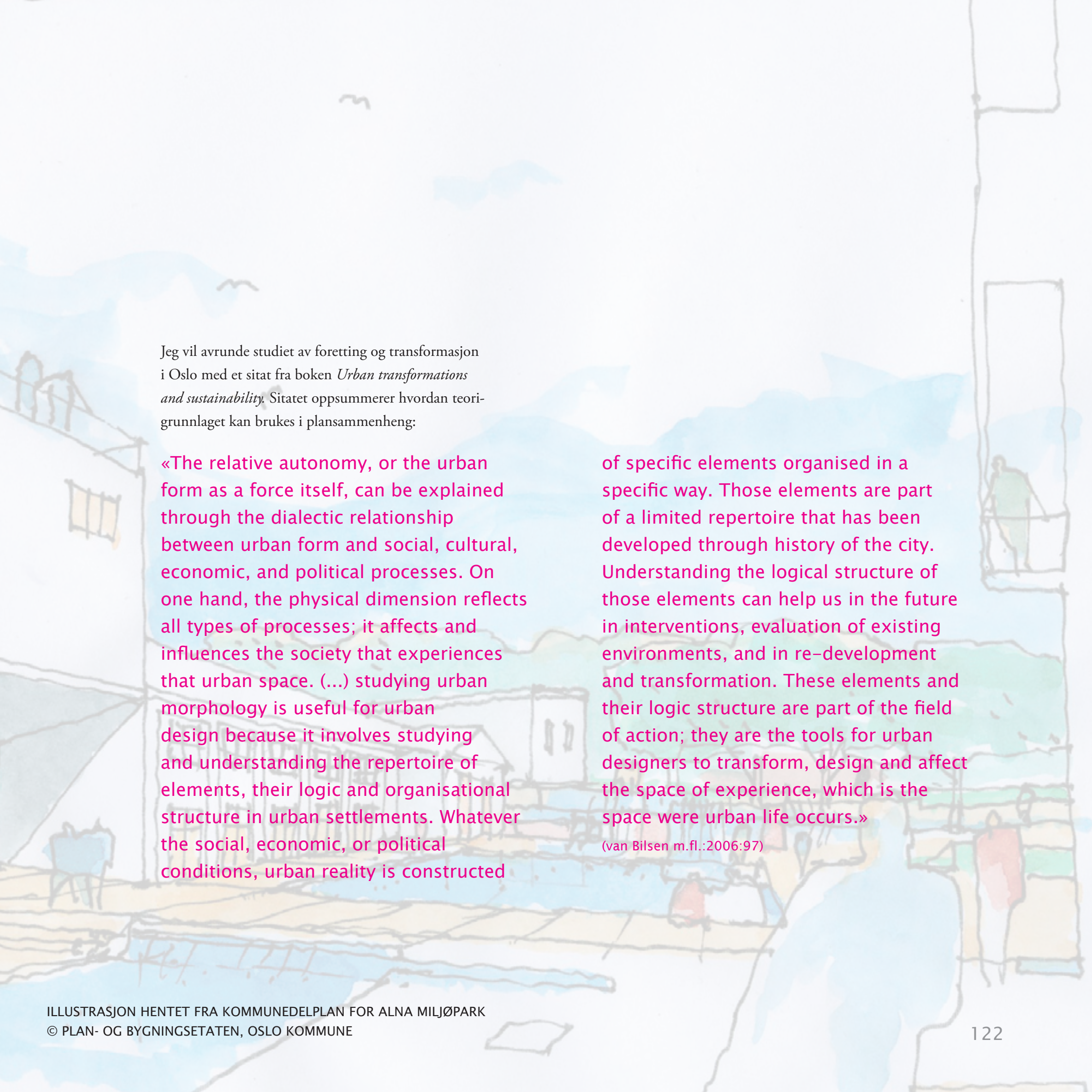
Arealene i Groruddalen har stort potensial for transformasjon, gjennom ukompleks eiendomsstruktur og lave grunnverdier. For at de potensielle mekanismene som ligger latent i området skal realiseres, kreves det en avgjørende endringsfaktor som gjør det mulig å investere i området. Oppgradering av elveparken, som ligger som en selvstendig struktur i industrilandskapet, vil ikke være naturlig endringsfaktor for næringsområdene. De naturlige endringsmekanismene for Alna-området avhenger av eventuelle endringer i næringslivet, som gir ledige tomter for transformasjon.

Byutviklingen langs Alna Miljøpark kan ikke basere seg på det samme mønsteret som for Akerselva Miljøpark, når premissene for utvikling i disse områdene er så ulike. Langs Akerselva var det naturlige endringsprosesser som styrte transformasjonen, og elva ble benyttet som et positivt element i planlegging av områdene (jamfør de registrerte endringsprosessene, side 100).

Det er ikke registrert tendenser til byutvikling langs Alna i studiet av utbygging i Oslo mellom 2000-2010, og de endringene som registreres er av programmessig karakter. Selv om områdene langs Alnaelva har stort potensial for transformasjon er det ikke med det sagt at de vil transformeres. I den kartlagte perioden er det svært lite endringer i disse områdene, fordi de samfunnsmessige drivkreftene ikke har resultert i fysisk transformasjon. En vedtatt plan kan ikke tvinge frem transformasjon, med mindre kommunen endrer planstrategi, og selv tar rollen som utbygger.

Elva var en av endringsfaktorene i transformasjon av Akerselvas omkringliggende tomter, fordi viljen til investering i disse områdene økte som følge av oppgraderingen. Når det nå skal vedtas plan for Alna, med ønske om likende resultat som utviklingen langs Akerselva, er det ikke elva som er endringsfaktor, men planen i seg selv.

Planen kan bryte med byens autonomitet, byens naturlige endringsprosesser. Samfunnsmessige drivkrefter og fysiske elementer styrer i ulik grad byens utvikling, og det er disse som må være kunnskapsgrunnlaget for planlegging av byen. Det lar seg ikke gjøre gjennom etterlikning av historiske omgivelser, eller i denne sammenheng; historiske transformasjonsprosesser. Det er samtidens fragmenterte by og samtidens drivkrefter samtiden og fremtiden må planegges med utgangspunkt i.



Jeg vil avrunde studiet av foretting og transformasjon i Oslo med et sitat fra boken *Urban transformations and sustainability*. Sitatet oppsummerer hvordan teori-grunnlaget kan brukes i plansammenheng:

«The relative autonomy, or the urban form as a force itself, can be explained through the dialectic relationship between urban form and social, cultural, economic, and political processes. On one hand, the physical dimension reflects all types of processes; it affects and influences the society that experiences that urban space. (...) studying urban morphology is useful for urban design because it involves studying and understanding the repertoire of elements, their logic and organisational structure in urban settlements. Whatever the social, economic, or political conditions, urban reality is constructed

of specific elements organised in a specific way. Those elements are part of a limited repertoire that has been developed through history of the city. Understanding the logical structure of those elements can help us in the future in interventions, evaluation of existing environments, and in re-development and transformation. These elements and their logic structure are part of the field of action; they are the tools for urban designers to transform, design and affect the space of experience, which is the space where urban life occurs.»

(van Bilsen m.fl.:2006:97)

LITTERATURLISTE

LITTERATUR

Børrud, Elin, 2000: "Alt flyter!" - ikke! : et essay om byplanlegging i det urbane transformasjonsfeltet, *Byggekunst* 5/2000, s.10-21

Børrud, Elin, 2005a: Bitvis byutvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Oslo

Børrud, Elin, 2005b: Hva skjer på Grünerløkka? Raske endringer og stabiliserende transformasjon, artikkel i: Jonny Aspen (red.), *By og byliv i endring: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*, Scandinavian Academic Press, Oslo

Børrud, Elin, 2005c: Den prosjektstyrte byutvikling - kjennetegn og utfordringer, *Byggekunst*. 87(2), Oslo

Conzen, M.R.G., 2004: Thinking about urban form. Papers on urban morphology, 1939-1998, European Academic Publishers, Bern

Cortes, C.E. Pinzon, 2005: Morphological analysis of the contemporary urban territory: Is it still a relevant approach?, publisert i A.van Bilsen m.fl., 2005: *Urban transformations and sustainability*, 105 Press, Delft University

Ellefsen, Karl Otto & Dag Tvilde, 1991: Realistisk byanalyse, Arkitektavdelingen NTH, Trondheim

Ellefsen, Karl Otto, 2005: Studier av byens fysiske transformasjon – Oslos arkitektur i endring, artikkel i: Jonny Aspen (red.), 2005: *By og byliv i endring: Studier av byrom og handlingsrom i Oslo*, Scandinavian Academic Press, Oslo

Franck, Karen A. m.fl., 1994: *Ordering Space*, Van Nostrand Reinhold, Portland

GUST (Ghent Urban Studies Team), 2002: *post ex sub diz - Urban Fragmentations and constructions*, 010 Publishers, Rotterdam

Kelbaugh, Douglas / Kit Krankel McCullough, 2008: *Writing Urbanism*, Routledge, New York

Magrinyà, Francesc, 2006: *The General Theory of Urbanization of Ildefons Cerdà: An Urban Network Theory*, publisert i Graafland, Arie & Leslie Jaye Kavanaugh, 2006: *Crossover: architecture, urbanism, technology*, 010 Publishers, Rotterdam

Miljøverndepartementet, 1998: *Fortetting med kvalitet*, Oslo

Miljøverndepartementet, 2008: *Fortett med vett*, Husbanken Region Vest, Bergen

Plan- og bygningsetaten (PBE), 2000: *Kommunedelplan 2000*, Oslo kommune, Oslo

Plan- og bygningsetaten (PBE), 1990: *Kommunedelplan Akerselva Miljøpark*, Oslo kommune, Oslo

Plan- og bygningsetaten (PBE), 2009: *Kommunedelplan Alna miljøpark* (ikke vedtatt), Oslo kommune, Oslo

Sima, Yina & Dian Zhang, 2009: *Comparative Precedents on the Study of Urban Morphology*, Proceedings of the 7th international Space Syntax Symposium, Stockholm

Sæter, Oddrun, 2003: *Byutvikling og gentrifisering i Oslo indre øst*, Trondheim, UiO

Tvilde, Dag, Jannike Hovland og Peter Paus, 1997: *Steder i endring. Notat om bruk av strukturanalyse*. Asplan Viak, Sandvika

Whitehand, Jeremy W.R., 2007: *Conzenian urban morphology and urban landscapes*, University of Birmingham, Birmingham

Whitehand, Jeremy W.R., 2001: *British urban morphology: the Conzenian tradition*, University of Birmingham, Birmingham

NETTSTEDER (11.12.10)

www.avantor.no

www.wikiedia.no

www.arkitektnytt.no

<http://ergates.livejournal.com/>

www.byggennytt.no

<http://alnaelva.blogspot.com>

www.kart.finn.no

www.wikimedia.com

www.munkerudasen18.no

http://www179.pair.com/blil/kulturkart/tur_ostsj/tur_ostsj.htm

www.nydalen.no

www.oslo.kommune.no

www.ringnespark.no