

FORSTEDER I BYSENTRUM

SUBURBS IN CITY CENTRE

INGVILD LEITE

Forsteder i bysentrum

FORORD

En tidlig sommermorgen ruller toget i retning Stavanger inn på Drammen stasjon. Vi blir stående en stund. Mens jeg drikker besk NSB-kaffe, slår det meg at jeg underholder meg med å studere andre menneskers hjem. Fra min vindusplass i kupeen har jeg panoramautsikt inn i fremmede menneskers bolig. Skamfull vender jeg blikket bort og plukker opp Aftenposten. Dette ble starten på en lang rekke liknede observasjoner. Private balkonger og uteplasser, kjøkken og stuer, ja til og med soverom, var lagelig plassert i glaningen. Mange hadde riktignok gardiner og lameller godt trukket for. “Så mørkt de må ha det”, tenkte jeg. Mørkt, men privat. Jeg begynte å gå rundt i byen, observere. Felles for alle mine registreringer var at leilighetene det gjaldt, alle befant seg sentralt i byen og var alle relativt nye. Ikke kunne jeg skjønne at noen ønsket å bo slik. Men hva mer? Hvorfor skulle det påvirke meg – trygt plassert i det offentlige rom med full rett til å glo i hvilken retning det passet meg? Hvorfor skulle jeg måtte se ned i asfalten for å unngå følelsen av å forstyrre andres rett til privatliv? Det var noe med grensene mellom det offentlige og det private som var feil. Det private var kommet for nært. Det var blitt ubehagelig.

At dette korte stoppet på Drammen stasjon skulle resultere i en masteroppgave, hadde jeg ikke forestilt meg da toget rullet videre mot Stavanger. Men opplevelsen ville ikke slippe taket. Jeg ville ha svar på hva dette dreide seg om.

Det skulle vise seg å bli mer komplisert enn jeg hadde regnet med. Temaet for oppgaven var basert på en udefinerbar følelse, og prosessen med å finne en anvendbar problemstilling og relevant litteratur ble langvarig – og blindsporene mange. Å slette utført arbeid ble etter hvert vanlig prosedyre. At oppgaven til sist ble ferdig, og at jeg fikk svar på noen av funderingene mine, er bare et av resultatene av alt arbeidet. Viktigere er at det ga meg retning og engasjement i forhold til hvor veien går videre.

Arbeidet med oppgaven har på mange måter fremstått som et kappløp med tiden. En raskt voksende mage og vissheten om forestående totalrenovering av leiligheten over, fungerte som daglige påminnelser om at det ikke var rom for pauser i arbeidet. Lille Mie holdt sin del av avtalen, og holdt seg i ro fram til termin. Jeg klarte dessverre ikke å holde min, som var å bli ferdig innen fødselen. Innspurten ble preget av å holde ammetåka på betryggende avstand, til takten av bor og hammerslag. Etter denne opplevelsen kan jeg gjøre alt!

En stor takk til min fantastiske veileder, Elin Børrud, som bidro til at jeg beholdt troen på at jeg kunne få dette til, og som lærte meg at ingenting kan skrives for mange ganger. Etter våre samtaler sto jeg igjen med to ting, en haug med arbeid og et lass med inspirasjon. Takk!

En stor takk til bakkemannskapet hjemme. Uten dere hadde ikke dette gått. Thea og Iben, de “store”, flotte jentene mine, som har hatt uendelig tålmodighet med mammas oppgaveskriving. Dere skal få slippe å høre “bare vent litt” på en stund nå – og det blir ikke wienerpølser til middag på minst to uker! Stolt av dere! Takk til lille Mie, dette vidunderlige pikebarnet som bidrar med lange soveøkter. Sist, men ikke minst, takk til min flotte, tålmodige kjæreste, Jørgen, for hjelp med korrekturlesing, fotografering, layout og InDesign, og for all støtte og kjærlig omsorg underveis.

Nå kan ammetåka senke seg.

Ås, mai 2012

Ingvild Leite

INNHold

Sammendrag	6
Abstract	7
1 Innledning	8
1.1 Bakgrunn – en tettere by	8
1.2 Fortetting som byutviklingsstrategi	8
1.3 Hvorfor fortette?	8
1.4 Byliv og betydningen av det offentlige rom	9
1.5 Problemstilling	10
1.6 Leserveiledning	11
2 Teori med betydning for problemstillingens kontekst	12
2.1 Hva er en bolig og hva definerer god boligkvalitet?	12
2.2 Hva kjennetegner typisk nye byboliger ifølge den offentlige boligdebatten?	13
2.3 Når boligen blir investeringsobjekt	13
2.4 Byboligen	14
2.5 Stockholmsundersøkelsen	15
2.6 Modernisme	16
2.7 Modernisme – hva menes?	16
2.8 Modernismens premisser og idealer	17
3 Teori med betydning for case og analyse	18
3.1 Teoretikere	18
3.2 Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities	19
3.2.1 Grenser	20
3.3 Jan Gehl: Byer for mennesker	21
3.3.1 Skala og størrelsesforhold	22
3.4 Arkitektur på grænsen – en antologi	24
3.4.1 Søren Møller Christensen: På kant af byens liv	24
3.4.2 Omdannelse av gammel havn til ny by	24
3.4.3 Havneboligen	24
3.5 Marie Stender: Om at bo i glashus	26
3.5.1 Åbenhedens dogmatikk	26
3.5.2 Hva skjer når det offentlige rom privatiseres?	26
3.6 Oppsummering – fortolkning av teoretikerne og oppfattelsen av bykvalitet	28
4 Metode	30
4.1 Casestudiet som metode	30
4.2 Metodeproblemer	31
4.3 Litteraturstudier	31
5 Case	32
5.1 Historisk bakgrunn: Småhus- og småkårsbyen Stavanger	32
5.2 Stavanger i dag – Sammen for en levende by	33
5.3 Introduksjon til casene	34
5.4 Bjergsted – sentrumsnær fortetting	35
5.4.1 Historikk	35
5.4.2 Fortetting i Bjergsted	35
Straen Terrasse	36
Smedvigkvartalet	44
Bjergsted Park	48
Hertervigs Plass Borettslag	52
5.4.3 Prosjektområdet sett under ett – en oppsummering	57
5.5 Badedammen – fortetting i havna	58
5.5.1 Historikk	58
5.5.2 Fortetting i Badedammen	59
Verven 2.....	62
Badedammen Vest.....	66
Startbo	72
Stavanger brygge	76
Store Blå	78
5.5.3 Prosjektområdet sett under ett – en oppsummering	83
6 Analyse	84
6.1 Innledning.....	84
6.2 Analytisk ståsted	84
6.3 Teoretisk utgangspunkt.....	84
6.4 Den menneskelige dimensjon	84
6.5 Byggehøyder.....	85
6.6 Privatisering av det offentlige rom.....	85
6.7 Forsteder i byen?.....	86
6.8 Eksempel Badedammen.....	87
6.9 Delkonklusjon.....	87
6.10 Gata som fenomen	87
6.11 Delkonklusjon.....	90
6.12 Bolig på havna.....	92
6.13 Havneboligen som oase	92
7 Sammendrag og konklusjon	94
7.1 Modernisme og det offentlige rom.....	94
7.2 Bybolig eller forstedsbolig?.....	96
Litteraturliste	98
Fotokreditering.....	99

SAMMENDRAG

Stavanger by fortettes. Sentralt beliggende industri- og næringsområder omdannes til boligområder, og det bygges høyere og tettere enn tidligere. Flere av de nye boligområdene ligger tett innpå byens sentrum og utfordrer med det de krav som stilles til boligkvalitet og til bykvalitet. Nye byleiligheter fremstår med krav til private uteplasser, utsikt, lys, luft og solrike, større fellesarealer. Kvaliteter forbundet med modernistisk planlegging for bygg i mer suburban omgivelser. Hva skjer med boligkvalitet og bykvalitet når slike kvaliteter søkes tilfredstilt i den i utgangspunktet tett bebygde byen?

Oppgaven fremsetter to hypoteser formulert som påstander:

1) Modernismens byformsvar, slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter, fører til oppløsning av grensene mellom private og offentlige rom i byen.

2) Oppløsning av grensene mellom private og offentlige rom påvirker bokvaliteten i nye byboligprosjekter og bidrar til forringelse av den overordnede bykvaliteten.

Som hjelp til å belyse hypotesene benyttes en kombinasjon av litteraturstudier og casestudier. Oppgavens case er ni boligprosjekter, fordelt på to fortettingsområder, beliggende tett på sentrum i Stavanger. Caseframstillingen er i det vesentligste basert på foto, egne observasjoner og områdebeskrivelser. I analysen av casene benyttes teorier om grunnlaget for god bo- og bykvalitet, og hvordan faktorer som blant annet byggehøyder, økende bilisme, arkitektur, grad av urbane kvaliteter som handel, servering- og servicebedrifter, uteromskvalitet og tilrettelegging av det offentlige rommet kan tenkes å påvirke bo- og bykvaliteten i områdene. Sentralt i oppgaven står diskusjonen om betydningen av grenser mellom offentlig og privat sfære, både mellom de ulike casene og mellom caseområdene og den øvrige byen.

ABSTRACT

Stavanger condenses. Centrally located industrial and commercial areas are converted into residential areas, and build higher and denser than before. Several new residential areas are located close to the city center and challenge the requirements for housing quality and the overall quality of the city. New city apartments appear with claims to private patios, views, light, air and sunny, large common areas. Qualities associated with modernist planning for the construction of more suburban settings. What happens to housing quality and quality of the city as such when such qualities sought meet the initially densely populated city?

The thesis put forward two hypotheses formulated as statements:

- 1) Modernist planning, as expressed in new residential areas, are leading to the dissolution of boundaries between private and public spaces in the city.
- 2) The dissolution of boundaries between private and public space affects housing quality in new residential areas and contributes to the deterioration of the overall quality of the city.

To help shed light on the hypotheses used a combination of literature and casestudies. Thesis case are nine housing projects, in two infill sites, located close to the center of Stavanger. Case presentation is essentially based on photographs, my own observations and area descriptions. In the case analysis I use theories about the basis for good living and qualities of the city, and how factors such as building heights, rising motoring, architecture, degree of urban qualities such as trade, food and service, outdoor quality and organization of public space may influence the quality of both housing and of the city. Central to the paper's discussion is of the importance of boundaries between public and private sphere, both between the different cases, and between the case study areas and the rest of the city.

1 | INNLEDNING

1.1 | Bakgrunn – en tettere by

Stavanger by fortettes. Nye boliger og boligområder etableres innenfor den eksisterende bystrukturen. I løpet av de siste ti årene har flere sentrale havneområder blitt omdannet fra industri- og nærings- til boligområder. Stavanger er spesiell i boligsammenheng i det henseende at boligbebyggelsen i og rundt sentrum i hovedtrekk består av en- og tomannsboliger bygget i tre. Nye byggehøyder og tettheten i prosjektene bidrar til utfordringer i forhold til den eksisterende bebyggelsen, til gatestruktur og det offentlige rommet, til den overordnede bykvaliteten og bokvaliteten både i eksisterende og ny bebyggelse. Fra et byplanleggingsperspektiv er det av interesse å se på hvordan de nye fortettingsprosjektene fremstår som del av den etablerte byen.

Stavanger har valgt fortetting som bevisst strategi for å møte utfordringer knyttet til boligmangel, sterkt økende biltrafikk, pendling innenfor nærregionen og forventet ekspansjon i næringsliv og boligsøkende. Fortetting innenfor byggesonen anses som den mest bærekraftige løsningen på disse utfordringene. Bærekraftig byutvikling blir lik fortetting.

Denne oppgaven tar for seg to sentrale fortettingsområder i Stavanger, Bjergsted og Badedammen. De ni ulike casene som studeres er organisert i lamell- og punktbebyggelse, en bygningsstruktur forbundet med modernismens planleggingsideal, især slik det ble brukt i oppføringen av drabantbyene på 1950- og 1960- tallet. Lamell- og punktbebyggelse i mer landlige omgivelser, utenfor den sentrale byen, hvor alle kunne oppnå tilfredsstillende boligkvalitet og tilgang på tilstrekkelig lys, luft og utsikt, er grunnleggende kvaliteter i det modernistiske boligidealet. Flere av

casene har navn som gir assosiasjoner til kvaliteter i større grad forbundet med landligere omgivelser fremfor en tettere bystruktur: *Bjergsted Park, Straen Terrasse, Store Blå og Stavanger Brygge*. Hva blir konsekvensene når dette planleggingsidealet overføres fra sine mer rurale omgivelser og inn i den tette byen? Gjennom analyse av casene, fire i Bjergsted og fem i Badedammen, vil jeg undersøke hvorvidt prosjektene skaper nye grenser mellom private og offentlige rom, mellom bebyggelsen og mellom bebyggelsen og byen, og hvilken betydning dette kan ha for bo- og bykvaliteten. Fordi fortettingsprosjektene er lokalisert sentrumsnært finner jeg det naturlig å bruke begrepet bykvalitet når det er snakk om påvirkning av områdekvalitet.

1.2 | Fortetting som byutviklingsstrategi

Fortetting som byutviklingsstrategi og strategi for fremtidig boligbygging har vært overordnet statlig politikk i nærmere tjue år (St.meld. 31 (1992-93), Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, MD 1993). Fra politisk hold er intensjonen at fortetting skal bidra til bærekraftig byutvikling og til redusert areal- og transportbruk, samt at den skal være av "kvalitet" (jfr. T-1267, Fortetting med kvalitet). "Regjeringen vil legge til rette for og støtte opp om en utvikling som ivaretar det gode liv i byer og tettsteder og de positive kvalitetene ved å bo sentralt" (St. meld. nr. 23 (2001-02)). For å sikre bærekraft og kvalitet innenfor alle byens strukturer (utbyggingsmønster, transport, grønnstruktur og senterstruktur), skal et langsiktig perspektiv legges til grunn og det vil kreve samarbeid på tvers av nasjonale, regionale og lokale aktører innen byplanlegging. Ny utbygging bør fortrinnsvis skje innenfor den etablerte byggesonen i form av fortetting og transformasjon,

og i form av knutepunktutvikling hvor man samler offentlig transport, nye boliger og næringsvirksomhet (St. meld. nr.23 (2001-02)).

Hovedbegrunnelsen for å bygge tett, uansett aktørens posisjon, er effektiv arealbruk. Dette kommer fram av definisjonen av fortetting gitt i Stortingsmelding 31 (1992-93):

“Med fortetting menes all byggevirsomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Dette kan være sanering og byfornyelse, overbygging/lokk (for eksempel over trafikkareal), bruksendring, tilbygg, bygging på fradelte parseller eller på inneklemt arealer som har vært brukt eller båndlagt til andre formål.”

På denne måten blir effektiv arealbruk ved hjelp av fortetting innenfor byggesonen den gjeldende strategien for utviklingen av framtidens byer og tettsteder. Fortetting handler med det om fremtidig byutvikling.

1.3 | Hvorfor fortette?

Det er i dag internasjonal konsensus om fortetting som effektiv strategi for å hankses med økende transportvolumer, nedbygging av areal, energibruk og forurensning. (Guttu et al. 1997, St.meld. 31 (1992-93), Kvorning et al. 2009) Det er med det ingen selvfølge at det lar seg gjennomføre med enkelhet. Fortettingsstrategien utfordrer samspillet og samarbeidet mellom de ulike aktørene innenfor byutvikling og eiendomsutvikling. Fortettingsprosjekter innenfor den i utgangspunktet tette byen kan være vanskelige å gjennomføre blant annet på grunn

av kompliserte eiendomsforhold, høy arealverdi, verneinteresser og infrastrukturinvesteringer (Guttu et al. 1997). Studier omkring fortetting og konsekvenser av fortetting (Guttu et al. 1997, Schmidt 2007, Isdahl 2007, Saglie et al. 2007) har i tillegg til oppmerksomhet rundt fortettingens konsekvenser for uterom, grønnstruktur og bo- og boligkvalitet, fokusert på samspeillet mellom det offentlige rolle som planlegger og tilrettelegger, og private utbygges interesser for avkastning på investeringer, med det press det legger på utnyttelsesgrad og byggehøyder. Jeg kommer ikke til å berøre sistnevnte tema i denne oppgaven, men det kan være av interesse å få et lite innblikk i hvorfor det private entreprenørskap kom så sterkt på banen fra 1980-tallet og utover.

Det er en allmenn oppfatning at det synoptiske planleggingsidealet¹ mistet tiltro utover på 1970-tallet med synliggjøringen av kjønns- og klasseforskjeller og økende innvandring (Børrud 2005). Det synoptiske planleggingsideal fungerte dårlig i samfunn i stadig endring – samfunn som fremsto som stadig mindre homogene. På bakgrunn av overnevnte endringer, samt økende globalisering og *digitalisering*², fikk man på 1980-tallet en liberalisering som innenbar et paradigmeskifte innenfor sosialøkonomisk tenkning. “I byutviklingen førte markedsliberalisme til at eiendomsbransjen fikk ressurser og støtte til å utfordre den tradisjonelle planleggingen” (Børrud 2005: 9). Dette skjedde samtidig med at det offentlige reduserte sin rolle som planlegger og fant nye måter å involvere private aktører i byplanleggingsprosessen. England var foregangslandet.

1 | Synoptisk planlegging; kalles også rasjonalistisk planlegging. Logisk, rasjonelt system for innsamling av “all” tilgjengelig informasjon som kunne danne grunnlag for å fatte beslutninger innen planfaget.

2 | Børrud (2005) anvender begrepet digitalisering, som et av tre begreper, for å beskrive de endringsprosessene som skjedde på 1980-tallet. Digitalisering bidro til et skifte fra iindustri-samfunn til informasjonssamfunn, i tillegg til å bidra til å endre produksjonsteknologien.

Her ble offentlig planlegging langt på vei erstattet av private entreprenører, som ble ansett å være i bedre stand til å vurdere etterspørselen i markedet. Denne forskyvningen fra offentlig styrt byutvikling til en situasjon hvor private i stor grad fremmer forslag til byutviklingstiltak, har ikke redusert mengden av planlegging, den er bare blitt “(...) mer mangfoldig og mer tilpasset et post-moderne samfunn” (Børrud 2005: 11).

Med blikk på norske forhold hevder forsker Jon Guttu (Arkitektur N 02/2011) at vi her har vært igjennom en *gedigen boligpolitisk snuoperasjon*. Fra en situasjon, med hva Guttu (ibid.) kaller *en treenighet* mellom stat, kommuner og private, som sørget for en jevnt høy boligproduksjon med tilgang på billige lån med subsidiert rente gjennom Husbanken, til at det offentlige i økende grad trekker seg tilbake og overlater initiativet innenfor boligsektoren til private. Når ny boligbygging skjer som fortetting, må det imidlertid nevnes at nye bygg i stor grad oppføres på privateide eller allerede bebygde arealer. Skal kommunen stå som utbygger kan dette innebære oppkjøp eller ekspropriasjon av grunn. Ved å la private utbyggere ta initiativet til ny boligbygging overlates også den økonomiske risikoen til utbygger.

Ifølge statistikk over fremskrevet befolkningsvekst har Norge siden 1980-tallet hatt en situasjon med sterke flyttestrømmer til byene. I takt med den sterke befolkningsveksten har behovet for flere boliger økt. Dette har medført at kommunene må vurdere andre alternativer enn å bygge nytt på jomfruelig grunn for å dekke etterspørselen. Ulike varianter av fortettingsstrategier, som infill og knutepunktfortetting, er strategier som benyttes.³

1.4 | Byliv og betydningen av det offentlige rom

Når byen blir tettere bebygget og får flere dagligbrukere blir kvaliteten og tilgjengeligheten til det offentlige rommet viktig. Det å bo i by og mange av de aktivitetene vi forbinder med byliv foregår i det offentlige rommet. Utformingen av og tilretteleggelsen for opphold og ulike aktiviteter i det vi oppfatter som offentlige rom og den samtidige grensdragningen mot private og halvprivate soner, har betydning for hvordan byen brukes og hvordan vi orienterer oss i den. Byleiligheter, sammenliknet med suburbane boliger, er ofte arealmessig mindre og har dårligere tilgang på private utearealer. Tilgang på halvoffentlige uterom i tilknytning til boligen og større grønne offentlige områder, som parker, blir derfor essensielle kvaliteter for byboere. Mangelen på større private uterom og tettheten i boligmassen i byen kan oppveies av andre bykvaliteter, som nærhet til handel, kultur- og uteliv, og til kollektivtrafikk, som bidrar til mindre behov for privatbil.

3 | Per januar 2012 har debatten omkring hvorvidt man faktisk bør bygge ut på jomfruelig grunn, for eksempel ved å forskyve markagrensa, blusset opp igjen. Et argument som brukes er nødvendigheten av å opprettholde det typisk norske boligmonsteret.

1.5 | Problemstilling

Med utgangspunkt i de utvalgte casene vil jeg i det følgende analysere hvordan prosjektene bidrar til utformingen av nye offentlige rom i byen. Det analytiske objekt er på hvilken måte fortetningsprosjektene skaper nye grenser mellom offentlige og private rom og betydningen grensene har for bo- og bykvalitet. Byboligen og dens plass i byen er den overordnede kontekstuelle rammen hvori problemstillingen må forstås. Fokus i analysen er hvordan utformingen og tilretteleggingen av det offentlige rommet påvirker anvendeligheten og med det hvilken funksjon rommet får for brukerne av byen. På denne bakgrunnen har jeg utformet to hypoteser som analysen søker å besvare:

- a) Modernismens byformsvar slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen.
- b) Oppløsningen av grensene mellom det offentlige og private rom påvirker bykvaliteten i nye byboligprosjekter og bidrar til forringelse av den overordnede bykvaliteten.

1.6 | Leserveiledning

For å besvare hypotesene starter oppgaven med en teoretisk del som utdyper konteksten problemstillingen befinner seg i. Her tar jeg opp sentrale emner som fortetting som byutviklingsstrategi og by- og boligkvalitet. Meningen er å gi en ramme for hvilken setting fortetningsprosjektene befinner seg i og hvordan utvalgte teorier kan bidra til forståelse av denne settingen og av de framsatte hypotesene.

I del 3 presenteres teoretikere som har betydning for case og analyse. Jeg har valgt å gjøre bruk av teorier framstilt av fire teoretikere innen fagfeltet. Av disse fire regnes to av dem, Jan Gehl og Jane Jacobs, som kritikere av modernismen. Søren Møller Christensen (etnolog) og Marie Stender (antropolog) er tilknyttet firmaet *Hausenberg* i Danmark, som arbeider med blant annet byliv, strategisk planlegging, byrom og bæredyktighet. I denne delen utdypes også modernismen og modernismens premisser og idealer for byutvikling. Gjennom oppgaven benyttes også forskning fra norske boligforskere, deriblant Jon Guttu og Lene Schmidt.

Del fire beskriver anvendt metode i oppgaven, mens del fem følger oppgavens caser. Ni caser fordelt på to caseområder presenteres ved hjelp av fotografier og beskrivelser knyttet til problemstillingen. I denne delen er det ikke lagt vekt på fortolkning eller analyse. Tolkning og analyse følger i del seks. Her knytter jeg teorier, foreliggende forskning fra caseområdene og egne observasjoner sammen, i forsøket på å tolke og diskutere problemstillingene opp mot casene.

Oppgaven avrundes i del syv med en oppsummering av problemstilling, analyse og konklusjon.

2 | TEORI MED BETYDNING FOR PROBLEMSTILLINGENS KONTEKST

2.1 | Hva er en bolig og hva definerer god boligkvalitet?

Å gi en presis definisjon av hva som er god boligkvalitet er problematisk i og med at boligkvalitet i stor grad er basert på individuelle preferanser, muligheter, behov og ønsker for egen bolig. På tross av at det kan være vanskelig å enes om hva som er god boligkvalitet, så er det et sentralt spørsmål i forbindelse med fortetting og hvordan fortetting eventuelt påvirker boligkvaliteten. En start kan være å definere hva som kvalifiserer som bolig:

*“Med bolig menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, og er bygd eller ombygd som belårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken”.*⁴

I denne sammenhengen, hvor det er snakk om bolig i byen, kan det være hensiktsmessig å skille mellom to karakteristika: på den ene siden oppfattelsen av hva som er de kvalitative gode egenskapene ved boligen, på den andre siden byboligen som del av et bymønster.

Først om kvalitative egenskaper ved boligen og hvordan de oppfattes å være i endring i nye fortettingsprosjekter.

Boligen skal dekke alminnelige bruksfunksjoner (sove, spise, oppbevaring, beskyttelse, mulighet for sosial kontakt, mv.) og gi tilstrekkelig med plass, lys og utsikt. I dagens debatt omkring boligkvalitet uttrykkes bekymring over flere av løsningene som velges i nye byboligprosjekter og hvilke bolig- og bykvaliteter dette kan medføre i et mer langsiktig

perspektiv. Jon Guttu hevder at “Husbankens kontrollapparat, som var en del av systemet, så til at det som ble bygget holdt en viss teknisk standard, at leilighetsstørrelsen svarte på de prioriterte behovene og at rommene inne og ute kunne brukes til vanlige aktiviteter. Normene var for en stor del basert på empiriske studier av beboeres preferanser og atferd” (Guttu 2011: 16). Han beskriver i samme artikkel hvordan dette systemet er gradvis avvirket gjennom de siste tretti årene fram til den situasjonen vi opplever i dag, hvor definisjonsmakt og initiativ innenfor boligsektoren i stor grad er overlatt til private aktører. Guttus konklusjon med hensyn til boligkvalitet er knyttet til den høye tettheten i prosjektene: “Jeg vil hevde at den høye tettheten i tillegg reduserer boligkvaliteten innendørs, med solløse og mørke leiligheter i de nederste etasjene som konsekvens. En betydelig del av disse boligene er ensidig orientert, de er svært små og med dårligbrukskvalitet. At den lave kvaliteten uten- og innendørs fører til sosialt ustabile områder med mye flytting, gjør bildet av den nye byboligen om mulig enda dystre” (ibid: 22).

I dag (2012) er det hovedsakelig ny Plan- og bygningslov (gjeldende fra 2010) og TEK-10 (Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk) som legger juridisk bindende retningslinjer for nye boligprosjekter. Her er ifølge Schmidt (2011: 26) hovedfokus lagt på miljø og universell utforming, og lite på generelle boligkvaliteter. Hun påpeker at i TEK er teoretisk minstestandard for bolig (TEK definerer ikke hva som klassifiserer som bolig) *ett rom for varig opphold pluss bad og bod*. Det stilles ingen krav om kjøkken og ingen krav til soltilgang. Schmidt anbefaler at lovverket bør sikre en minimumsstandard for boligkvalitet. Hennes forslag er at dette for eksempel gjøres ved at Husbankens minstestandard innføres i TEK og at kommunene får anledning til å vedta egne normer for boligkvalitet. En uttalelse av tidligere miljøvernminister Erik Solheim (i Dagens Næringsliv, D2 09.12.11) tyder imidlertid på at kommunene allerede har denne muligheten: “(...) fortetting kan ha gått på bekostning av boligkvaliteten i byene, men at loven gir mulighet til å begrense bygningenes størrelse og stille krav til utearealer. Det er opp til den enkelte kommune å vise vilje og kraft for å få noe til”.

⁴ | Definisjon hentet fra Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkellova). Matrikkelforskriften med departementets merknader.

2.2 | Hva kjennetegner typisk nye byboliger ifølge den offentlige boligdebatten?

Især arkitektene har i den siste tiden bidratt til den offentlige debatten om boligkvalitet og bykvalitet (Aftenposten 27.10.2011, Aftenposten 12.11.2011, Arkitektur N 02/11, D2 09.12.2011). De er bekymret for kvaliteten i nyere byggeprosjekter og etterlyser kvalitetsdebatt og kvalitetskriterier. I debatten om boligkvalitet i D2 (09.12.11) fremstilles nye boligprosjekter i stor grad som å fremstå med et homogent ytre og som til dels lukkede enheter med liten kopling til tilhørende gater og området for øvrig. Det observeres en økt bruk av svalganger og sjakter (som innebærer at heiser, trapper, inngangspartier mv. henges utenpå og frigjør innvendig areal til leiligheter), økte byggehøyder (ofte langt flere etasjer enn hva som er normalen i området), nordvendte leiligheter (som i lang tid var forbudt) og mindre utearealer. Konsekvensen blir ofte reduksjon i fellesareal og reduksjon i kvaliteten i disse (lite egnet til lek og opphold, dårlige solforhold, problemer med innkikk). I enkelte prosjekter heves parkeringskjellerne en etasje opp, noe som skaper et dårlig grunnlag for beplantning og skaper en "blokkerings effekt" mot tilstøtende gater. Om prosjektet i tillegg er utstyrt med låste porter og dermed totalprivatisert har dette en negativ virkning for området som helhet. Mange små leiligheter hvor det vi normalt oppfatter som grunnleggende kvalitative elementer i boligen utfordres (soverom erstattes med hems, kjøkken med kjøkkenkrok som "åpen løsning" mot stue, soverom med "Laila-løsning"⁵). Færre gjennomgående leiligheter, flere ensidig orienterte boliger (også nordvendte) og flere leiligheter med adkomst fra midtkorridor eller svalgang.

Den offentlige debatten gjenspeiler en pessimisme i forhold til utviklingen av boligkvaliteten i mange nye fortettingsprosjekter. NIBR-forsker Lene Schmidt hevder det kan være grunnlag for å stille spørsmålsteget ved hensiktsmessigheten av fortetting som best egnede virkemiddel for å få til bærekraftig byutvikling. "Dersom fortettingen i for stor grad har gått på bekostning av boligkvaliteten, kan det imidlertid vise seg å være lite bærekraftig på sikt" (Schmidt 2007: 188). Hun ser en tendens til at boligen i økende grad har blitt en vare og at dette kan ha konsekvenser for boligkvaliteten.

2.3 | Når boligen blir investeringsobjekt

Schmidt (2007) mener at boligen for mange får en rolle som et investeringsobjekt for utleie eller videresalg, fremfor et sted man selv skal bo. I og med at sentralt beliggende boliger er etterspurt i markedet og samtidig er i tråd med gjeldende fortettingspolitikk, kan dette ifølge Schmidt (ibid.) tolkes dit hen at boligpolitikken og boligmarkedet fungerer. I sine caser finner hun at prosjektene har vært en økonomisk suksess for utbyggere og beboere, samt eventuelle andre som har investert for utleie eller videresalg. Om dette er en situasjon som i nevneverdig grad skiller seg fra hva vi vanligvis forbinder med boligspekulasjon er jeg usikker på. Forskjellen ligger muligens i at det nå er flere deltakere i dette markedet ettersom langt flere har bedre råd og at *tendensen* dermed har blitt tydeligere.

Schmidt hevder at å oppnå god prosjektøkonomi i mange tilfeller blir brukt av utbygger som et argument for høyere utnyttelse. Blir prosjektøkonomien årsak til for høy utnyttelse og presser boligkvaliteten i negativ retning, er dette en utfordring for boligpolitikken.

I hvilken grad det skal stilles krav til boligkvalitet i et liberalisert boligmarked blir et sentralt spørsmål. Det kan virke som om det er en samtidig aksept for å godta kvalitetsforskjeller i boligene på bakgrunn av om de ligger øverst/ytterst eller nederst/innerst (ibid: 187). Kombinert med det faktum at boligkjøpere har lav grad av påvirkningskraft på selve utformingen av boligprosjektet, peker dette i retning av at det er behov for en form av miljømerking av boliger (ibid: 188). Dette er nødvendig for at potensielle boligkjøpere skal kunne foreta reelle valg på boligmarkedet. I særlig grad vil dette være påkrevd ved kjøp av bolig på prosjektstadiet. Schmidt finner at utbyggere stiller seg positive til kvalitetskrav, men at forutsetningen er at kravene er forutsigbare og allmenngjeldende.

Boligkvalitet dreier seg imidlertid om mer enn selve boligen. Boligen inngår i en større sammenheng. Den er knyttet til nærmiljøet, til bydelen, til livsstil, til byen. Bo- og boligkvalitet blir med dette knyttet til bykvalitet. I markedsføringen av nye fortettingsprosjekter henviser salgsprospektet i økende grad til hvilket område bygget befinner seg i og hvilke kvaliteter området byr på. Livsstil og urbanitet koples sammen med leilighetskvaliteter. Byboligen er en del av et større bymønster.

5 | "Laila-løsning": oppkalt etter tidligere sjefsarkitekt i Husbanken, Laila Rolvsjord, som godkjente et soverom som gikk fra vegg til vegg, med kun døråpning til tilstøtende rom. Bidrar til at soverom kan krympes og er nå den løsningen som dominerer i store boligprosjekter (basert på rapporter fra NIBR og Sintef Byggforsk ifølge D2 09.12.2011).

2.4 | Byboligen

Byboligen, som del av et større bymønster, vil utgjøre en viktig del av det totale bybildet. Ifølge Brantenberg (1997) har byboligen et spesielt vesen med det at den er en del av en større helhet og sammenheng og inngår i en komplisert urban situasjon. Det vil alltid være en gjensidig avhengighet mellom byboligen, de nærmeste omgivelsene og byen som helhet. Om det forholder seg slik, så krever dette en spesiell hensyntagen i oppføringen av nye boligprosjekter i områder som i utgangspunktet er tettbebygget. Det handler om at bebyggelsesmønsteret inngår i en mer overordnet sammenheng med andre elementer i byen (byrom, trafikkårer, landemerker mv.), som sammen bidrar til å gi byen en lesbarhet og identitet. En bybolig vil i alle sammenhenger relatere seg til det omkringliggende og inngå i en større bymessig sammenheng. De viktigste identitetsmarkørene for byboligen er ifølge Brantenberg:

1. Del av et bymønster
2. Høy tetthet med utearealer redusert til et minimum
3. Alltid tilknyttet gate, plass, park

Jeg vil føye til et fjerde punkt: Byboligen vil alltid befinne seg i sjiktet mellom en offentlig og privat sfære. Dette siste punktet er kanskje det som byr på de største utfordringene med hensyn på ivaretagelsen av grunnleggende kvaliteter ved boligen, samtidig som boligens tilstedeværelse i det større bybildet innebærer et ansvar også overfor det som befinner seg utenfor boligen: gata, fortauet, plassen, parken – og de som ferdes der. Byboligen eksisterer ikke i et vakuum, men som del av

en helhet, hvor det er helheten som er det essensielle, ikke hver enkelt ingrediens. I den grad byboligen bidrar til å øke kvaliteten av denne helheten vil være et avgjørende bidrag i den overordnede område- og bykvaliteten. Stikkord her er krav til arkitektonisk detaljering, vekt på overgangssonene mellom offentlige og private areal, betydningen av “den menneskelige faktor” (jfr. Gehl 2010), bevissthet omkring områdets funksjon og betydning i det større bybildet og kanskje en grunnleggende omsorg for byen og menneskene i den?

I debatten omkring byboligens kvaliteter fremstår dilemmaet mellom å skaffe tilveie mange nok boliger av varierende størrelse til *riktige* priser, samtidig som klassiske boligkvaliteter ivaretas. Dette kan være kvaliteter som tilgang på nok lys i boligen, begrenset grad av innkikk, god materialbruk, gode planløsninger og tilgang på fellesområder som helst bør ligge solrikt til. Intrykket man sitter igjen med er at det ikke riktig lykkes å få til verken det ene eller det andre. Det er ikke nok boliger, kvaliteten er ofte ikke god nok og leilighetene er dyre. “Vi bygger leiligheter som er mindre, trangere og mørkere enn noen gang før i moderne norsk bolighistorie” (boligforsker Bendik Manum i Arkitektur N 02/11: 16). Byboligenes mangler knyttes i stor grad til den høye tomteutnyttelsen, altså tettheten i prosjektene, og at det er for mange små leiligheter i hvert prosjekt. I tidligere forskning på caseområdene i Stavanger finner forskerne kvalitetsmangler blant annet knyttet til innkikk, dårlige utearealer og at forholdet til byen er dårlig ivaretatt (Saglie et al. 2007, Guttu og Schmidt 2007). Forskerne argumenterer for at dårlig boligkvalitet har sammenheng med den høye tettheten i prosjektene. “Prosjektene og utearealene er preget av høy tomteutnyttelse.

Dette var som vist et sentralt tema i saksbehandlingen av prosjektene, og vi har sett at den høye utnyttelsen går på bekostning av bokvaliteten” (Saglie et al. 2007: 58). Ifølge Brantenberg er *høy tetthet med utearealer redusert til et minimum* et typisk kjennetegn på byboligen. Utfordringen med hensyn til motsetningsforholdet mellom skjerming mot uønskede kvaliteter og ønskelige kvaliteter, som utsikt og sosial kontakt, handler om en bevissthet i forhold til byboligens plassering i sjiktet mellom offentlig og privat. I hvilken grad avveiningen mellom uønskede og ønskede kvaliteter er godt nok ivaretatt vil kjennetegne kvaliteten på boligen. Å skape gode byboliger “(...) setter store krav til arkitektonisk og omsorgsfull detaljering, hvor også den gradvise overgangen fra offentlig til privat territorium kan gis stedstilpassede varianter med ulike tolkningsmuligheter. Dette gjelder i særlig grad forholdet mellom ute og inne. Ikke bare fasadenes oppbygging og de enkelte bygningselementer, men også forarealer og andre overgangssoner krever bevisst utforming som kan signalisere til ulik bruk” (Brantenberg 1997: 19).

2.5 | Stockholmsundersøkelsen

I 2011 forelå en studie fra Sverige⁶ med den hensikt å gi økt kunnskap om relasjonen mellom byggeri i by og attraktivitet, heretter kalt *Stockholmsundersøkelsen*. Studien viste at det ved hjelp av syv “urbane variabler” var mulig å forutsi prisvariasjon på boliger med mer enn 90 prosent sikkerhet.

Stadskvalitet	Indikator
Nærhet till city	Gångavstand til centralhallen
Nærhet till spårstation	Mer eller mindre än 500 meter till hållplats för T-bana, pendel eller spårvagn
Tillgång till gång- och gatunätet	Gators och gångstråks centralitet med 12 axialstegs radie
Tilgang till urbana verksamheter	Antal restauranger, affärer för sällanköp och kulturverksamheter inom en kilometers gångavstånd sammanvägt i ett index m.h.t. varje verksamhets genomsnittsantal
Tillgång till park	Kvm parkyta inom en kilometers gångavstånd
Nærhet til vatten	Gångavstånd till tilgjenglig strandkant till vattenområde større än fem hektar
Kvartersform	Grad av slutenhet samt andel utåtvända entréer mot gata i kvarteret
Socioøkonomisk index	Andelen höginkomsttagare och högutbildade i baseområdet
Värdering av stadskvaliteter: 12	

6 | Värdering av stadskvaliteter, rapportnr. 3: 2011

Studien konkluderte med at alle disse stedskvalitene kreves for å skape et attraktivt bosted og at det beste var om de virket sammen, men enkelte faktorer skilte seg ut som spesielt positive:

- Å kunne nå sentrum med sykkel eller til fots var mer verdifullt enn å kjøre dit med bil.
- Nærhet til offentlig transport (skinnegående i dette tilfellet). Nærhet var viktigere enn tidstabell og resttid fra stasjonen. Kollektivnettet hadde, uansett hvordan det ble målt, større verdi enn trafikknettet.
- Tilgang til et større grøntareal, park, hvor det var mulig å utøve et mangfold av aktiviteter. Grønne restarealer hadde lav grad av betydning.
- Sammenkoplet gang- og gatenett fordi det skapte byliv og bevegelse. Dette inkluderte viktigheten av at kaikanten måtte være offentlig tilgjengelig.
- Blanding av bolig og næring, som skaper mangfold på gateplan.
- Sjøutsikt fra leiligheter ved havna har stor betydning. Erfaringen fra Stockholm er at transformasjon av havneområder på sikt øker hele regionens attraktivitet.
- Kvartalsformen som bebyggelsesstruktur er mer attraktiv enn åpen eller frittstående bebyggelse.

Kvartalets entreer bør vende ut mot gaten for å aktivere gaterommet og skape trygghet, samtidig som man skaper et halvprivat gårdsrom. Bebyggelseshøyden påvirker ikke attraktiviteten. “Hushöjd i sig påverkar inte attraktiviteten, utan det är hur kvarteret är utformat och hur det skapar gemensamma gårdsrum och offentliga gaturum som har betydelse. Av detta resultat går det inte att dra slutsatsen att man ska bygga »stenstadskvarter« överallt. Det handlar om att i stadsbyggandet med vetet utforma miljöer som bidrar till trygga, offentliga gaturum med många entréer och tydliga gårdsrum där den lilla gemenskapen kan få plats” (ibid: 10).

Studien vektlegger betydningen av boligens relasjon til gata og gaterommet, og viktigheten av at det *skjer noe* på gateplan. Interessant er det også at studien finner at hushøyden ikke påvirker attraktiviteten. Det viktige er kvaliteten av det offentlige gaterommet, at dette oppfattes som trygt. Studien viser at byboligens verdi i høy grad er knyttet til kvaliteter i det offentlige rommet, som bidrar til opplevelser som kan utføres til fots eller på sykkel. Med hensyn til de urbane variablene i undersøkelsen synes jeg det er verdt å merke seg at kvalitative egenskaper ved boenheten ikke er valgt å være en viktige variabel i forhold til attraktivitet. Verdien er knyttet opp til kvalitative egenskaper ved boligens forhold til nærområdet og byen.

2.6 | Modernisme

Opgavens første forskningsspørsmål fremstiller en hypotese om at modernismens byformsvar, slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter, fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen. Ifølge Gehl (2010) har moderne planleggingsteorier, og modernismen især, direkte nedprioritert betydningen av felles byrom og den rollen byrom spiller for byens innbyggere. Hans påstand er at menneskene som ferdes i byens rom er blitt stadig dårligere behandlet. Dette er i tråd med hva Jane Jacobs (1961) påpekte allerede 50 år tilbake i tid; modernismens deling mellom byens ulike funksjoner ville ha ødeleggende effekt på byrom og byliv. Modernistisk byplanlegging stilles her til ansvar for at byene er blitt et verre sted for borgerne de siste 50 årene. Gehl (2010) hevder at byer utviklet før 1960 ble utviklet med basis i århundrens erfaring, at byens rom var en viktig del av det erfaringsgrunnlaget og at det å bygge byer for mennesker var en selvfølge. Er dette en indikasjon på at byplanlegging etter 1960 ikke tar hensyn til mennesket og hovedsakelig skyldes at denne nye planleggingen er tuftet på modernismens byplanidealer?

2.7 | Modernisme – hva menes?

Modernisme er en epoke innenfor arkitekturen som startet på 1920-tallet, og som på mange måter har vært styrende for hvordan våre byer fremstår i dag, både bygningsmessig og som teoretisk grunnlag for byplanlegging. “Skiftende arkitekturteorier har konstant taget utgangspunkt i modernismen, enten ved at genopdage dens idealsæt eller ved at reagere på dens fysiske resultater” (Claus Bech-Danielsen 2004⁷).

7 | Sitatet er fra boken *Moderne arkitektur. Hva' er meningen?* (2004), førstkapittel. Sidetallet ble ikke notert, men sitatet finnes også på <http://www.en.sbi.dk/arkitektur/modernisme/moderne-arkitektur-96-hva92-er-meningen/hva-er-meningen> (per 10. mai 2012).

Begrepet ble introdusert av *Bauhaus*⁸ for å betegne “(...) det skillet i arkitekturhistorien som en ny arkitektur og en ny form skapte. Den moderne bevegelsen erklærte et radikalt brudd med alle forutgående tradisjoner, hadde et utopisk syn på vitenskapens ressurser og betraktet den moderne teknologien som et middel til å skape en bedre og mer menneskelig verden” (Findal 1996: 8).

Arne Lie Christensen (2007) påpeker at det bør skilles mellom modernisme og modernitet. Modernitet dreier seg om å trekke de lange linjene tilbake til renessansen, mens modernisme er et begrep som er tilhørende i det 19. og 20. århundre og i særlig grad er tilknyttet arkitektur og kunst.

Det er mange trekk fra modernismens formspråk og arkitektur som er gjenkjennelige i det som bygges i dag – et faktum flere (bl.a. Hansen og Danielsen 2001) påpeker som relativt paradoksalt på bakgrunn av den til dels massive kritikken modernismen ble utsatt for under den senere postmodernismen. Mye av kritikken dreide seg om modernismens masseproduksjon innenfor byggeri, og at kvalitet gikk på bekostning av kvantitet, samt at den “menneskelige faktor” ble ignorert. Dette er den samme kritikken som nå rettes mot flere av fortettingsprosjektene i de større byene i dag (D2 09.12.11, Arkitektur N 2/11).

Moderne betyr nåtidig. Hvis man ser arkitektur som en relasjon mellom seg og sin samtid, er det av stor interesse å undersøke de idealer og det verdigrunnlaget som ligger bak samtidens arkitektur. Modernismens opprinnelige arkitektur var et uttrykk for datidens utfordringer, som

8 | Designskole etablert i tre tyske byer i perioden 1919-1932. Skolen har hatt en enorm betydning og innflytelse på moderne, vestlig arkitektur.

stor boliggetterspørsmål i mellomkrigstiden og etter annen verdenskrig, kombinert med den nye teknologiens potensial for masseproduksjon innenfor byggevarerfremstilling. For bedre å forstå likheter og ulikheter mellom modernismens opprinnelige uttrykk og dagens “nymodernisme” kan det være interessant å studere innholdet i modernismen noe nærmere.

2.8 | Modernismens premisser og idealer

Modernismen må i første omgang forstås på sine egne premisser, som er de villkår som eksisterte på 1920- og 1930-tallet. Industrialiseringen i Europa hadde allerede i siste halvdel av 1800-tallet medført omfattende byplanprosjekter (Ringstrasse i Wien, Hausmanns rekonstruksjon av Paris, Hobrechtplanen for Berlin, Cerdás plan for Barcelona mv.) og Ebenezer Howards teorier om *The Garden City* og de gjennomførte havebyprosjektene (Letchworth og Welwyn), og senere Sir Patrick Geddes videre teoretisering av havebyene i regional sammenheng, bidro alle til å påvirke de senere modernistenes byplanidealene. Industrialiseringen medførte også starten på nedbrytingen av de eksisterende klasseskillene, krav om bedre forhold for arbeiderne og en mer rettferdig fordeling av samfunnets ressurser. Modernismens arkitektur har blitt betegnet som velferdssamfunnets arkitektoniske uttrykk: “Modernismens arkitektur handlede om frisættelse (‘frihedens stil’), om lighed (‘den sociale funktion, et lighedens udtryk og opløsning af klasseskel’), og om sundhed (‘at højne de svage befolkningsgruppers miljøstandard’) – begreber, der i høj grad har at gøre med en forestilling om velfærd” (Danielsen 2004⁹). Dette er et syn som på mange måter står i kontrast til modernismens tilknytning til rasjonalisme, funksjonalisme, naturvitenskap, teknikk og masseproduksjon i byplanlegning og arkitektonisk uttrykk.

Modernisme blir ofte knyttet til funksjonalisme, som er en mer generell betegnelse som omhandler bygningens form og hvordan denne bør utformes med tanke på funksjon. Karakteristiske trekk er store vindusflater og sammenhengende vindusbånd, åpen planløsning, enkle geometriske linjer, mangel på ornamentikk og bruk av materialer som stål, jernbetong og glass. Industriell masseproduksjon ble ansett å være den rasjonalistiske måten å oppnå de kostnadsbesparelsene som var nødvendige for å oppnå en demokratisering av boligmarkedet (Bodén i Hansen og Danielsen 2001). Boligen skulle være åpen, rasjonell, hygienisk og preget av lys og gjennomskinnelighet. Dette tankegodset lå til grunn for oppføringen av drabantbyene på 1950- og 1960-tallet; lyse, sunne og funksjonelle boliger i grønne omgivelser tuftet på en sosialdemokratisk tankegang om å høyne levestandarden og boligstandard for flest mulig. I ettertid er drabantbyene blitt kritisert for blant annet monotoni i bygninger og utforming, og for å være dårlige og lite inspirerende bomiljøer. Funksjonalismen hadde mislyktes med sitt opprinnelige forsett om å “bygga mänskligt – dvs. praktisk fungerande samhällen präglade av folklig lycka och sund mänsklig utveckling” (Bodén i Hansen og Danielsen 2001). Modernismens målsetting, ifølge Jens Schjerrup Hansen og Claus Bech-Danielsen (2001), var å skape et velferdssamfunn basert på “(...) demokrati, personlig frihed, social retfærdighed og offentlig omsorg for den folkelige sundhed. Midlerne var ny teknikk, nye byggematerialer, videnskabelig rationalitet og standardisering”

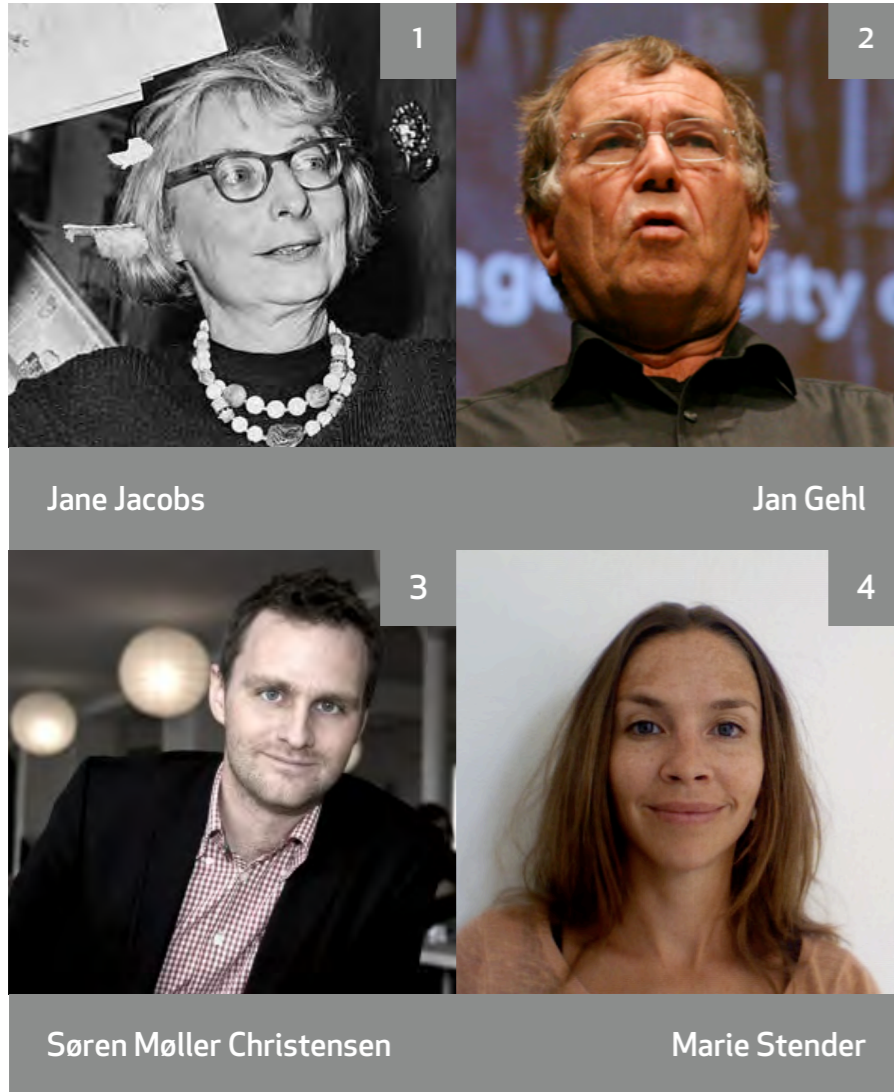
Le Corbusier (1887-1965), regnet som modernismens kanskje fremste arkitekt, designer og planlegger, innførte begrepet *lumière, espace et vertes* (lys, luft, grønt). Det var viktig at boligen hadde tilgang på nok lys og at boligområdene var tilknyttet grøntarealer. Sannsynligvis sprang tankegangen ut av datidens situasjon med økende forslumming i de store europeiske byene og helsefaren forbundet med situasjonen. Le Corbusiers løsning på boligkrisen var introduksjonen av høyhus beliggende i et parkliknede område i avstand fra selve bykjernen. Dette kalles i planleggerfaget for *soning (zoning)*⁹, som innebærer separasjon av ulike funksjoner som bolig, arbeidssted og transport, et grep som er gjenkjennelig fra Howards havebyideal. Innføringen av maskiner og ny teknikk var avgjørende for denne nye arkitekturen. Le Corbusier anså at også huset kunne være en maskin å bo i – rasjonell, romlig og ressursparende. Boligen, i likhet med andre maskiner som biler og fly, burde stripes for unødvendigheter og ikke inneholde mer utstyr eller oppta mer plass enn behovene tilsa.

⁹ | Zoning: fysisk atskillelse av byens ulike funksjoner, som erverv, bolig og rekreasjon.

3 | TEORI MED BETYDNING FOR CASE OG ANALYSE

3.1 | Teoretikere

Som bidrag til å skape forståelse for de hypotesene jeg har framstilt, har jeg valgt fire teoretikere innenfor fagfeltet byplanlegging:



1) Jane Jacobs: *The Death and Life of Great American Cities* (1961).
Et verk som beskriver hva som skal til for å skape sikre, levende og funksjonsdyktige byer, samtidig som den kritiserer især modernismens byplanidealer.

2) Jan Gehl: *Byer for mennesker* (2010).
Gir en beskrivelse av sammenhengen og interaksjonen mellom det offentlige rom og mennesket i byen, med vekt på betydningen av å ivareta den menneskelige faktor.

3) Søren Møller Christensen:
På kant af byens liv. I Arkitektur på grænsen – en antologi (2011).
En artikkelsamling basert på innleggene i seminaret ved samme navn, avholdt ved Sandbjerg Slot ved Sønderborg (Danmark) i februar 2011. Flere av artiklene tar opp problemstillinger knyttet til begrepet *grenser* og hvordan det benyttes innen arkitektur og byplanlegging.

4) Marie Stender: *Om at bo i glashus* (2006).
En undersøkelse av sosiokulturelle betydninger av arkitektonisk åpenhet basert på et feltarbeide i seks glasshus i København.

I tillegg til de utvalgte teoretikerne gjør jeg bruk av forskning fra representanter for norsk boligforskning. Jon Guttu, Inger-Lise Saglie og Lene Schmidt er alle forskere tilknyttet NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning). Forskerne har bidratt til mye ny viten om fortetting og boligsosiale forhold i Norge, og leverer bidrag til den offentlige debatten vedrørende disse temaene. Alle har i tillegg utført studier i de aktuelle caseområdene i Stavanger. På bakgrunn av dette har jeg funnet det hensiktsmessig også å gjøre bruk av disse forskernes produksjon i oppgaven, som et supplement til teoretikerne beskrevet over.

3.2 | Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities

I 1961 utga Jacobs sitt banebrytende verk, som hun selv karakteriserer som et angrep på sin nåtids modernistiske byplanlegging og en introduksjon av nye prinsipper for byplanlegging og nyoppføringer. Hun kritiserte den modernistiske tilnærmingen til byplanlegging (etter 1945) som hun fant i amerikanske storbyer, og da især modernistenes behov for orden og effektivitet som medførte bysanering og soning. Ved å sette klare skiller mellom byens funksjoner, legge til rette for massiv vekst i bilismen og den påkrevde infrastruktur, i tillegg til vekten som ble lagt på enkeltbygninger fremfor utvikling av en større helhet og sammenheng mellom bygninger og byrom, hevdet hun at modernismen avviste byen ved å avvise menneskets plass i byen. På tross av at Jacobs gjennom årene har blitt kritisert for å være upraktisk og at innføring av hennes teorier i byplanlegging har bidratt til gentrifisering og med det ødelagt det sosiale og kulturelle mangfold som opprinnelig var tilstede, har hun aldri rukket å bli uaktuell som byplanteoretiker. Heller blir hennes arbeider i økende grad trukket fram av dagens byplanleggere som motargumenter mot en utvikling mange oppfatter som truende for fremtidens by- og boligkvalitet og som en normativ veileder for å skape “den gode by”.

Det er imidlertid viktig å huske på at Jacobs skrev denne boken for over femti år siden og at hennes eksempler og erfaringer er hentet fra forhold som er langt større enn det vi er vant til i Norge. Byene Jacobs refererer til er millionbyer, som Chicago, Boston og New York. Med det er ikke løsningene på byens problemer, slik hun skisserer dem, direkte sammenliknbare med våre mindre norske byer. Men med hensyn til å gjenkjenne viktige premisser som skaper grunnlag for en velfungerende

by – og med det bykvalitet – synes jeg likevel det er relevant å ta i bruk hennes teorier i forhold til denne oppgavens problemstillinger. Hennes hovedpoeng er at byene er byboernes naturlige habitat. En forutsetning for å skape gode byer er at man, som planlegger, gjenkjenner og er villig til å skape de forutsetningene som må være tilstede for å skape gode byer og boligområder. Jacobs beskriver flere slike forutsetninger:

a) Bruken av fortauet

Gater og fortau er de viktigste offentlige rom i byen. De er byens mest vitale organer. Om gater og plasser fremstår som kjedelige, vil også byen fremstå som kjedelig. Hun holder bruken av fortauet opp mot tre viktige faktorer i en by: sikkerhet, sosial kontakt og barn.

b) Sikkerhet

Å kunne ferdes i det offentlige rom og samtidig være trygg er essensielt i den gode byen. Et forhold som skiller byen fra forstedene og mindre byer er at den er full av fremmede. Det skal ikke mange “skumle” episoder til før gata fremstår som utrygg og beboere holder seg innendørs. Det er tre hovedfaktorer som bidrar til å skape den nødvendige trygghet i nabolag i byen:

- Grensene mellom offentlige og private soner må være tydelige.
- Bygningene må være orientert mot gata slik at beboernes øyne, og med det kontroll, aktiveres.
- Fortauene bør være befolket så mye som mulig.

Liv i gata/på fortauet oppfordrer dem som befinner seg innendørs til å følge med på det som skjer, samt at selve antallet som befinner seg ute bidrar til å øke den generelle tryggheten. Lekeplasser og lokaliteter i de enkelte prosjektene kan ikke kompensere for den manglende tryggheten som ligger i at gatene ikke innbyr til opphold. Dette innebærer at man må gi folk en grunn til å oppholde seg utendørs. Dette kan være butikker, kiosker, lokale baret/restauranter eller gode offentlige steder som innbyr til opphold. Hovedpoenget er at tilstedeværelsen av mennesker tiltrekker seg andre mennesker, som igjen bidrar til å øke tryggheten i området. Det er et viktig poeng at gata og fortauet fremstår som det det er ment å være, altså offentlig tilgjengelig og ikke som en forlengelse av boligens privatsone. Dette bidrar til de viktige uformelle møtene mellom mennesker.

c) Barn

Jacobs kritiserer “haveby-planleggere”¹⁰ for å hate gata som fenomen og at deres løsning på “problemet” med barn som vokser opp i byen, var å skape lukkede lekeområder innenfor de nye blokkene eller parkområder i utkanten. Dette kan fungere for de minste barna, som uansett må ha tilsyn av en voksen, men skaper utrygge forhold for eldre barn som trenger mer enn en liten lekeplass og dermed trekker til ytterkantene av de omkringliggende områdene hvor voksenkontroll ikke er tilstede. Orienteres lekeområdene på en slik måte at de er beskyttet mot innsyn, gjerne for å beskytte leilighetene mot støy, kan dette fort bli områder som kan være direkte farlige for barn å oppholde seg på.

10 | Byplankonsept lansert av Ebenezer Howard i 1898, som en reaksjon på situasjonen i industrialismens bysamfunn (trangboddhet, forurensning, fattigdom mv.) Gikk ut på å etablere et nettverk av byer på landsbygda, hver med maksimalt 32 000 innbyggere og hvor hver by var omgitt av et grønt belte.

3.2.1 | Grenser

De grensene man finner i byen blir ofte betraktet som “passive objekter” (Jacobs 1961: 257) eller objekter man ikke knytter noen spesielle følelser til. Grenser spiller imidlertid en viktig rolle i byen. Jacobs finner at fysiske grenser, som jernbanespor, elvebredder og sjøfronter, motorveier, større parkanlegg og parkeringsanlegg, sjelden grenser til populære og velfungerende boligområder. Heller representerer de barrierer og blindgater, og forblir områder som ikke tas i bruk. En slik ikke-bruk får gjerne en selvforsterkende effekt. Resultatet kan fort bli nabolag som blir mer og mer forslummet. Et unntak er vannbarrierer/sjøfronter. Ved aktiv tilrettelegging kan slike barrierer bidra til å konsentrere og intensifisere byområder.

Jacobs henviser til Kevin Lynch¹¹ når hun skisserer hva som kan fungere som løsning på vanskelige barriereområder i byen. Lynch hevder at barriereeffekten til dels kan unngås eller begrenses hvis man klarer å skape en form for søm med områdene på hver side av grensen. Et sted for gjensidig utveksling som kan bidra positivt til å tiltrekke folk til et vanskelig område. Dette kan være etablering av en attraksjon, et spisested, en kino, et bibliotek mv. (mine eksempler). Et slikt sted får en funksjon som en lenke (eller en port¹²) på grensen mellom to områder. Med hensyn på min problemstilling er det interessant å observere i hvilken grad nye byboligprosjekter benytter seg av slike lenker for å kople seg på den eksisterende byen eller området. Bidrar gode koplinger til å høyne områdekvaliteten/bykvaliteten? Sett i sammenheng med problemstillingen kan Jane Jacobs teorier bidra til å belyse de fysiske rammebetingelsene hun mener kreves for å oppnå gode offentlige rom i byen, og ved det kan eventuelle tilkortkommenheter i casene i så måte identifiseres.

11 | Kevin Lynch: *The Image of the City* (1960)

12 | Eget forslag

3.3 | Jan Gehl: Byer for mennesker

I sin bok, *Byer for mennesker* (2010) diskuterer Gehl hva han kaller *den menneskelige dimensjon innenfor byplanlegging*. Han hevder at de dominerende teorier innenfor byplanlegging, og spesielt modernismen, har oversett og forsømt de faktorene som er viktige for menneskene som bor og ferdes i byen: byens fellesrom, mulighet for ferdsel til fots og byrommets betydning som møtested. I stedet er det de enkeltstående byggverk det fokuseres på og han anser at disse i stadig sterkere grad fremstår som introverte og avvisende. De fremstår som isolerte byggverk hvor det er vanskelig å skjønne sammenhengen med byen for øvrig. Modernismens typiske arkitektur og ideologi fremstår som en sammenplanting av introverte høyhus i bysentrene.



Da byene vokser raskt, ser han det som avgjørende at planleggingsgrunnlaget og de prioriteringene man gjør omlegges markant. Dagens situasjon tilsier at vi må satse på en målrettet omsorg for de menneskene som skal leve i og bruke byen. Det er direkte koplinger mellom forbedringer for mennesker i byens rom og sterke ønsker om levende, trygge og bæredyktige byer. Gehl fremsetter fire metoder som sammen kan bidra til å oppnå dette målet:

- styrke gåtrafikken
- styrke byrommets sosiale funksjon som møteplass
- økt omsorg for gående, syklister og bylivet generelt
- styrke kollektive transportformer

Jeg vil bruke dette perspektivet hentet fra Gehl i mine case for å se om det er tatt hensyn til den menneskelige faktor i samspillet mellom de nye boligprosjektene og de omkringliggende omgivelsene. Han påpeker at uansett om det i de ulike prosjektene er tatt hensyn til den menneskelige faktor eller ei, så signaliserer arkitektenes perspektivtegninger det gode liv ved at det er tegnet inn et myldrende liv i illustrasjonene over prosjektet. Eksempelet over (bilde 5) er hentet fra prospektet til et nytt leilighetskompleks i Oslo, *Mitt Gamlebyen*.

Gehl gjenkjenner et ønske om og en vilje til at nyere byplanlegging ønsker å gjenskape byer tilrettelagt for mennesker. Det er økende fokus på å tilrettelegge for gående og syklende og å gjenerobre og skape gode byrom for menneskelig interaksjon. For å få til å skape gode byer for mennesker må man i byplanleggingen fokusere på sanser og skala. Menneskets sanser og bevegelsesmuligheter utgjør "(...) det biologiske utgangspunkt for

oplevelser, adfærd og kommunikation i byens rum" (2010: 43). I forhold til min problemstilling er fokus på sanser og skala svært viktig. Som jeg har påpekt tidligere eksisterer ikke nyere boligkomplekser i et vakuum, de utgjør sammen med sine omgivelser en helhet hvor mennesker skal bo og ferdes. Innenfor denne helheten eksisterer det grenseganger, som kan være mer eller mindre tydelige og som påvirker hvorvidt denne helheten fungerer. Grensene defineres av at de har to sider, et sted hvor noe begynner og et sted hvor noe slutter. I det følgende vil jeg se på hva Gehl legger vekt på i sin argumentasjon av den menneskelige faktors betydning for å oppnå gode byrom og omgivelser for byboere. Jeg har valgt ut fem faktorer/skalaer som fremstår som relevante for min problemstilling: Syn, avstand, betydningen av gode byrom, kanter og bruken av hovedetasjen (stueetasjen).

3.3.1 | Skala og størrelsesforhold

Gehl hevder at tradisjonell viten om skala og størrelsesforhold gradvis har gått tapt og at resultatet er blitt nye byer som i overveiende grad bygges i skalaforhold som ligger langt fra den skala hvor mennesker opplever at det er meningsfylt og bekvemt å ferdes. Den meningsfulle relasjonen mellom mennesket og rom i mange nye byer er sprenget. “Det hele er i relasjon til kroppen og sansene blitt for stort, for høyt og for hurtig” (ibid: 65). Arkitekturidealene har endret seg. Fra å arbeide med detaljrike bygninger oppført i bymessige sammenhenger til å fokusere på spektakulære enkeltverk, som kan sees på lange avstander. Visjonene og tankene er store – liksom skalaen.

a) Syn

Synssansen er mest utviklet. Mennesker kan avleses som mennesker på 3-500 meter. På en avstand på 100 meter kan bevegelser og kroppsholdning avleses, kjønn og alder på 50-70 meter, ansiktstrekk og dominerende følelser på 22-25 meter. I intervallet 0,5-7 meter kan man ha nyanserte samtaler. I byplansammenheng er et sosialt synsfelt på 100-metersgrensen avgjørende, samt 25-metersgrensen hvor man kan avlese følelser og ansiktsuttrykk. Dette har betydning på to områder: Begivenheter som foregår på bakkeplan, i byens rom og ved dører og vinduer kan oppleves fra 100 meters avstand. Man kommer tett på og kan oppleve med alle sanser. Det som foregår lengre oppe i etasjene kan vanskelig oppleves fra gaten fordi man må lengre og lengre tilbake for å se oppover. Dermed ser man mindre og mindre detaljert. Tilsvarende fungerer det sett fra huset, kommunikasjonen fra de to nederste etasjene til bakkeplan er svært bra, mens situasjonen endres drastisk i så måte fra 5. etasje og oppover. Gehl mener at kontorer og mennesker over 5. etasje like gjerne kunne sortere under luftfartsmyndighetene “(...) for byen hører de ikke lenger til” (ibid: 51).

b) Avstand

På større avstander innsamles store mengder informasjon, mens på korte avstander innsamles få, men intense og emosjonelt vesentlige sanseintrykk. Det som er felles for de sansene som er i bruk på helt korte avstander er at de er nært knyttet til følelseslivet. God kjennskap til sanser og kontaktsituasjoner gir et verdifullt utgangspunkt for å planlegge møblering og dimensjonering av rom. Gehl setter et skille mellom små og store rom for hvordan det følelsesmessig kan oppleves. I smale gater og små rom oppleves bygninger, detaljer og mennesker på nært hold. Intensiteten er stor og det oppleves varmt, personlig og vedkommende. I byer og bebyggelser hvor avstander, byrom og bygninger er store, bebyggelsen er spredt, det er få detaljer og hvor få mennesker ferdes, oppleves situasjonen motsatt som upersonlig, kald og formell. Det er lite å oppleve.

c) Betydningen av gode byrom for å skape liv i nye byområder

For å bringe liv til nye byområder holder det ikke å samle mange mennesker og arbeidssteder. Kvantitet kan ikke oppveie kvalitet i så måte. Det er essensielt å skape aktivitet og gode rom, begivenheter må samles. Høye bygg med stor formell tetthet og dårlige byrom er en dårlig oppskrift på å skape levende byer. Nøkkelord for å skape liv i byen er: kompakte, direkte og logiske ruter, beskjedne romdimensjoner og et klart byromshierarki hvor det er tatt stilling til hvilke rom som er de viktigste. Dette ser Gehl i motsetning til en del nyere byplanlegging hvor det utlegges for mange og for store fellesrom uten at det tas stilling til hva som er naturlige ganglinjer, hvilke rom som er viktige og hvor mye det faktisk er meningsfylt å anlegge. Resultatet kan bli for mange kvadratmeter og alt for store rom til alt for få besøkende. Levende byer forutsetter kompakt bystruktur, rimelig befolkningstetthet, akseptable gå- og sykkelavstander og god byromskvalitet. Det er avgjørende at tettheten, som representerer kvantitet, kombineres med kvalitet i form av gode byrom.

d) Kanter

Kanter avgrensner synsfeltet og definerer de enkelte rom. Kantene bidrar til romlige opplevelser og til opplevelsen av de enkelte rom som steder. Er rommet uten, eller har svake kanter, fungerer det dårligere. Folk foretrekker å oppholde seg langs kantene, her er ryggen best dekket og man har best utsyn, "Livet vokser fra kanten og inn mot midten" (ibid: 85). Dette innebærer at det må finnes gode plasser langs veggene.

Kantsonen er i tillegg boligens mest aktive utendørsområde. Dette er utvekslingssonen mellom det private og det offentlige, og disse kantene bør være "bløte" (myke). Her kan boligens aktiviteter flyttes ut til eventuelle private uteområder hvor man kommer i kontakt med det offentlige rom. Det er denne sonen man ser når man ferdes til fots i området. Med dette er altså kanten mellom bygningens nederste del sonen hvor det private kan rykke ut i det offentlige rommet. I nyere bebyggelser har ofte parkeringsplasser og garasjer overtatt kantsonene, eller bolighusene reises direkte opp fra grunnen uten noen form for artikulering. Da passerer man fra privatsonen direkte ut i det offentlige rom uten overgang eller nyanser.

e) Bruk av hovedetasjen (stueetasjen)

Hovedetasjen kan fremstå som åpen eller lukket. Uansett er det denne etasjen som oppleves mest intenst. Er kantene bløte i bygatene, vil dette ha en positiv og markant innflytelse på aktiviteter og aktivitetsmønstre i byens rom. Med modernismen innføres nye idealer. Bygningene føres direkte ned på bakkeplan og alle etasjene oppføres typisk med identiske materialer og med samme detaljer. Hovedetasjen fremstår i mange tilfeller som lukket og monoton (fasader med sort glass, betong, mur, få eller ingen dører) Dette er gater med hard kant som ikke gir signaler til videre opphold. Hovedetasjen må gjenoppdages som en særlig arkitekturdisiplin: "Spør aldri hva byen kan gjøre for din bygning, men hva din bygning kan gjøre for byen" (ibid: 215).

3.4 | Arkitektur på grænsen – en antologi

Bidragene til denne tekstsamlingen stammer fra et seminar i Danmark (Sønderborg 2005) hvor tema var *Arkitektur på grænsen*. Formålet var å belyse “(...) grænsebrydende udvikling til skelsættende tendenser i aktuell arkitektur og rumdannelse (...) og uddybe konsekvenserne inden for bygge- og planlægningssektoren i teori og praksis” (side 3). Sett i forhold til oppgavens problemstilling er disse tekstene især egnet til å virke oppklarende i forhold til bruken av det noe diffuse begrepet *grænser*. Å ta i bruk alle elleve bidragene er det ikke rom for i denne oppgaven, ei heller vil det være særlig hensiktsmessig. Som konkret bidrag til å diskutere min problemstilling har jeg derfor valgt ut Søren Møller Christensens tekst, *På kant af byens liv*, hvor han tar for seg havneprosjekter og havneboliger i København og diskuterer hva slags form for by som har utviklet seg i disse områdene. Dette får spesiell interesse fordi Stavanger er en havneby og flere av casene i oppgaven kan klassifiseres som havneprosjekter.

3.4.1 | Søren Møller Christensen: På kant af byens liv

Grænser handler om forskjeller og at de er betydningssskapende i den forstand at noe får betydning ved å være atskilt fra noe annet. De kan være produktive eller kontraproduktive. Sett i forhold til den kritikken som har vært rettet mot modernismen er det spesielt soneplanlegging som kritiseres: “(...) zoneplanlegning er skidt og funksjonsblanding er godt; at grænser er skidt og grænseløshed er godt” (2005: 85). Christensen vektlegger at soneplanlegging ikke kun kan settes i årsakssammenheng med industrisamfunnet, men også i en bevissthet omkring at makten ikke er likt fordelt i samfunnet og at soneplanlegging med det kan brukes til å skaffe flere tilgang på gode boliger og til rekreative områder. Han mener at det må diskuteres hvordan soneplanlegging i det postindustrielle

samfunnet skal se ut. Ikke fordi bolig og næring trenger å være atskilt, men fordi det er mye som tyder på at de offentlige rom har bruk for den typen beskyttelse som soneplanlegging kan tilby. Dette forutsetter at grænser ikke betraktes som kun negativt, men at grænser også kan fungere som nødvendig beskyttelse i de tilfellene hvor funksjoner og aktiviteter er avhengig av formell adskillelse. Denne problematikken kommer spesielt til uttrykk i funksjonstømte havneområder og industriområder hvor man kan gjennomføre helhetsplaner for hvordan byen “etter zoneplanlegning” skal se ut.

3.4.2 | Omdannelse av gammel havn til ny by

Christensen skiller mellom fire visjoner i forbindelse med denne transformasjonen:

- 1) skape nye bolig – og næringsområder
- 2) tiltrekke seg nye virksomheter (typisk store internasjonale virksomheters regionale hovedkvarter) og “det grå guld” (beboere som flytter fra forstedene for å komme nærmere byens kulturelle tilbud)
- 3) havneområdenes potensiale til å forbedre den eksisterende byen (i form av etablering av større kulturinstitusjoner)
- 4) bringe havnen tilbake til byen ved å gjøre den offentlig tilgjengelig (København innførte en bestemmelse om at det skal være en seks meter bred offentlig tilgjengelig promenade langs alle kaistrekninger. Denne skal sikre at ingen kan privatisere adgangen til vannet).

Det er især punkt 4 i Christensens diskusjon som omhandler grænser. Bestemmelsen om en seks meter bred promenade fungerer som et konkret eksempel på nedbryting av tradisjonelle grænser (jfr. soneplanlegging), i og med at boligens og bedriftens friareal samtidig fungerer som et offentlig rom hvor havnen og byen smelter sammen. Arealet får en dobbeltfunksjon.

3.4.3 | Havneboligen

Det særskilte ved havneboligen er opplevelsen av å bo nær vannet og samtidig midt i byen. Boligen kombinerer to idealer: tilgang på lys, luft og natur, samtidig som man har tilgang til den pulserende byen. Denne oasen baserer seg på at det trekkes en grænse mot selve byen. Dette er en grænse som fungerer produktivt, den er ikke begrensende. Man har tilgang på selve byen, men er ikke koplet direkte opp mot den. Uten denne grænsen ville

oasen bli oppslukt av motsetningen mellom den selv og byen. Hvordan skapes så disse grensene i nybygde havneområder?

Grensene skapes via en blanding av indirekte og direkte signaler. Det kan være skilt som forteller at man er på privat grunn, fravær av tradisjonelt byinventar (benker, sykkelstativer, søppelbøtter mv.) som signaliserer at man godt kan promenerer, men ikke sette seg til, bruk av store vindusflater som samtidig muliggjør innsyn og utsyn, og gjør det tilstøtende arealet til et forhandlingsområde mellom private og offentlige interesser. Denne forhandlingen blir mer intensiv i et havneområde enn i et tradisjonelt boligområde fordi glasset redefinerer skillet mellom ute og inne, og fordi bruken av glass typisk benyttes hvor utsikten er attraktiv (jfr. Stender 2006). Denne forhandlingen faller oftest ut til de privates fordel fordi de har eiendom på det aktuelle arealet og dermed oppfattes å eie den grunnen hvor det offentlige livet også har tilgang. Christensen henviser til Stenders (2006) undersøkelser hvor hun finner at selv om det er fullt mulig – og lovlig å gjøre opphold på promenaden, så er det få som benytter seg av dette fordi beboere og virksomheter koloniserer arealet gjennom en forventning om uforstyrret å kunne nyte utsikten. Med det setter de begrensninger på det som er tiltenkt å være et offentlig rom, og også på hvilke aktiviteter man tillater seg der. Det som fremstår som en funksjonsblanding, blir i realiteten et friareal for boligene og eventuelle bedrifter.

I de områdene hvor det offentlige rommet fungerer fint (for eksempel Havneparken ved Islands Brygge i København, bilde 6) ligger årsaken til dette i at området er forbeholdt rekreative aktiviteter. Stedet er avgrenset fra bolig og næring.



Islands Brygge, København.

3.5 | Marie Stender: Om at bo i glashus

I sitt kandidatspeciale i antropologi undersøkte Stender hvordan det oppleves å bo og arbeide i *glasshus*¹³. Hun mener at glasshusene avspeiler det forholdet vi i dag har til det offentlige og private rom, og at disse husene henspiller på et ønske om å trekke verden utenfor inn i boligen. “Men vi vil kun have den ind, så længe den opfører sig som en god udsigt”.

3.5.1 | Åbenhedens dogmatikk

er et begrep oppfunnet av Stender som henspiller på at en arkitektonisk gjennomsiktighet motsvares av en form for mental åpenhet. Også her dras referansen til modernismens ideal om at en oppløsning av grensen mellom ute og inne ville bidra til å utligne ulikheter. Den mentale åpenheten i det postmoderne samfunn kommer til uttrykk i diverse realityprogrammer, private samtaler i mobiltelefon i det offentlige rom, åpne kjøkken i restauranter og som en forestilling hos beboerne i glasshus om at boligens gjennomsiktighet er ensbetydende med sosial og mental åpenhet. Stender oppdaget at (de fleste) beboerne i hennes undersøkelse ikke synes at innkikk var et problem som angikk dem. Problemet gikk den andre veien. Det var de forbipasserende som opplevde ubehag og beboerne selv også syntes det var ubehagelig å kikke inn i andres leiligheter. Med dette blir ansvaret for privatlivets fred flyttet fra beboerne til de forbipasserende. Glasset privatiserer det offentlige rommet. På tross av at man fjerner de fysiske grensene og beboerne ikke regner innkikk som et problem, så dannes nye, usynlige grenser, for eksempel i bevisstheten. Grensene blir bare markert på en annen måte. Et eksempel på dette er når beboerne vinker til forbipasserende som kikker litt for intenst. Ved denne handlingen markerer de at vedkommende overskrider en usynlig grense. Dette skjedde imidlertid ikke ofte idét de fleste passerte forbi med nedslått blick og med god margin.

3.5.2 | Hva skjer når det offentlige rom privatiseres?

Bygg med store glassfasader påvirker byrommene på den måten at det blir viktig hvordan alt ser ut. Byrommet reduseres til utsikt, som igjen bidrar til at få vil oppholde seg foran slike fasader.

Samtidig med at arkitekturen åpner opp for et større samspill mellom privat og offentlig bidrar den til å redusere det offentlige rommets funksjon. Dette skjer ved at boligene i større grad lyd- og luktisoleres, og ved at blant annet kameraovervåkning erstatter den tidligere beskyttelsen som lå i murer, porter og hekker. Stender tolker dette slik at mennesker har behov for noe skjerming, at noe er privat, og at vi med det må akseptere at det er noe som er privat og noe som er offentlig. Om vi ikke tar hensyn til denne forskjellen, så blir de offentlige rom privatisert og med det ikke innbydende for offentligheten generelt. Dette ville stride imot kjernen i det offentlige byrommet som et demokratisk sted med lik adgang for alle.

13 | Hus med store, dominerende vindusflater.

“Der er meget få mennesker der opholder sig på den græsplæne her, og de gange jeg selv har gjort det, der føler jeg mig meget dum, fordi det er ligesom at være på et kæmpe stadion, hvor folk bare sidder på begge sider og glor”

(Stender 2007).

7



3.6 | Oppsummering – fortolkning av teoretikerne og oppfattelsen av bykvalitet

Oppgavens analysedel søker å besvare problemstillinger knyttet til nyere byboligprosjekter og hvordan disse kan oppfattes å forskyve grensene mellom de offentlige og private rom i omgivelsene våre. I et større perspektiv handler dette om byboligens plass i byen og dermed om alle de som bor i byen. Byen kan med andre ord ikke skilles fra sine beboere og deres boliger.

Modernismens byplanidealer har blitt sterkt kritisert for sitt fokus på betydningen av arkitekturen og bygningen fremfor å fremheve den menneskelige dimensjonen. Er vi ved å benytte fortetting som byutviklingsstrategi i ferd med å begå noen av de samme feilene modernismens arkitekter og planleggere ble beskyldt for eller er det manglende forståelse for byboligens spesielle relasjon til de nærmeste omgivelsene og byen som gir utslag i dårlig boligkvalitet? Jeg har påpekt utfordringer for fortettingsstrategien i forhold til den eksisterende bebyggelsen, det offentlige rommet, bokvalitet og i forhold til nærmiljø og en mer overordnet bykvalitet. Ved hjelp av de utvalgte teoretikerne og observasjonene fra caseområdene i Stavanger er målet for analysen å komme nærmere et svar på hvorvidt prosjektene skaper nye grenser mellom private og offentlige rom mellom bebyggelsen, og mellom bebyggelsen og den øvrige byen.

Møller Christensen (2011) påpeker dilemmaet som oppstår når boligområder i den tette byen forsøker å opprettholde en skjerming mot byen for å beskytte boligen. Dette gjelder spesielt i havneområder som har gjennomgått en transformasjon fra industri til bolig. Det kan synes som om boligens verdi ligger i tilgangen på beskyttelse fra byen, samtidig som man har umiddelbar tilgang til byen når man velger det selv. Boligen, hevder Christensen, blir en oase i byen, som beskyttes ved at det offentlige rommet ikke fremstår tydelig som nettopp offentlig. Gjennom bruken av gjennomsiktighet i arkitekturen, for eksempel store glassflater ut mot det offentlige rommet, får vi hva Marie Stender (2006) hevder er flytende grenser mellom det offentlige og det private. Faren er at det offentlige rommet privatiseres, og dermed endrer de grunnleggende rettigheter allmennheten har til det offentlige rom.

I kritikken av sin samtids modernistiske byplanlegging, påpekte Jane Jacobs (1961) en rekke negative faktorer, blant annet den manglende evnen til å gjenkjenne og skape det mangfold byer trenger for å være velfungerende – eller *bærekraftige* som vi kanskje ville kalle det i dag. Hennes hovedpoeng er at byene er byboernes naturlige habitat, og at en forutsetning for å skape gode byer er at man som planlegger gjenkjenner og er villig til å skape de forutsetningene som må være tilstede for å skape gode byer og boligområder. Hun vektlegger betydningen av sikkerhet, kontakt, mangfold i

beboerstrukturen, av parker i ulik størrelse og av nabolaget. Det er viktig å skape en sammenheng mellom byens bygninger og byrom. Gjennom å gjenkjenne betydningen av byrom, som gater og fortau, parker og plasser, og tilrettelegge disse for byens brukere, legger man samtidig til rette for liv i gatene, som innebærer økt sikkerhet, bedre forhold for sosial kontakt og bedre forhold for barna. Med hensyn til sjøfrontområder hevdet hun at dette var områder med potensial til å konsentrere og intensivere byområder, så fremt det ble lagt aktivt til rette for dette. Er det riktig slik Jacobs hevder, at modernismen med sin vekt på enkeltbygninger fremfor mennesker, soning og tilrettelegging for vekst i bilismen, avviser byen ved å avvise menneskets plass i byen?

På mange måter oppfatter jeg Gehls betraktninger om byen som en videreføring av Jane Jacobs argumentasjon. Gehl (2010) fokuserer på betydningen og ivaretagelsen av den menneskelige faktor for å skape byer som gode habitater for mennesker. Det er ikke nok å samle mange mennesker og arbeidssteder, det må legges aktivt til rette for trivsel. I denne sammenhengen spiller kvaliteten på byens fellesrom og mulighetene til å ta seg fram til fots eller på sykkel (sikkerhet) en avgjørende rolle.

Om det er mulig å spore en form for mønster i de ulike teoretikernes betraktninger omkring byen og bykvaliteter, så er det kanskje den nære forbindelsen mellom byen, boligen og individet. En treenighet som er gjensidig avhengig av samspillet seg imellom. Slik jeg tolker teoretikerne, blir graden av kvalitet i den tette byen, enten det er snakk om boligkvalitet eller bykvalitet, avhengig av tilretteleggelsen for individene som ferdes i den. Kvalitet handler om å gjenkjenne sammenhengen mellom bygning og by, betydningen av det offentlige rommet og at grensene mellom offentlig og privat er tydelige.

På bakgrunn av de begrensningene som er lagt på lengden av en masteroppgave er det ikke rom for å gå inn på alle de faktorene som har betydning i diskusjonen av hva som er bykvalitet. Jeg begrenser meg til å snakke om bykvalitet relatert til byboligen og byboligens nærmeste omgivelser og utfordringer knyttet til dette, som grensene mellom det offentlige og det private. Med det vil ikke viktige tema som byens overordnede form og struktur (bymorfologi¹⁴), som innebærer å studere de ulike bystrukturene og bebyggelsesstrukturene/mønstrene, bli berørt videre i oppgaven. Ei heller betydningen av byens identitet og tregheten i det materielle¹⁵ berøres.

14 | Morfologi: læren om ytre form og struktur.

15 | I betydningen av at fysiske strukturer er vanskelige å endre.

4 | METODE

4.1 | Casestudiet som metode

I denne oppgaven har jeg funnet det mest hensiktsmessig å anvende casestudiet som metode. Hypotesene som fremsettes har karakter av å være noe generelle påstander om et konkret resultat av fortetting som byutviklingsstrategi: at modernismens byformsvar slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen, og at dette påvirker bokkvaliteten i nye byboligprosjekter. Ved hjelp av å observere og analysere ni ulike caser, som faller inn under kategorien nyere bynære fortettingsprosjekter, er målet i større grad å kunne spesifisere på hvilken måte den eventuelle grenseutflytningen konkret kommer til uttrykk, og på hvilken måte den i så fall kan tenkes å påvirke boligkvaliteten og den mer overordnede bykvaliteten. Spørsmålene som ligger innbakt i problemstillingene blir med det hvordan grensene mellom offentlige og private rom blir mer utflytende, og hvordan dette påvirker de andre nevnte faktorene.

Ifølge Yin (2006) er valget av casestudiet som metode hensiktsmessig i de tilfellene hvor man stiller spørsmål av typen hvordan og hvorfor. Han definerer casestudiet som en empirisk undersøkelse som

- “studerar en aktuell företeelse i dess verkliga kontext,”
- “framför allt då gränserna mellan företeelsen och kontexten är oklara” (Yin 2006:31).

Valget av casestudiet som metode viste seg å være mer utfordrende enn jeg i utgangspunktet hadde forventet. Hvilke data ville være mest hensiktsmessig å samle inn for å kunne besvare utgangshypotesene? Det forelå flere casestudier (Schmidt 2007, Guttu og Schmidt 2007, Saglie et al. 2007) hvor mange av de samme analyseenheter var anvendt, og hvor tema var konsekvenser av fortettingsstrategien i områdene Bjergsted og Badedammen. Kunne mitt utgangspunkt for undersøkelsen og mine hypoteser bidra med noe nytt? Jeg kom til at skillet befinner seg i at betrakningsstøtstedet er et annet. Mitt mål var siktet inn mot å undersøke hvordan tettheten i de nye prosjektene utfordrer romlige grenser, og hvilken betydning dette kan ha for bokkvaliteten i prosjektene – og hva det gjør med bykvaliteten for øvrig. Underveis i prosessen opplevde jeg at boligkvalitet ble et forstyrrende element. Boligkvalitet, i betydningen brukskvaliteter ved selve boligen, var et eget tema som i realiteten ikke var relevant i denne sammenhengen. Boligens relevans var i relasjon til det offentlige rommet. Det essensielle var samspillet mellom bolig, private, halvprivate og offentlige rom.

Mye tid har gått med til å studere litteratur og teorier om emnet. Dette har bidratt til økt kunnskap, men også til å forlenge prosessen med identifikasjon av relevante data for problemstillingen. Til tider var det problematisk å holde fokus på den opprinnelige problemstillingen. Ifølge Yin (2006:85) er det viktigste ved casestudier en forståelse av de forskningsspørsmålene man fremsetter, og at man forstår hensikten med studien som skal gjennomføres. Utfordringen består i å ikke kun registrere data mekanisk, som i andre undersøkelser. Informasjonen som samles inn må snarere tolkes underveis i prosessen (ibid: 85). Dette gjør at casestudiet som metode, og spesielt forberedelser til datainnsamlingen, kan være en langvarig og komplisert prosess.

“(…) de krav som en fallstudie ställer på intellektuell kapacitet, jagstyrka och känslor är betydligt större än vad som är aktuellt vid andra forskningsstrategier... det behövs en välutbildad och erfaren forskare för at bedriva kvalitativt sett goda fallstudier på grund av att det krävs ett kontinuerligt samspel mellan de teoretiska frågeställningar som studeras och de data som samlas in”

(Yin 2006:81).

I arbeidet med casene fant jeg at det var vanskelig å bruke et på forhånd fastsatt sett med variabler som kunne anvendes på hvert enkelt case. Til det var casene for ulike i størrelse og utforming. Det mest hensiktsmessige ble derfor å gi en så nøytral beskrivelse av hvert enkelt case som mulig hvor fokus ble holdt på sammenhengen mellom enkeltcaset og det offentlige rommet. Ved hjelp av de utvalgte teoretiske bidragene blir så trådene trukket sammen i den senere analysen.

4.2 | Metodeproblemer

Et vanlig problem i casestudier er valg av analyseenheter og hvor mye informasjon som skal samles inn om den enkelte enhet (ibid: 41). Faren er stor for at man samler inn for mye informasjon i forsøket på å dekke alle aspekter omkring problemstillingen. Dette har også vært en utfordring i denne oppgaven. Fordi grenser av natur kan være vage og av mer psykologisk art enn rent fysisk observerbare fenomener, kan de være vanskelige å identifisere og definere. På bakgrunn av foreliggende forskning om emnet *fortetting og byutvikling*, og ved hjelp av de utvalgte teoretiske bidragene, har jeg derfor basert caseobservasjonene på tidligere observerte indikasjoner på hvilke faktorer som påvirker det offentlige og private rom på positive og negative måter. Dette er for eksempel avstand mellom privat og offentlig sone, grad av innkikk og utsyn, grad av tilrettelegging for biltrafikk versus myke trafikanter, og grad av urbane kvaliteter i form av butikker, kafeer mv. Fordi prosjektene er ulike med hensyn på bygningsmasse, bidrag til romutforming, interne kvaliteter, som fellesarealer, og orientering i forhold til det offentlige rom, har jeg ikke funnet det hensiktsmessig å følge en mer skjematisk mal for registrering av indikatorer.

4.3 | Litteraturstudier

I jakten på, og gjennomgangen av, relevant litteratur, oppdaget jeg at det finnes mye faglitteratur om boligkvalitet og fortetting, men svært lite som angikk min problemstilling direkte. Utgangspunktet for å skrive denne oppgaven var basert på en vag følelse av ubehag, opplevd på et tog fra Oslo til Stavanger, senere forsterket ved vandringer i de nevnte byene, hvor jeg forsøkte å definere nærmere hva følelsen besto i. Til sist endte jeg opp med en fortolkning som baserte seg på at ubehaget jeg opplevde skyldtes at det private kom for nært innpå når jeg befant meg i det offentlige rom, og at den i overveiende grad oppsto i tilknytning til nyere bebyggelse. Prosessen med å definere problemstillinger og finne relevant litteratur når utgangspunktet var så vagt ble en stor, men interessant, utfordring. Til sist endte jeg opp med fire teoretiske bidrag som jeg anså kunne bidra til å forstå problemstillingen og den senere analysen. I tillegg benytter jeg meg av tidligere casestudier om fortettingsproblematikk utført i Stavanger. Disse har vært nyttige særlig med hensyn på å få innsikt i den forutgående saksbehandlingen før endelig reguleringsvedtak av enkeltcasene i Stavanger.

Ettersom problemstillingene knytter opp mot ulike nivåer innenfor byplanlegging, mot en overordnet bykvalitet og områdekvalitet og kvaliteten i rommet mellom bebyggelsen, har jeg funnet det nødvendig med et relativt langt teoretisk bakteppe for å øke forståelsen for rammen problemstillingen befinner seg innenfor. Slik fremstår oppgaven som en sammenkopling av litteratur- og casestudier, hvor casene bidrar til å konkretisere innholdet i problemstillingen.

5 | CASE

Stavanger kommune har ført en aktiv fortetningspolitikk i perioden 2006-2010. Andelen nye boliger etablert innenfor eksisterende bystruktur var i denne perioden nærmere 90 prosent (Kommuneplanen 2010-2025:27). Casene brukt i oppgaven er fra to sentralt beliggende fortetningsområder i Stavanger.

5.1 | Historisk bakgrunn:

Småhus- og småårsbyen Stavanger

I 1814 var Stavanger knapt mer enn et strandsted med 2 500 innbyggere. Beliggende på Låg-Jæren i et typisk kystlandskap med grense til havet i vest og Boknafjorden i nordøst. Et eksempel på en selvgrodd by, uten en konkret byplan, hvor bebyggelsen var preget av naturgitte og næringsmessige forhold. Bebyggelsen var typisk sjøvendt, og rekkene av sjøhus dominerte sentrumsbebyggelsen. Helt fram til etterkrigstiden var byen preget av *gammelmødig bystruktur* og lav boligstandard (Bergsgard 2007). Byen ble i liten grad fysisk rammet av annen verdenskrig, og idet gjenreisning foregikk i store deler av Norge i etterkrigsårene, var sanering og nybygg hovedsatsing i Stavanger. Byen var nedslitt og bolignøden var stor. Som i andre byer ble det gjort forsøk på blokkbebyggelse inspirert av modernismens idealer, men denne typen bebyggelse ble i liten grad akseptert. Et eksempel er Misjonsblokkene som sto ferdigstilt i 1949 (bilde 8).



Misjonsblokkene 1959.

Byen ble dominert av småhusbebyggelse i tre. Blokk- og høyhusbebyggelse utgjorde en meget liten andel av den totale bebyggelsen sammenliknet med andre norske byer av samme størrelse. De store vinnerene på 1950- og 1960-tallet ble imidlertid rekkehusene og vertikaldelte tomannsboliger. Senere ble det oppført tre- og fireetasjes boligblokker og lav punkthusbebyggelse (ibid: 78) i de nyere bydelene.

Heller ikke disse falt i smak hos byens befolkning og det var i stor grad innflyttere som valgte å bosette seg i disse. På bakgrunn av den lave populariteten til blokkbebyggelsen fortsatte man utover 1960-tallet å bygge ulike former for rekkehus som en utvidelse av småhusbebyggelsen som sto sterkt i byen. Stavanger fremsto på 1970-tallet som Norges rekkehusby nummer en.

5.2 | Stavanger i dag – Sammen for en levende by

Stavanger har hatt jevn befolkningsvekst (ca. 1 prosent) siden 1965. Veksten i perioden 2006-2010 har vært på rundt 1,2 prosent og kommunen vil i fortsettelsen legge denne prosentveksten til grunn for beregning av forventet boligbehov. For å dekke boliggetterspørselen regner kommunen med at det må bygges i gjennomsnitt 850 boliger per år i planperioden (Kommuneplanen 2010-2025). De fleste boligene blir i dag utviklet og bygget av private utbyggere. Kommunens rolle i den fremtidige bolig- og utbyggingspolitikken vil være som "(...) forvaltningsmyndighet av plan- og bygningsloven, gjennom utarbeidelse av områdeplaner og behandling av detaljplaner" (ibid: 27).



«H-blokk», Saxemarka.

5.3 | Introduksjon til casene

Oppgaven tar for seg to sentrumsnære områder i Stavanger, Bjergsted i vest og Badedammen i øst. Jeg studerte fire case i Bjergsted og fem case i Badedammen. I hvert tilfelle er casene lokalisert i umiddelbar nærhet til hverandre slik at de sammen danner et større fortetningsområde.

I den hensikt å kunne belyse og besvare problemstillingene vil fokus i beskrivelsen av casene, og i den etterfølgende analysen, være rettet mot hvordan bygningsmassen fremstår og forholder seg til det offentlige rom. Fremfor å legge vekt på hvordan prosjektene kan tenkes å oppleves fra innsiden¹⁶, fokuserer jeg på hvordan de oppleves fra utsiden. Er det slik at grensene mellom private og offentlige soner i slike prosjekter i varierende grad oppløses – og har det noen egentlig betydning? Fremstår de nye boligblokkene som en integrert del av nærområdet og byen (by-og områdekvalitet), eller kun som tilført boligmasse uten andre særskilte kvaliteter? Er det slik som Gehl (2010) hevder, at modernismens typiske arkitektur og ideologi fremstår som en sammenplantning av introverte høyhus, eller bidrar de nye boligprosjektene med nye kvaliteter?

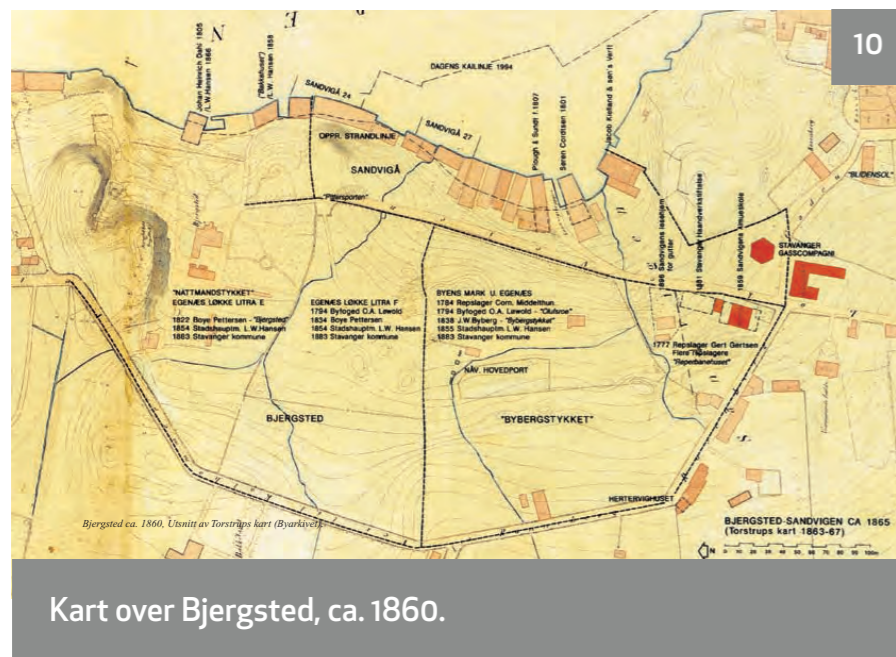


16 | Med tanke på opplevd boligkvalitet.

5.4 | Bjergsted – sentrumsnær fortetting

5.4.1 | Historikk

Bjergsted ligger i direkte kontakt med byfjorden på Stavangers vestside. Opprinnelig var Bjergsted en stor eiendom som fra 1771 ble delt opp i løkker og senere solgt til byens borgere (Stedsanalyse, Stavanger sentrum 1994). Området kan deles inn i tre delområder: Bjergsted, Bybergstykket og Sandvigå (bilde 10). Kommunen overtok Bjergsted-området i 1883 og tok det i bruk som karantenestasjon og epidemilasarett. Bruksfunksjonene siden den tid har vært mange, som utstillingsområde, idrettsplass og folkepark. I 1979 etablerte Musikkonservatoriet seg her, og senere (1983) fulgte konserthus og musikksskole samtidig med at området fikk en parkmessig opparbeiding.



Bybergstykket ble industriområde fra 1865 og ulike produksjoner foregikk fram til Stavanger Boligbyggelag overtok i 1985 og oppførte Bjergsted Terrasse (bolig- og næringsbygg).

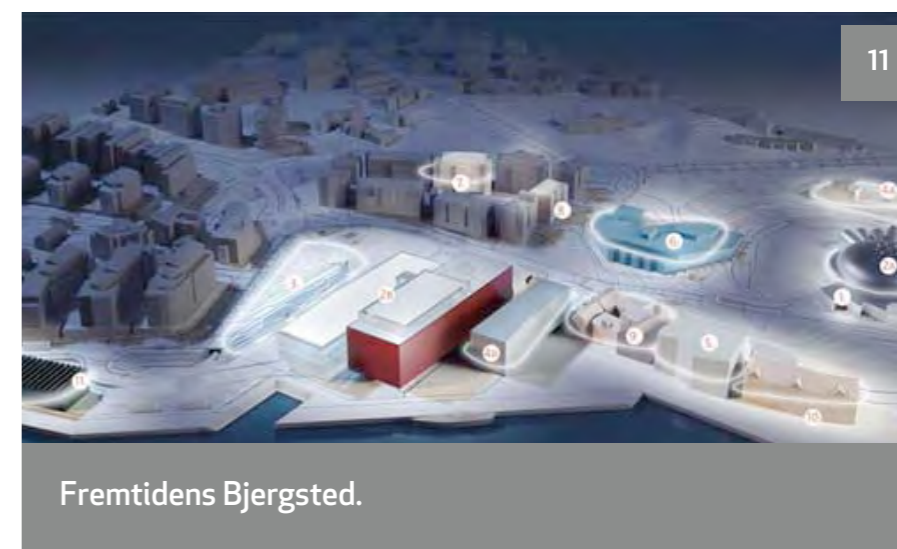
Sandvigå, som er direkte tilknyttet havnen, har hatt mange ulike funksjoner. Allerede på 1600-tallet fungerte det som rettersted under hekseprosessene. Det første skipsverftet ble etablert her i 1793 og området var preget av verft og sjøhus fram til industrien overtok i 1895. I 1970-årene ble området overtatt av Stavanger havnevesen, som tok i bruk området til containerhavn. I 1986 startet rehabilitering og det ble etablert en rekke kulturinstitusjoner i området, flere av dem musikkrelatert.

5.4.2 | Fortetting i Bjergsted

Bjergsted er i dag et av de største sentrumsnære transformasjonsområdene i Stavanger. Det er ingen overordnet bebyggelsesstruktur, men heller en samling ulike strukturer (lineære, punktbebyggelse, delvis utbygde kvartaler med næringsbebyggelse) (Stedsanalyse Stavanger sentrum: 106).

Visjonen for Bjergsted per i dag er at det skal utvikles til et nasjonalt kraftsenter for musikk og kunst.¹⁷ I den forbindelse oppføres nå nytt konserthus, kulturskole og ny katedralskole i Sandvigå. Plassen foran konserthuset skal bli et nytt, stort byrom, som skal kunne virke både som scene og som park.

¹⁷ | Kommuneplanen 2010-2025:63.



Fordi fortettingen i området har vært omfattende har jeg valgt ut fire prosjekter jeg anser som viktige basert på størrelse, beliggenhet og arkitektur/form i forhold til den omkringliggende bebyggelsen:

- a) Straen Terrasse (Plan 1554, 1554B1, 1554B2, 1554B3)
- b) Smedvigkvartalet (Plan 2229)
- c) Bjergsted Park (Plan 1909)
- d) Hertervigs Plass Borettslag (Plan 1890)

Straen Terrasse

STRAEN TERRASSE

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Beliggenhet og forholdet til omgivelsene

Straen Terrasse ligger mellom Øvre og Nedre Strandgate, avgrenset av Rosenberggaten i syd og Uelandsgate i nord. Bebyggelsen er avgrenset av den gamle trehusbebyggelsen Gamle Stavanger, Bjergsted Kulturpark og Vågen i sentrum (havna). Utbyggingen var i utgangspunktet omstridt, særlig på grunn av beliggenheten inntil den eldre trehusbebyggelsen. Mange av beboerne der så for seg at de ville bli bygget inne av høyhusbebyggelse som ville hindre utsikt og soltilgang og gi økt trafikk og støy¹⁸. Til tross for at mange fremdeles er skeptiske til den storstilte utbyggingen i området er det flere som mener at utbyggingen har tilført området kvaliteter som flere beboere og flottere omgivelser.

Bebyggelsen

Straen Terrasse består av 85 seksjoner fordelt på ti punkthus. Utførelsen er i glass, kobber og tegl. Byggehøyden er mellom tre og seks etasjer. Alle seksjonene har private uteplasser i form av balkong eller terrasse. Boligseksjoner og uteplasser er lokalisert helt ned på gateplan.

18 | Basert på uttalelser i lokalavisene, Stavanger Aftenblad og Rogalands Avis.



12

Balkonger ut mot offentlig rom.



13

Privat uteplass på bakkeplan.



14

Gang- og sykkelvei gjennom prosjektet.



Gang- og sykkelvei mellom bebyggelse og offentlig rom.



Gang- og sykkelvei under trafikkmaskinen.

Det private rommet

I alle boligblokkene i prosjektet befinner de nederste leilighetene seg på gateplan. Sonen mellom privat og offentlig areal langs gangveiene gjennom prosjektet er i de fleste tilfeller begrenset til et bed med lav beplantning. Både vinduer i oppholdsrom og private uteplasser er henvendt direkte mot det offentlige rommet. Beboerne har i de fleste tilfeller løst denne situasjonen ved å dekke til vinduene. Uteplassene bærer preg av å være i aktiv bruk basert på møblering. I svært få tilfeller virker balkongen å fungere mer som lagringsplass¹⁹.

Fra de bakenforliggende bydelene kan man via gang- og sykkeltrasseen under trafikkmaskinen (bilde 16) velge trasse gjennom bebyggelsen og videre gjennom Gamle Stavanger mot sentrum, eller alternativ rute rundt bebyggelsen og via Nedre Strandgate (bilde 15). Fordi gaten gjennom prosjektet er kortest – og hyggeligst – virker det som om mange velger denne ruten mot sentrum. Jeg observerer tildels mange gående og syklister her selv midt på dagen på hverdager. Kombinasjonen av antall individer i det offentlige rommet og graden av tildekning av vinduer kan tyde på at beboerne opplever problemer med innkikk.

19 | At private uteplasser henvendt mot offentlig areal reduseres til lager og tøytørring har jeg observert i flere andre prosjekter i Stavanger. Forskjellen ser ut til å bestå i om uteplassene i tillegg er henvender seg mot offentlig kjørevei, som nødvendigvis bidrar med støy i kombinasjon med innkikkspromatikk.

Det halvprivate rommet – bebyggelsens fellesarealer

Mellom bygningene finnes halvprivate/-offentlige rom med beplantning og ulik utsmykning. Dette er bebyggelsens felles utearealer (bilde 17 og 18). Arealene fremstår som smale tarmer mellom bebyggelsen hvor inngangspartier og balkonger er henvendt. Basert på møblering, eller mangel på sådan, virker ikke disse arealene å ha funksjon som oppholdsplasser på meg.

Balkonger og terrasser på grunnplanet vender mot hverandre og ut mot denne halvprivate sonen på den ene siden og mot den offentlige sonen (fortau) på den andre siden. Innkikksmuligheten fra fortauet var så markant at jeg fant det upassende å fotografere uteplassene på bakkenivå. Alle uteplassene var imidlertid møblert, så det var tydelig at de var i bruk.

I reguleringsbestemmelsene er det tegnet inn tre sandlekeplasser mellom bebyggelsen. Ingen av disse er realisert. Av møblering innrettet med tanke på barn var en enslig lekeplass lokalisert i front av en privat balkong det som var å finne på bakkeplan (bilde 19). Tettheten mellom balkongen og lekearealet kan gi uklare signaler med hensyn til hvem som eier plassen og som har anledning til å ta den i bruk.



Halvoffentlig rom mellom bebyggelsen.



Rom for lek? Privat eller offentlig?



20

Bruksrom?



21

Rom for å nyte utsikten?



22

Tildekkede vinduer hindrer innkikk.



23

Lav beplantning mellom privat og offentlig sone. Tilstrekkelig buffer?

Det offentlige rommet

- nye rom og grenser mellom offentlig og privat

I overgangssonen mellom Straen Terrasse, Smedvigkvarialet og Gamle Stavanger er det anlagt en liten plass (bilde 20) som på grunn av møblering og gangstien tilknyttet det eksisterende gatenettet signaliserer at dette er et offentlig sted. Etableringen av et stort bed langs gangstien signaliserer at plassen er mer til pynt enn beregnet til opphold. Det er imidlertid satt opp enkle trebenker (bilde 21) hvor det er mulig å sitte og nyte utsikten mot Byfjorden. Benkene er plassert, uten ryggdekning, mellom gate og gangsti og i utkikkssonen til de private terrassene i omkransende bygg.

Grensene mellom bygningsmassen og det offentlige rommet i form av plasser, gater, veier og gang- og sykkelstier er bemerkelsesverdige i den forstand at de nærmest ikke eksisterer. Overgangen mellom det som må klassifiseres som privat og det som er offentlig artikuleres i noen tilfeller ved hjelp av lave steingjerder og lav beplantning. I andre tilfeller er bygningsveggene trukket ned på gateplan uten overgang mellom vegg og vei/fortau.



For tett? Kreativ overgang mellom ny og eldre bebyggelse.



Lav grad av artikulering mellom privat og offentlige sone.



Balkonger henvendt mot offentlig plass.

27



28

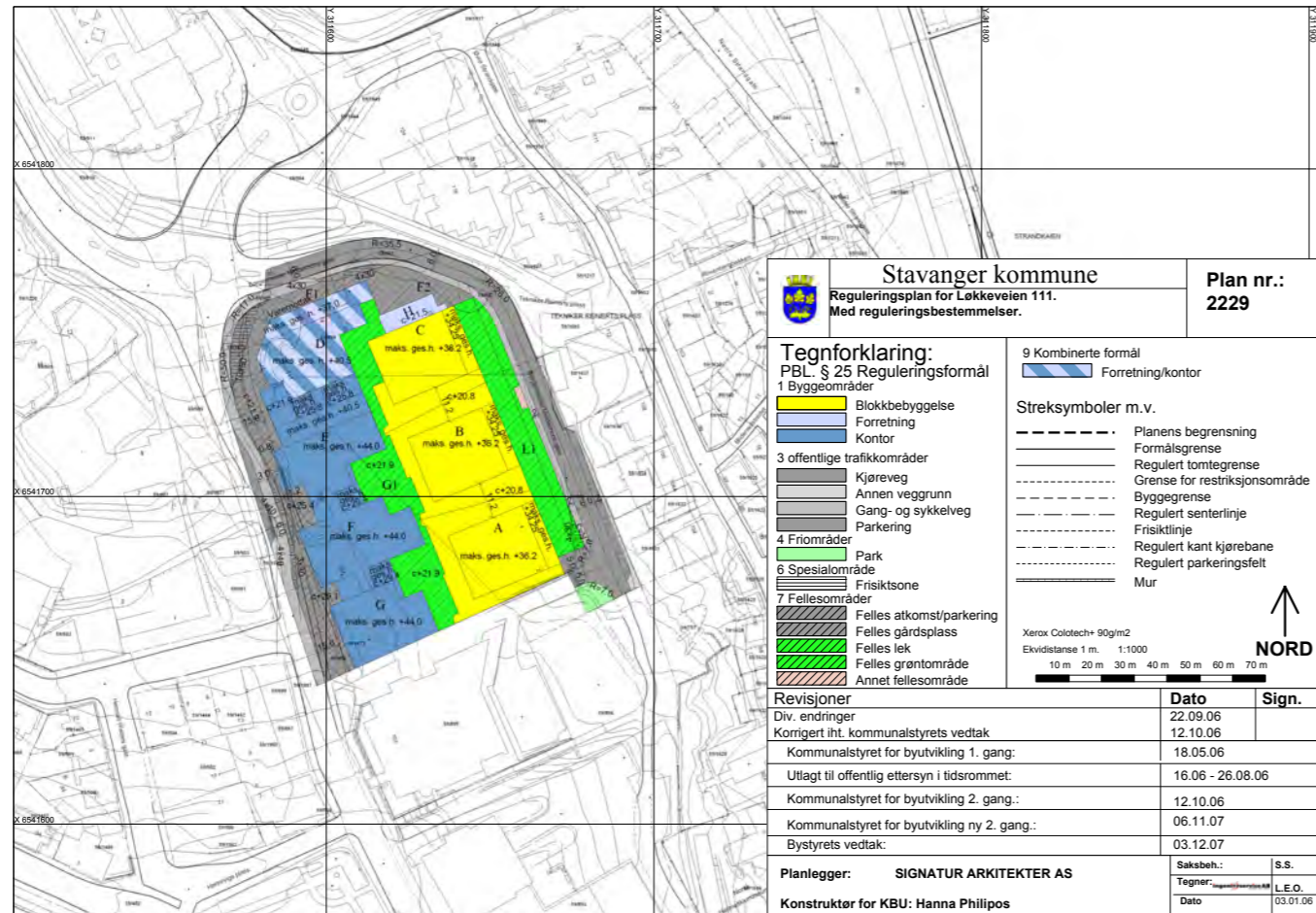


Møtet mellom bebyggelsen og gaten.

Smedvigkvartalet



Reguleringsplan



Beliggenhet og forholdet til omgivelsene

Smedvigkvartalet er beliggende mellom Gamle Stavanger, Løkkeveien, Bjergsted Park og Straen Terrasse. Prosjektet består av tre punkthus (42 leiligheter på mellom 50 og 300 kvadratmeter) som utgjør boligdelen, og en kontordel bestående av fire blokker forbundet med gangbane, samt et samlet parkeringsareal på 16 000 kvadratmeter. Fasaden er i kobber, tegl, glass og aluminium. Midt inni prosjektet er det anlagt et indre felles gårdsrom som fungerer som privat uteareal for boligene.

Smedvigkvartalet har vært et meget omstridt prosjekt i Stavanger. Dette skyldtes særlig bekymring for at bygningsmassens høyde og volum ville føre til en veggdannelse som skjulte den bakenforliggende bystrukturen, samt den umiddelbare nærheten til Gamle Stavanger, som er regulert til spesialområde bevaring. Saken gikk flere runder i bystyret før endelig vedtak forelå.²⁰

²⁰ | Ifølge Aftenposten (04.12.07) ble saken endelig vedtatt på bakgrunn av at kommunen kunne ende opp som erstatningspliktig overfor utbygger.

Kanter, vegger og rom

Sett fra Løkkeveien føyer prosjektet seg inn blant andre bolig- og næringsblokker. Sammenliknet med Bjergsted Park tvers over veien (bilde 30) fremstår Smedvigkvartalet med mindre hard kant på grunn av den terrasserte sonen mellom bygg og fortau. På tross av nærheten til sentrum og det sentrale Bjergsted finnes ingen byfunksjoner. Området fremstår som næringsbasert og tilrettelagt for biltransport. Løkkeveien er hovedtransportåre inn i Bjergstedområdet. For fotgjengere er dette kun tilrettelagt som transportetappe mot andre destinasjoner.



32: Boligdelen av prosjektet, orientert mot Gamle Stavanger, Straen Terrasse og Vågen, bidrar til å skape et sluttet rom. På grunn av det skrånende terrenget oppleves bygningene som en vegg i landskapet, som effektivt hindrer kontakt med bystrukturen bak. Det mørke materialet i bebyggelsen oppleves å bidra til å forsterke veggfølelsen og til å øke barriereeffekten. Effekten forsterkes ytterligere fordi rommene mellom de ulike bebyggelsesområdene er små.

33: Smedvigkvartalet sett fra Øvre Strandgate, en av hovedgatene gjennom den eldre bebyggelsen. De øverste etasjene i Smedvigkvartalet er sikret god utsikt både til Vågen og sentrum, samt til den pittoreske bebyggelsen i Gamle Stavanger. Bygningsmønsteret i den delen av Gamle Stavanger som vender mot Smedvigkvartalet er slik at inngangspartiet er orientert mot offentlig gate og et privat areal er lokalisert på baksiden hvor man får ettermiddagssol. På grunn av høyden i den nye bebyggelsen kan den private delen nå vanskelig kalles privat grunnet innkikk.

34: Gjerdet foran Smedvigkvartalet bidrar til å myke opp kanten mellom offentlig og halvprivat sone. Mellom gjerdet og vegg i den nye bebyggelsen finnes noen enkle lekeapparater og sitteplasser. Plassen oppleves imidlertid som privat på grunn av at den er delvis gjerdet inn.



Veggdannelse sett fra sjøsiden.



Smedvigkvartalet sett fra Øvre Strandgate.

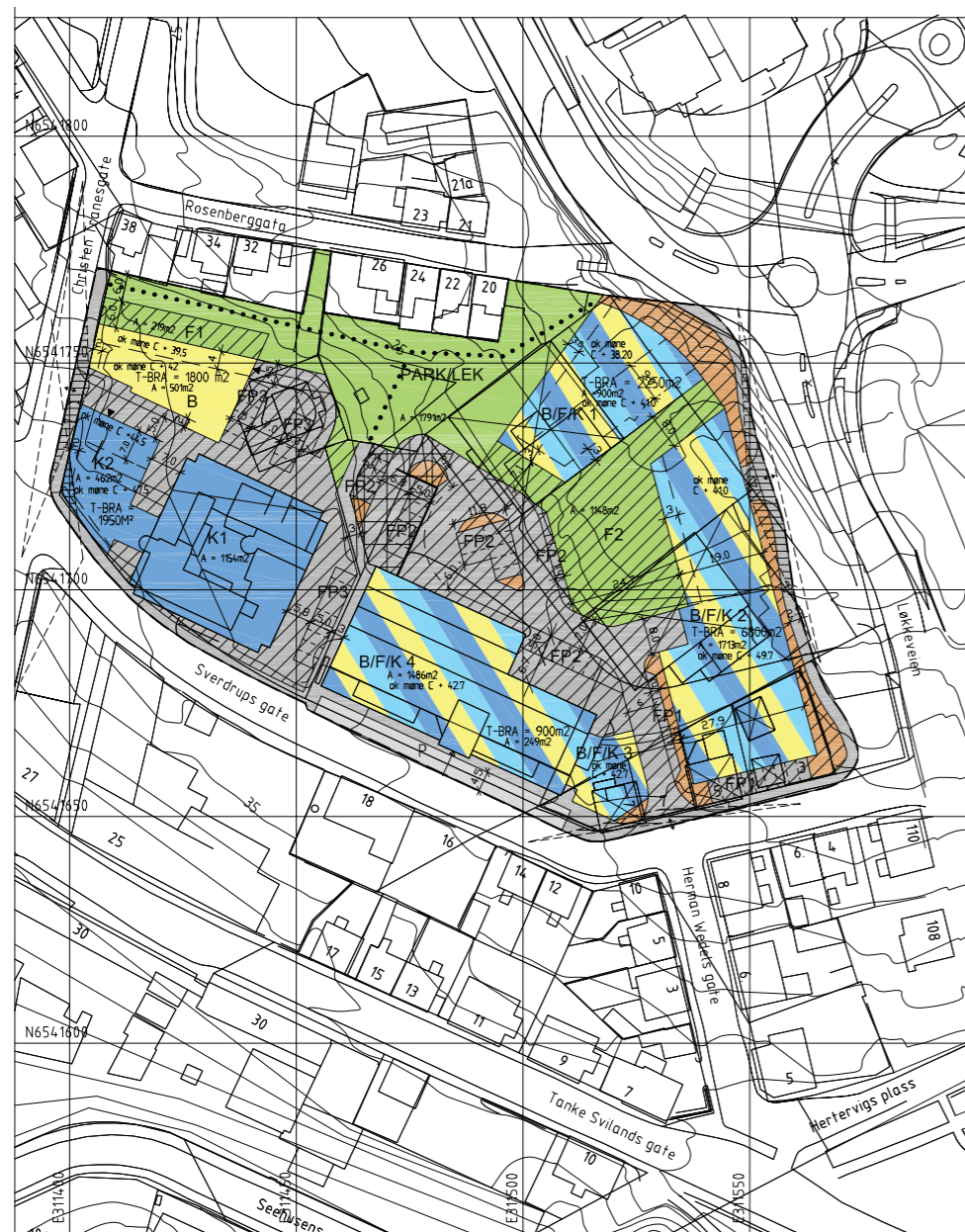


Gate mellom ny og eldre bebyggelse.

Bjergsted Park



Reguleringsplan



PBL 25. REGULERINGFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

- BOLIG (B)
- KONTOR (K)

- #### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- GANG-/SYKKELVEI
 - PARKERINGSPLASS

- #### OFFENTLIGE FRIDOMRÅDER
- PARK/LEK

- #### SPECIALOMRÅDE
- FRISKT VED VEI

- #### FELLESOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL
 - FELLES UTEOMRÅDE
 - FELLES PARKERING (FP)
 - ANNET FELLES
 - FELLES GANGAREAL

- #### KOMBINERTE FORMÅL
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR (B/F/K)
 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER
 - MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE

Kartgrunnlag : Eurf 89

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES REVET
- BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- AVKJØRSEL
- AREAL
- AVSTAND
- MAKS MØNEHØYDE
- LEDEBY, HØYRE AV - HØYRE PÅ
- ATKOMSTPIL
- GRENSE FOR REKKEFØLGEOMRÅDE
- TURSTI



0 10 20 30
Målestokk: 1 : 1000

Papirkvalitet: Rexam Graphics JS0-24/90 g m2

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandlet i kommunen 1 gang	15.12.02
Offentlig ettersyn i tidsrommet	20.01. - 19.02.03
Behandlet i kommunen 2. gang	24.04.03
Vedtatt i kommunestyret	12.06.03
C Utvidet gangvei til 3 m	08.04.03
B Påført nye mønehøyder, T-BRA, rekkefølgebestemmelser etc.	AK 04.04.03
A Div. korreksjoner B/F/K 1, off. gangsti sentralt, FP2, K2	AK 24.03.03
Rev. Endringer	Sign. Dato

FORSLAG TIL REGULERINGSPAN FOR
Området avgrenset av Christen Tranes gate,
Rosenberggata, Løkkeveien og Sverdrups gate

PLAN NR.

1909

Dato

21.11.2002



STAVANGER KOMMUNE
kultur og byutvikling

Beliggenhet og forholdet til omgivelsene

Prosjektet består av tre boligblokker (58 leiligheter i størrelser 43-130 kvadratmeter). To av blokkene hviler på en base som benyttes til næringsarealer. Taket over næringsdelen er tilrettelagt for lek og opphold. Prosjektet avgrenses av Rosenberggata, Løkkeveien og Sverdrups gate.

Vegger, rom og kanter

På bakgrunn av det skrånende terrenget fremstår de tre blokkene, sammen med Hertervigs Plass Borettslag, som en massiv vegg mot den bakenforliggende bebyggelsen.

Mot sjøsiden og den tilliggende bebyggelsen, som også er høy, fremstår ikke Bjergsted Park som særskilt høy. Sammen skaper de ulike prosjektene et rom som fremstår som tilrettelagt for biltransport og ikke myke trafikanter (bilde 36). Det er en smal stripe med plen og lav beplantning mellom veggen og det offentlige rommet. Hensikten er usikker, men det lille grøntinnslaget bidrar med litt farge mot det grå og brune i bebyggelsen.

Ingen av blokkene i dette prosjektet har leiligheter på grunnplanet. Nedre etasjer er utnyttet til parkering og næring. Dette bidrar til at innkikk fra forbipasserende ikke er et problem. Med unntak av balkongene ut mot Løkkeveien henvender ingen private uteplasser seg direkte mot offentlig sted. Store vindusflater i bebyggelsen, som i stor grad er tildekket (bilde 38), kan tyde på at innkikk fra næringsbebyggelsen i Smedvigkvartalet på motsatt side av Løkkeveien kan være et problem.





Balkonger vendt mot parkeringsareal.

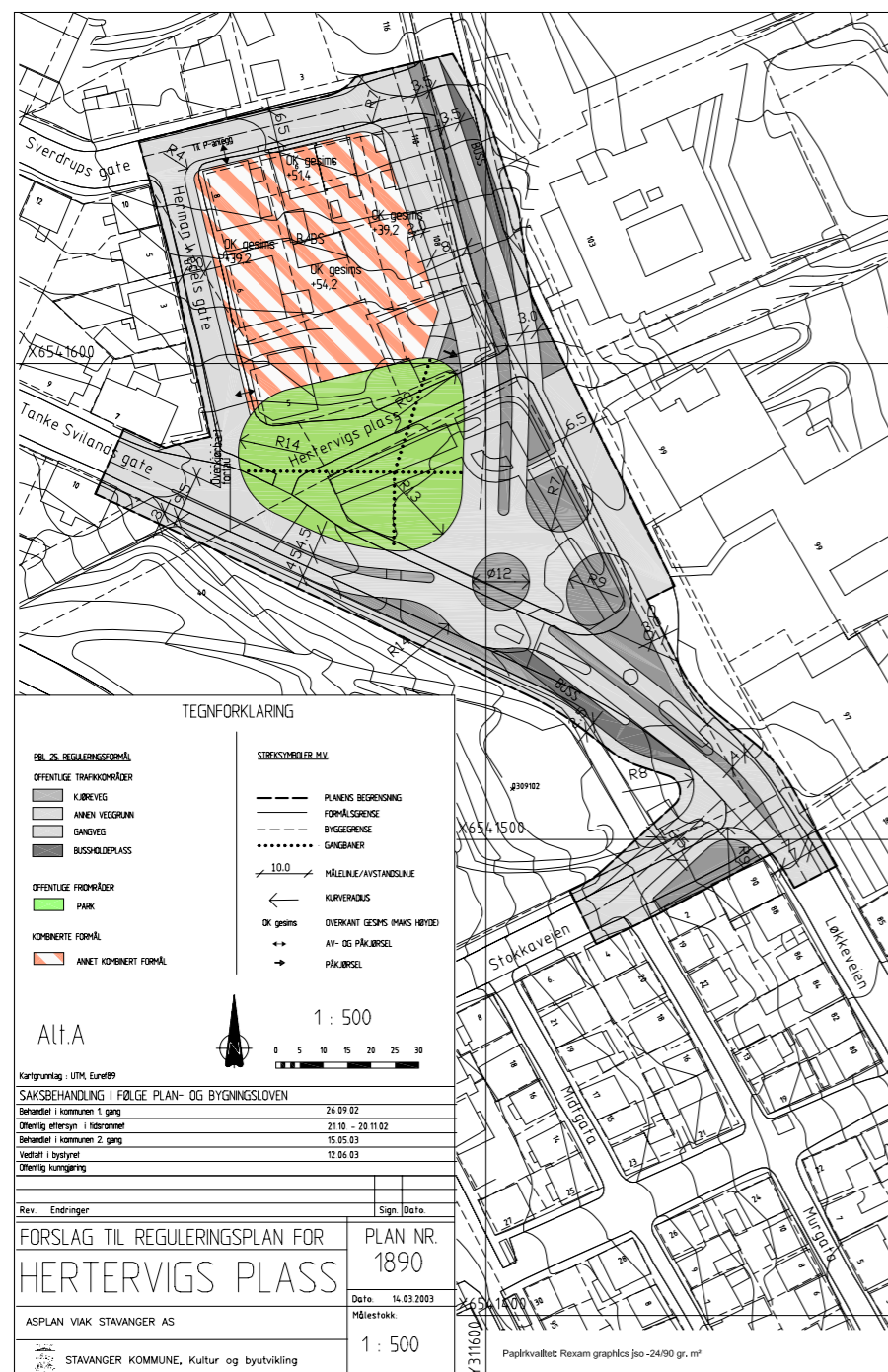


Tildekkede vinduer i Bjergsted Park. Innkikk fra næringsbebyggelsen over veien et problem?

Hertervigs Plass Borettslag



Reguleringsplan



Beliggenhet og forholdet til omgivelsene

Hertervigs Plass Borettslag er lokalisert tett opptil Bjergsted Park og avgrensner rekken av punkthus mot Løkkeveien. Det er derfor naturlig også å ta med dette prosjektet i beskrivelsen av eiendomsstrukturen i området. Prosjektet består av et enkelt punkthus på åtte etasjer inneholdende 63 boenheter. Alle leilighetene har privat uteplass.





40

Forholdet til opprinnelig bebyggelse

Prosjektet grenser til eldre bebyggelse som regnes å være del av den tidstypiske bygningsmassen som identifiserer trehusbyen. Her finnes flere autentiske sveitserhus fra begynnelsen av 1900-tallet og murhus fra omkring 1910 da enkelthus i mur dukket opp innimellom trehusbebyggelsen grunnet murtvangen.²¹ Bolighusene fremstår i dag som dårlig vedlikeholdt, noe som sees i sammenheng med transformasjonsprosessen i Bjergsted hvor det ikke er avklart om boligene skal saneres eller bevares.²² Lekeplass/oppholdsplass for små barn beliggende opphøyd fra gateplan til høyre (bilde 40). Dominert av utsikt fra private balkonger og oppfattes med det som privat område på tross av at det er portåpning fra fortau. Positivt at plassen har ettermiddagssol.

21 | Murtvangen fikk aldri riktig fotfeste i Stavanger, derfor finnes kun få enkeltteksemplarer innimellom den dominerende trehusbebyggelsen.

22 | Ifølge saksframlegg Stavanger kommune 2010.



41

Overgang mellom Hertevigs Plass Borettslag og eldre bebyggelse i Herman Wedels gate.



Tomannsbolig i Sverdrupsgate, preget av dårlig vedlikehold.



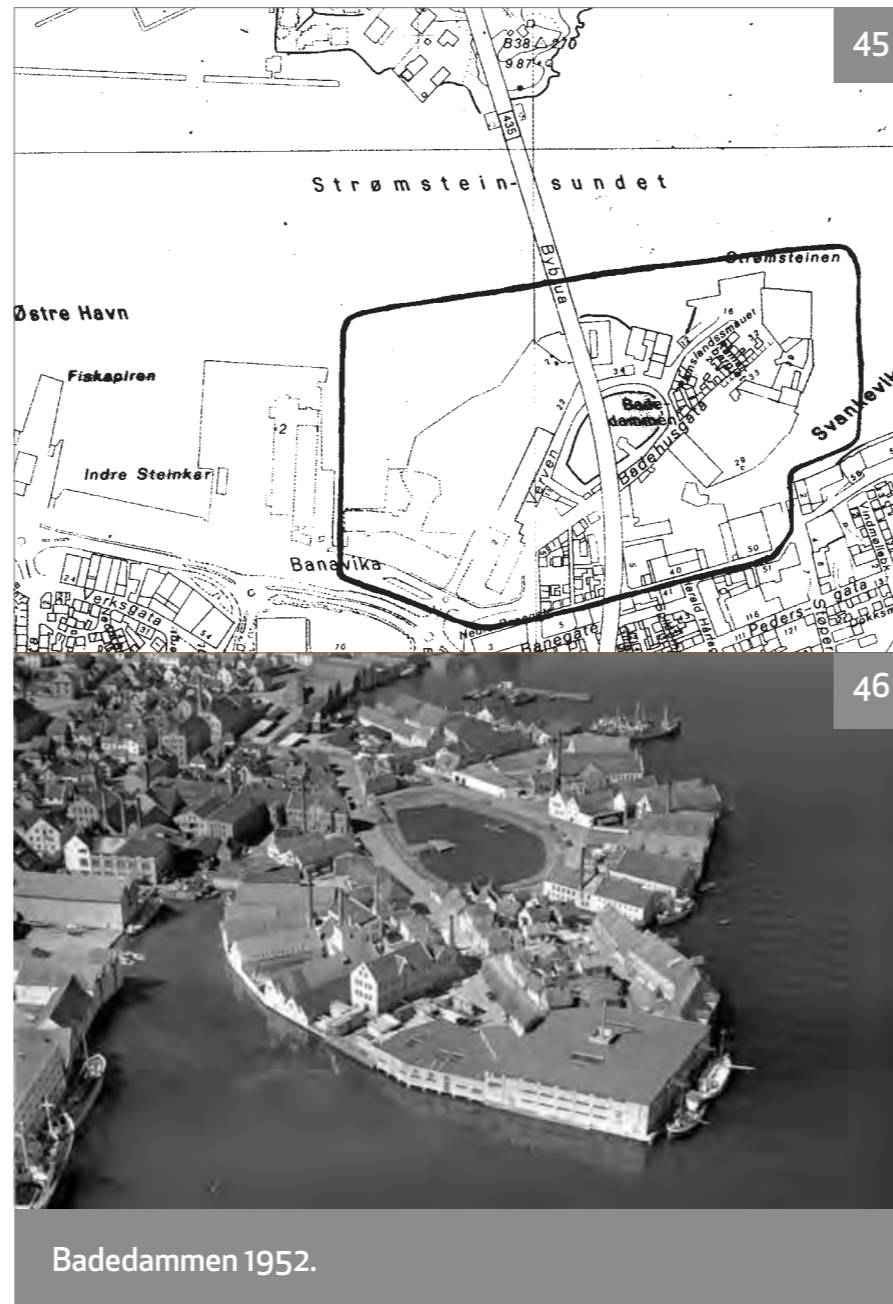
Murhus i Herman Wedels gate. Preget av forfall, men har, ifølge Byantikvaren tømmerkjerner som er i god behold og med det muliggjør restaurering.



5.4.3 | Prosjektområdet sett under ett – en oppsummering

Prosjektområdet er sammensatt av enkeltprosjekter som ikke er basert på et overordnet plankonsept, men på enkeltreguleringer. Først og fremst er det et tilskudd av boliger med sentrumsnær beliggenhet. Alle leilighetene har private uteplasser hvorav innkikk kan synes å være et problem i de nedre etasjene. Det er lite areal tilrettelagt for lek og utendørs opphold. De to offentlige fellesområdene, Hertervigs Plass og plassen mellom Gamle Stavanger og Straen Terrasse, preges henholdsvis av nærhet til biltrafikk og av å fungere som en forlengelse av boligens privatsone. Sømmene mellom prosjektene er i hovedsak bilveier. Boligprosjektene bidrar ikke med byfunksjoner i form av service (butikker, kafeer, kiosker mv.) eller større park/uteromsarealer.

5.5 | Badedammen – fortetting i havna



5.5.1 | Historikk

Badedammen (korrekt stedsnavn er Strømsteinen) ble del av Stavanger ved byutvidelsen i 1849. Området er beliggende i byens østre del, i direkte kontakt med byfjorden.

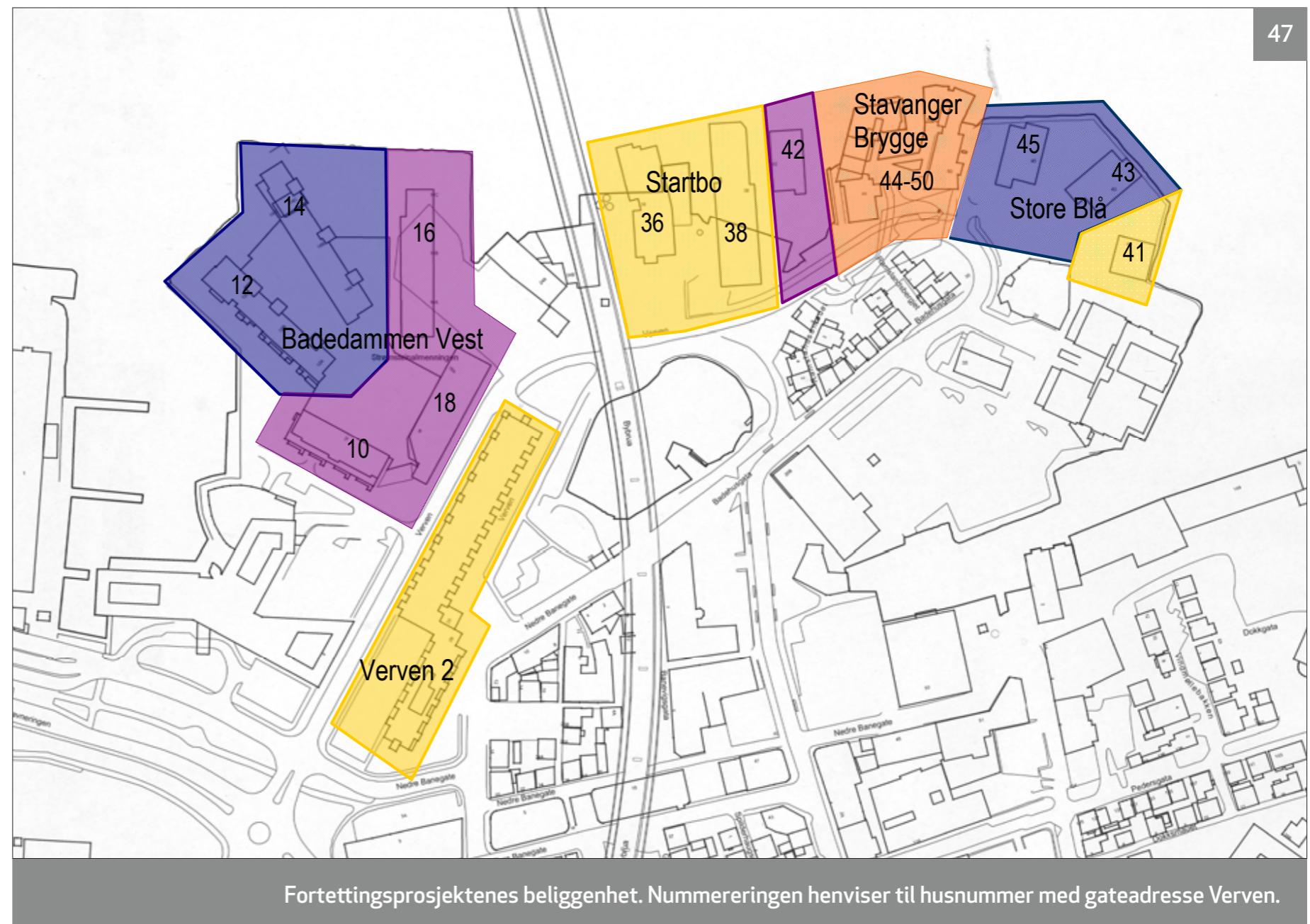
Ved innlemmelsen i byen var området bebygget med sjøhus og flere skipsverft som var i drift. Selve Badedammen ble opparbeidet rundt 1872. Omkring 1900 flyttet hermetikkindustrien inn i de gamle sjøhusene, og i 1917 var det hele elleve hermetikkfabrikker i området (Stedsanalyse Stavanger sentrum: 137). I 1986 ble det utlyst en nordisk arkitektkonkurranse vedrørende utbygging av området (vesentlig boligbebyggelse) og en reguleringsplan basert på vinnerforslaget til den svensk-britiske arkitekten Ralph Erskine ble vedtatt av bystyret i 1988.

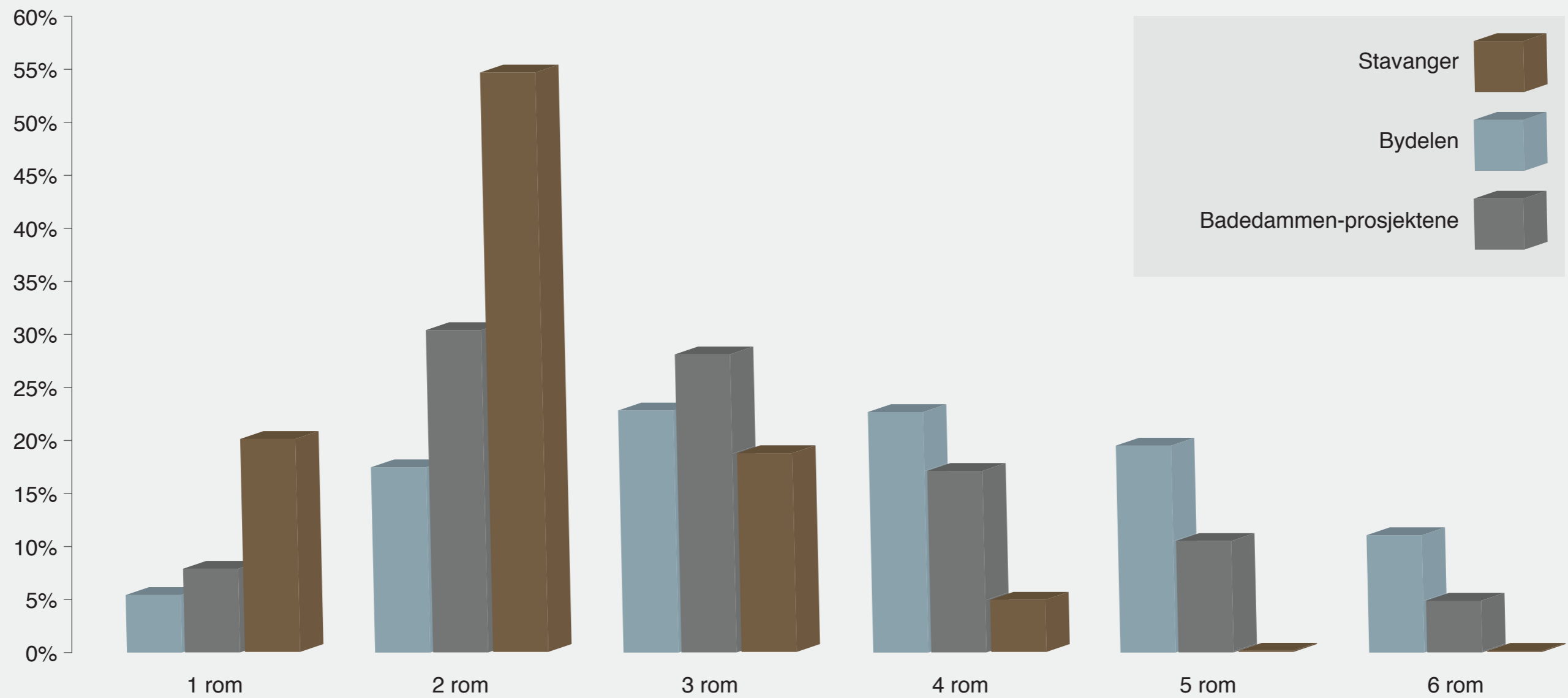
5.5.2 | Fortetting i Badedammen

De fem utvalgte casene i dette området omkranser den gamle Badedammen. Jeg kaller derfor området i sin helhet for Badedammen. Området kan karakteriseres som sammensatt ettersom det i stor grad er preget av funksjonsblanding mellom bolig og næring. I sin helhet er området en del av byutviklingsområdet *Urban Sjøfront*.²³ Beliggenheten er svært sentral i Stavanger øst, med kort avstand til sentrum (5-10 minutters gåavstand) og alle sentrumsnære bydeler. På tross av behovet for nye sentrumsnære boliger har utbyggingen i Badedammen vært utsatt for kritikk, både lokalt og i en rekke forskningsprosjekter (Schmidt 2007, Guttu og Schmidt 2007, Saglie et al. 2007): utnyttelsesgraden er for høy, andelen boligprosjekter er for høy i forhold til næringsdelen, utbyggingen har gitt for mange små boligheter og medført en overrepresentasjon av unge voksne (20-35 år), samt at det er avsatt for lite areal til parker og friområder.

Basert på disse erfaringene fra Badedammen satses det på lavere TU (tomteutnyttelsesgrad) og større andel friområder i de to nyere reguleringsplanene (plan 1901 og plan 1785) i området.

²³ | Urban Sjøfront er et offentlig-privat samarbeid med visjon om transformasjon av tidligere industriområder med sjønær beliggenhet i Stavanger øst.





Grafen viser en betydelig overrepresentasjon av små leiligheter i prosjektene i Badedammen, og at bydelen samlet sett også ligger over gjennomsnittet i kommunen med hensyn til små leiligheter.



Flyfoto av Badedammen.

I området Badedammen ser jeg på følgende fortettingsprosjekter:

- a) Plan 1880 – Verven 2
- b) Plan 1205 – Stavanger Brygge
- c) Plan 1777 – Badedammen Vest
- d) Plan 1945 – Store Blå
- e) Plan 1940 – Startbo

Verven 2

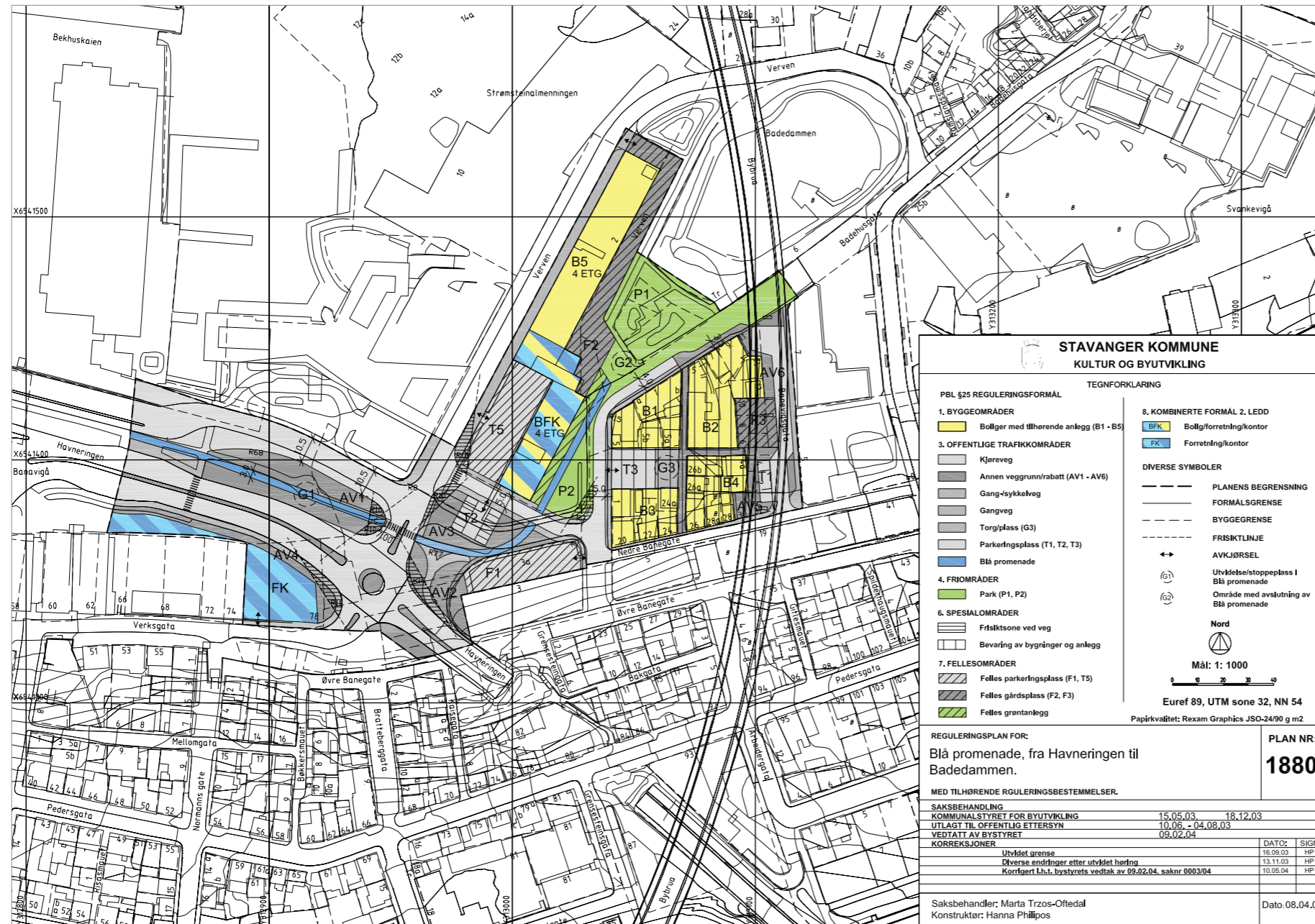
VERVEN 2

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Beliggenhet

Verven 2 er en enkeltstående modul som tidligere fungerte som kontor- og fabrikkbygg og nå er bygget om til leiligheter. Bygget inneholder 150 leiligheter i størrelsesorden 20-40 kvadratmeter. Bygningen har fasademateriale i sink og balkonger i glass. I den ene delen av bygget finnes leiligheter helt ned på bakkeplan. I den andre er første etasje opphøyd med flateparkering utenfor. Dette bygget har beliggenhet nærmest selve Badedammen, og det er anlagt en buffersone med beplantning og en plass med enkelte benker og steingjerder.



Beliggenhet ved Badedammen.



52

Offentlig plass og gangsti i front av prosjektet.



53

Boligkvalitet?



54

Gaterom mellom Verven 2 og Badedammen Vest.



55

Godt byrom?

Badedammen Vest

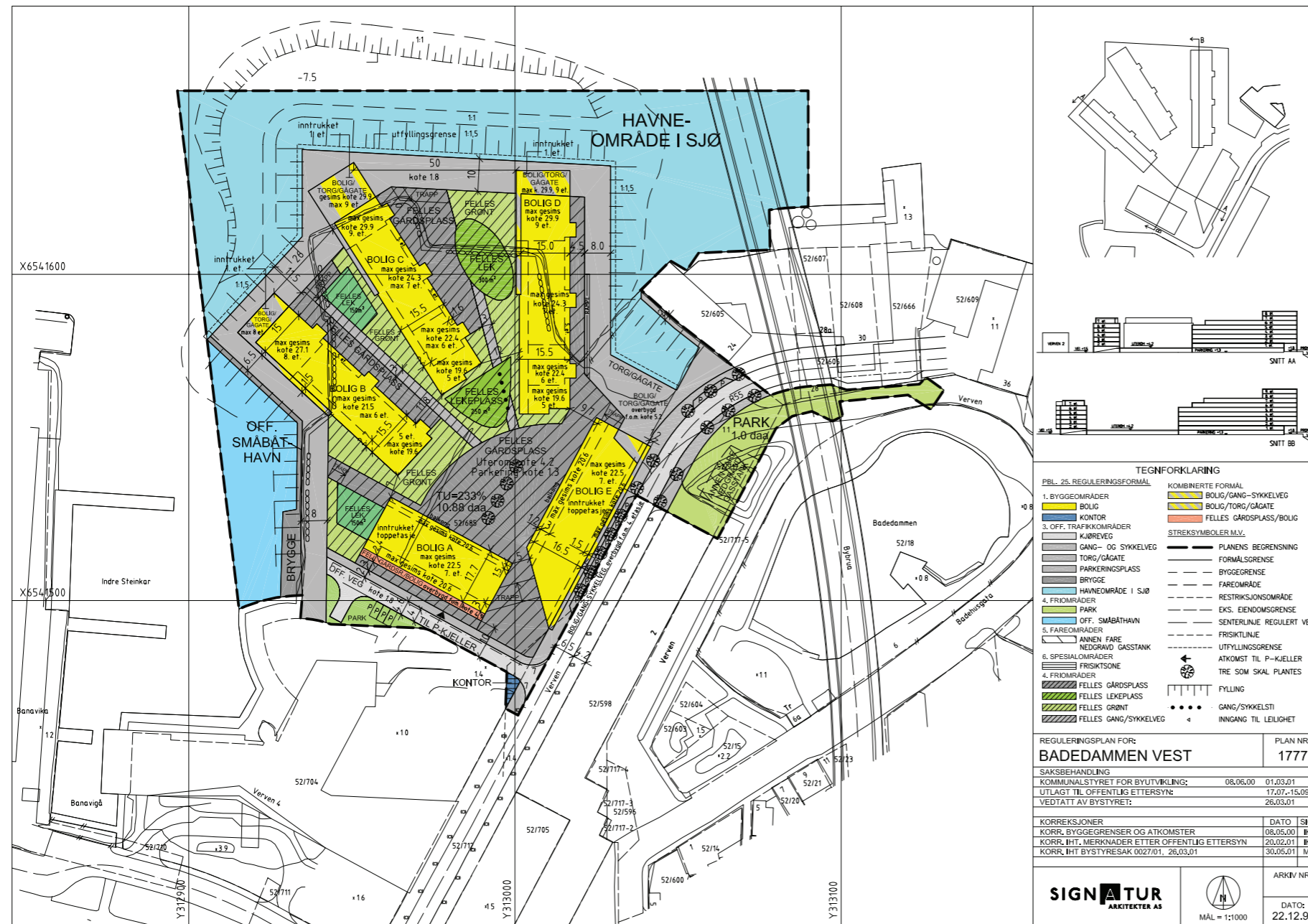
BADEDAMMEN VEST

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Badedammen Vest er det største prosjektet i området og består av fem enkeltblokker med adresse Verven 10-18. Prosjektet består av 324 leiligheter, samt noe næring (kontor) i underetasjen i Verven 12 og 18. Fasaden er hovedsakelig utført i teglstein. Prosjektet ble oppført på tross av innvendinger fra fagmiljøer og beboere, som reagerte på blant annet byggehøyder og prosjektets viftestruktur. Ifølge byplansjefen var imidlertid prosjektet i tråd med reguleringsplanen for området fra 1988, som bygget på Erskines konkurranseprosjekt fra 1985²⁴.

24 | Byplansjef Anne S. Skare til Stavanger Aftenblad 04.04.01.



Offentlig areal – ny promenade

Det er anlagt en offentlig promenade som strekker seg langs sjøsiden fra Badedammen Vest og østover.

Imidlertid er promenaden vanskelig å finne om man ikke på forhånd vet at den eksisterer. Den er ikke skiltet og man får en følelse av å bevege seg inn på privat område. Følelsen forsterkes av manglende møblering, at private uteplasser og balkonger henvender seg mot promenaden, og at prosjektenes halvprivate soner strekkes ned til promenaden ved bruk av trapper.



Halvoffentlig areal – bebyggelsens fellesområder

Mellom bebyggelsen er det gangstier som leder til de ulike byggene og enkelte lekeapparater. Balkonger og private uteplasser på bakkenivå henvender seg ut mot et felles halvoffentlig rom. Rommet oppleves som luftig og som et område som er beregnet til gjennomgang for beboere og besøkende. Mangelen på benker og mer private rom “i rommet” forsterker inntrykket av at dette ikke først og fremst er et bruksrom.



60

Overgang mellom prosjektets yterside mot den offentlige promenaden og inn i et mer skjermet, halvoffentlig område mellom bebyggelsen.



62

XX

Halvoffentlig rom mellom bebyggelsen II.



63

Overgang mellom promenaden og prosjektet.



61

Halvoffentlig rom mellom bebyggelsen I.



64

Balkonger mot halvoffentlig område og promenaden.



Sømmer mellom prosjektene

Badedammen Vest grenser mot Verven 2 og Startbo-prosjektet.



Promenaden langs sjøsiden og rundt neste prosjekt, Startbo.



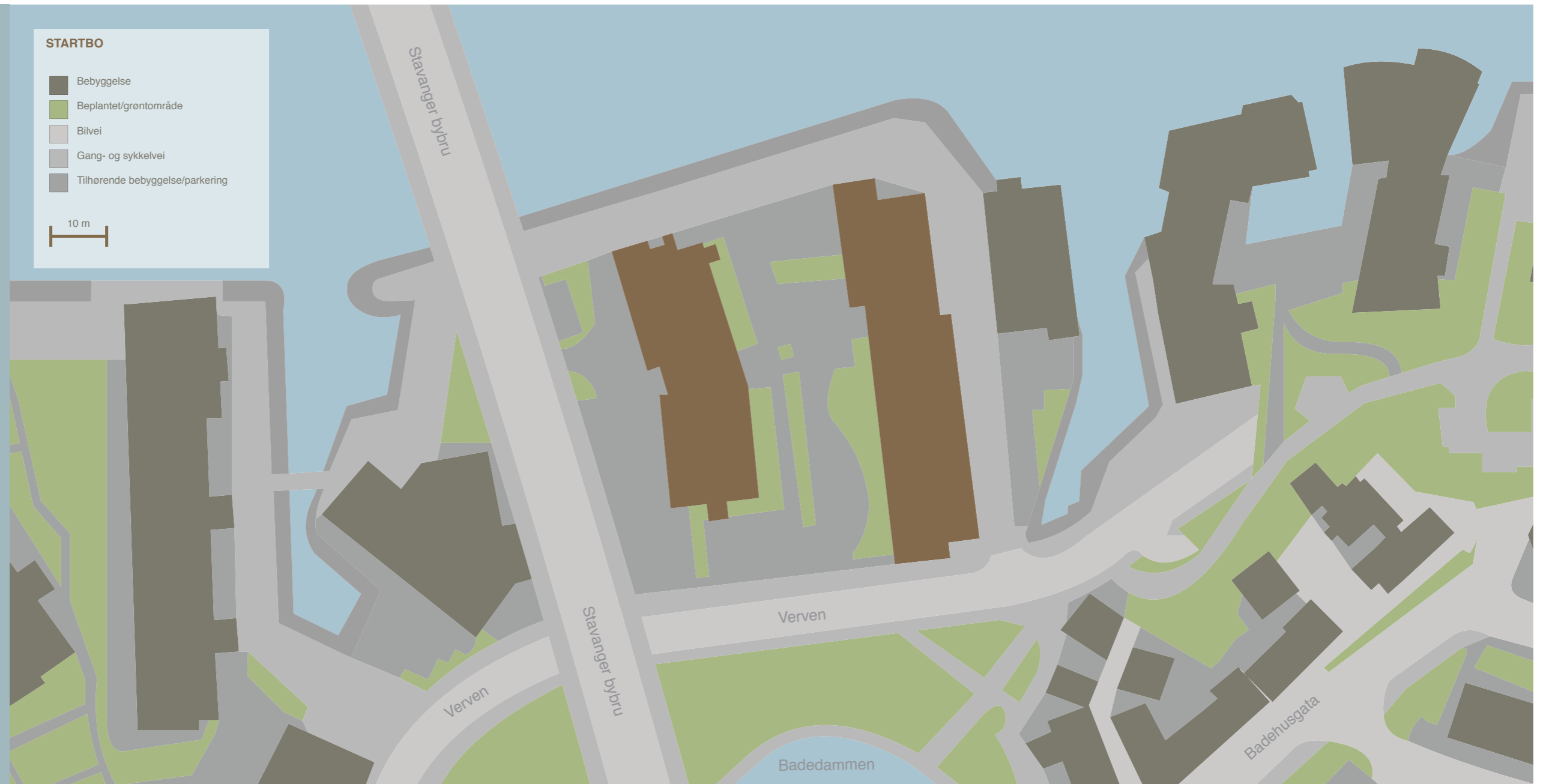
Siste strekket av promenaden i enden av Startbo-prosjektet.

Startbo

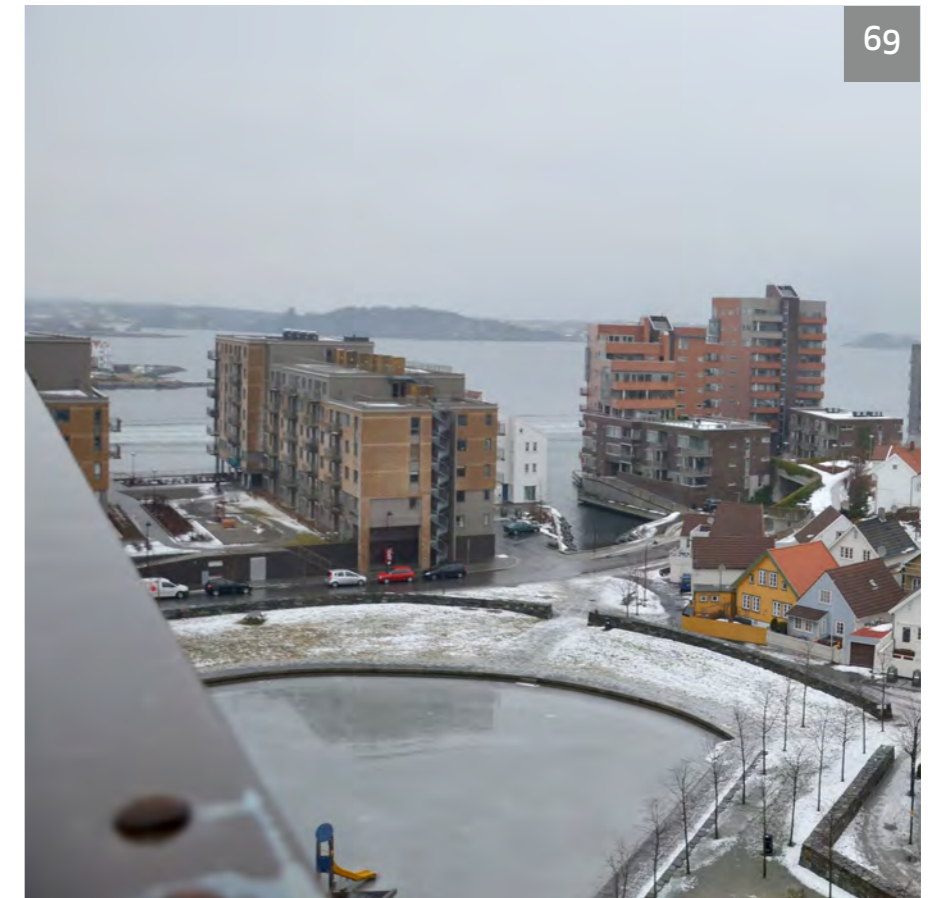
STARTBO

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Beliggenhet

Startbo har adresse Verven 36 og består av 117 leiligheter forbeholdt unge under 35 år, og er fordelt på to blokker. Prosjektet er beliggende mellom Stavanger Brygge og Badedammen Vest. Stavanger bybru (fylkesvei 435) går mellom/over Startbo og Badedammen Vest.



70

Prosjektets vegg mot hovedgaten Verven, som binder alle boligprosjektene i Badedammen sammen. Parkeringskjelleren danner vegg i det felles gaterommet og trappen til høyre i bildet er nødvendig for å komme opp på lokket og inn på fellesområdet.



71



72

Rampe som leder opp til prosjektets fellesareal med inngangspartier og private uteplasser.



73

Fellesareal oppå parkeringslokket.



74

Privat uteplass mellom fellesareal og nedkjørsel til garasjeanlegg.



75

Flateparkering mellom Startbo og Verven 24 – supplement til parkering i parkeringshus.



76

Mot promenaden. En bred steintrapp kan by på sitteplasser.

Private uteplasser på bakkenivå og balkonger henvender seg direkte ut mot plassen. Dette rommet er, i likhet med liknende rom i de andre prosjektene, allment tilgjengelig, i den forstand at det ikke er avlåst. På grunn av de private uteplassene oppfattes imidlertid rommet som halvprivat. Beplantningen er typisk lav da dette fellesrommet befinner seg oppå garasjelokket og det ikke er tilført nok masse som muliggjør høyere beplantning.

Stavanger Brygge

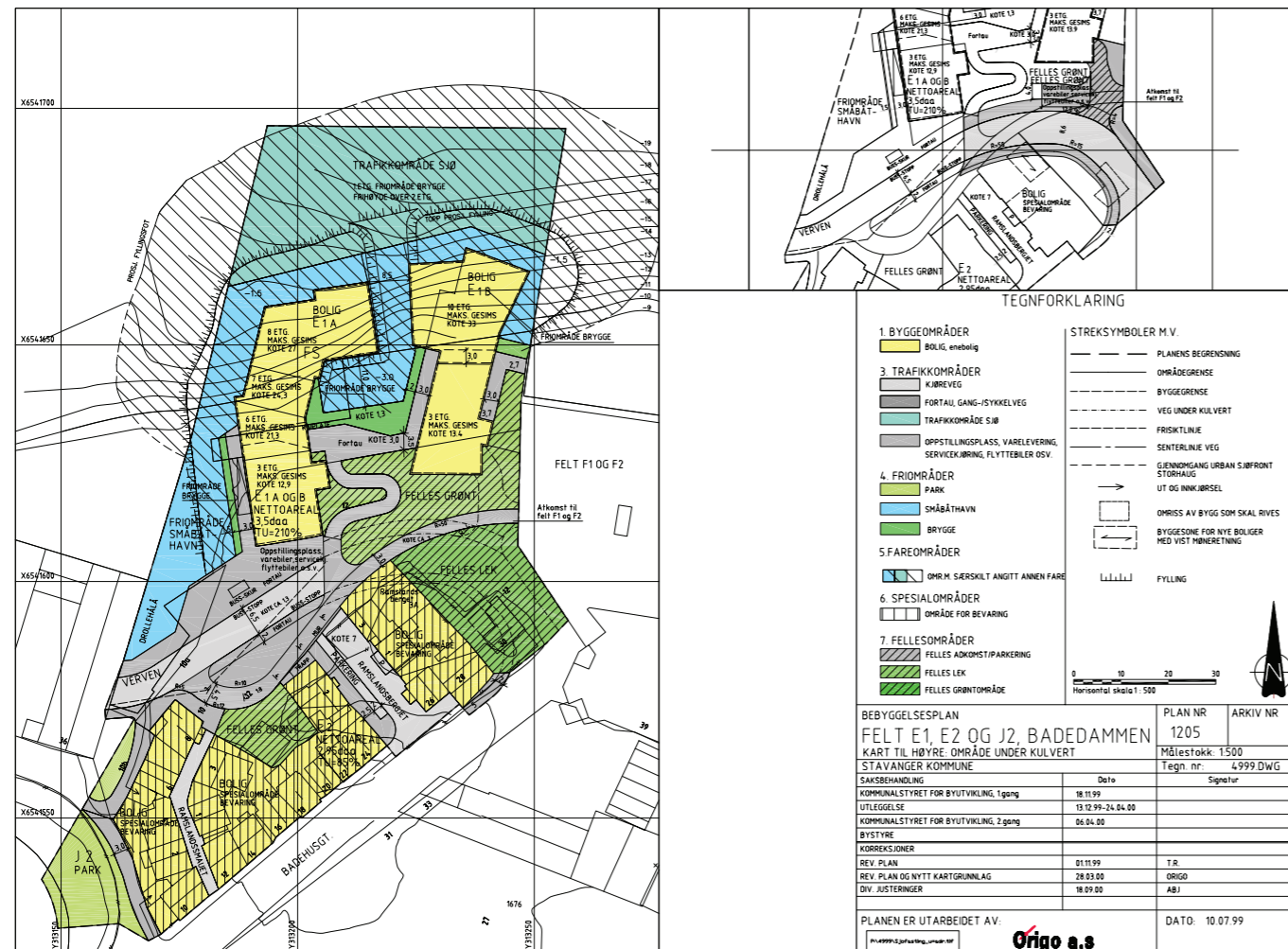
STAVANGER BRYGGE

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Beliggenhet og omgivelser

Stavanger Brygge inneholder 58 leiligheter i størrelsesorden 50-150 kvadratmeter over to blokker. Begge har en lav og en høy avdeling, og er bygget i tre, teglstein og glass. Prosjektet fremstår som et rent leilighetskompleks og som privat område. Det er ikke tilknyttet den offentlige promenaden, og Verven slutter her i form av parkeringskjeller.



Hovedgaten Verven avsluttes ved innkjørsel til parkeringshus mellom Stavanger Brygge og Store Blå. Trapp på høyre side leder gående inn i selve bebyggelsen.

Store Blå

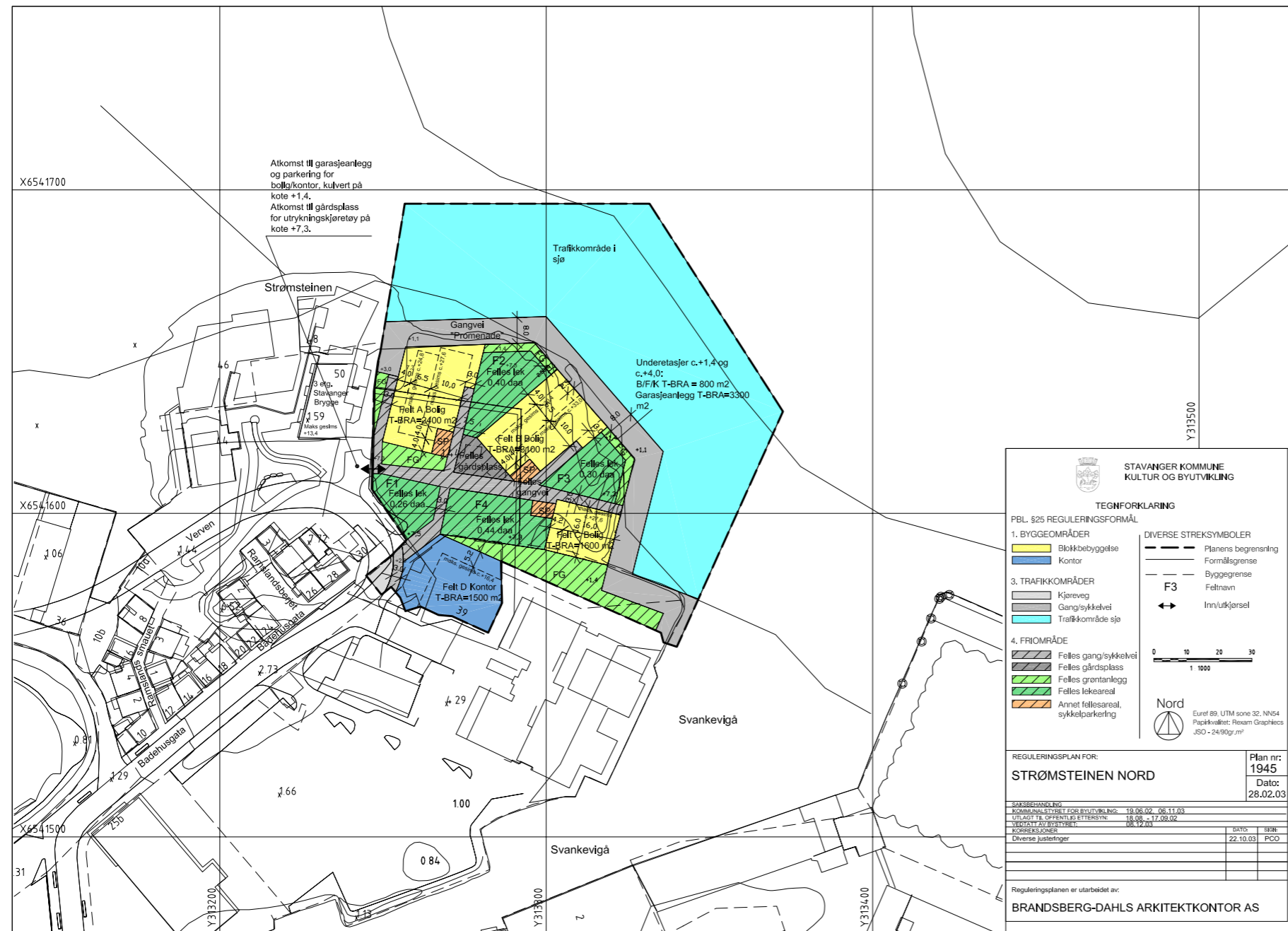
STORE BLÅ

- Bebyggelse
- Beplantet/grøntområde
- Bilvei
- Gang- og sykkelvei
- Tilhørende bebyggelse/parkering

10 m



Reguleringsplan



Bebyggelse og omgivelser

Helt nord i Badedammen-området og helt inntil sjøgrensen ligger Store Blå. Prosjektet består av totalt 129 leiligheter fordelt på tre lamellblokker, hvorav en blokk er forbeholdt studenter og ungdom. Byggene er utført i betongelementer med store glassfelt i kortfasadene. Langs sjøsiden er det en offentlig promenade. Denne er knyttet til gangveien mot Stavanger Brygge. Ettersom promenaden "mangler" langs prosjektet Stavanger Brygge, er det vanskelig å se sammenhengen mellom denne delen av promenaden og promenaden langs de andre prosjektene i Badedammen.

Byggene er organisert, delvis sammen med prosjektet Stavanger Brygge, rundt et grønt rom. Fordi rommet er anlagt oppå parkeringslokk, fremstår beplantningen som relativt fattig og mye er anlagt som plen. Private uteplasser er trukket ned på bakkeplan og henvender seg ut mot dette rommet.



81

81: Inngang til prosjektet.



82

82: Bebyggelsen er lokalisert oppå parkeringskjeller.



83

83: Private uteplasser henvendt mot halvoffentlig fellesareal.

Omkringliggende bebyggelse

Den ene veggen mot uterommet dannes av den eldre bebyggelsen og bidrar til å gjøre rommet mykere. Det samme gjelder for gangstien fra Verven og inn i bebyggelsen, som er anlagt inntil samme bebyggelse. Det er ikke anlagt benker eller annen møblering som tilrettelegger for lengre opphold. Det finnes en benk plass langs gangstien inn i prosjektet hvor det noe uhensiktsmessig er plassert en søppeltønne kloss inntil sittegruppen. Også innenfor det som er definert som lekeplass, er det plassert avfallsbeholdere.



84



86



87



85

84: Eldre bebyggelse som grenser til prosjektets offentlige/halvoffentlige rom.

85: Lekeareal og avfallsstasjon.

86: Eneste sittegruppe observert i hele prosjektområde.

87: Offentlig rom inntil den eldre bebyggelsen. Rommet fremstår som lukket og intimt og med direkte adkomst via gangstien.

88: Enslige vippedyr i rommet mellom bebyggelsen. Her er det flott utsikt mot sjøen, men det savnes sitteplasser.



88



5.5.3 | Prosjektområdet sett under ett – en oppsummering

Prosjektene i Badedammen har flott beliggenhet ved sjøen og mange av leilighetene har sjøutsikt. Prosjektene har blitt kritisert for at de danner en vegg mot sjøen som hindrer sjøutsikt fra omkringliggende bydeler. Samtidig har området fått en ny promenade og oppgraderingen av Badedammen er direkte resultat av nybyggingen. Caseområdet har beliggenhet nær bysentrum, men bidrar ikke med bykvaliteter foruten selve boligene.

Flere av prosjektene har lekeområder for mindre barn anlagt på fellesområde. Det mangler imidlertid sitteplasser for medfølgende voksne. Flateparkering og bil (-trafikk) får prege gaterommene mellom bebyggelsen. Mangel på handel- og servicebedrifter på gateplan bidrar til å gi området som sådan en noe “privat karakter”.

6 | ANALYSE

6.1 | Innledning

Formålet med oppgavens analyse er å undersøke på hvilken måte nyere fortettingsprosjekter påvirker sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen, og hvilken betydning dette kan ha for bo- og bykvalitet. Hvilke sammenhenger framtrer i overgangene mellom det offentlige og det private rommet mellom bebyggelsen og byen, og det private/halvprivate rommet mellom bebyggelsen og det offentlige rommet. Hovedhensikten er å se om nye byboligprosjekter, som et uttrykk for modernismens byformsvar, bidrar til oppløsning av grensene mellom det offentlige og private rommet i byen.

6.2 | Analytisk ståsted

Mitt analytiske ståsted er at i den stadig mer tettbefolkede byen øker behovet for godt tilrettelagte offentlige rom. Økende grad av fortetting, være seg fortetting rundt kollektivknutepunkter, transformasjon av tidligere havne- og industriområder til bolig- og næringsområder, eller infill i eksisterende bebyggelse, bidrar til at flere bor sentrumsnært og at den nye bebyggelsesstrukturen nødvendigvis endrer byens karakter. Men på hvilken måte?

Med bakgrunn i dette har jeg framsatt følgende hypoteser som jeg søker besvart i analysen:

a) Modernismens byformsvar, slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter, fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen.

b) Oppløsningen av grensene mellom det offentlige og private rom påvirker bokvaliteten i nye byboligprosjekter, og bidrar til forringelse av den overordnede bykvaliteten.

Analysen er basert på egne observasjoner, beskrevet og illustrert i casebeskrivelsene, relevant litteratur, foreliggende forskning omkring emnet fortetting, bo- og boligkvalitet og bykvalitet og ved hjelp av teorier om bolig- og bykvalitet – og modernistisk byplanlegging fra utvalgte teoretikere.

6.3 | Teoretisk utgangspunkt

Mitt teoretiske utgangspunkt er en antagelse om at nyere fortettingsprosjekter har sin opprinnelse i modernismens byplanlegging med hovedfokus på bygninger, fremfor å skape en helhet og sammenheng med den eksisterende byen (jfr. Gehl 2010). Om nye fortettingsprosjekter ikke forholder seg til den eksisterende byen, i betydningen av at de ikke bidrar med kvaliteter som gode byrom, gode sømmer mellom prosjekt og omgivelser, og mangler fokus på hva Gehl (2010 kaller *den menneskelige dimensjon*, kan resultatet bli at bykvaliteten som sådan forringes.

6.4 | Den menneskelige dimensjon

Er byggene for høye og ligger de for tett? Forholder det seg slik Gehl (2010) hevder, at tradisjonell viten om skala og størrelsesforhold gradvis er gått tapt og at resultatet er blitt nye byer som i overveiende grad bygges i skalaforhold som ligger langt fra den skala hvor mennesker opplever at det er meningsfylt og bekvemt å ferdes?

Ingen av prosjektene har bygg som kvalifiserer til definisjonen *høyhus*.²⁵ Utfordringen kan heller synes å bestå i boligblokkens høyde, relatert til den omkringliggende bebyggelsen, i flere tilfeller lav trehusbebyggelse, og utfordringene knyttet til veggdannelser som hindrer utsikts- og kontaktlinjer mellom sjøen og byen. Gehl beskriver en situasjon hvor den menneskelige faktor går tapt fra femte etasje fordi det fra slike høyder er vanskelig å relatere til det som skjer på bakkeplan. I casene virker bolighøyden å ha en positiv funksjon for beboerne i de øvre etasjene. De dyreste og mest ettertraktede leilighetene befinner seg øverst. Leilighetene i de øvre etasjene er sikret utsikt, lite problemer med innkikk og lav grad av forstyrrelser fra omgivelsene lenger ned.²⁶

I flere av casene er leilighetene trukket helt ned på bakkeplan uten noen artikulert buffersone mellom offentlig og privat. Et forhold som innebærer at man kommer tett på og opplever med alle sanser (Gehl 2010). Gehl (ibid.) påpeker at på korte avstander som dette innsamles få, men intense og emosjonelt vesentlige sanseintrykk. Det faktum at beboerne i de nedre etasjene skjermer leilighetene mot innsyn, kan være en indikasjon på at det offentlige kommer for nær privatsonen. I de tilfellene hvor leiligheter og private uteplasser er henvendt mot et halvoffentlig fellesareal, hvor det i de fleste tilfeller er anlagt lekeområder

25 | Definisjon "høyhus" i Norge: fellesbetegnelse på bygninger over 12 etasjer (kilde: wikipedia.org).

26 | Flere artikler i lokalavisen Stavanger Aftenblad bekrefter at det er leilighetene i de øvre etasjene, som er mest ettertraktet (02.03.12, 05.03.12).

for små barn, er det interessant å merke seg at plassen signaliserer til opphold gjennom etableringen av lekeapparater, samtidig som det i praksis ikke er lagt til rette for medfølgende voksne (manglende møblering). Mangelen på klare indikasjoner for bruk av felles uterom mellom bebyggelsen virker å skape en tap-tap-situasjon i den forstand at fellesrommet blir tappet for muligheter til opphold og aktivitet for både barn og voksne.

6.5 | Byggehøyder

Det er flere utfordringer knyttet til fortettingsprosjektene. Bebyggelsens høyde og omfang skaper veggdannelser i byrommet. I Bjergsted blokkerer den nye bebyggelsen siktlinjene mellom Vågen/Gamle Stavanger og den eksisterende boligbebyggelsen i bakkant av fortettingsprosjektene. I Badedammen reduserer prosjektene sjøutsikten fra bydelen Storhaug og hindrer visuell kopling mellom sjøen og selve Badedammen. I Bjergsted skaper prosjektene Bjergsted Park og Hertervigs Plass 1 en tett vegg mot den tidstypiske tre- og murhusbebyggelsen i Herman Wedelsgate. På bakgrunn av transformasjonsprosessen i Bjergsted er det ikke avklart om boligene skal bevares eller saneres. Resultatet er forfall og forslumming.

På tross av at byggehøydene i begge caseområdene langt overskrider høydene i den eldre bebyggelsen – og anbefalte byggehøyder i kommunedelplan for Stavanger sentrum (Saglie et al. 2007:63) – er boligene populære. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, god tilretteleggelse for bilhold og mulighet for leilighet med sjøutsikt, ser ut til å slå an i Stavanger. Leilighetene øverst i prosjektene er dyrest og selges først. Dette kan tolkes dit hen at det er sentralitet i kombinasjon med de

modernistiske idealene om lys, luft og natur som er prosjektenes styrke. Havneboligen blir en oase, slik Møller Christensen (2011) beskriver den. Oasen kan imidlertid synes å starte et stykke opp i bebyggelsen. De nedre etasjene preges av å lide av innkikk på grunn av dårlig tilrettelegging av sømmen mellom privat og offentlig sone. En situasjon som på samme tid bidrar til å privatisere det offentlige rommet og redusere dets attraksjon for allmennheten.

I Badedammen var det opprinnelig lagt opp til at det skulle etableres kafé eller liknende, i forbindelse med promenaden, men beboerne har motsatt seg dette (Saglie et al. 2007: 53). Et spisested kunne bidratt til å øke aktiviteten i området. Med unntak av en elektrobutikk lokalisert i prosjektet Bjergsted Park, har ingen av prosjektene bidratt til nyetablering av handel- eller servicebedrifter. Samlet sett innebærer dette at prosjektene i liten eller ingen grad bidrar til å øke bykvaliteten med hensyn på urbane kvaliteter. Prosjektene blir, som Guttu og Schmidt (2007: 52) påpeker, *gratispassasjerer*, eller *sovebyer i byen*. I dette ligger at prosjektene nyter av byens kvaliteter uten å yte noe tilbake. I forhold til det innledende forskningsspørsmålet, om prosjektenes betydning for den overordnede bykvaliteten, konkluderer jeg på bakgrunn av det analysen foreløpig viser, at prosjektene ikke bidrar til å øke bykvaliteten. Det motsatte kan synes å være tilfellet. Ved å beskytte området mot ytterligere næring og handel, og begrense bruken av det offentlige rommet, opprettholdes situasjonen hvor prosjektene forblir gratispassasjerer i forhold til den eksisterende byen.

6.6 | Privatisering av det offentlige rom

Situasjonen hvor private uteplasser/balkonger og større vindusflater vender mot halvoffentlige og offentlige areal uten noen reell buffersone, skaper en spesiell situasjon. Stenders (2006) studie viste at mange beboere ikke anså innkikk for å være noe som angikk dem i særlig grad – *det var ikke deres problem*. Derimot fant de det mer problematisk å være på utsiden og kikke inn. Det opplevdes som ubehagelig. Det private kom for nær. Stender konkluderer med at arkitekturen i seg selv åpner opp for et større samspill mellom privat og offentlig, samtidig som den bidrar til å redusere det offentlige rommets funksjon. I mine observasjoner fant jeg at beboerne i de nedre etasjene i stor grad beskyttet seg mot innkikk. Dette gjaldt både når det private henvendte seg mot offentlig rom og mot halvoffentlig rom. Gehl (2010) anser at korte avstander mellom private og offentlige rom kan bidra positivt til å skape gode miljøer. Min oppfattelse, basert på beboernes forsøk på skjerming, er at det er behov for en sterkere markering og større fysisk atskillelse mellom det private og det offentlige i disse fortettingsprosjektene. Dette vil beskytte mot privatisering av det offentlige rommet, og gjøre dette mer tilgjengelig for offentligheten, samtidig som privatsfæren oppnår bedre skjerming.

En måte å oppnå dette på kan være en mer hensiktsmessig tilrettelegging av offentlige og halvoffentlige areal. Om promenaden i Badedammen i realiteten skal fungere som et godt offentlig rom burde sammenhengen med byen være sterkere ivaretatt, for eksempel ved at den falt naturlig sammen med gangvei inn til sentrum, og at den fortsatte videre inn mot bydelen Storhaug. Noe møblering, i form av sitteplasser, kunne også bidratt til å markere at dette er offentlig sted.

6.7 | Forsteder i byen?

Alle casene kjennetegnes ved at de er sentrumsnære og at utbyggerne især vektlegger dette som en viktig kvalitet ved prosjektene. En viktig faktor ved å bo i/nær sentrum, er at beboerne har lett tilgang til byens urbane kvaliteter, som handel og kultur- og uteliv. Boligområdene og beboerne der blir en del av byen. Byen blir, som Jacobs (1961) påpeker, byboernes naturlige habitat. Ifølge Jacobs er det imidlertid visse forutsetninger som må være tilstede for å skape gode byer og boligområder i den tette byen, blant annet å gjenkjenne gater og fortau som de viktigste offentlige rom i byen. Jacobs knytter betydningen av gaten og fortauet opp mot tre essensielle faktorer: sikkerhet, sosial kontakt og barn. For å øke sikkerheten bør fortauene være mest mulig befolket. Dette forutsetter at det er lagt til rette for opphold, at bygningene er orientert mot gata slik at livet utenfor kan observeres, og at det offentlige rommet fremstår tydelig som nettopp offentlig og ikke som en forlengelse av boligens privatsone. Det offentlige rommet har en viktig funksjon som arena for de uformelle møtene mellom mennesker i byen, som reduseres ved privatisering av det offentlige rom.

Som vist i casebeskrivelsene er det offentlige rommet i liten grad tilrettelagt for opphold. I mange tilfeller finnes signaler om at området kan benyttes til opphold, som benker i/ved Straen Terrasse og flere lekearealer i bebyggelsen i Badedammen. Den fysiske utformingen av rommene bidrar imidlertid til å utydeliggjøre signalene. I flere av casene er private uteplasser orientert direkte ut mot det offentlige rommet uten noen avklart buffersone mellom offentlig og privat. Kantene, som kan bidra til å skape romlige opplevelser og til å gi det enkelte rom karakter av å være et sted, er i flere tilfeller svake eller utelatt. Lekearealer og de få benkene jeg har funnet i mine caser, er i hovedsak beliggende midt i rommet uten at det er gjort forsøk på skjerming av verken private rom eller offentlige rom. Det offentlige rommet kan i slike tilfeller oppfattes som utydelig, eller som et forhandlingsområde mellom private og offentlige interesser. Resultatet faller gjerne ut til de privates fordel fordi de oppfattes å eie grunnen hvor det offentlige livet har tilgang (jfr. Møller Christensen 2011). Slik reduseres det offentlige rommets funksjon. “Livet vokser fra kanten og inn mot midten” (Gehl 2010: 85). Dette innebærer at det må finnes gode plasser langs veggene – det er her folk foretrekker å oppholde seg, med ryggen best dekket og muligheter for utsyn.

På tross av beliggenheten nær sentrum finnes ingen særskilte bykvaliteter langs gater og fortau i caseområdene. Gatene er tilrettelagt for bilisme. Fortau og gangstier for *gjennomgangstrafikk* for gående. Kvaliteten i beplantning og vegger og gulv er varierende, og god kvalitet kan gi en høyere estetisk fornemmelse som bidrar til at det hyggeligere å bevege seg i området. Spesielt i prosjektet Straen Terrasse, er det lagt betydelige kvalitet i materialene i uterommet, og i å skape myke kanter mot overgangen mellom prosjektet og Gamle Stavanger. Å legge til rette for opphold på fortauene, slik Jacobs hevder er viktig for å skape gode nabolag og øke sikkerheten, er ikke gjennomført i prosjektområdene. I Badedammen preges gaterommet av at flere av prosjektene danner vegger mot hovedgaten Verven. Vegger og parkeringskjellere vendt ut mot gaterommet, samt mangelen på bykvaliteter og fellesarealer som virker uhensiktsmessige, medfører at området får en lav grad av attraksjon som gode byrom. Mangelen på bykvaliteter, slik områdene fremstår per i dag, gjør at jeg stiller spørsmål om disse boligprosjektene i større grad har funksjon av å være boliger i byen med forsteds-kvaliteter fremfor boliger i byen med bykvaliteter. Typiske forsteds-kvaliteter er knyttet til større private rom (private uterom og boligens antall kvadratmeter), det konstruerte miljø (type og tilstand av bygninger), lavere tetthet, større nærhet til natur/grøntområder, større avstand til kulturelle tilbud, større avstand til handel mv. Forstedsidealet er i sterkere grad knyttet til havebyidealet enn til byboligidealet.

6.8 | Eksempel Badedammen

Eksempelet med promenaden i Badedammen kan hjelpe til med å understreke poenget. Denne promenaden, som offentlig tilgjengelig sone, kan bidra til å tilgjengeliggjøre den attraktive kanten til allmennheten. Mangelen på synliggjøring, møblering, hensikt²⁷ og bebyggelsens private uteplasser, og store vindusarealer henvendt mot promenaden, motarbeider imidlertid denne funksjonen. Sett på denne måten, reduseres promenadens attraktivitet som offentlig rom. Stender (2006) finner i sin undersøkelse av boliger tilknyttet havnepromenaden i København, at det er få som benytter seg av muligheten til å gjøre lovlig opphold på promenaden fordi beboere og virksomheter koloniserer arealet gjennom en forventning om uforstyrret å kunne nyte utsikten. Med dette settes det begrensninger på det som er tiltenkt å være et offentlig rom. I de havneområdene som fungerer godt som offentlig rom finner hun at årsaken ligger i at området er forbeholdt rekreative aktiviteter og er avgrenset fra bolig og næring. Dette kan være en indikasjon på at det i byen blir spesielt viktig at grensene mellom private og offentlige soner er tydelige, og at offentlige soner innbyr til opphold. Fortetting innebærer at avstanden mellom offentlige og private soner innsnevres, da mer areal bebygges og lite nytt areal legges ut til større friarealer til allmenn benyttelse. I casene virker situasjonen å være at grensene mellom de private, halvoffentlige og offentlige sonene blir utydeliggjort av mangelen på god artikulering mellom privat og offentlig. Mangelen på møblering og urbane kvaliteter i form av service- og underholdningstilbud langs trasséene for gående, kan indikere at det først og fremst er de som befinner seg i det offentlige rommet som taper på de manglende byfunksjonene.

27 | "Hensikt" i den forstand at promenaden ikke fører noen steds hen.

6.9 | Delkonklusjon

Fortettingsprosjektene har mer funksjon av å være et rent tilskudd av leiligheter. På tross av beliggenheten nær sentrum, bidrar ikke områdene med bykvaliteter. Det offentlige rommet i form av fortau, plasser og lekearealer er i liten grad tilrettelagt for opphold av noen varighet, på grunn av mangelen på interiør og boligens orientering. Dermed reduseres i realiteten rommets funksjon som offentlig. Guttu og Schmidt (2007) konkluderer i sin undersøkelse med at uterommene i mange av fortettingsprosjektene er for trange og for dårlige, og at dette er et forhold som rammer alle beboere, men i første rekke barn og eldre som har lavere grad av mobilitet. Jeg tolker det slik at mangelen på tilrettelegging for hensiktsmessig bruk av fellesarealene og den stedvise privatiseringen av det offentlige rommet, bidrar til å redusere fortettingsområdenes kvalitet både for beboere og bybrukere generelt. Størrelsen på arealet trenger ikke nødvendigvis være utslagsgivende med hensyn til kvalitet. Trange rom kan ha god bykvalitet, om utformingen er bra.

6.10 | Gata som fenomen

Jacobs (1961) rettet skarp kritikk mot "haveby-planleggere" for å hate gata som fenomen, og mente at deres løsning på "problemet" med barn som vokser opp i byen var å skape lukkede lekeområder innenfor de nye blokkene, eller parkområder i utkanten hvor større barns lek ikke forstyrret beboerne. At de eldre barna ble henvist til ytterkantene, utenfor voksenkontroll, mente hun fort kunne bli direkte farlig for barna.

Så langt har analysen vist at lekearealer for de minste barna er etablert innenfor prosjektene. Lekeområdene er ikke avstengt for allmennheten, selv om områdene befinner seg i det halvoffentlige rommet mellom bebyggelsen. Problemet knyttet til lekearealene, uansett størrelse og beliggenhet, består mer i at det ikke er tilrettelagt for medfølgende voksne, slik at plassen i realiteten mister mye av funksjonen.²⁸ For de større barna i Badedammen finnes en større aktivitetspark, Kjelveve, lengre sør i bydelen. Denne parken er sentralt beliggende, tilrettelagt for mindre barns lek og som et sosialt møtested for lokalbefolkningen. I sommerhalvåret vil også selve Badedammen, med den omkringliggende parken, være et godt tilholdssted. I Bjergsted er det per i dag ikke anlagt nye anlegg for barn, eller andre områder, med potensial som sosialt møtested. Imidlertid skal det anlegges et nytt torg i Sandvigå i forbindelse med byggingen av Bjergsted Musikkpark, hvor hensikten er at torget skal fungere som et sosialt møtested i bydelen.

Gatebildet i caseområdene preges i stor grad av å være tilrettelagt for biltrafikk. Veiene gjennom og mellom boligblokkene dominerer, og flere steder, i begge prosjektområdene, vender parkeringskjellere ut mot gaten²⁹.

28 | I Badedammen har prosjektene hatt anledning til å benytte seg av en frikjøpsordning for å kompensere for manglende oppfylning av krav til lekeplannormen. Midlene har bidratt til opprustning av selve Badedammen (Saglie et al. 2007:53).

29 | Ifølge Saglie et. al. (2007:52) er dette i strid med kommuneplan for sentrum.



89

Byromskvalitet? Verven ender i tunnel under bebyggelsen ved Stavanger Brygge.



90

Byromskvalitet? Godt tilrettelagt for biltrafikk i Bjergsted.



91

Byromskvalitet? Gaterom gjennom prosjektene Verven 2 og Badedammen Vest. Hovedtrafikkåre for bilister og gående/syklende mot sentrum.



92

Byrom i Badedammen.



93

Byrom i Bjergsted.



94

Parkeringskjeller mot offentlig rom (Startbo i Verven).

Dagens situasjon, med høy grad av privatbilisme, krav om fortetting og gode bykvaliteter, byr på andre planfaglige utfordringer og krav til løsninger enn på 1960-tallet. Saglie et al. (2007: 63) påpeker at de to transformasjonsområdene Badedammen og Bjergsted har ulikt utgangspunkt, og at behovet for overordnet koordinering er større for Badedammen fordi området omdannes fra bolig/industri/havneområde til boligområdet. Bjergsted defineres å være infill av enkeltprosjekter i en eksisterende gatestruktur. Om så er tilfelle skal jeg ikke gå inn på her, men heller påpeke at resultatet er påfallende likt med henblikk på at begge områdene synes å ha fokus på å legge til rette for bilisme fremfor fotgjengere. Det kan virke som om det foreligger en konkurranse- eller konfliktsituasjon mellom behovet for transport og parkering, og det samtidige behovet for en mykere infrastruktur som innebærer gode gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grønne strukturer og gode møteplasser. Denne situasjonen, satt i sammenheng med Jacobs utsagn om at haveby-planleggerne hatet gata som fenomen og at hun anså byen å være byboernes naturlige habitat, tolker jeg på den måten at det

foreligger en mer overordnet konflikt om hva innholdet i god bykvalitet bør være når byen fortettes – og at dette henger naturlig sammen med god boligkvalitet og hvilket innhold som legges i urbane kvaliteter. Hva ser kommunen for seg at de nye fortettingsprosjektene skal bidra med i forhold til bykvalitet?

Etablering av lekeområder i casene signaliserer at boligene også er ment for familier og barn, men som jeg tidligere har påpekt, fremstår romutformingen som lite hensiktsmessig i forhold til barns lek. Utfoldelsesmulighetene for barn, og særlig eldre barn, i disse prosjektene er bortimot fraværende. Når det overordnede gatebildet i tillegg er dominert av biltrafikk, blir det vanskelig å se hvordan barnefamilier på sikt kan finne dette å være tilfredsstillende bomiljøer. I casestudier fra tre *forbildeprosjekter* i Norge (Høyland 2011) hvor barnefamilier har valgt å bosette seg i byen, framtrer et felles mønster som er attraktivt for familier med barn som ønsker å bo i by:

- Innvendig bilfri gate/gårdsrom
- Nærhet til bilfri plass, mulighet for ballspill, uteområder med mange kvaliteter.
- Nærhet til skole/barnehage, gangavstand
- Gangavstand til aktiviteter i byen
- Miljø med flere barnefamilier
- Overkommelige leilighetspriser
- Området må relateres til bydelen

6.11 | Delkonklusjon

Bilismen står sterkt i Stavanger – og i regionen for øvrig. Statistikk viser at bilandelen på landsbasis har sterkest økning i Stavanger og Sandnes³⁰, samtidig som regionen har den laveste andelen reisende med kollektivtransport av storbyområdene i Norge³¹. Casebeskrivelsene viser at det legges til rette for bilhold og parkering også i sentrumsnære fortettingsprosjekter, og at bilveier og biler i stor grad får prege gaterommet. Denne situasjonen satt i sammenheng med manglende tilrettelegging av gode offentlige fellesrom, lav grad av bykvaliteter i fortettingsområdene og lav grad av god tilrettelegging for gående og syklende, kan få som resultat at boligområdene oppnår en ensidig sammensatt beboerstruktur. Om det forholder seg slik at det er ønskelig å skape bomiljø i byen som tilfredsstillende og tiltrekker seg ulike grupper av befolkningen, kan det på bakgrunn av Stockholmsundersøkelsen og *forbildeprosjektene* (Høyland 2011) synes som om en sterkere vektlegging på nærhet til (fremfor skjerming mot) byfunksjoner er hensiktsmessig. Tetthet i seg selv synes ikke å være problematisk på bakgrunn av at tetthet bidrar til flere mennesker, og med det skaper grunnlag for flere sosiale muligheter for beboerne. Det er hvordan forholdene er tilrettelagt for ulike beboergrupper, som er utslagsgivende for typen av bomiljø som

30 | Transportøkonomisk institutt, Reisevaneundersøkelsen 2001 og 2005.

31 | KVVU for transportsystemet på Jæren, kortversjonen, 2010: 3.

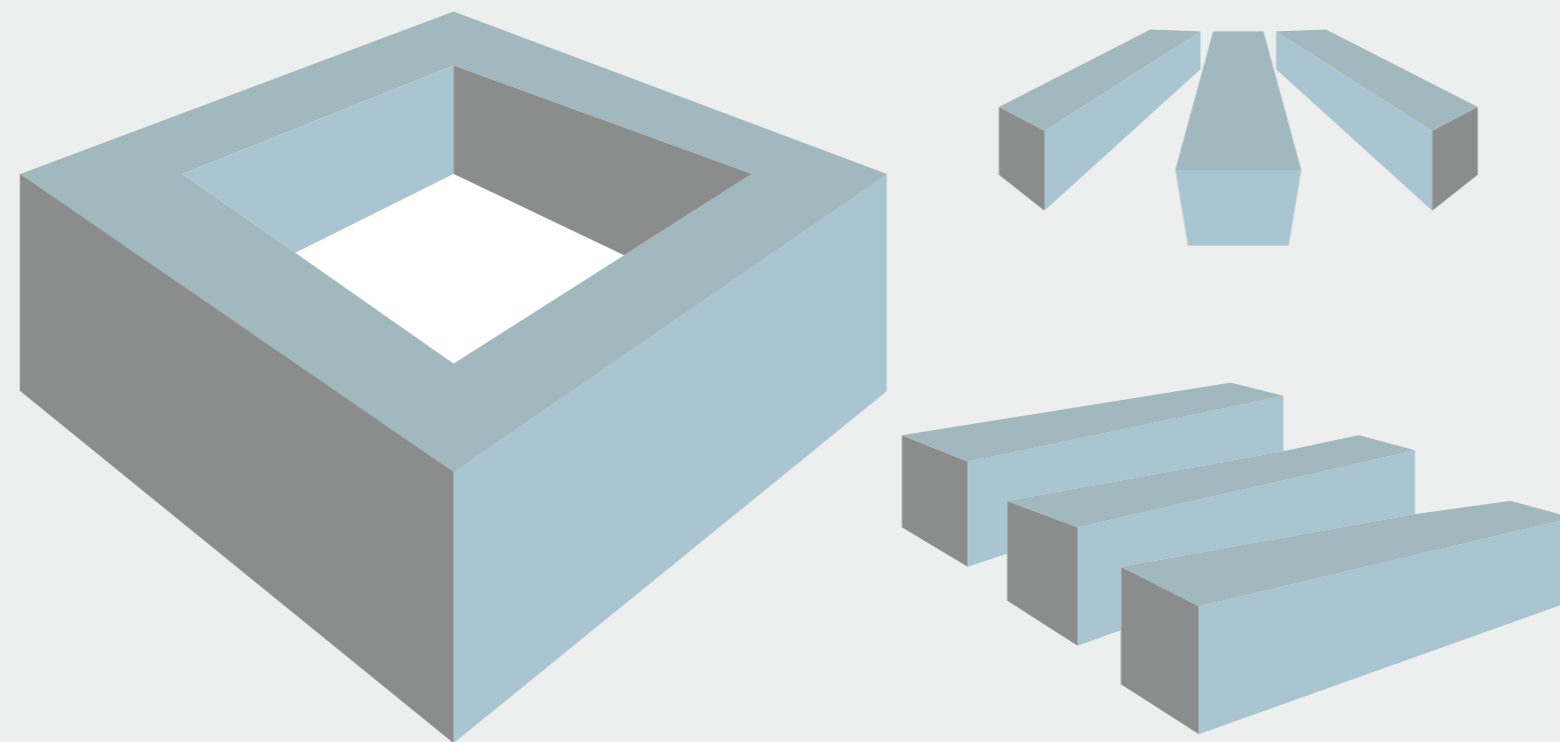
oppnås. Kvalitet i fellesarealer med hensyn på allsidig bruk og trygghet, gode koplinger til nærmiljøet, varierende leilighetsstørrelser (og dermed priser), nærhet til kollektivtransport og god tilrettelegging for gående og syklende, synes å være stikkord for å oppnå god bokvalitet og god bykvalitet.

Slik jeg tolker Stockholmsundersøkelsen så er det de klassiske bykvalitetene som gir positive utslag for et områdes attraktivitet. Dette er i tråd med teoriene til Gehl (2010) og Jacobs (1961). Jacobs (1961: 257) fant at vannbarrierer og sjøfronter representerte et unntak fra de fysiske grensene (jernbanespor, parkeringsanlegg, motorveier mv.) i byen, som ofte fungerte som barrierer og blindgater. Hun mente at ved aktiv tilrettelegging, kan vannbarrierer bidra til å konsentrere og intensifisere byområder.

Overført til casene fra Stavanger, oppfyller disse fortettingsprosjektene i prinsippet en rekke urbane kvaliteter. De ligger tett på sentrum, som kan nås til fots og på sykkel, nært til kollektivtransport, inneholder leiligheter med sjøutsikt, offentlig kaikant og nærhet (gåavstand) til grøntarealer av en viss størrelse. Tidligere undersøkelser av disse fortettingsprosjektene

har pekt på at tettheten er for høy, og at tetthet og arealknapphet får konsekvenser for kvaliteten i utearealene og kvaliteten i boligene. Især boligene i de nedre etasjene opplever knapphet på sol og lys og har problemer med innkikk. Tilknytningen til byen er dårlig ivaretatt og bebyggelsen stenger for kontakten mellom byen og sjøen (Schmidt (2007), Guttu og Schmidt (2007)). Mine casebeskrivelser viser at grensene mellom offentlige og private soner i og mellom prosjektene mange steder er dårlig ivaretatt. Jeg finner at mange offentlige utearealer ikke innbyr til opphold, og at beboerne i de nedre etasjene skjærer seg mot innsyn. Infrastrukturen virker i første rekke å legge til rette for bilkjøring, med den konsekvens at biler og parkering preger mye av det offentlige rommet.

Egne observasjoner, sammen med tidligere forskning og konklusjonene fra Stockholmsundersøkelsen, kan tyde på at den modernistiske bebyggelsesstrukturen, med leiligheter som trekkes ned på grunnplanet, soning mellom bolig og næring/handel, punktbebyggelse fremfor kvartalsstruktur og lav grad av artikulering mellom offentlige og private soner, gir negative utslag for bo- og bykvaliteter.



Bebyggelsesstruktur

Til venstre: kvartalstruktur, øverst til høyre: viftestructur, nederst til høyre: kvartalsstruktur.

Stochholmsundersøkelsen og Guttu (2007: 58) viser til at kvartalsstruktur, med en grad av privathet og en viss andel innganger mot gaten, og det tradisjonelle bymønsteret med butikker mot gaten, bidrar til økt attraktivitet og et bedre bymiljø. Dette er også i tråd med Gehls teorier om betydningen av den menneskelige faktor. Gehl hevder at også antall etasjer påvirker opplevelsen av hvor godt et byrom fungerer. Motsatt finner Stockholmsundersøkelsen finner at bebyggeshøyder i seg selv ikke påvirker attraktiviteten som boligområde. Det avgjørende er hvordan kvartalet er utformet, at det skaper et felles gårdsrom, og hvordan det bidrar til å skape gode offentlige gaterom.

Jacobs (1961) hevder at det kreves aktiv tilrettelegging for å skape gode bo- og bymiljø i havnenære områder, og forhindre at de fremstår som barrierer, som øker muligheten for forslumming og dårlige boligområder. Badedammen og Bjergsted er begge havnenære fortetningsområder hvor vifte- og lamellstruktur er valgte bebyggelsesstrukturer. Dette er en tendens som mest sannsynlig henger sammen med at flest mulig skal kunne tilbys leiligheter med sjøutsikt (Guttu og Schmidt 2007:11).

6.12 | Bolig på havna

Kan fortetningsområdene Bjergsted og Badedammen oppfattes som uttrykk for soning, i betydning av å være boligområder atskilt fra næring/handel, sentrale trafikkårer mv.? På tross av tett bebyggelse og mange nye leiligheter er det vanskelig å oppfatte områdene som rene boligområder. Selv om det meste av bebyggelsen er forbeholdt bolig, finnes det næring, i form av kontorer, sentralt i bebyggelsen i Bjergsted og i direkte forbindelse med bebyggelsen i Badedammen. Områdene er med det til en viss grad funksjonsdelte, men typen næring bidrar ikke med urbane kvaliteter. Med Møller Christensens (2011) beskrivelse av visjoner for transformasjon av havneområder, finner jeg at situasjonen i fortetningsområdene til en viss grad stemmer overens med innholdet i disse visjonene. I begge områder er det skapt nye bolig- og næringsområder, etablering av større kulturinstitusjoner i Bjergsted (med potensial til å forbedre den eksisterende byen?) og etablering av offentlig promenade i Badedammen (bringer havnen tilbake til byen).

Møller Christensen (ibid.) påpeker at soning kan fungere som en positiv faktor, som en beskyttelse, i nyetablerte boligstrøk i tidligere funksjonstømte havneområder – at det **offentlige rommet har behov for den beskyttelsen** som ligger i de grensene soning kan benyttes til å skape. Visjonene han presenterer i forbindelse transformasjon av havneområder vil kunne føre til at det offentlige arealet får en dobbeltfunksjon fordi boligens og næringens friareal samtidig er et offentlig tilgjengelig areal. Bruk av offentlig tilgjengelige promenader er et eksempel på denne situasjonen.

6.13 | Havneboligen som oase

I mine caser er det kun prosjektene i Badedammen som med rette kan kalles havneboliger, da det ikke finnes noen annen grense mellom prosjektene og sjøen enn den anlagte promenaden. Prosjektene i Bjergsted er havnenære, men ikke direkte tilknyttet havna. Alle prosjektene oppfyller imidlertid det som Møller Christensen kaller *det særskilte ved havneboligen*, opplevelsen av å bo nær vannet og samtidig midt i byen. Han kaller denne situasjonen for en oase, og sier at forutsetningene for denne oasen er at det trekkes en grense mot selve byen. Beboerne har tilgang på byen, men de er ikke direkte koplet opp mot den. Det skapes noen grenser i sonen mellom prosjektene og byen som bidrar til at oasen ikke blir oppslukt av motsetningen mellom den selv og selve byen. Disse grensene skapes via en blanding av indirekte og direkte signaler, fra rene forbudsskilt til mangel på tradisjonelt byinventar.

Med utgangspunkt i casebeskrivelsene mener jeg det er mulig å observere et gjennomgående mønster av indirekte signaler som oppfordrer til ikke-bruk av de offentlige rommene tilknyttet prosjektene. Hvorvidt disse signalene er bevisste eller ubevisste, er det vanskelig å si noe om. I Bjergsted, hvor det offentlige rommet i stor grad begrenser seg til veier, fortau, gangstier og mindre halvoffentlige arealer mellom bebyggelsen, har jeg vist hvordan trafikksituasjonen, mangelen på tradisjonelle bykvaliteter og mangelen på tilstrekkelig avstand mellom bebyggelsens private soner og de offentlige sonene, kan bidra til at de offentlige arealene ikke benyttes på annen måte enn som områder man passerer gjennom.

I Badedammen er det lagt aktivt til rette for å gjøre havnen offentlig tilgjengelig ved å etablere en promenade mellom sjøsiden og bebyggelsen. Mangelen på inventar, innhold i form av kafé/restaurant/butikker, den direkte koplingen mellom promenaden og bebyggelsens halvprivate fellesområder, store balkonger og vindusflater direkte henvendt mot promenaden og privatiseringen av ankringsplasser for småbåter i tilknytning til promenaden, kan lede til en situasjon hvor eiendomsretten til det offentlige arealet faller ut til beboernes fordel. Om dette er tilfellet, foreligger en situasjon hvor det offentlige rommet privatiseres. I havneboligenes tilfelle kan situasjonen innebære hva Stender (2006) beskriver som at byrommet reduseres til utsikt, og med det mister sin funksjon som offentlig rom fordi det ikke innbyr til opphold.

7 | SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

I denne oppgaven har jeg søkt å finne svar på hvilken betydning grenser mellom offentlig og privat sfære i nyere fortetningsprosjekter har for bo- og bykvalitet. Analysen har søkt å besvare følgende problemstillinger:

a) Modernismens byformsvar slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen.

b) Oppløsningen av grensene mellom det offentlige og private rom påvirker bokvaliteten i nye byboligprosjekter og bidrar til forringelse av den overordnede bykvaliteten.

7.1 | Modernisme og det offentlige rom

Fortetting som byutviklingsstrategi i Stavanger har medført oppføring av blokkbebyggelse med sentrumsnær beliggenhet. Stavanger by har ikke hatt tradisjon for denne typen bebyggelse, og prosjektene har vært utsatt for kritikk fra befolkningen både i planleggingsfasen og etter ferdigstillelse. På tross av kritikken har leilighetene vist seg å være populære. Hvorvidt dette skyldes mangel på boliger i Stavanger eller andre forhold, er ikke undersøkt i denne oppgaven.

Det modernistiske planleggingsidealet kan kort sammenfattes til å handle om å skape forutsetninger for likhet, sunnhet og velferd for et bredere lag av befolkningen. Ved hjelp av ny teknikk, nye byggematerialer, vitenskapelig rasjonalitet og standardisering skulle man skape det som ble oppfattet som hensiktsmessig arkitektur og beliggenhet under datidens virkelighet. På 1950- og 1960-tallet resulterte dette i oppføringen av de første drabantbyene i Norge, med punkt- og lamellbebyggelse i mer rurale omgivelser. Hensikten var at flere skulle oppnå en tilfredsstillende bokvalitet. I ettertid er drabantbyene blitt kritisert for monotoni i bygningene, og for å være dårlige og lite inspirerende bomiljøer. Jacobs (1961) hevdet at modernismens idealer om soning av ulike funksjoner hadde en ødeleggende effekt på byrom og byliv. Gehl (2010) har senere påpekt at modernismen nedprioriterer betydningen av felles byrom og overser betydningen slike rom har for byens innbyggere.

I casene fant jeg at bygningsstrukturen gjennomgående er organisert som frittstående punkt- og lamellbebyggelse. Ulike entreprenører og arkitekter har vært engasjert i de ulike prosjektene³², og prosjektene er ikke del av en helhetlig, overordnet planlegging, men kan i større grad ses som uttrykk for hva Børrud (2005) kaller *bitvis byutvikling*. Dette kan ha hatt innvirkning på at sømmene mellom prosjektene stedvis resulterer i dårlige offentlige rom. I Bjergsted skaper Smedvigkvartalet, Bjergsted Park og Hertervigs Plass Borettslag en vegg mot den bakenforliggende bebyggelsen, og bidrar til å stenge for utsikt til havna og byens sentrum. Sammen med prosjektet Straen terrasse omsluttet også det eneste nyanlagte offentlige rommet i bebyggelsen av boligens private uteplasser. Et forhold som bidrar til at denne lille plassen mister hensikt som møteplass mellom bebyggelsen.³³ Casene viser i tillegg at grensene mellom boligens privatsone og halvoffentlige og offentlige rom, er lite artikulert. Dette medfører at grensene mellom privatsfære og offentlig sfære kommer tett innpå hverandre. Beboerne i de nedre etasjene beskytter seg mot innsyn ved å dekke til vinduene. Muligheten for beskyttelse mot det private finnes ikke for brukerne av det offentlige rommet. Som Stenders undersøkelse viser fant beboerne det selv ubehagelig å befinne seg på utsiden av boligen. På innsiden hadde beboerne mulighet til å beskytte seg mot innkikk eller velge å ignorere situasjonen. Når det private rommet kommer for nær det offentlige rommet, kan det oppstå en forhandlingssituasjon om eierskapet til det offentlige rommet. Et eksempel på dette er promenaden i Badedammen. Stender konkluderer i sin undersøkelse med at dette er en forhandling som oftest faller ut til beboernes fordel.

32 | For utdypning henvises til Saglie et al. (2007) og Schmidt (2007)

33 | På bakgrunn av møblering med benker og beplantning har jeg kommet til at hensikten med plassen må være at den skal brukes som et sted for opphold hvor man kan sitte ned og se ned på havna(?). Benkene er plassert i den ene siktlinjen til havneområdet som er å finne.

Møller Christensen (2011) påpeker at kritikken mot modernismen spesielt, har vært knyttet til soneplanlegging (jfr. Jacobs 1961), men at soneplanlegging ikke nødvendigvis trenger å være en negativ faktor i det postindustrielle samfunnet. Særlig kan det offentlige rommet ha behov for den beskyttelse som soneplanlegging kan tilby. Grenser kan fungere som en nødvendig beskyttelse. Som beskrevet i analysen finner jeg at det kan se ut til at casenes styrke som attraktive boliger, ligger i den bynære beliggenheten og tilgangen til urbane kvaliteter samtidig som boligene er sikret *grønne* kvaliteter. Dette er en tilstand som Møller Christensen beskriver som en oase i byen. Oasens forutsetninger er at det trekkes en grense mot selve byen, at den ikke er koplet direkte opp mot den. Uten denne grensen ville oasen bli oppslukt av motsetningen mellom den selv og byen. At den manglende koplingen mellom byen og caseområdene fremstår som en positiv faktor, står i kontrast til de funnene som viser at en sterk grad av urbane faktorer påvirker byboligers attraktivitet – et forhold som bidrar til forståelsen av at disse boligene muligens ikke blir oppfattet som byboliger i utgangspunktet.

Som casebeskrivelsene viste, bidrar ikke områdene Bjergsted og Badedammen med urbane kvaliteter i form av service, servering eller handel. De offentlige rommene er preget av at de er tilrettelagt for biltransport og parkering, fremfor opphold for mennesker. Heller ikke de halvoffentlige/halvprivate arealene mellom bebyggelsen, er i særlig grad anvendelige for opphold av noe varighet. I Badedammen har beboerne arbeidet aktivt for å unngå at det etableres et serveringssted på området, noe som kunne ha bidratt til økt aktivitet i området. På denne bakgrunnen er det mulig å konkludere med at grensene mellom selve boligområdene og byen for øvrig søkes opprettholdt. Samtidig oppfatter jeg det dit hen at boligområdene privatiserer det offentlige rommet i den forstand at det reduserer det offentlige rommets funksjon ved at boligenes privatsoner mangler hensiktsmessige buffersoner. Dette er særlig tydelig i de tilfellene hvor leilighetene trekkes helt ned på bakkeplan og har privat uteplass i direkte tilknytning til offentlig sone.

Jacobs (1961) understreker betydningen av at grensene mellom private og offentlige soner er tydelige. Det er viktig at offentlige soner som gata og fortauet fremstår som nettopp offentlige, og ikke som en forlengelse av boligens privatsoner fordi det er her de viktige uformelle møtene mellom mennesker foregår. Også Gehl (2010) understreker betydningen av byrommets betydning som sosialt møtested.

Fører modernismens byformsvar, slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter, til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen? Svaret må bli et *både og*. Jeg finner at grensene mot byen søkes opprettholdt, samtidig som grensene mellom offentlige og private soner i caseområdene fremstår som svake. Denne situasjonen får som konsekvens at det offentlige rommet stedvis privatiseres – et forhold som

bidrar til å gi områdene lav verdi som attraktive byrom. Mangelen på bykvaliteter i nærområdet, i kombinasjon med lav grad av vekt på kvalitet i overgangssonene mellom privat og offentlig areal og hensyn til den menneskelige faktor, gjør at det er vanskelig å forstå disse boligenes sammenheng med den øvrige byen. Heller fremstår de som boliger i byen med ønske om beskyttelse mot byen – eller boliger i byen med forstedskvaliteter.

7.2 | Bybolig eller forstedsbolig?

Hva er byboligens kvaliteter? Jeg mener det kan være hensiktsmessig å skille mellom kvalitative egenskaper ved selve boligen (bruksfunksjonene), og boligen som del av et større bymønster, på tross av den nære sammenhengen mellom disse. I analysen har jeg ikke lagt vekt på å diskutere boligens bruksfunksjoner i særlig grad, men heller konsentrert meg om boligens tilknytning til byen. I debatten omkring boligkvalitet uttrykker forskere og fagfolk bekymring over at den økende boligtettheten bidrar til forringelse av boligkvaliteten. De ser en økning i antall leiligheter uten tilstrekkelig tilgang til sol og lys, færre gjennomgående leiligheter, flere nordvendte leiligheter, problemer med innkikk, for få kvadratmeter og lite hensiktsmessige plankvaliteter. Fellesarealene reduseres i størrelse og kvalitet, forhold som kan skyldes høy tomteutnyttelse og byggehøyde, og at parkeringskjellere heves og gir dårlige forhold for beplantning om fellesarealene legges oppå. De etterlyser kvalitetsdebatt og kvalitetskriterier.

Som jeg påpekte i del 1 kan det være problematisk å definere hva som kvalifiserer til god boligkvalitet fordi kvalitetsbegrepet er knyttet opp mot individuelle preferanser, muligheter, behov og ønsker for egen bolig. Jeg viste hvordan forskerne fant at den høye tettheten reduserte boligkvaliteten både innen- og utendørs, og at dette medførte sosialt ustabile områder med mye flytting. Schmidt (2007) stiller spørsmål om hvorvidt fortettingen påvirker boligkvaliteten negativt i så stor grad at fortetting som byutviklingsstrategi kan vise seg å være lite bærekraftig på sikt. Hvorvidt det er tettheten i prosjektene som påvirker boligkvaliteten negativt, vil jeg hevde at det er mulig å sette spørsmålstegn ved. Som jeg

har vist, kan en bebyggelsesstruktur som tar hensyn til behovet for et skille mellom private og offentlige soner, og som er koplet på nærmiljøet og byen for øvrig, sikre et godt bomiljø. Bebyggeshøyde og tetthet virker å ha mindre betydning om disse forholdene er ivaretatt.

Faktorer som teoretikerne påpeker er essensielle i forhold til å skape gode byrom, god bokvalitet og god bykvalitet er i liten grad ivaretatt i caseområdene. Områdene fremstår ikke som del av den etablerte byen, et forhold som kan skyldes at sømmene mellom prosjektene og byen er bedre tilrettelagt for bilisme fremfor mennesker. Dette gjelder særlig for området Badedammen. I Bjergsted kan den pågående etableringen av nye kulturinstitusjoner bidra til at området i større grad blir en del av byen. Institusjonene kan bli *lenken* mellom boligområdene og byen som bidrar til å trekke flere folk på bakgrunn av at det skjer noe i området. I caseområdet Badedammen fremstår den nye bygningsmassen som avvisende i forhold til byen, og som isolerte byggverk hvor det er vanskelig å skjønne sammenhengen med byen for øvrig (jfr. Gehl 2010). På tross av etableringen av en ny promenade og oppgradering av selve Badedammen, innbyr ikke området til aktiv bruk. Området fremstår som kjedelig. Ifølge Jacobs (1961) kan dette skje når man ikke tar tilstrekkelig hensyn til gaten og fortauet som viktige offentlige rom. Konsekvensen kan bli at gata fremstår som utrygg, at folk holder seg unna og i siste instans, at området forslummes.

Jeg vil hevde at flere forhold påvirker bokvaliteten i prosjektene på en negativ måte og bidrar til forringelse av den overordnede bykvaliteten:

- Mangel på gode byrom
- Mangel på direkte og logiske ruter mellom bebyggelsen og byen
- Mangel på et tydelig byromshierarki hvor grensene mellom offentlige og private soner er ivaretatt
- Mangel på ivaretagelse av den menneskelige faktor (manglende omsorg for gående, syklist og byliv generelt)
- Veggdannelser mellom sjøen/havna og den bakenforliggende byen
- Mangel på klassiske bykvaliteter som handel- og servicebedrifter, og serveringssteder.
- Bilveier og parkering får prege gaterommet
- Ikke tilrettelagt tilstrekkelig for barnefamilier

I denne oppgaven stilte jeg spørsmål om modernismens byformsvar slik det kommer til uttrykk i nye byboligprosjekter, fører til oppløsning av sammenhengen mellom private og offentlige rom i byen. Videre spør jeg om oppløsning av grensene mellom offentlige og private rom påvirker bo- og bykvaliteten. Jeg fant at svaret var et *både og*. Byboligen har en rekke kjennetegn som boligene i casene har problemer med å oppfylle. På tross av høy boligtetthet og flere mennesker i caseområdene, fremstår ikke prosjektene som en integrert del av byen. En bybolig vil i alle sammenhenger relatere seg til det omkringliggende og inngå i en større bymessig sammenheng (jfr. Brantenberg 1997). Samtidig som grensene mellom offentlige og private soner mellom bebyggelsen og mellom bebyggelsen og de nærmeste omgivelsene fremstår som svake, fremstår grensene mot den øvrige byen som sterke. De viktigste funnene var at høyde og tetthet ikke nødvendigvis trenger å slå negativt ut for boligkvaliteten, og at mangelen på gode koplinger til byen og manglende urbane kvaliteter gjør at boligene fremstår som om de har et ønske om å være separert fra byen. Dette forholdet bidrar til at jeg setter spørsmålsteget ved om boligene i casene med rette kan kalles byboliger, i den forstand at de er en del av en større bymønster. Jeg har i oppgaven vist til undersøkelser (Stockholmsundersøkelsen, Høyland (2011)) som viser til at en sterkere kopling til byen og nærområdet, og tilstedeværelse av typisk urbane kvaliteter og større offentlige utearealer, bidrar til å heve områdets attraktivitet. Boligene i caseområdene kan virke å fremstå som boliger i byen med ønske om beskyttelse mot byen – eller boliger i byen med forstedskvaliteter.

Opgaven avsluttes med det med et spørsmål. Kan høy tetthet kombineres med god bolig- og bykvalitet? Ifølge mine funn er svaret på spørsmålet ja – under forutsetning om at byboligen defineres som nettopp bybolig, og at man gjenkjenner den gjensidige avhengigheten mellom byboligen og de nærmeste omgivelsene og byen som helhet.

LITTERATURLISTE

- Bek, L., Beck-Danielsen, C. og Ussing, G. A. (red.) (2011): *Arkitektur på grensen. En antologi*. SBi 2011:03, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet. ISBN 978-87-563-1502-9
- Bergsgard, U. (2007): *Stavangers bebyggelse 1945-1965. Den sosialdemokratiske orden*. Stavanger Museums Årbok, Årg. 115 (2005). Side 5-144, 2007
- Brantenberg, T. (1997): *Byboligen – På vei mot en ny boform*. Norsk arkitekturforlag/Den Norske Stats Husbank, Oslo. ISBN 82-7532-008-9
- Butenschøn, D. G. R. (2011, 9. desember). Trangt, mørkt og dårlig. *Dagens Næringsliv*, D2 (bilag), s.10-22
- Børrud, E. (2005): *Bitvis byutvikling – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. AHO, Oslo. ISBN 82-547-0169-5
- Christensen, A. L. (2007): *Om funksjonalisme, modernisme og modernitet. Fremtid for fortiden* 2007 nr. 3/4. Side 4-13: ill.
- Christensen, S. Møller (2011): *På kant af byens liv. Arkitektur på grensen. En antologi*. SBi 2011:3. ISBN 978-87-563-1502-9
- Danielsen, C. B. (2004): *Moderne arkitektur – hva' er meningen?* Statens Byggeforskningsinstitut
- Findal, W. (1996): *Norsk modernistisk arkitektur – om funksjonalismen*. Cappelen: Oslo. ISBN 82-02-16296-3
- Gehl, J. (2010): *Byer for mennesker*. Bogværket. ISBN 8792420117
- Guttu, J. (2011): *Det nye boligparadigmet*. Arkitektur N, The Norwegian review of Architecture nr 2. Side 16-23
- Guttu, J. og Schmidt, L. (2008): *Fortett med vett. Eksempel fra fire norske byer*. Husbanken, Oslo. ISBN 978-82-90122-32-9
- Guttu, J. (2007): *Visjonen om den gode boligen*. Fremtid for Fortiden 3/4. Side 32-41
- Guttu, J., Nyhuus, S., Saglie, I-L og Thorén, A-K: *Boligfortetting i Oslo. Konsekvenser for grønnstruktur, bokkvaliteter og arkitektur*. NIBR Prosjektrapport 1997:13
- Hansen, J. S og Danielsen, C.B. (red.) (2001): *Modernismens genkomst*. Arkitektens Forlag/Statens Byggeforskningsinstitut. ISBN 87-7407-253-6
- Høyland, K. (2011): *Hva er boligkvalitet for barn og foreldre i by? Erfaringer fra tre byboligprosjekter*. Seminar *Boligplanlegging i by*. Stavanger 19. – 21. Oktober
- Isdahl, B. (2007): *På taket, i gården, i parken – Kvalitetskriterier for uterom i tett by*. Rapport fra Norsk Form og Husbanken.
- Jacobs, J. (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House
- Kvorning, J., Tournay, B. og Poulsen, L.. Nørskov. (2009): *Den tette by*. Miljøministeriet, By- og landskapsstyrelsen
- Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova). LOV 2005-06-17 nr. 101
- Miljøverndepartementet (1998): *Fortetting med kvalitet. Bebyggelse og grønnstruktur*. Veileder T-1267. ISBN 82-457-0238-2
- Miljøverndepartementet (1993): *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*
- REN (1997): *Veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, utgave 3. Kap. 3. Grad av utnyttning*.
- Rogaland Fylkeskommune (2010): *Framtidens transportløsninger på Jæren*. Konseptvalgutredning for transportsystemet på Jæren, kortversjonen.
- Saglie I.-L., Strand, A. og Schmidt, L. (2007): *By- og bokkvaliteter i en markedsbasert fortetningspolitikk. Rapport fra et forprosjekt*. NIBR-notat 2007: 105
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bokkvalitet i nye byboligprosjekter*. NIBR- rapport 2007:12
- Schmidt, L. (2011): *Hva er god boligkvalitet?* NAL/BE seminar 07.04.2011. pdf. NIBR
- Stavanger kommune (2011): *Kommuneplan 2010-2025. Sammen for en levende by*. (Vedtatt av bystyret 14.06.2011)
- Stavanger kommune (2010): Saksframlegg. Referanse JCF-07/8700-49. Journalnr. 26515
- Stavanger kommune (1996): *Stedsanalyse Stavanger Sentrum*. Kommunalavdeling, Byutvikling, Byplan. Vedlegg til Kommunedelplan Stavanger Sentrum (1994-2005). ISBN 82-91544-09-3
- Stender, M. (2006): *Om at bo i glasshus*. Kandidatspeciale, Institut for Antropologi, Københavns Universitet
- Stortingsmelding nr. 23 (2001-02): *Bedre miljø i byer og tettsteder*
- Stortingsmelding nr. 31 (1992-93): *Den regionale planlegging og arealpolitikken*
- Ståhle, A. (2011): *Värdering av Stads-kvaliteter i Stockholmsregionen*. Stockholms läns landsting. Rapportnr. 3
- Wågø, S., Støa, E. og Høyland, K. (2005): *Bokkvalitet i små boliger*. SINTEF RAPPORT
- Yin, Robert K. (2007): *Fallstudier: design och gjenmförande*, Liber AB

Fotokreditering

1. Jane Jacobs. Foto: New York World-Telegram and the Sun Newspaper Photograph Collection, Library of Congress, via wikipedia.org | 2. Jan Gehl. Foto: Gene Driskell, via wikipedia.org | 3. Søren Møller Christensen. Foto: via Hausenberg, hausenberg.dk
4. Marie Stender. Foto: via Kunstakademiets Designskole, København, re-ad.dk | 5. Fra prospektet Mitt Gamlebyen, Privatmegleren, Oslo | 6. Islands brygge. Foto: Jacob Galtt, via Dansk Arkitektur Center, dac.dk
7. Fra Foto: Hausenberg/Marie Stender, via Statens Byggeforskningsinstitut, Danmark, sbi.dk | 8. Misjonsblokkene 1959. Foto: Widerøe – Byarkivet i Stavanger | 9. «H-blokk», Saxemarka. Foto: Tove Solheim Andersen (i Bergsgard 2007).
10. Bjergsted ca. 1660. Utsnitt av Tostrups kart 1863-1867. Kilde: Stedsanalyse Stavanger sentrum (1994, s. 133) | 11. Fremtidens Bjergsted. Foto: via Norsk lydinstutt, recordedsound.no | 12-28. Straen Terrasse. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt
29-34. Smedvigkvartalet. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 35-38. Bjergsted Park | 39-43. Hertervigs Plass Borettslag. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 44. Badedammen. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt
45. Kart over Badedammen. Kilde: Stadsanalyse Stavanger Sentrum (1994, s. 127) | 46. Badedammen 1952. Foto: Widerøe (Stavanger byarkiv)
47. Fortettingsprosjektene beliggenhet (Badedammen). Kilde: Demografi og boligsosiale forhold – Stavanger Øst (2006) | 48. Figur. Grafikk: Jørgen Lie Furuholt (gjengivelse av figur i Demografi og boligsosiale forhold – Stavanger Øst (2006)
49. Flyfoto av Badedammen. Foto: via Stavanger kommune | 50-55. Verven 2. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 56-68. Badedammen Vest. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 69-76. Startbo. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt
77-78. Stavanger brygge. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 79-88. Store Blå. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 89. Badedammen. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 90. Bjergsted. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt
91. Badedammen. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 92. Badedammen. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 93. Bjergsted. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt | 94. Badedammen. Foto: Ingvild Leite / Jørgen Lie Furuholt

Kart/figurer/grafikk, side 34, 36, 44, 48, 52, 56, 62, 66, 72, 76, 78, 82 og 91: Jørgen Lie Furuholt/Ingvild Leite.

