



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 30 stp.**

Fakultet for landskap og samfunn

Veileder Terje Holsen, NMBU

# **Etterspurte bokkvaliteter blant barnefamilier i indre by som grunnlag for eiendomsutvikling**

**Elise Gutsveen**

Master i Eiendomsutvikling

Fakultetet for landskap og samfunn

# Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen av et 2-årig studium ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, NMBU, innen studiet Eiendomsutvikling. Oppgaven er rettet mot aktører innen by- og boligutvikling, spesielt mot eiendomsutviklere og Oslo kommune. Målet har vært å kunne bidra til en forbedret utvikling av boligprosjekter.

Tema for oppgaven er bokkvalitet. Hva er ettertraktet bokkvalitet for en barnefamilie og i hvilken utstrekning utviklerne kan tilfredsstille deres krav og ønsker. Det er sett på forskjeller i åpen og lukket kvartalsstruktur. Valg av tema er gjort på bakgrunn av egen interesse rundt boligutvikling og viktigheten av å utvikle med tanke på hva beboeres egne krav og ønsker er slik at de finner det attraktivt å bosette seg i fremtidens boligbygg. I tillegg er det et dagsaktuelt tema og dermed svært viktig å belyse.

Arbeidet har vært svært interessant og lærerikt, og har resultert i spennende funn takket være alle som har tatt seg tid til å bidra i oppgaven.

En stor takk til veileder Terje Holsen for engasjement og iver, råd og veiledning i hele tidsløpet for oppgaven.

Tusen takk til de som har hjulpet til med å skaffe informanter til fokusgruppeintervjuene og åpnet sine hjem for gjennomføring av disse.

Til alle barnefamiliene som har bidratt i gruppeintervju, tatt seg tid i en travel hverdag og bidratt med egne erfaringer og meninger er jeg en stor takk skyldig.

Det rettes også en stor takk til utviklerne fra Selvaag og Obos som har tatt seg tid til å dele kunnskap og erfaringer fra egne utviklingsprosesser.

Til slutt rettes det en stor takk til alle som ellers har hjulpet til med innspill, korrekturlesing og støtte.

Ås, 15.05.2018

---

Elise Gutsveen

# Sammendrag

Det forventes en høy befolkningsvekst i Oslo i årene fremover, noe som legger press på boligutviklingen og de begrensede arealene byen har for utbygging. I Oslo er det i tillegg ønskelig med en variert befolkningssammensetning, og kommunen ønsker spesielt å legge til rette for at barnefamilier skal finne det attraktivt å bli boende i byen i ulike livsfaser. Statistikk viser at mange barnefamilier flytter ut av byen når barna når skolealder. På bakgrunn av dette har kommunen utformet blant annet en leilighetsfordelingsnorm og utearealnormer for å tilby større leiligheter og gode utearealer som legger til rette for lek og opphold, og som kan bidra til gode oppvekstvilkår. Denne oppgaven ønsker derfor å se på om dagens boligutvikling tilfredsstillende bokvalitetene barnefamiliene etterspør.

I den anledning tar oppgaven for seg barnefamilier i to ulike kvartalsstrukturer i indre Oslo, lukket og åpen. Den lukkede strukturen er representert ved et klassisk storgårdskvartal på Lindern utviklet rundt år 1920, mens den åpne strukturen er representert ved boligprosjektet Grefsen Stasjon, som ble påbegynt i år 2011 og fortsatt er under utbygging. Via fokusgruppeintervjuer innhentes barnefamilienes egne meninger om sitt bosted og nærliggende områder og dermed hva de finner som etterspurte bokvaliteter. Oppgaven vil belyse hvorfor de har bosatt seg slik som de har, hva de har lagt vekt på ved valg av bosted og hvilke fordeler og ulemper de ulike kvartalsstrukturene har. I tillegg har det blitt gjennomført intervjuer med erfarne eiendomsutviklere innen boligbygging i Oslo for å finne ut om dagens barnefamilier får oppfylt etterspurte bokvaliteter i utvikling av boligprosjekter. Utviklerne har også uttalt seg angående deres utviklingsprosess og hvordan de må forholde seg til kommunale normer og regler som er svært førende og som kan påvirke hvordan de etterspurte bokvalitetene har mulighet til å tilfredsstillende eller ikke. Resultatene av intervjuer med barnefamilier og eiendomsutviklere har blitt belyst av relevant fagteori.

Gjennom fokusgruppeintervjuene med barnefamiliene kom det frem at begge kvartalsstrukturene har både positive og negative egenskaper. I intervju med utviklerne bekrefter disse at de i sitt arbeid har fokus på barnefamilienes behov, men at de er veldig styrt av regler, normer og økonomi.

# Abstract

It is expected a high population growth during the next years in Oslo, which puts a pressure on the residential development and the limited areas the city has for development. In Oslo it is desirable with a variety in the population, and the local authority especially want to facilitate so families with children find it attractive to live in the city in a variety of life phases. Statistics show that many families with children move out of the inner city when their children reach school age. Based on this, the local authority has designed, among other things, an apartment distribution standard and an outdoor standard to offer apartments in a larger size and good outdoor areas that facilitate outdoor play and stay areas, which creates good childhood conditions. This thesis is looking to reveal if the current residential development meets the demands families with children seeks for the quality of their living surroundings.

In that occasion this thesis addresses families with children in two different building structures in the inner city, closed and open. The closed structure is represented by a classic "Storgårdskvartal" at Lindern developed during the 1920, while the open structure is represented by the residential project Grefsen Stasjon, which had construction start in 2011 and is still under construction. Throughout focus group interviews, information about what these families with children find attractive about their place of residence and surrounding areas be revealed. The thesis will shed light on why they have settled the way they have, what they have emphasized when choosing a place of residence and what the pros and cons of the different building structures are. In addition interviews with experienced real estate developers in Oslo has been conducted to reveal if the current residential development meet the qualities these families with children find attractive. The real estate developers has also expressed details about their development process and how they must relate to the local authority's standards which is leading and can influence in which extent the attractive living qualities have the opportunity to be satisfied or not. Results from the interviews including families with children and real estate developers has been compared by relevant theory.

From focus group interviews including families with children, it was revealed positive and negative characteristics by both of the different building structures. From interviews with the real estate developers, they confirmed their focus on what families with children require, but they are controlled by standards and economy.

# Begrepsavklaring

## **Boligkvalitet**

Boligkvalitet er i denne oppgaven definert som egenskaper ved selve boligen. Det gjelder alle kvaliteter som hører til den enkelte boenheten. Dette er for eksempel planløsning, materialstandard og privat uteareal som hage eller balkong. I forhold til bokvalitet har ikke omgivelsene noen innvirkning på boligkvaliteten.

## **Bomiljø**

Bomiljø er i denne oppgaven definert som det sosiale miljøet mellom beboerne i et boligkompleks. Dette kan oppfattes som godt eller dårlig i ulik grad, og påvirkes av beboernes preferanser til sosial kontakt og samvær, og i tillegg til i hvilken grad man engasjerer seg i sitt boligkompleks.

## **Bokvalitet**

Schmidt (2014) beskriver bokvalitet som følgende, "Med bokvalitet menes egenskaper ved boligen, bomiljøet og bokkvaliteter på områdenivå" (s. 33). Begrepet bokvalitet er dermed en utvidelse av både boligkvalitet og bomiljø, og inneholder i tillegg egenskaper ved omgivelsene rundt boligen som de to andre ikke gjør. Bokvalitet defineres i denne oppgaven dermed som en sum av flere kvaliteter både i og utenfor selve boligen.

## **Kvartalsstruktur**

Kvartalsstruktur er utformingen av bebyggelsen på et kvartal, for eksempel hvordan og hvor de har plassert byggene på kvartalet. I oppgaven vil begrepene kvartalsstruktur og bebyggelsesstruktur bli brukt som synonymer.

## **Lukket kvartalsstruktur**

Med lukket kvartalsstruktur menes kvartal der bebyggelsen vender mot gaten og fungerer som rammen rundt tomtegrensen og danner et fellesareal i midten. Slike kvartal omgis som regel av gater (Zahle, u. å). Disse kvartalene har som regel en sammenhengende bebyggelse rundt kvartalet, med få åpninger i bebyggelsen, eller portrom som er åpne eller låst. Slike kvartal kan også ha flere frittstående bygg som

omkranser tomten, men da gjerne med gjerder eller lignende imellom for å signalisere grensen mellom offentlig og privat areal. Avgjørende for bruk av begrepet i denne oppgaven er at de fremstår som lukket og private. I oppgaven vil begrepet karrébebyggelse ha samme betydning som lukket kvartalsstruktur.

### **Åpen kvartalsstruktur**

Åpen kvartalsstruktur består av flere frittstående bygg på tomten som gir flere åpninger ut mot gate. De gir normalt ikke et klart skille mellom offentlig og private arealer. Fellesarealene blir normalt mer utflytende rundt bebyggelsen.

### **Fellesareal**

Med fellesarealer menes det i denne oppgaven de utendørs arealene som er utarbeidet i tilknytning til boligkomplekser og som kan disponeres av byens befolkning og besøkende i ulik grad. Størrelsen og opparbeidelsen på fellesarealene varierer i stor grad. Et fellesareal kan ha ulik grad av offentlig eller privat karakter avhengig av hvordan de er utformet og tenkt bruk. I oppgaven blir gårdsrom også brukt som betegnelse fellesareal tilknyttet boligkompleks.

### **Betalingsvillighet**

Betalingsvillighet er i oppgaven definert som hvor mye en husholdning er villig til å betale for en bolig avhengig av kvaliteter ved selve boligen, kvartalet, de nærliggende områdene og plassering.

# Innhold

1.0 Innledning	4
1.1 Bakgrunn for oppgaven	4
1.2 Problemstilling	5
1.3 Avgrensning	6
1.3.1 Barnefamilier	6
1.3.2 Kvartalsstruktur	6
1.3.3 Eiendomsutviklere	7
1.4 Oppgavens oppbygging	7
2.0 Metode	8
2.1 Valg av forskningsdesign	8
2.1.1 Metodetriangulering	9
2.2 Intervjuene	10
2.2.1 Fokusgruppeintervju	11
2.2.2 Individuelle intervjuer	13
2.3 Observasjoner	14
2.4 Valg av case	15
2.5 Utvalg informanter	16
2.5.1 Barnefamilier	16
2.5.2 Eiendomsutviklere	16
2.6 Validitet og reliabilitet	17
3.0 Teori	19
3.1 By- og boligtyper i Oslo	19
3.2 Arkitekturteori	21
3.2.1 Livet mellom husene	23
3.3 Opplevde bokvaliteter i storgårdskvartal	32
3.3.1 Funn i Schmidt og Thorén sin undersøkelse	33
3.4 Etterspurte egenskaper ved boligkjøp	37
3.4.1 Funn i Sjaastad et al. sin undersøkelse	38
3.5 Kommunale dokumenter	42
3.5.1 Kommuneplan – Oslo mot 2030	43
3.5.2 Leilighetsfordelingnorm	45

3.5.3 Utearealnormer	49
4.0 Presentasjon av case	56
4.1 Lindern Kvartal IV	57
4.2 Grefsen Stasjon	59
5.0 Datainnsamling	62
5.1 Presentasjon av fokusgruppeintervju, lukket kvartalsstruktur, Lindern Kvartal IV	62
5.2 Presentasjon av fokusgruppeintervju, åpen kvartalsstruktur, Grefsen Stasjon	74
5.3 Presentasjon av individuelt intervju, Selvaag Bolig, Harald M. Gjøvaag	83
5.4 Presentasjon av individuelt intervju, Obos, Wenche Engseth	96
5.5 Observasjoner	105
5.5.1 Lindern Kvartal IV	105
5.5.2 Grefsen Stasjon	107
6.0 Drøfting	108
6.1 Problemstilling 1: Hvilke bokkvaliteter er etterspurt av barnefamilier?	108
6.2 Problemstilling 2: Hvilke etterspurte bokkvaliteter har eiendomsutviklerne muligheter for å tilfredsstille?	124
7.0 Konklusjon og videre forskning	131
7.1 Konklusjon	131
7.2 Forslag til videre forskning	134
8.0 Referanser	136
9.0 Vedlegg	138



# Liste over figurer

Figur 1 – Ulike bebyggelsesstrukturer

Figur 2 – Utvikling for barn og ungdom i henhold til normens fordeling av Oslo

Figur 3 – Husholdningstyper i henhold til normens fordeling av Oslo

Figur 4 – Krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Figur 5 – Oversikt over plasseringen til valgte case

Figur 6 – Situasjonsplan over Lindern haveby

Figur 7 – Oversikt over Lindern Kvartal IV ovenfra

Figur 8 – Overblikk over fellesareal, Lindern

Figur 9 – Stasjonsbyen

Figur 10 – Grefsen Stasjon nordre del

Figur 11 – Oversikt over fellesareal nr. 1 med lekeplass

Figur 12 – Oversikt over fellesareal nr. 2 med sklie og benker

Figur 13 – Kværnerbyen

Figur 14 – Fellesarealet på Lindern

Figur 15 – Et av fellesarealene på Grefsen

# 1.0 Innledning

I dette kapittelet vil oppgavens hovedtrekk bli fremlagt med bakgrunn for oppgaven, problemstilling, avgrensning, og oppgavens videre oppbygging.

## 1.1 Bakgrunn for oppgaven

Oslo kommunes befolkning har økt de siste 20 år med neste 170 000 innbyggere (Statistisk sentralbyrå, 2017), og er antatt å øke med ytterligere 150 000 innbyggere frem mot år 2030 som gir et innbygger tall på ca. 800 000 (Oslo kommune, 2015, s. 8). Dette har satt press på utvikling av nye boliger, da det antas et behov for 100 000 nye boliger frem mot 2030 (Oslo kommune, 2015, s. 10). For å dekke opp behovet for nye boliger har kommunen lagt til grunn en generell fortetting i hele Oslo, med et fokus på høyest fortetting ved knutepunkt- og banebasert utvikling (Oslo kommune, 2015, s. 48).

Når det kommer til hvordan by- og boligutviklingen i Oslo skal foregå, sitter kommunen med blant annet kommuneplan og andre førende dokumenter som fungerer som styringsverktøy og som skal etterfølges av alle aktører for å sikre politiske og kommunale ønsker for utvikling av byen. Blant annet er det et ønske fra kommunen om å legge til rette for at flere barnefamilier skal bosette seg i byen og kunne bli boende i ulike livsfaser (Oslo kommune, 2016, s. 6). Det er kjent at flere barnefamilier flytter ut av byen, spesielt når barna nærmer seg skolealder. Dette er trolig på bakgrunn av at de ønsker et annet oppvekstmiljø for sine barn eller at de ikke har stor nok plass i boligen, og at de dermed ikke finner boligkvaliteter eller de nærliggende kvalitetene rundt boligen som gode nok (Oslo kommune, 2016, s. 34). For å snu denne utviklingen har kommunen blant annet utarbeidet en leilighetsfordelingsnorm for å sikre at det utvikles større leiligheter og boliger, spesielt i indre by hvor det i dag er et stort flertall mindre leiligheter (Oslo kommune, 2016, s. 6). I tillegg har kommunen utarbeidet utearealnormer for å sikre gode uterom i en by som skal fortettes, og som har spesielt fokus på å utforme gode arealer til lek og opphold for barn i nærhet av boligen, som blir beskrevet i kapittel 3.5 om kommunale dokumenter.

De kommunale dokumentene må etterfølges av blant annet eiendomsutviklere ved boligutvikling. Strenge regler og normer, i tillegg til kommunens egne ønsker for en tomt eller et større område, påvirker i stor grad kvartalsstruktur, bebyggelsestype, utforming av leiligheter og planløsning, samt hvordan de utendørs private og fellesarealer blir utformet og hva de skal inneholde. Dersom utviklerne ønsker å fravike deler av kommunale regler og normer, må dette godkjennes av kommunen.

For å kunne skape en attraktiv by å bo i for barnefamiliene, er det naturlig å legge til grunn at kommunen i samarbeid med eiendomsutviklerne er opptatt av å utvikle områder og boliger som gir en god opplevd bokkvalitet<sup>1</sup> for denne gruppen. Det er derfor viktig at barnefamilienes krav og ønsker er kjent for kommune og utviklere slik at de kan tilpasse kommunale føringer og utviklingsprosesser, og ikke bare planlegge ut fra antagelser og erfaringer. Dette gir mulighet til å skape bedre tilpassede boliger og områder som gir beboerne bedre bokkvalitet, og dermed kan føre til en høyere betalingsvillighet og bedre avkastning for utviklerne. I denne oppgaven er det derfor lagt vekt på å avdekke hvilke bokkvaliteter barnefamiliene etterspør i byen, og om kommunen og utviklerne tilbyr de rette kvalitetene i boligutviklingen.

## 1.2 Problemstilling

Oppgaven tar for seg bokkvaliteter i indre by som grunnlag for eiendomsutvikling. Ut fra dette er følgende problemstilling valgt:

1. Hvilke bokkvaliteter er etterspurt av barnefamilier?

Følgende underproblemstilling er valgt for å belyse i hvilken grad barnefamilienes etterspurte bokkvaliteter er dekket:

2. Hvilke etterspurte bokkvaliteter har eiendomsutviklerne muligheter for å tilfredsstille?

---

<sup>1</sup> Opplevd bokkvalitet betyr hvordan beboerne i ulik grad finner sine bokkvaliteter gode eller dårlige. De kan derfor ha en grad av god eller dårlig opplevd bokkvalitet av sitt bosted.

## 1.3 Avgrensning

På grunn av problemstillingene og et begrenset tidsperspektiv er oppgaven avgrenset til å belyse etterspurt bokkvalitet blant barnefamilier i to ulike kvartalsstrukturer i indre Oslo.

### 1.3.1 Barnefamilier

Det er valgt å fokusere på barnefamilier siden de er en viktig bidragsyter til bylivet, og fordi kommunen ønsker at flere barnefamilier bosetter seg i indre by og blir boende i ulike livsfaser (Oslo kommune, 2016, s. 6). Det er derfor av interesse å få vite mer om hvordan dette kan og bør gjøres. Barnefamiliene i oppgaven representeres av foreldre i ulik alder med barn mellom 0-15 år. Aldersspennet på barna er valgt for å kunne avdekke etterspurt bokkvalitet fra familier med barn i ulik alder, fra små barn til ungdom, for å kunne belyse hva som er viktig for at familiene skal bli boende i ulike livsfaser.

### 1.3.2 Kvartalsstruktur

Det er valgt å belyse etterspurt bokkvalitet blant barnefamilier i to ulike bebyggelsesstrukturer som representerer ulike måter å bo på. Dette for å utforske om det er ulike oppfatninger og preferanser til bokkvalitet i de ulike bebyggelsesstrukturene. Det er her valgt å se på etterspurte bokkvaliteter blant barnefamilier boende i lukket kvartalsstruktur med et mer privat fellesareal, opp mot barnefamilier boende i åpen kvartalsstruktur med et mer offentlig fellesareal. De to ulike strukturene representerer ulike tidsperioder, byggestiler og verdier/ idealer. De gir ulike fremstillinger av fellesarealet på grunn av bebyggelsens plassering og utforming.

Kriteriene for valg av kvartal er at de befinner seg i indre by og at det bor flere barnefamilier i kvartalet. Det lukkede kvartalet skal fremstå som lukket med bebyggelse rundt kvartalet og et fellesareal i midten av kvartalet. Det åpne kvartalet må være relativt nytt slik at det oppfyller dagens ønskede boligutvikling fra kommune og utviklere. I tillegg må det ha flere frittstående bygg på tomten og minst et fellesareal.

### 1.3.3 Eiendomsutviklere

Det er også valgt å innhente informasjon fra eiendomsutviklere for å få et innblikk i utviklingsprosessen, hva de må rette seg etter og hvordan de stiller seg til barnefamiliene ved utvikling. Kriterier ved valg av utviklere er:

- Profilert selskap innen eiendomsutvikling
- Lang erfaring med boligutvikling i Oslo
- Arbeider innen hele utviklingsprosessen, fra vurdering av tomt til ferdigstillelse

Kriteriene er valgt på grunn av at profilerte selskaper med lang erfaring innen hele utviklingsprosessen trolig besitter en bred kunnskap på bakgrunn av lang erfaring og dermed har en god forutsetning til å kunne belyse problemstillingen på en god og profesjonell måte.

## 1.4 Oppgavens oppbygging

Videre vil det i kapittel to bli gjort rede for valg av metode og begrunnelse for dette, samt metodeproblemer ved valget. I kapittel tre blir relevant teori lagt frem og utdypet. I kapittel fire presenteres valgte case og i kapittel fem blir innsamlet data fra de ulike intervjuene fremlagt. Deretter blir drøftingen av innsamlet data sett i lys av teorien, gjennomført i kapittel seks, og oppgaven avsluttes med en konklusjon i kapittel syv.

## 2.0 Metode

I dette kapitlet vil valgt metode bli forklart og begrunnet. Det vil også bli gjort rede for validitet og reliabilitet i henhold til oppgaven, samt metodeproblemer.

### 2.1 Valg av forskningsdesign

Det skilles som regel mellom hovedtypene kvantitativ- og kvalitativ metode. Hver av metodene representerer en type fremgangsmåte og en forventet type resultat.

I motsetning til kvantitativ metode der dataene er målbare og ofte uttrykt i tall for å finne ut hvor omfattende et fenomen er, gir den kvalitative metoden data som ofte er uttrykt i form av tekst eller verbale utsagn av undersøkelsesenheter (Halvorsen, 2008, s. 132), og sikter mot å forstå og beskrive fenomener (Malterud, 2012, s. 19).

På bakgrunn av oppgavens tema og problemstillinger er en kvalitativ tilnæringsmetode valgt for denne oppgaven. Dette på bakgrunn av at metoden gir de beste forutsetninger for å kunne svare på problemstillingene og dermed gi data av størst relevans. Kvalitativ metode gir de beste forutsetninger for å innhente data om sosiale relasjoner og meninger bak adferd (Halvorsen, 2008, s. 133), som er ønskelig i denne studien av eiendomsutviklere og barnefamilier. Metoden vil derfor kunne besvare problemstilling 1 ved å avdekke hvilke bokkvaliteter barnefamilier verdsetter og ønsker, og hvorfor de verdsetter en type bokkvalitet fremfor en annen. Hvorfor barnefamiliene verdsetter bokkvaliteter slik de gjør, er viktig å vite for eiendomsutviklerne, da det gir en bedre innsikt i hva de skal forsøke å utvikle av etterspurte bokkvaliteter til potensielle boligkjøpere. Denne type informasjon er ikke like enkel å avdekke ved kvantitative undersøkelser og er derfor, sammen med begrensede ressurser for denne oppgaven, årsaken til at kvantitativ metode ikke er valgt.

Kvalitativ metode vil også kunne besvare problemstilling 2 ved å innhente data fra eiendomsutviklere om deres utviklingsprosess ved boligutvikling. Dette for å avdekke om barnefamilienes etterspurte bokkvaliteter blir, eller har mulighet til å bli tilfredsstillt i henhold til dagens regler og normer for boligutvikling.

Innhentede data for begge problemstillinger vil i denne oppgaven være i form av intervju. Problemstilling 1 vil også bli belyst av observasjon. Innhentede data fra intervju vil i oppgaven bestå av lydopptak og observasjon under intervju som kan gjøre fortolkningen krevende da man tolker verbale svar, tonefall og kroppsspråk. Når datainnsamling skjer ved bruk av kvalitativ metode, er det et kjennetegn at analyse og fortolkning er integrert i innsamlingen (Halvorsen, 2008, s 131). Man analyserer og tolker derfor som regel underveis ved bruk av kvalitativ metode da man ofte ikke er kjent med hvilken retning eller hvilke svar man vil få (Halvorsen, 2008, s 133), ved for eksempel et fokusgruppeintervju. Dette var derfor ønskelig i denne studien da det på forhånd ikke var klare forventninger til hva barnefamiliene og eiendomsutviklerne ville gi uttrykk for.

### **Metodeproblemer**

Det vil trolig alltid være en risiko for svakheter uavhengig av valgt forskningsmetode (Halvorsen, 2008, s. 149). Det er i denne oppgaven viktig å ha et kritisk syn på metoden som velges, da det er snakk om å innhente data fra intervjuer. Mennesker kan påvirkes av mange faktorer, noe som kan resultere i at det som blir sagt ikke alltid stemmer, eller at det blir tolket feil. Det vil derfor oppstå usikkerhet i forhold til informasjonen som er innhentet fra informanter i denne oppgaven, og man kan kun anta at de snakker sant og ikke har blitt påvirket av andre mennesker, omgivelser, utsagn eller lignende (Halvorsen, 2008, s. 138).

#### **2.1.1 Metodetriangulering**

Både kvantitativ- og kvalitativ metode har sine svakheter alene. Når det i denne oppgaven er valgt kvalitativ metode, kan svakhetene ved kun å bruke denne metoden utjevnes ved å ta i bruk noe kvantitativ metode i tillegg. De to ulike metodene utfyller hverandre. En studie som tar i bruk begge metoder vil sannsynligvis belyse problemstillingen bedre og styrke reliabiliteten dersom de ulike metodene finner sammenfallende resultater. Det å benytte seg av begge metoder i en studie blir kalt metodetriangulering (Halvorsen, 2008, s. 149).

I denne oppgaven vil en tidligere utført kvantitativ studie bli sammenlignet med barnefamilienes utsagn i kvalitative fokusgruppeintervju om etterspurte bokkvaliteter, og dermed utfylle denne studiens innsamlede data. Den tidligere studien, som blir

beskrevet i kapittel 3.4, representerer menneskers handlinger i form av betalingsvillighet av ulike kvaliteter i og rundt boligen. Fokusgruppeintervjuene vil belyse hvilke egenskaper informantene verdsetter høyt eller ikke, i form av verbale svar. Dersom det kommer frem likheter i de to studiene vil validiteten av resultatet styrkes (Halvorsen, 2008, s. 149).

Da det blir utført flere intervjuer i denne studien blir det sett på som positivt å kunne utdype de muntlige funnene fra informantene med handlingsmønstre som vises i betalingsvilligheten, funnet i den kvantitative undersøkelsen. Slik kan man lettere se om verdi uttrykt i ord er sammenfallende med handling.

## 2.2 Intervjuene

For datainnsamlingen er det valgt ulike intervjuformer avhengig av ulike informantgrupper. For å innhente data til problemstilling 1 om bokkvalitet fra barnefamilier er det valgt fokusgruppeintervju som metode. Fokusgruppe som intervjuform brukes for å innhente kvalitative data om et tema. Det er samhandlingen mellom deltakerne i gruppen som står sentralt, og gruppedynamikken skaper normalt et resultat med en annen innsikt og karakter enn individuelle intervjuer. I tillegg er metoden mindre ressurskrevende enn individuelle intervjuer (Malterud, 2012, s. 18).

For å besvare problemstilling 2 er det valgt individuelle intervjuer av eiendomsutviklere da det var ønskelig å få innblikk i deres utviklingsprosess. Intervjuformen egner seg til spørsmål det ellers er vanskelig å få innsikt i eller observere på egen hånd, noe som var tilfellet i denne oppgaven. Det var derfor egnet metode til å intervju eiendomsutviklere som besitter kunnskap og erfaring om det aktuelle tema (Halvorsen, 2008, s. 137).

### **Metodeproblemer**

For å gjennomføre gode intervjuer er det nødvendig med både teoretisk læring og praktisk erfaring (Malterud, 2012, s. 29). Intervjustiller/ moderator i denne oppgaven var uerfaren innenfor valgte intervjuemetoder, og fikk dermed erfart en bratt læringskurve i de fire intervjuene som ble gjennomført. Selv om de ulike metodene ble studert via litteratur og tidligere studier kan dette ha påvirket hvordan intervjustiller fremstod, hvordan informantene opplevde intervjustiller, og det kan ha påvirket



informantenes følelse av blant annet trygghet til å komme med innspill. Opplevs intervjustiller som stresset eller at man ikke har kontroll og virker usikker, kan dette påvirke informantene på en negativ måte slik at de ikke føler seg komfortable med å uttrykke seg som ønsket. Selv om dette ikke fremstod som aktuelt i de intervjuene som ble gjennomført, kan det ha vært tilfellet, og kan dermed ha påvirket informantene og da igjen resultatene. Det kan derfor være tilfellet at de intervjuene som ble gjennomført sist har en bedre forutsetning for et mer utdypende og rikt resultat på grunn av erfaringen intervjustiller har fått underveis. På bakgrunn av dette ble det valgt å intervju barnefamiliene etter eiendomsutviklerne for å legge til rette for så gode intervjuer som mulig da informasjonen hentet av barnefamiliene ble sett på som den viktigste informantgruppen i oppgaven.

### 2.2.1 Fokusgruppeintervju

På grunn av en begrenset tidsramme og problemstillingens karakter er det benyttet to fokusgruppeintervjuer for å avdekke barnefamilienes etterspurte bokkvaliteter i hver sin bebyggelsesstruktur. Fokusgruppe som metode er valgt i håp om å utnytte samhandlingen i gruppen, som er metodens store styrke dersom gruppedynamikken er god, og dermed få frem andre historier og erfaringer om tema enn det et utsendt spørreskjema til hver husholdning- eller ved individuelle intervjuer hadde resultert i. Dersom gruppedynamikken er god kan gruppen sammen gi mer utdypende og utfyllende svar. I tillegg gir det en bedre forutsetning for å forstå informantenes utsagn, og hva de legger i ord og begreper. Det gir også muligheter til å utforske andre retninger eller tema som kan komme opp som naturlig fra samtalene i gruppen, og som ikke var forutsett (Malterud, 2012, s. 20-21).

I de to fokusgruppeintervjuene som er gjennomført er det tatt utgangspunkt i en intervjuguide, vist i vedlegg 2, men rekkefølgen på spørsmålene har variert etter hva som ble naturlig under selve intervjuet. Det var ønskelig å la deltakerne styre samtalen i størst mulig grad dersom dynamikken i gruppen var god for å utnytte samhandlingen som ofte gir god datakvalitet. Intervjuene ble tatt opp på lydbånd for å kunne utføre en god analyse.

## **Metodeproblemer**

Et fokusgruppeintervju ledes av en moderator. Det er i tillegg normalt å ha med en sekretær eller observatør som kan hjelpe til med ordstyring og støtte dersom samtalen kommer utenfor tema, og må avbrytes for å komme på rett spor igjen (Malterud, 2012, s. 65). Dette var dessverre ikke mulig å få til i de to fokusgruppeintervjuene som ble gjennomført i denne studien, men som hjelp ble intervjuene tatt opp på lydbånd. Dette er dermed en mulig svakhet i gjennomføringen av fokusgruppeintervjuene, som kan ha påvirket resultatet.

Datatilfanget kan også påvirkes av gruppedynamikken. Dersom det ikke er god gruppedynamikk kan det hemme åpne diskusjoner. utfordringer kan være dersom noen tar for mye plass eller er for dominerende og hemmer andres deltagelse. Dette kan føre til at andre ikke føler seg frie nok til å komme med sine synspunkter (Halvorsen, 2008, s. 139). I de to fokusgruppeintervjuene som ble gjennomført ble ikke dette opplevd som et problem. Gruppedynamikken fremstod som god og informantene lot hverandre komme til orde. Var det ønskelig med mer utdypende eller flere synspunkter på noen spørsmål, henvendte moderator seg til enkeltpersoner. Dette var også tilfellet på spørsmål som ikke automatisk ble besvart innen kort tid, noe som også kunne tyde på at spørsmålet var utydelig, og det ble derfor prøvd stilt på en annen måte av moderator for å legge opp til videre samhandling. En annen mulig svakhet ved fokusgruppeintervju er at informantene kan påvirkes av hverandre på en negativ måte, ved for eksempel at de ikke tør å si imot hvis flertall eller hele gruppen er enige. Dette kan være tilfellet i denne oppgaven, noe som gjør det vanskelig å kunne konkludere med at alle var enige, selv om dette har blitt uttrykt (Halvorsen, 2008, s. 139).

Innhentet data fra fokusgrupper er vanskelig å tolke. Ord og uttrykk kan ha forskjellig mening og verdi for ulike personer. Der det føltees nødvendig å få informantene til å utdype eller definere ord og uttrykk er det alltid en risiko for å tolke feil både blant informantene og moderator. Dette kan derfor være tilfellet i denne oppgaven, noe som kan svekke validiteten av funn.

## 2.2.2 Individuelle intervjuer

For å få innsikt og kunnskap om utviklingsprosesser i boligutviklingen i Oslo er det valgt å gjennomføre individuelle intervjuer med to store aktører innen eiendomsutvikling, Selvaag og Obos, som vil omtales nærmere i kapittel 2.5.2. De har bred kunnskap og lang erfaring innen boligutvikling i Oslo. På denne måten var det mulig å finne ut hvilke av barnefamilienes etterspurte bokkvaliteter utviklerne kan realisere i dagens boligutvikling, og eventuelt hvorfor noen etterspurte bokkvaliteter er krevende eller umulig å få realisert. Intervjuformen ble noe ulik i de enkelte intervjuene på bakgrunn av informantenes ønsker. Det var utarbeidet intervjuguide til begge intervjuene som er vist i vedlegg 3. I det ene intervjuet med Selvaag er det benyttet en ustrukturert intervjuform, med en utarbeidet intervjuguide med i hovedsak åpne spørsmål om tema som utgangspunkt. Rekkefølgen på spørsmålene i intervjuguiden ble endret underveis i intervjuet avhengig av hvor det ble naturlig å ta opp de ulike underpunktene i forhold til hva som ble sagt av informanten. I det andre intervjuet med Obos ble det benyttet en mer strukturert intervjuform. Denne informanten ønsket, i motsetning til Selvaag, å få tilsendt intervjuguiden på forhånd. Selve intervjuet fulgte da intervjuguiden i større grad når det gjaldt å besvare de spørsmål som var utformet, selv om rekkefølge på spørsmålene varierte noe ettersom hva som ble naturlig i selve intervjuet.

I de to intervjuene var det rom for fleksibilitet som gjorde at det ble utført små endringer i intervjuguiden til intervju nummer to etter erfaringer gjort fra første intervju. Det var ønskelig med to individuelle intervjuer med utviklere nettopp for å kunne tilpasse intervjuene slik at de kunne utfylle hverandres mangler eller forsterke likheter. Problemstillingen kunne derfor bli belyst fra ulike synsvinkler (Halvorsen, 2008, s. 137).

En fordel med intervjumetoden er at ved å intervju ansikt til ansikt er det lettere å oppklare misforståelser og definere ord og uttrykk, og svar kan utdypes. Dette var ønskelig i denne studien da ord og uttrykk kan tolkes ulikt av forskjellige personer.

### **Metodeproblemer**

De to individuelle intervjuene ble som nevnt gjennomført på noe ulike måter. Selvaag ønsket ikke å motta intervjuguiden på forhånd, i motsetning til Obos. Dette kan ha ført til noe ulike svar da Obos ønsket å forberede og eventuelt finne svar på de spørsmål

informanten ikke kunne svare spontant på. I tillegg ga det informanten mulighet til å bli påvirket i uønsket retning av andre kolleger, selv om intervjuet ikke ga noen indikasjon på dette.

Begge intervjuformene krever en større motivasjon av informanten da det er mange åpne spørsmål uten svaralternativer (Halvorsen, 2008, s. 142), men dette ble ikke oppfattet som et problem i de to intervjuene som ble gjennomført. Begge informanter fremstod som motiverte og engasjerte under hele intervjuet, og var glade for å kunne bidra med sin erfaring og kunnskap.

## 2.3 Observasjoner

Observasjon er en kvalitativ metode som kan benyttes for å studere fenomener i sin naturlige sammenheng. Det man skal observere og hvordan observasjonen utføres, er gjennomtenkt, og man observerer mer bevisst enn ellers i hverdagen. Observasjon er en god måte å finne ut hvordan mennesker oppfører- og ter seg, altså hvordan deres handlinger er. Dersom man ønsker å avdekke om menneskers handling er sammenfallende med hva de sier de gjør, er observasjon en god tilnæringsmåte (Halvorsen, 2008, s. 133).

Observasjon er i denne oppgaven kun brukt for å vurdere funn fra fokusgruppeintervjuene. Det er ikke utført omfattende observasjoner over en lengre tidsperiode, men det ble valgt å utføre en kort observasjon i begge boligkvarter av skjult karakter, hvor de observerte ikke var klar over at de ble observert (Halvorsen, 2008, s. 134). Dette på bakgrunn av fokusgruppeintervjuene for å avdekke handlingsmønster blant beboerne og se om det var samhandling mellom det som ble nevnt av informantene og hva de sammen med de andre beboerne gjorde. På denne måten kunne funn fra fokusgruppeintervjuene styrkes eller svekkes. Dette var en generell observasjon av personer som oppholdt seg i de ulike fellesarealene, uavhengig om de hadde deltatt i fokusgruppeintervjuene eller ikke.

### **Metodeproblemer**

Observasjonen som ble gjennomført i de to ulike boligkompleksene var ikke av omfattende karakter. Det er derfor viktig å påpeke at funn ikke kan generaliseres.

Observasjonen var over en kort tidsperiode i løpet av en dag. Det kan derfor hende resultatet hadde vært annerledes dersom det ble valgt et annet tidspunkt på dagen eller om observasjonen hadde vært utført over en lengre periode. Observasjonen kan også være utsatt for tilfeldigheter som kan ha påvirket de funn som ble gjort.

En mulig svakhet ved observasjonen er størrelsen på de ulike boligkompleksene. Grefsen Stasjon er et større boligkompleks enn Lindern og har flere fellesarealer plassert på ulike steder som førte til at observasjonen på hvert fellesareal ble kort. Dette er en svakhet ved observasjonen i forhold til Lindern siden hvert fellesareal fikk en kortere observasjonstid som kan ha påvirket funnene.

## 2.4 Valg av case

Case er valgt, blant flere alternativer, som metode for å tilnærme seg problemstillingene, med utgangspunkt i kvalitativ metode. Ved å bruke case-studier undersøker man én eller et fåtall undersøkelsesenheter. Metoden gir ikke grunnlag for å generalisere på grunn av et fåtall undersøkelsesenheter, men gir mulighet til å gå i dybden på de få enheter man velger (Halvorsen, 2008, s. 105). I denne oppgaven er det valgt mer enn én undersøkelsesenhet, noe som kalles en multippel-caseundersøkelse. I en multippel-caseundersøkelse kan man bevisst velge like case, for å tilnærme seg en mer kvantitativ måte å tenke validitet og reliabilitet på, eller bevisst velge ulike case med sikte på å få fram forskjeller, der det er viktig (Herold, u. å). I denne oppgaven er det bevisst valgt to ulike case for å få fram forskjeller. Det er valgt case ut fra hvordan bebyggelsesstruktur og fellesareal er utformet, og i hvilken grad fellesarealer oppleves som privat eller offentlig i henhold til byggenes plassering og utforming. I tillegg var det et kriterium at det måtte bo barnefamilier i prosjektene for å finne ønsket informasjon.

Et av de valgte case representerer lukket kvartalsstruktur og det andre representerer åpen kvartalsstruktur. Den lukkede strukturen er valgt siden den er utviklet for å legge til rette for felleskap med bebyggelse som rammer inn kvartalet og har et fellesareal i midten tiltenkt beboerne for å skape et godt bomiljø. Den åpne kvartalsstrukturen er valgt fordi det er en mer aktuell kvartalsstruktur i dag, og er dermed bygget etter de krav og normer som må følges av kommunen. Det er derfor mulig å se om beboerne

får dekket etterspurte bokkvaliteter i den type bebyggelsesstruktur som er aktuell etter dagens krav, eller om den eldre bebyggelsen og tidligere verdier er mer ettertraktet. De to ulike kvartalsstrukturene representerer to ulike måter å bo på og har ulike omgivelser på grunn av bebyggelsens plassering og utforming som kan gi ulike oppfatninger av bokkvalitet blant barnefamiliene. Ved å innhente informasjon fra barnefamiliene i de ulike kvartalsstrukturene kan man sammenligne informasjonen og se eventuelle likheter eller ulikheter som styrker oppgaven.

De to valgte boligkompleksene ble Lindern Kvartal IV (heretter kalt Lindern) som representerer det lukkede kvartalet, og Grefsen Stasjon (heretter kalt Grefsen) som representerer det åpne kvartalet. Valg av de to boligkompleksene ble også gjort på grunn av bekjentskaper som sa seg villige til å hjelpe til å samle informanter til fokusgruppeintervju. Det krevde derfor mindre ressurser og bruk av tid.

## 2.5 Utvalg informanter

### 2.5.1 Barnefamilier

Det er valgt å fokusere på barnefamilier i denne oppgaven blant annet på bakgrunn av kommunale ønsker om å få flere barnefamilier bosatt i indre by (Oslo kommune, 2016, s. 6). Deltakerne i en fokusgruppe skal være sammensatt i en fornuftig balanse mellom homogenitet og variasjon. Det tilstrebes homogenitet for å unngå en konkurransebasert diskusjon med altfor mye uenigheter som kan føre til dårlig gruppedynamikk. Man ønsker at deltakerne skal kunne kjenne seg igjen i det andre kan bidra med i samhandlingen, og få konstruktive assosiasjoner. På den andre siden tilstrebes variasjon for å få en god bredde i samhandlingen om erfaringer og synspunkter (Malterud, 2012, s. 20). Det er derfor valgt å strebe etter en homogenitet ved å intervjuer barnefamilier og samtidig en variasjon innenfor kategorien barnefamilier i denne studien. Det er derfor ønskelig med informanter med ulik alder, botid, antall barn og alder på barn. Barnefamilier i ulike sammensetninger og livsfaser gir en bedre bredde og mange synsvinkler på dette tema.

### 2.5.2 Eiendomsutviklere

Valg av eiendomsutviklere til individuelt intervju ble valgt på bakgrunn av noen få kriterier som kom frem i punkt 1.3.3 i innledningen. Obos og Selvaag blir sett på som

profilerte selskaper innen boligutvikling i Oslo med lang erfaring, og de utvikler prosjekter fra tidligfase til ferdigstillelse. Det ble derfor valgt å kontakte disse for mulig intervju, og en utvikler innenfor hvert selskap stilte opp til intervju. Det ble valgt å intervju to ulike selskaper innenfor eiendomsutvikling for å kunne avdekke likheter og ulikheter i utviklingsprosessen som kunne være av relevans. I tillegg gir det bedre reliabilitet dersom de to utviklerne kom med like utsagn.

## 2.6 Validitet og reliabilitet

Validitet betyr gyldighet, og når det er snakk om hvor gyldig en studie er avhenger det av i hvilken grad man kan trekke gyldige slutninger ut ifra resultatene og generalisere (Dahlum, 2018). Reliabilitet betyr hvor pålitelig en studie er. Dersom en studie kan gjennomføres flere ganger og resultere i samme resultat hver gang er den reliabel (Svartdal, 2018). Likevel er det flere faktorer som påvirker muligheten til reliabiliteten som er forklart nederst i dette kapittelet.

Validiteten av denne studien påvirkes av flere faktorer. Utformingen av spørsmål til deltagerne i intervjuer er viktig, men vel så viktig er selve intervjuet og den tolkningen og forståelsen av det som blir sagt underveis. I tillegg er den senere tolkningen av lydopptak viktig i henhold til validiteten for oppgaven. Dersom svar fra informantene fremstår som samstemte gir det en høyere grad av validitet. Siden dette er en kvalitativ studie gir det en mer åpen tilnærming til validiteten siden man ikke på forhånd kan vite hva deltakerne i intervjuene vil si (Halvorsen, 2008, s. 72). Spørsmålene som er utformet til de ulike intervjuene er utformet fordi dette ble oppfattet som den mest optimale fremgangsmåten for å kunne besvare problemstillingen uten å bli førende eller påvirke deltakernes svar. I tillegg ble det valgt å utforme noen spørsmål i fokusgruppeintervjuene på bakgrunn av tidligere gjennomførte studier for å kunne sammenligne og styrke validiteten dersom de var sammenfallende. Etter intervjuene ble lydopptak analysert for å sikre best mulig tolkning. Dette ble sett på som den mest optimale tilnæringsmåten.

Problemstillingen er besvart ved å benytte valgt metode og fremgangsmåte i de ulike intervjuene. Intervju av barnefamilier i to ulike boligkompleks gir ikke grunnlag for å kunne generalisere, men ved å ha fokusert på en variasjon i de utvalgte barnefamiliene

kan man se likheter eller ulikheter i hva barnefamilier i disse to kvartalsstrukturene etterspør av bokkvaliteter. Det å kunne intervjuer barnefamiliene der de fysisk er til stede i samme rom er en svært god måte å avdekke etterspurte bokkvaliteter på, slik som ønsket i denne oppgaven.

Det er i tillegg blitt brukt metodetriangulering, både kvalitativ og kvantitativ metode, for å styrke oppgavens validitet. I tillegg sammenlignes funn med tidligere studier og undersøkelser for å styrke reliabiliteten til studien og for å se likheter og ulikheter. Det vil derfor trolig føre til tilnærmet like funn dersom samme undersøkelse skulle gjentas eller andre ønsket å utføre lik undersøkelse av barnefamilier i andre lignende boligkompleks. Funnene i denne studien vil derfor trolig være overførbare i en viss grad innenfor samme type utvalg barnefamilier (Halvorsen, 2008, s. 72).

Muligheten for reliabilitet kan som nevnt påvirkes av flere faktorer, for eksempel ved valg av case som er blitt gjort i denne oppgaven. Siden denne oppgaven er avgrenset til barnefamilier ville reliabiliteten til studien blitt mindre dersom det var valgt case med et fåtall barnefamilier boende i boligkomplekset og informantene ikke hadde barn. Derimot er det i denne oppgaven valgt ut case på bakgrunn av at det må bo flere barnefamilier i boligkompleksene og alle informanter må ha barn mellom 0-15 år. Dette fører til at reliabiliteten vil være bedre dersom informantene i fokusgruppeintervjuene oppfattes som samstemte.



## 3.0 Teori

I dette kapitlet vil relevant teori bli lagt frem. Først et bakteppe med by- og boligtyper i Oslo. Videre vil grunnlaget for teorien være velkjent arkitekturteori som omhandler de fysiske omgivelsenes betydning for byens sosiale liv. Deretter fremlegges en tidligere studie av opplevd bokvalitet i ulike storgårdskvartaler. Videre vil det bli lagt frem en kvantitativ studie som har undersøkt hvordan ulike egenskaper ved og rundt boligen slår ut i boligprisen. Til slutt vil det bli sett på relevante kommunale dokumenter som er med på å påvirke by- og boligutviklingen i Oslo.

### 3.1 By- og boligtyper i Oslo

Som et bakteppe for teorien vil den historiske utviklingen av by- og boligtyper i Oslo bli lagt frem og forklart.

#### **Bytyper**

Et område kan endres på bakgrunn av boligtyper og påvirke den helhetlige integrasjonen, og kan derfor være med å bestemme bytype. Oslo er en by der man ser at flere bygningstyper er med på å skape bytypen (Sjaastad, Hansen & Medby, 2007, s. 40). Ettersom tiden går, stilles nye krav og ønsker til by- og boligutviklingen. Bytypen må tilpasses ved innovasjon for å tilfredsstillere dagens og fremtidens utsikter og i tillegg legge til rette for en sammensatt befolkning (Sjaastad et al., 2007, s. 50).

**Den klassiske murgårdsbyen** er en utbredte bygningstype i Oslo, og finnes blant annet på Frogner, Grünerløkka og Majorstuen. Det er stort sett bygårder eller varianter av bygården, men ofte med innslag av andre bygningstyper. Det er denne type murgårdsby som preger de tette bebygde bydelene i Oslo, og kvartalene blir omtalt som tradisjonelle bymessige kvartal. Den klassiske murgårdsbyen ble bygget for alle klasser, men likevel med klare forskjeller mellom vest og øst (Sjaastad et al., 2007, s. 48).

På 1910-1920 tallet kom de første byggene som skulle være starten på **den reformerte murbyen** (Sjaastad et al., 2007, s. 48), som tok form etter Kristianiakrakket i år 1899 (Eitrheim, Klovland & Qvigstad, 2004, s. 16). Den ligner veldig på den

klassiske murgårdsbyen, men utvider som regel gatebredden som på Lindern og Torshov. I tillegg er ofte disse byggene lavere. Mye av det som ble bygget på denne tiden var sosial boligbygging. Bebyggelsestypene som kom var ofte det som nå er kalt storgårdskvartaler, men også andre større anlegg, mange kjedede bygårder og sjeldnere enkeltstående bygårder eller storgårder. Kvartalene i den reformerte murbyen blir ofte omtalt som reformkvartal. I den reformerte murbyen ble det et mer klart skille mellom hva som var privat og offentlig, blant annet ved at inngangsdørene ofte ble plassert fra gårdsrom/ fellesarealet og ikke fra gaten. Dette ga mindre kontakt med gaten (Sjaastad et al., 2007, s. 48).

## **Bygningstyper**

**Bygården** er den vanligste bygningstypen i Oslo og dominerer i den klassiske murbyen. Den ble utviklet i hovedsak fra 1850 (Sjaastad et al., 2007, s. 58) til Kristianiakrakket i 1899 (Eitrheim et al., 2004, s. 16). De ble bygget for alle sosiale klasser, men med ulike løsninger når det kom til status. De hadde ofte en hovedtrapp som inngang og en baktrapp for leveranser og håndverkere. De høyborgerlige bygårdene ble bygget med inngang direkte fra gaten, og bakveien med inngang fra gårdsrommet. De normale borger- og håndverkerbygårdene hadde som regel inngang fra et gjennomgående portrom, mens arbeiderklassens bygårder hadde oppgang direkte fra gårdsrommet. Inngang direkte fra gårdsrom indikerte en bolig med lavere status og standard enn de med inngang direkte fra gaten (Sjaastad et al., 2007, s. 58).

**Storgårdskvartalet** ligger mellom gatestrukturen og omringer et stort felles gårdsrom, og har ofte forhager. Innganger finnes stort sett fra gårdsrommet og ikke fra gaten. Storgårdskvartalene finner man for eksempel i all sin prakt på Torshov, og ble bygget i mellomkrigstiden. Gårdsrommet er de fleste steder åpent. Storgårdskvartalene kan også være åpne slik at ikke bebyggelsen omringer hele kvartalet, men har for eksempel en side åpen uten bebyggelse så fellesarealet grenser til gaten. De åpne storgårdskvartalene fungerer som et kompromiss mellom rene storgårdskvartal og lamellbebyggelse, og ble utviklet i hovedsak på 1930-tallet (Sjaastad et al., 2007, s. 59-60).

**Lamellbebyggelse** er den mest utbredte formen for blokkbebyggelse i indre Oslo. De er langstrakte og ofte med flere oppganger, og står gjerne parallelt med hverandre. De ble først utviklet på 1920-tallet i Oslo som for eksempel Rivertzkvartalene på Sagene, men ble mer utbredt fra 1950-tallet (Sjaastad et al., 2007, s. 61-62).

**Høy punktblokk** er utviklet rundt en sentral inngang, med heis- og trappesjakt. De har blitt utviklet fra 1950-tallet og kan forekomme i grupper med flere høyblokker eller i kombinasjon med lavere blokker (Sjaastad et al., 2007, s. 62).

## 3.2 Arkitekturteori

Arkitekturteorien som er lagt til grunn for oppgaven er den danske arkitekten Jan Gehl's velkjente bok "Livet mellem husene". Selv om den første gang ble utgitt i 1971 regnes den fortsatt som en av de beste kildene når det gjelder å beskrive byens uterom og påvirkningen disse har på menneskenes liv (Adlibris, 2017). Før teorien til Gehl blir lagt frem er det relevant å belyse fellesrom<sup>2</sup> som ligger til grunn for Gehl's teori og betyr offentlig rom. Terje Holsen har beskrevet de offentlige rom som Gehl tar utgangspunkt i, og hvordan de kan variere i grad av offentlighet på bakgrunn av flere faktorer. Dette gir et godt utgangspunkt for å forstå Gehl sin teori bedre og kunne overføre hans teori til å gjelde fellesareal som er en viktig faktor i denne oppgaven. Siden fellesareal finnes i ulik grad av offentlig og privat karakter går de derfor inn under Gehl's kategori av fellesrom og hans velkjente teori er overførbar.

### Klubbrom

I følge Holsen er det få av de offentlige rom som fremstår som fullt ut offentlige, men som ut ifra flere faktorer oppleves i retning av mer private rom. I hvilken grad rommet befinner seg mellom offentlig og privat avhenger blant annet av intensjonen bak utformingen av rommet, hva bruksområdet er tiltenkt å være og hvilke type mennesker det rettes mot . Dersom det blir satt opp lekeapparater i en offentlig park vil for eksempel intensjonen være at foreldre med barn kan benytte seg av parken. Dersom

---

<sup>2</sup> Gehl bruker fellesrom som et begrep for offentlige rom. Fellesareal er en undertype av Gehl's fellesrom. Begrepet fellesrom vil derfor bli anvendt for å belyse Gehl sin teori under kap. 3.2.1, men på grunn av overførbarhet og oppgavens avgrensning vil hans teori i resten av oppgaven bli omtalt som fellesareal.

menneskene ikke oppfatter intensjonen slik den er tiltenkt kan det derimot føre til at rommet ikke blir brukt på tiltenkt måte eller av de tiltenkte personene (Holsen, 2018b, s. 6).

En annen faktor som påvirker i hvilken grad rommet er offentlig eller mer privat er oppfatningen mennesker får av rommet. Dette blir i stor grad påvirket av utforming, eventuelle regler for bruk av rommet, hvordan de forvaltes, hvordan andre mennesker bruker rommet og så videre (Holsen, 2018a, s. 4-5). Ønsker man et sted å slappe av i ro og fred, setter man seg kanskje ikke i parken hvor det er mange barn og mye støy, og parken får dermed begrensninger. Avhengig av de ulike faktorene vil det i følge Holsen alltid være noen som ikke har- eller opplever at de har tilgang til ulike rom (Holsen, 2018a, s. 6).

Rom i ulik grad av offentlighet må oppfattes som trygge for å bli anvendt. For å skape trygghet kan bruken av rommene styres ved blant annet begrensninger til hvordan rommet skal bli brukt, for å unngå uønsket bruk (Holsen 2018a s. 8), som å sette opp skilt med teksten "Grilling på plenen ikke tillatt". I tillegg kan man begrense hvem som har lov til å bruke rommet (Holsen 2018a s. 8), ved å for eksempel sette skilt ved inngangen til gårdsrommet, "Privat bakgård, kun for beboere i...". Både det å sette begrensninger til hvordan og hvem som kan benytte seg av ulike rom kan skje via regler og utforming (Holsen, 2018a, s. 8). Hvordan mennesker oppfatter regler og bruk av rommet avhenger fra person til person, men også hvor tydelig utformingen eller regler er utført (Holsen, 2018a, s. 3). Et lukket kvartal på Torshov med inngang via åpne portrom, vil nok av de fleste forbipasserende bli oppfattet som mer privat og kun for beboerne, selv om det åpne portrommet i teorien gjør gårdsrommet åpent for alle.

Bruk av rommet blir dermed påvirket av dets utforming og de rettigheter rommet har (Holsen, 2018b, s. 7). Holsen (2018b) hevder at, "Grad av offentlighet bestemmes av tilgang; hvem som har rettigheter til tilgang, hvordan tilgangen rent fysisk utformes og hvem som gjennom egen bruk styrer andres tilgang" (s. 7). De rommene som får en avgrenset bruk på grunn av ulike faktorer blir i følge Holsen ofte kalt klubbrom, og at de som er medlem av klubben har bruksrett til rommet og dermed av klubbgodene. Ved etablering av klubbrom er blant annet optimal størrelse et sentralt spørsmål for bruk og eierfølelse av rommet (Holsen, 2018b, s. 6).

### 3.2.1 Livet mellom husene

Gehl kritiserer by- og boligutviklingen som utfoldet seg fra funksjonalismens tid, og fremhever viktigheten av offentlige uterom og forklarer hvordan de bør utformes og hva de bør inneholde for å være gode nok til å tiltrekke seg menneskelige uteaktiviteter som er avgjørende for å skape en attraktiv by å bo og leve i (Gehl, 1980).

#### **Funksjonalismen**

En betydningsfull bevisstgjørelse og utvikling av planleggingsgrunnlaget kom til på 1930- tallet, og fikk navnet funksjonalismen. I denne perioden utviklet arbeidet med byer og bygninger seg mot fysisk-funksjonelle aspekter som en egen planleggingsdimensjon ved siden av estetikken. Det ble et høyere fokus på en gruppe fysiske og fysiologiske funksjoner som lys, luft, sol og adgang til det grønne. Utnyttelsesgraden skulle være lav, det kom flere frittliggende bygninger orientert mot solen og ikke mot gaten, og det ble viktig å skille mellom bolig- og arbeidsområde. Dette ble utformet for å sikre det enkelte menneskets fysiologiske levevilkår, men også for å fordele de fysiske godene mer rettferdig innenfor boligområdene (Gehl, 1980, s. 39-41).

De nye boligene som funksjonalismen kom med som et alternativ til de overbefolkede og usunne arbeiderkvartalene var lyse og frittliggende blokkbebyggelse med mange fordeler. Konsekvensene til det sosiale livet ble ikke diskutert i utforming av de nye boligene under funksjonalismen fordi det da ikke var godt kjent at bebyggelsen hadde noe med uteaktiviteter og en rekke sosiale muligheter å gjøre. Det var ikke ønskelig å minske eller utelukke den sosiale aktiviteten som eksisterte, men å øke den ved å tilby noe nytt og skape grønne områder mellom husene. Det var ikke før 20-30 år etter oppføring av boligene at man fikk etterprøvd og undersøkt om funksjonalismen hadde ført til et rikere sosialt liv blant beboerne i byen eller ikke. Konklusjonen ble at spredningen og uttynningen av boligene sikret lys og luft, men førte også til en kraftig uttynning av mennesker og aktiviteter. Den nye bebyggelsen tilførte store formater, rette linjer og langstrakte perspektiver, noe som førte til at befolkningen ikke like lett ønsket å gå eller oppholde seg der. Store fellesrom og formater fungerte også dårlig i et nordisk klima med en del vind og lave temperaturer, og dette var også med på å dempe aktivitetsnivået utendørs. Private balkonger kunne i en viss grad kompensere for dårlige fellesrom, men likevel ikke optimalisere når det kom til størrelse og

klimatiske forhold som ga store begrensninger til bruk. Også samspillet mellom fellesaktiviteter i fellesrommene ble borte med de private balkongene (Gehl, 1980, s. 42-44).

### **Fellesrommets historie**

En viktig årsak til at fellesrommene har endret karakter gjennom tiden er på grunn av de funksjoner som tidligere skulle dekkes i fellesrommet. I middelalderen var samfunnsfunksjoner som samferdsel, marked og kommunikasjon viktige. I industrisamfunnets forstadsbebyggelse har fellesrommet mistet mange av sine opprinnelige funksjoner. Fra middelalderens gater og torg til forstadens begrensede veier, stier og gressplen. Gehl hevder mange utearealer fremstår som kjedelige på grunn av den funksjonelle forandring. En annen vesentlig årsak er kapitalismens fokus på vareproduksjon. Dette har ført til et endret fokus fra byen og bebyggelsens helhet til konkrete elementer i bebyggelsen og boligen fra produsentenes side. Det som ligger utenfor boligen, som fellesrom, inngår kun som indirekte i merverdiproduksjonen og blir dermed prioritert likeså, altså lavt. Gehl hevder at fellesrommene i flere boligprosjekter ikke står i stil med beboernes ønsker og behov, men er et resultat av dominerende økonomiske interesser. Dette har ført til mange dårlig utarbeidet fellesrom som ikke skaper liv mellom husene (Gehl, 1980, s. 45-46).

### **Ulike uteaktiviteter**

Fellesrommene har ifølge Gehl en vesentlig funksjon som rammen rundt livet mellom husene og de skal tilfredsstillende daglige behov og ønsker som oppholdssted, lekemuligheter og der felles sosiale aktiviteter kan utvikles (Gehl, 1980, s. 54). Uteaktivitetene som utfolder seg i fellesrom deles inn i tre kategorier etter nødvendighet av Gehl; nødvendige aktiviteter, valgfrie aktiviteter og sosiale aktiviteter, hvor de enkelte stiller svært ulike krav til de fysiske omgivelsene. De nødvendige aktivitetene er typiske hverdagsaktiviteter som man i større eller mindre grad må utføre uansett. De påvirkes derfor i liten grad av fysiske forhold. Det kan være å gå til skole eller jobb, eller å handle mat (Gehl, 1980, s. 7).

De valgfrie aktivitetene påvirkes i mye større grad av fysiske forhold og opptrer kun dersom man har lyst og omgivelsene er gode og legger til rette for det. Det kan for eksempel være å gå en tur for å få frisk luft eller å sette seg ute for å nyte fint vær.

Slike aktiviteter gjøres for rekreasjon og velvære, og utgjør en stor del av byens utendørsaktiviteter. I tillegg påvirkes de i større grad av været enn de nødvendige aktiviteten. Om det regner vil de valgfrie utendørs aktivitetene normalt minke (Gehl, 1980, s. 9).

Den siste kategorien, sosiale aktiviteter, inneholder alle aktiviteter hvor det er flere mennesker som befinner seg i samme rom til samme tid. Det kan for eksempel være barnelek, samtaler mellom mennesker, eller det å observere andre ved å se og høre. Disse aktivitetene oppstår som regel på bakgrunn av de to andre aktivitetskategoriene og kan oppstå både planlagt og tilfeldig som et resultat av menneskelig oppførsel og bevegelse. Sosiale aktiviteter er også avhengig av gode fysiske forhold for å oppstå. De sosiale aktivitetene er vesentlige kvaliteter ved fellesrom da det skaper liv og samhandling mellom mennesker. Det er derfor viktig å legge til rette for sosial kontakt i den fysiske planleggingen ved å gi mennesker anledning til å møtes i det samme rommet (Gehl, 1980, s. 10).

Livet mellom husene skal være et tilbud til beboere og besøkende som kan brukes om ønskelig. Det skal være en mulighet til å være sammen med andre mennesker og å være en del av noe, også på en uforpliktende måte. Bruk av uterommene gir muligheter for nye kontakter, bekjentskaper og nye inntrykk. Kanskje kommer man i snakk med sidemannen på benken i parken eller barn får nye venner ved å leke sammen i fellesrommene (Gehl, 1980, s. 15).

### **By- og bebyggelsesplanlegging**

I by- og bebyggelsesplanlegging er det viktig å slå fast at det er menneskene og begivenhetene som har behov for å samles, og ikke bygningene (Gehl, 1980, s. 77). Menneskene som bor i de forskjellige bygningene eller oppholder seg på de samme steder må ha mulighet for å møtes i de samme rommene i forbindelse med hverdagslige aktiviteter (Gehl, 1980, s. 95). Utnyttelsesgrad og bebyggelsestetthet er derfor ikke avgjørende når det kommer til om begivenheter er bra konsentrert (Gehl, 1980, s. 77).

Dersom oppholdsmulighetene i et rom er gode og det legges til rette for ulike aktiviteter i fellesrommet, øker sannsynligheten for at både barn og voksne kommer sammen. De

fysiske rammene kan under alle omstendigheter påvirke beboeres sosiale situasjon i ulik grad. Fellesrom og bebyggelse kan utformes slik at ønsket sosial aktivitet har stor sannsynlighet for å forekomme, men de kan også utformes så det gis mange muligheter til hvordan de kan anvendes. Det er dermed opp til menneskene hvordan de vil bruke rommet alene eller sammen med andre. Muligheter kan derfor hemmes eller fremmes ved planlegging og utarbeidelse av fellesrom (Gehl, 1980, s. 50-51), noe også Holsen påpeker i sine artikler som det er henvist til under beskrivelsen av "Klubbrom".

I boligbebyggelse påvirker dette hvordan naboskap kan vokse frem (Gehl, 1980, s. 49). Er det lagt til rette for at man kan møte et tilfeldig menneske i gårdsrommet hyppig, ved for eksempel å legge inngangsdøren fra gårdsrom, vil man etter hvert føle bekjentskap, og sjansen for å komme i snakk med hverandre øker. Dette øker sjansen for å utvikle godt naboskap. På denne måten kan vennskap og kontakt opprettholdes på en enklere og mindre krevende måte ved uformelle møter, enn ved å opprettholde det via telefon eller avtalte møter. Dette er årsaken til at de som bor nære hverandre normalt har en hyppigere kontakt enn de som bor lengre unna (Gehl, 1980, s. 17-19). En forutsetning for kontakt, utvikling av naboskap og fellesaktiviteter er likevel et felles grunnlag. Dette kan være felles bakgrunn, like interesser eller problemer og så videre. Dersom man kan kjenne seg igjen i andre mennesker er dette et godt utgangspunkt for å skape kontakt (Gehl, 1980, s. 49).

Ved å utvikle mer private fellesrom beboerne må gå igjennom, som ved inngang via gårdsrom, for å komme til mer offentlige rom vil dette føre til at beboerne får en større trygghetsfølelse og en bedre tilhørighet til stedet i tillegg til en større ansvarsfølelse for å holde det i orden og ta vare på fellesrommet de føler hører til boligen. Fellesrommene blir derfor en del av boligen for beboerne og beskyttes mot vandalisme og kriminalitet. I tillegg blir man som regel mer kjent med de andre som bor der (Gehl, 1980, s. 55), og barna får en trygg vei ut til fellesrommet (Gehl, 1980, s. 185). Gehl (1980, s. 57) mener det er hensiktsmessig og viktig at grenser mellom privat og offentlig område er markert fysisk, for eksempel grensen mellom bygate og boliggruppe. Likevel ikke for hardt til at den forhindrer total forbindelse til omverden.



Å legge inngangsdøren fra gårdsrommet er også et godt eksempel for å legge til rette for gode oppholdsarealer. Gode oppholdsarealer krever at det er enkelt å komme seg inn og ut av boligen. Dersom man bor i en høy etasje og/ eller må bruke trapp eller heis for å komme seg ned i fellesrommet er det en høyere terskel for menneskene å ta seg ned. De som bor i høyhus tar seg selvfølgelig inn og ut av boligen uansett etasje, men de spontane og korte uteaktivitetene blir som regel borte fordi det er for tungvint å ta seg ned og ut i fellesrommet (Gehl, 1980, s. 175-176). Fellesrom ved høyhus oppleves også ofte som mer offentlig, med mer uklare oppdelinger og man kan finne det vanskelig å forstå hva som hører til hvem, og hvem som kan bruke hva. Det er ofte utformet gangstier, men ofte med en uklar plan for hvordan de skal brukes (Gehl, 1980, s. 54). Barnas behov er som regel noe dekket med lekeapparater rundt høyhus, men de voksnes behov er mer glemt. Det å ta med seg boligaktiviteter ut i fellesrommene blir heller ikke gjort så mye i høyhus da det blir for vanskelig å få med seg diverse ting ut og inn. I slike omstendigheter ser man som regel at uteaktivitetene minsker i antall og kontinuitet. Selv om det i høyhus ofte bor svært mange flere mennesker enn i lavere bebyggelse er det ofte en mye lavere aktivitet i fellesrommene. De blir stort sett brukt til å bevege seg gjennom, og sjeldent til å oppholde seg over en lengre tid (Gehl, 1980, s. 176-177).

I den lavere bebyggelsen virker det derimot mindre tid- og ressurskrevende å gå ut dersom man får lyst da det krever mindre planlegging. Det er lettere å bevege seg mellom inne og ute, og har man glemt noe er det ikke så langt man trenger å gå for å hente det. Det er her muligheter for at man er hyppigere ute og møter på flere forskjellige mennesker og har igjen større sannsynlighet for å komme i snakk med andre (Gehl, 1980, s. 177). Det er også viktig at aktiviteter kan bedrives rett utenfor boligene så man slipper å gå unødvendig langt for å komme til et fint område, da dette blir sett på som et hinder. Dersom dette er tilfredsstillt vil små og improviserte begivenheter og aktiviteter finne sted og ha mulighet til å utvikles (Gehl, 1980, s. 185).

Bebyggelsens utforming er dermed også avgjørende i forhold til menneskelig størrelsesorden, for eksempel hvor lett det er å bevege seg til fots til nærliggende behov som butikk og kollektivtrafikk, eller hvor god oversikt det er over områder (Gehl, 1980, s. 79). I tillegg er avstander, veikvalitet og ferdselsmåter svært viktig når det kommer til hvordan mulighetene for forbindelse mellom mennesker og funksjoner er

(Gehl, 1980, s. 109). Det er ikke bare den fysiske veilengden som er avgjørende for hvor langt man er villig til å gå, men også opplevd veilengde. Dette avhenger mye av bebyggelsen som befinner seg rundt, vinklinger på veien, hvor langt frem man ser og hva som skjer langs veien (Gehl, 1980, s. 129). De fleste mennesker pleier ikke å gå lenger enn 400-500 meter per utflukt, og det å se andre mennesker og hva som skjer pleier å ligge mellom 20-100 meter avhengig av hva man skal se (Gehl, 1980, s. 79). For barn, eldre eller funksjonshemmede er akseptabel gåavstand normalt mye lavere (Gehl, 1980, s. 129). Barn beveger seg for eksempel sjeldent lenger bort fra gatedøren enn 50 meter. De leker som regel med naboens barn og ikke de som bor kun litt lenger bort (Gehl, 1980, s. 109).

Gehl (1980, s. 181) henviser til en undersøkelse gjennomført i Melbourne i 1976 av 17 rekkehus som viste at en avgjørende faktor for aktiviteten i gaterommet og kontakt mellom naboer var de halvprivate uterommene som fantes foran boligene. Denne og andre studier understreker viktigheten av å ha utearealer helt inntil boligen. Slike nærliggende utearealer kan være mye viktigere og vil bli brukt hyppigere av beboerne enn parker og større grøntområder, som det er mer tungvint å komme seg til. Det betyr likevel ikke at slike områder skal nedprioriteres eller unngås, men at det under alle omstendigheter burde settes av areal og ressurser til boligområder som ligger helt inntil boligen. De trenger ikke nødvendigvis være av stor størrelse, men godt utarbeidet (Gehl, 1980, s. 182-183).

### **Menneskelig tiltrekking**

For å få mennesker til å møtes i det samme rommet må det også legges til rette for at rommet er attraktivt å oppholde seg i. Det er som regel på grunn av den menneskelige aktiviteten at rommet eller stedet tiltrekker seg flere mennesker, og ikke selve bygningene og rommene i seg selv (Gehl, 1980, s. 27). Menneskelige aktiviteter fører gjerne til at aktiviteten vokser både i omfang og varighet (Gehl, 1980, s. 69). Gehl henviser til tidligere utførte observasjoner og undersøkelser om menneskelig aktivitet som viser at mennesker og menneskelig aktivitet tiltrekker seg mer interesse og oppmerksomhet enn noe annet emne. Det er derfor mulig å unngå utvikling av ofte svært kostbare arkitekttegnede bygg som skal tiltrekke seg mennesker dersom man fokuserer på å utvikle gode offentlige rom (Gehl, 1980, s. 21).

Visuelt overblikk, muligheten til utsyn og uhindrede synslinjer er et godt tiltak for å legge til rette for at mennesker kan oppdage aktivitet i rommet og dermed øke sannsynligheten for at andre også tar det i bruk og aktiviteten vokser. Overblikk er ofte høyt verdsatt av mennesker i alle aldersgrupper (Gehl, 1980, s. 155). Hvis barn kan se fellesrommet og eventuelt lekeplassen fra boligen kan de se om andre er ute og hva som skjer. Dette fører som regel til at de også vil være med å leke. En hindring er her om de bor høyt oppe og har vanskelig for å se hva som skjer nede på bakkeplan (Gehl, 1980, s. 107). Utsyn over fellesrom fra blant annet boliger i tillegg til inngang fra gårdsrom er et tiltak for å redusere kriminalitet og vandalisme siden beboerne vil oppholde seg oftere i rommet og får en annen tilknytning til det (Gehl, 1980, s. 165).

Med dette som bakgrunn, kan man lettere forstå hvorfor det ble tomt og livløst i mange av boligprosjektene som ble utviklet på bakgrunn av funksjonalismen med for store rom som spredte befolkningen og ga inntrykk av folketomme plasser. Dette gjør også områder mer utsatt for vandalisme og kriminalitet (Gehl, 1980, s. 71-72). Funksjonalismens fellesrom kritiseres som for store, kalde og upersonlige. På den andre siden påpeker Gehl at de også kan bli for små til å utøve aktiviteter i og for å møtes (Gehl, 1980, s. 65). Hvor grensen går mellom for store eller for små er derimot uvisst.

### **Barn og voksne**

For å skape nye bekjenskaper må man i tillegg til å oppholde seg der andre er, være åpen for nye bekjenskaper. Sannsynligheten for at voksne som ikke kjenner hverandre starter en samtale er liten. Sannsynligheten stiger dersom man opplever eller foretar seg noe sammen (Gehl, 1980, s. 161), for eksempel om man er flere foreldre som følger med på barna sine som leker. Gehl (1980) viser til den amerikanske psykologen Ervin Goffmann sitt utsagn om tema:

Det er en almindeligt gældende regel, at mennesker, der kender hinanden i forvejen, må have en god undskyldning for ikke at indlede kontakt, når de mødes; medens omvendt mennesker, der ikke kender hinanden, må have en god undskyldning for at indlede en kontakt. (s. 161)

Barn har derimot lettere for å opprette kontakt med hverandre, og lek mellom barn oppstår som regel av seg selv uten planlegging dersom de oppholder seg i samme fellesrom. Det å gi barn mulighet til å møte andre barn er også viktig for deres sosiale utvikling og oppvekst. Dersom det legges til rette for at barn kan møte andre barn i fellesrom gir det i tillegg mulighet til å skape vennskap og bekjenskaper med de andre som bor i samme område (Gehl, 1980, s. 19).

Gehl viser til flere undersøkelser av barns lekevaner i boligområder som viser at de oppholder seg og leker der det skjer mest, eller der det er størst sannsynlighet for at noe kommer til å skje (Gehl, 1980, s. 23). For barn er lekeplassen det mest naturlige stedet å dra for å møte andre og leke, selv om mange lekeplasser har en begrenset bruksfunksjon, som ofte gjør at barn oppholder seg andre steder enn akkurat på lekeplassen. Likevel har lekeplassen en viktig funksjon på grunn av at den symboliserer lek, noe som gjør den til et naturlig møtested. Når barna møtes på lekeplassen bestemmer de om den videre leken skal foregå på lekeplassen, rundt den eller andre steder, men utgangspunktet er lekeplassen. Lekeplassen er et fint utgangspunkt da det som regel alltid er noe man kan gjøre der mens man venter på andre barn eller til man finner ut hva annet man kan gjøre (Gehl, 1980, s. 111).

Slik lekeplassen fungerer for barn som et sted å møtes og holde på til det eventuelt kommer andre barn, kan for eksempel hager eller hagearbeid fungere på tilsvarende måte for øvrige aldersgrupper. Voksne kan gå ut i finværet og gjøre hagearbeid eller måke snø dersom de ønsker å bedrive aktivitet ute. Ligger hagen man steller eller måker snø der andre mennesker må passere for å komme seg inn- og ut av boligen er sjansen for at det skapes sosiale aktiviteter større. Andre kan få lyst til å hjelpe til og det vil da samtidig bli en sosial aktivitet. Dette forteller derfor hvor viktig det er med fellesrom som også har muligheter for handlingsaktiviteter som hagearbeid i tillegg til sitte- og gå muligheter. Gjerne slik at man har muligheten til å ta med sine egne gjøremål og boligaktiviteter ut i fellesrommet (Gehl, 1980, s. 113-114).

### **Bebyggelsen og klimatiske forhold**

I Nord-Europa har vi et spesielt forhold til solen og det grønne, og siden vi har en kort sommer ligger det et større press på å utnytte klima på best mulig måte. Hager og boliger med hage er derfor av større betydning som bebyggelsesform for land som

Norge enn de land som har sommer hele året. Det er en av årsakene for at funksjonalismen ble godt mottatt i nord med sitt fokus på lys, luft og kontakt med naturen (Gehl, 1980, s. 169-172).

Utforming av bebyggelsen, spesielt høyden, er avgjørende for klima rundt, spesielt vind- og solforhold. Bebyggelsen kan fungere som le mot vind, støyskjerming og legge til rette for gode solforhold. I høy og spredt bebyggelse er det mer krevende å skape et godt klima rundt bebyggelsen enn ved lavere bygg (Gehl, 1980, s. 168). Gehl hevder den lave, tette og sammenhengende bebyggelsen kan gi opptil to måneder lenger sommer enn de høye boligblokker på grunn av byggenes struktur og utforming. I tillegg kan den lave byen tilby opptil dobbelt så mange akseptable uteoppholdstimer i året i motsetning til den høye byen (Gehl 1980 s. 169). Gehl (1980, s. 167) viser til flere svenske undersøkelser som har konstatert at barns lekeaktivitet reduseres kraftig i løpet av vinterhalvåret, utenom når det kommer nysnø. Også sitteaktivitetene foregår i all hovedsak fra april til september. Det blir derfor stadig viktigere å skape gode fellesområder som kan fungere året rundt.

### **Detaljutforming**

Ut ifra hvordan bebyggelsen utformes er det også viktig å tenke på hvordan fellesrommene rundt bebyggelsen skal utnyttes på best mulig måte avhengig av blant annet de klimatiske forholdene (Gehl, 1980, s. 171). Detaljutforming er derfor svært viktig for oppholdsmuligheter i fellesrom. Dersom det ikke finnes benker, beplantning, trær og så videre vil arealene virke øde og tomme, og folk vil finne det vanskelig å oppholde seg der. Noe som kan føre til at rommet ikke blir brukt (Gehl, 1980, s. 145). Dette gjelder også dersom benker, beplantning og lignende er feilplassert, ved for eksempel å sette alle benker i skyggen eller der det er mye vind. Om fellesrommene derimot har gode og nok sittemuligheter gir det muligheter til å oppholde seg der over lengre tid. Uten gode sittemuligheter er det ikke bare oppholdstiden som blir kort, men det begrenser også muligheten til å gjøre andre aktiviteter som å se på barna leke, spise, sitte i solen, se på mennesker, snakke med sidemannen og så videre. Når det gjelder sitteplasser er det påvist at det er foretrukket å sitte ved en kant, for eksempel nær fasaden så man sitter med ryggen mot en vegg og kan fokusere på det som skjer foran seg. En annen svært viktig faktor ved utforming av sitteplasser er i forhold til oppholdets formål. Dersom mennesker velger å sette seg ned i offentlige rom er det

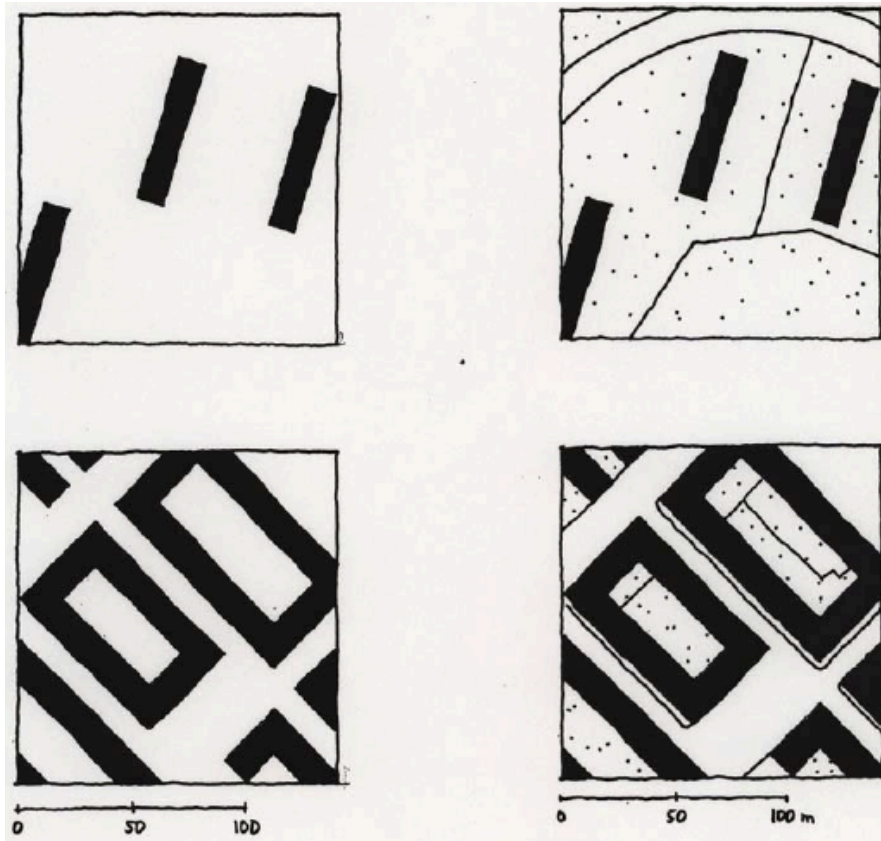
som regel for å oppleve og erfare de kvaliteter rommet tilbyr. Som å nyte utsikten over rommet, møte de menneskene som ferdes der, hva som foregår i rommet og gjerne alt på en gang. Det er derfor viktig å plassere sittemulighetene slik at man kan se de aktivitetene som foregår, men også tenke på sol og vind (Gehl, 1980, s. 147-151). I mange boligområder der det ikke observeres særlig til utendørsaktivitet mellom husene er utvilsomt en av årsakene at det ikke finnes tilfredsstillende oppholdssteder der det ville være naturlig å ha det (Gehl, 1980, s. 179).

### 3.3 Opplevde bokkvaliteter i storgårdskvartal

En tidligere undersøkelse utført av Schmidt og Thorén (2001) har studert tre ulike varianter av storgårdskvartalet, to i Oslo og et i Bergen. De har gjennomført kvalitative gruppeintervjuer av beboere for å studere storgårdskvartalet som bebyggelsesform og beboernes opplevde bokkvalitet. Storgårdskvartalene i Oslo er Borggata og Grønlands torg, og i Bergen er det Birkebeinerkvartalet. Informantene besto av beboere i ulik alder, fra barn til eldre.

Som Gehl påpeker i sin teori, mener også Schmidt og Thorén (2001, s. 54) at bebyggelsestypen er en faktor for hvordan skillet mellom offentlig og privat oppleves for beboere og andre. Schmidt og Thorén hevder at lukket kvartalsstruktur som for eksempel lukket storgårdskvartal, normalt skaper et mer klart skille mellom gate og gårdsrom i motsetning til lamellbebyggelse eller punkthus. Dette skaper derfor en tydeligere fysisk avgrensning av det klubbrommet Holsen (2018a, s. 4-5) snakker om i sine artikler omtalt under "Arkitekturteori", og som gjør det mer tydelig hvem rommet tilhører ved den fysiske utformingen. Lamellbebyggelse og punkthus ligger som regel midt på tomten og gjør arealene rundt mindre tydelige å tolke. "Man kan si at i frittliggende bebyggelse er bebyggelsen omgitt av det grønne, mens i kvartalsbebyggelsen er det bebyggelsen som omgir eller rammer inn det grønne" (Schmidt & Thorén, 2001, s. 54).

Som det vises av figur 1 gir den lukkede kvartalsstrukturen en tydelig grense mellom offentlig og private areal allerede før veier og tomtegrense er tegnet inn, i motsetning til den frittliggende lamellbebyggelsen der alt areal virker offentlig før veier og tomtegrenser er tegnet inn.



Figur – 1 Ulike bebyggelsesstrukturer (Schmidt & Thorén, 2001, s. 55).

### 3.3.1 Funn i Schmidt og Thorén sin undersøkelse

Det vil her bli lagt frem relevante funn fra Schmidt og Thorén sin undersøkelse.

#### **Sentralitet**

Schmidt og Thorén (2001, s. 126) henviser til tidligere kvantitative undersøkelser som har vist at det å bo sentralt er en ettertraktet bokvalitet. For informantene til Schmidt og Thorén var det også ettertraktet å bo sentralt, men det var andre faktorer enn kort vei til sentrum som var det viktigste med den sentrale plasseringen. Deres informanter mente det å få hverdagen til å bli så enkel som mulig ved å bo nære jobb, barnehage og butikker var vel så viktig i deres valgt av å bosette seg i nærhet av sentrum. Spesielt viktig var muligheten for en enkel hverdag for barnefamiliene som ikke hadde bil. Schmidt og Thorén påpeker viktigheten av å legge til rette for dette i byen dersom det

er ønskelig med barnefamilier i en by som Oslo, hvor bilen sin plass stadig blir mindre (Schmidt & Thorén, 2001, s. 126).

### **Bebyggelsestype**

Det kommer frem av undersøkelsen at kvartalsbebyggelse med definerte uterom og hvor man har en form for kontakt med det som skjer på bakkeplan er verdsatt blant informantene. God oversikt over gårdsrommet er også verdsatt. Utearealene rundt tradisjonell blokkbebyggelse eller høyhus opplever de derimot som uklare og oppstykket. Schmidt og Thorén påpeker at denne oppfatningen kan komme av at de er fornøyde med sitt bosted. En av informantene har bodd i begge boligtyper og ser gode kvaliteter i begge. Utsikt var en kvalitet han trakk frem som en kvalitet høyhus har, som man sjeldent får i mer lukket kvartalsbebyggelse (Schmidt & Thorén, 2001, s. 127-128).

### **Fellesarealene**

Schmidt og Thorén (2001, s. 128) henviser til tidligere kvantitative studier som viser at utendørs fellesarealer blir lite brukt av voksne, og at bruken varierer avhengig av kvaliteten på arealene. De voksne informantene i Oslo kan til tider føle at barna tar over fellesarealet og fører til en del støy. De skulle gjerne sett en bedre møblering av fellesarealet som passer voksne bedre. Informantene sier på en side at de ikke føler seg beglodd når de bruker fellesarealet, men på den andre siden ønsker de flere skjermede sitteplasser.

I tillegg har fellesarealet en verdi for informantene selv nå de ikke bruker det ved at de ønsker grønne omgivelser rundt boligen, og barn som leker der skaper liv. Det å ferdes i gårdsrommet øker deres trivsel og det oppleves som et møtested for planlagte og uplanlagte møter. "Gårdsrommet beskrives som en stille oase i kontrast til byens larm" (Schmidt & Thorén, 2001, s. 128).

Mer åpne gårdsrom virker som det informantene prefererer siden det slipper inn mer lys, men for å skape trygghet ønsker de avlåsbart fellesareal. Informantene ser på fellesarealet som sitt eget området og prefererer klare skiller mellom sitt eget og offentlige arealer (Schmidt & Thorén, 2001, s. 127-129).



De mer lukkede gårdsrommene blir beskrevet som en trygg lekeplass for små barn, mens eldre barn har behov for større arealer og bruker ikke gårdsrommene i like stor grad som de små. De større barna bruker byen i en større grad og finner andre områder å være på som idrettsanlegg eller hjemme hos hverandre (Schmidt & Thorén, 2001, s. 128).

### **Atkomstforhold**

I de tre kvartalene er inngang til leilighetene stort sett fra gårdsrom, noe som oppleves som svært viktig av beboerne i Borggata. Gjennomgående leiligheter er også viktig for å ha kontroll over hvem som ferdes i gårdsrommet. Schmidt og Thorén påpeker ulempen ved inngang fra gårdsrommet som minsker tilknytning og aktivitet i gaten, som kan føre til at gatene oppleves som folketomme, som igjen kan føre til vandalisme som for eksempel tagging på fasaden som ble observert på den utvendige fasaden i Borggata (Schmidt & Thorén, 2001, s. 130).

### **Trygghet**

De ulike kvartalene opplever trygghet på forskjellige måter. I storgårdskvartalet Borggata, var trygghet viktig for bokvaliteten. Beboerne mente det gode naboskapet var en viktig faktor for deres opplevde trygghet siden de vet hvem hverandre er og hvem som ikke skal ferdes på området. Storgårdskvartalet i Bergen, Birkebeineren, opplevde at de var en del av et fellesskap som i Borggata siden de bor tett, og at de følger med på hva som skjer og bryr seg om hverandre og området. De mener den menneskelig aktivitet og opphold i gårdsrommene gjør de trygge (Schmidt & Thorén, 2001, s. 126-130). I Grønlands torg mener de det er viktig at gårdsrommet er låst (Schmidt & Thorén, 2001, s. 9).

### **Familie og barn**

Noen av informantene som har barn har uttrykt ønske om å flytte på grunn av plassmangel, noe Schmidt og Thorén (2001, s. 131) sier er en kjent sak fra tidligere studier om årsak til barnefamiliers fraflytting fra byen. Deres informanter påpeker at hovedgrunnen til ønsket flytting er plassmangel, og at det ikke nødvendigvis er ønskelig å flytte ut av indre by. Av dette ser Schmidt og Thorén nødvendigheten av å bygge familieboliger også i indre by (Schmidt & Thorén, 2001, s. 131).

## **Naboskap og bomiljø**

I to av storgårdskvartalene, Birkebeineren og Borggata, beskriver de naboskapet som godt. De kjenner de fleste og har jevnlig kontakt og hjelper hverandre. I Grønlands torg oppleves naboskapet som mer anonymt. Der kjenner de ikke til de andre beboerne og har ikke den samme kontakten seg imellom som i de andre to kvartalene. Dette opplever de som ubehagelig og ønsker å ha et bedre naboskap der man i det minste kjenner til hverandre og vet hvem som hører til (Schmidt & Thorén, 2001, s. 131-132).

Der de opplever godt naboskap kan årsaken være at mange av informantene har lang botid i kvartalet. Schmidt og Thorén (2001, s. 132) styrker påstanden ved å vise til tidligere studier som hevder at lengre botid styrker nabokontakten. I Grønlands torg hvor de opplever et mindre godt naboskap er det også langt flere boenheter enn i de to andre kvartalene, noe som er med på å bidra til et mer anonymt bomiljø. Størrelse på boligkompleks og fellesareal er også noe Holsen (2018b, s. 6) mener påvirker de sosiale relasjonene. Informantene opplever at mye gjennomtrekk av beboere er med på å skape anonymitet og et mindre godt naboskap. "Det innebærer at planleggingen bør gi beboerne valgmuligheter med hensyn til livsstil, ulik grad av anonymitet og samhørighet, kontakt og isolasjon" (Schmidt & Thorén, 2001, s. 134).

I to av kvartalene, Birkebeineren og Borggata, sier de at barnefamiliene har mer kontakt med hverandre enn hva andre har siden barnefamiliene bruker utearealene mer og i større grad er tilstede i bomiljøet. Schmidt og Thorén henviser til tidligere litteratur som hevder det samme (Schmidt & Thorén, 2001, s. 133)

## **Annet**

Sol og utsikt kommer frem som attraktive egenskaper i byen, noe som viser at gjennomgående leiligheter i høy etasje er svært attraktivt blant informantene. Beboerne opplever trafikken som problematisk, men ikke i så stor grad som man hadde trodd. Schmidt og Thorén tror årsaken kan være at beboerne aksepterer trafikkbildet da dette er noe som ofte følger med når man bosetter seg i byen (Schmidt & Thorén, 2001, s. 126).

### 3.4 Etterspurte egenskaper ved boligkjøp

Sjaastad et al. (2007) har studert bebyggelsestyper og etterspurte egenskaper ved og rundt boligen med et ønske om å bidra til en mer kunnskapsbasert diskusjon av bostedskvalitet, som i denne oppgaven er definert som bokvalitet. I tillegg ønsker de å tilføre kunnskap som kan videreføres når det kommer til beslutninger om byform ved boligutvikling. Studiet ser på hva boligkjøpere er villige til å betale for ulike egenskaper ved og rundt boligen i ulike deler av Oslo ved kvantitative undersøkelser.

Datagrunnlaget for deres undersøkelse er oppnådde priser på omsatte leiligheter i utvalgte områder i Oslo. De har sett på hva som skjer med prisen dersom en egenskap endres og de andre ligger fast og hvordan dette påvirker kvadratmeterprisen (Sjaastad et al., 2007, s. 68). Deres studie går inn på prioriteringer og gir et innblikk i hva folk prioriterer å betale for, og hva de finner som viktig eller ønskelige faktorer ved valg av bosted, og ikke kun hva de liker. Det å kjøpe bosted tvinger de fleste til å gjøre prioriteringer på en helt annen måte enn ved spørsmål om hva man liker best ved sitt bosted. Når det er snakk om en så stor investering som et boligkjøp er for de fleste, ligger det mye planlegging og vurderinger bak. Undersøkelsen tar kun for seg bruktboliger siden prissetting på nye boliger fastsettes på en annen måte og er preget av at boligen er ny (Sjaastad et al., 2007, s. 73). På grunn av oppgavens avgrensning blir det presentert relevante funn for indre by.

Utvikling av nye boligområder er en av de største investeringene et samfunn gjør. Det skal sikre folks velvære, og det er en viktig investering i henhold til byen og hvordan den og bylivet skal fungere. Normalt har boligområder en levetid på to hundre år eller mer, og det er derfor viktig at disse investeringene blir gjort på bakgrunn av god planlegging så de kan være effektive og gi beboerne høy grad av bokvalitet. De boligområdene som anses å fungere godt står normalt i lang tid før forandring. Sjaastad et al. poengterer at det finnes lite kunnskap om beboeres ønsker etter ulike omgivelser ved sitt bosted, og at det er uheldig dersom planleggere og utviklere ikke tar disse ønskene i betraktning når det skal utvikles boliger. Denne type informasjon ønsker de derfor å bidra med i sin studie (Sjaastad et al., 2007, s. 6-7).

Sjaastad et al. mener mennesker velger bosted blant annet på bakgrunn av verdiene de forventer av forskjellige bygningstyper, og at ulike bygningstyper tilbyr ulike verdier. Når det bygges er det derfor med tanke på at byggene skal realisere en form for verdi for de som ønsker å bosette seg der. Dersom man for eksempel vil gjenskape et av storgårdskvartalene på Torshov et annet sted, må det være for å gjenskape de verdiene og kvalitetene et storgårdskvartal har (Sjaastad et al., 2007, s. 20).

De hevder også at vi som mennesker må ha en minimum sosial kunnskap for å kunne forstå og karakterisere ulike typer bosteder. Blant annet bør man kunne oppfatte at et gårdsrom er privat men felles, og at det derfor er unormalt å anvende det på samme måte som de bosatte gjør (Sjaastad et al., 2007, s. 29). Dersom skille mellom offentlig og privat område ikke oppfattes av beboere og besøkende, vil det skape usikkerhet, noe som kan føre til mindre bruk eller eventuell feil bruk. Den tenkte intensjonen vil kunne mistolkes. Dette er også noe Holsen (2018b, s. 6) belyser i sine artikler, omtalt under "Arkitekturteori". Bebyggelsestyper har en sentral rolle i hvordan omgivelser benyttes og hvordan befolkningen opplever at områdene kan benyttes. Det er kjent hvordan mennesker oppfører seg i bygater med spisesteder, butikker og så videre, og hvordan denne adferden varierer i løpet av døgnets timer. Dette er en kunnskap man antar at boligkjøpere også anvender i valg av bosted (Sjaastad et al., 2007, s. 29-31).

Mennesker er flinke til å tilpasse seg nye situasjoner og omgivelser. Ulike omgivelsestyper vil både bevisst og ubevisst påvirke en persons handlingsmønster og bevegelse i byrom i ulik grad. Hvordan vi oppfører oss i forskjellige byrom kommer blant annet av erfaringer og observasjon av andre. Det kan også være skilt, lekeapparater eller lignende som forklarer og veileder hvordan området skal brukes (Sjaastad et al., 2007, s. 33-34). Hvordan blant annet utforming og rettigheter påvirker bruk av rom belyser også Holsen (2018a; 2018b) i sine artikler som er beskrevet under "Arkitekturteori".

### 3.4.1 Funn i Sjaastad et al. sin undersøkelse

Siden Sjaastad et al. sin studie ble publisert i 2007 er det nødvendig å se på prisutviklingen for å få et mer overførbart resultat til dagens priser. Det er derfor tatt utgangspunkt i boligprisstatistikken for Oslo som meglerfirma Krogsvaen har formidlet på sine hjemmesider, opprinnelig fra Eiendom Norge. Ut av statistikken ser man at den

gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for Oslo kommune i april 2007 var kr. 35 400. Til sammenligning ble den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen målt til å være kr. 67 100 i april 2018 (Krogsveen, 2018). Dette gir en prosentvis økning på 89,55% de siste 11 år. Med dette som bakgrunn vil funn fra Sjaastad et al. bli vist til i prosentvis endring med utgangspunkt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo fra april 2007. Prosenttall er funnet ved egen utregning som er vist i vedlegg 1.

Sjaastad et al. sin analyse for indre by gjelder for St. Hanshaugen, Sagene, Badebakken, Frogner, Bjølsen, Marienlyst, Majorstuen, Tøyen, Grønland og Kampen (Sjaastad et al., 2007, s. 101).

### **Bebyggelsestyper og private gårdsplasser**

Studien viser at bebyggelsestyper som tydelig viser forventet adferd, spesielt i form av rettigheter, er verdsatt av boligkjøperne. Områdene i indre by er svært populære, noe Sjaastad et al. tror er på grunn av kvaliteten de tradisjonelle bymessige kvartalene har, med blant annet klare grenser mellom offentlig og privat areal (Sjaastad et al., 2007 s. 111-112). Å ha slike kvartaler i området gir den største positive innvirkningen på prisen av alle faktorer de har sett på med hele 9,72% (Sjaastad et al., 2007, s. 94).

Det å ha reformkvartaler i nærhet til boligen påvirker prisene negativt med 4,21%, noe Sjaastad et al. (2007, s. 113) fant uventet ut ifra funn gjort i Schmidt og Thorén (2001) sin tidligere studie, som er beskrevet tidligere i kapittel 3.3 i denne oppgaven. Sjaastad et al. (2007, s. 113) mener den negative påvirkningen skyldes at samspillet mellom fasade og gate reduseres siden inngangene som regel er fra innsiden av gården, noe som skaper mindre liv på gatene. I tillegg har reformkvartalene ofte forhager mellom gate og fasade, noe som gir et annet inntrykk som ikke er positivt i byen. Samspillet mellom gate og tomt fremstår i følge Sjaastad et al. på en bedre måte i de tradisjonelle kvartalene der fasaden ofte går helt ut til gaten og gir et sterkere inntrykk av byen. De skaper et klart skille på offentlig gate og privat fasade, noe som er mer uklart i reformkvartaler på grunn av forhagene. Boligkjøperne ser derfor ut til å verdsetter de bymessige omgivelsene (Sjaastad et al., 2007, s. 113-114). I tillegg gir leiligheter som ligger i lamellbebyggelse en positiv virkning på prisen med 4,10% i forhold til bygården (Sjaastad et al., 2007, s. 107), noe som er motsigende til påstanden over om at beboere verdsetter bymessige kvartaler. Dette fordi slik bebyggelse svekker det

bymessige samspillet da de ofte er plassert med fellesarealer rundt boligblokken og dermed ikke har fasade som grenser til bygaten. Årsaken til at lamellblokk blir sett på som positivt kan være at de som regel har store, veletablerte og grønne arealer eller plener rundt seg, noe som er en sjeldenhet i indre by. Denne egenskapen kan derfor begrunnes med at nærhet til grønne områder verdsettes høyt i indre by som et supplement til bymessige kvaliteter (Sjaastad et al., 2007, s. 122). Likevel er dette motsigende i forhold til Schmidt og Thorén (2001, s. 127-128) sin studie der informantene opplevde utearealene rundt blokkbebyggelse og høyhus som uklare og oppstykket, og dermed lite ettertraktet.

I indre by er det også positivt dersom gårdsrommet kan lukkes og er inngjerdet, noe som påvirker prisen med 3,19%. Gårdsrommet trenger ikke være avlåsbart (Sjaastad et al., 2007, s. 108). En årsak som kan forsterke positiviteten til det tydelig private gårdsrom er lamellblokkene som har gitt positive utslag i prisen, da disse ofte har gjerdet inn tomten og dermed satt et tydelig skille mellom hva som er privat og offentlig grunn (Sjaastad et al., 2007, s. 115-116).

Selv om de mer private gårdsrommene slår positivt ut i prisen, ser man av undersøkelsen at leiligheter i storgårdskvartal og åpne storgårdskvartal har en negativ innvirkning på prisen i forhold til om den hadde vært i en bygård, med henholdsvis 3,52% og 3,35% (Sjaastad et al., 2007 s. 91-93). Disse to funnene er derfor motsigende. Storgårdskvartalene og de åpne storgårdskvartalene har som regel flotte og store uteområder som er tenkt til beboerne, som i Schmidt og Thorén (2001, s. 127-128) sin studie ble ansett som høyt verdsatt av beboerne i storgårdskvartal. En mulig årsak til at disse kvartalene blir sett på som mindre attraktive kan i følge Sjaastad et al. være på grunn av at de ofte har et mer uklart skille mellom offentlig og privat området. De store gårdsrommene kan oppfattes som verken offentlige eller private, og kan virke mindre trygge på kveldstid. Ut ifra Sjaastad et al. sin studie tyder det derfor på at dette ikke er en ettertraktet egenskap blant boligkjøperne i deres undersøkelse. Det har også blitt vist i undersøkelsen at disse reformkvartalene ikke er en attraktiv boligform å bo i nærheten av, noe som kan bety at verken de som bor i disse eller de som bor i nærliggende bygg har glede av de store gårdsrommene da de har uklare grenser. På grunn av storgårdskvartalenes store grøntområder er den negative påvirkningen i prisen ganske lav. Hadde grøntområdene vært dårlig opparbeidet eller

ikke vært grønne hadde trolig den negative påvirkningen vært langt større (Sjaastad et al., 2007, s. 115-116).

### **Antall etasjer og inngangsparti**

Leiligheter som ligger i første etasje er negativt i indre by, noe som er et forventet funn (Sjaastad et al., 2007 s. 129), og gir en prisreduksjon på 2,31% (Sjaastad et al., 2007 s. 108). Det oppfattes i tillegg som mindre attraktivt med leilighet i bygg som er høye med mange etasjer (Sjaastad et al., 2007, s. 132). Kvadratmeterprisen reduseres ved mange etasjer med 1,05% (Sjaastad et al., 2007, s. 94). Det er derimot uvisst hvor mange etasjer som defineres som høye bygg. Utsikt ga ingen påvirkning i prisen, noe Sjaastad et al. fant bemerkelsesverdig. Dette begrunner de med at folk prioriterer de grunnleggende og funksjonelle behovene før behov for nytelse og velvære. Utsikt kan bli sett på som en luksusegenskap i Oslo, og har du utsikt kan man bli sett på som en person med mye penger og status. I tillegg er dette kanskje en egenskap som falmer med tiden. På visning kan utsikten virke som det beste med leiligheten, men etter hvert blir det noe man ser hver dag og den tidligere oppfatning av verdien kan synke (Sjaastad et al., 2007, s. 129-131).

Dersom leilighetene har inngangsdør til gate/ forside har dette en negativ virkning på prisen med 2,02% (Sjaastad et al., 2007, s. 108) i forhold til inngangsdør til både forside og bakside (Sjaastad et al., 2007, s. 129). Som tidligere nevnt under bygningstyper i kapittel 3.1 var det tidligere et symbol på høy status dersom man bodde i en leilighet som hadde inngangsdør til gate/ forside. Siden dette nå slår ut svakt negativt på prisen vil det si at dette ikke lenger gjelder, samfunnet er endret og inngangsdør til gate/ forside har ikke lenger noe med status å gjøre (Sjaastad et al., 2007, s. 129-130).

### **Annet**

Avstand fra sentrum slår negativt ut i indre by, med en reduksjon i kvadratmeterprisen på 2,51% for en avstand på en kilometer fra Egertorget (Sjaastad et al., 2007, s. 106). Dette kan tyde på at det mangfoldige tilbudet i sentrum er ettertraktet (Sjaastad et al., 2007, s. 113). Når det gjelder biltrafikk har undersøkelsen vist at det oppfattes som en belastning, og at det burde unngås så langt det går (Sjaastad et al., 2007, s. 117). Kollektivtilbud slår ikke ut i prisen i indre by. En årsak kan være at de fleste boliger

allerede har et godt kollektivtilbud. I tillegg er det svært mange som bruker beina som det viktigste transportmiddelet i indre by (Sjaastad et al., 2007, s. 128-129).

Det å ha barnehage i umiddelbar nærhet påvirker prisen positivt med 3,95% (Sjaastad et al., 2007, s. 108). En årsak kan være at barnehage ofte assosieres med større eller mindre grøntområder (Sjaastad et al., 2007, s. 122). I indre by finner de at mangel på balkong og dårlig materialstandard har en negativ innvirkning på prisen, med henholdsvis 4,69% og 3.17%. Derimot har lys fra minst to sider i leiligheten en positiv virkning på 2,22%. Om bebyggelsen har heis eller ikke gir ingen utslag i pris. Betydelig beplantning i gårdsrom påvirker prisen positivt, men det kommer ikke frem i hvor stor grad (Sjaastad et al., 2007, s. 106-109). Sjaastad et al. (2007) fant ut følgende i sin studie:

Resultatet indikerer at grunnleggende funksjonelle egenskaper knyttet til sammensatte funksjoner nedfelt i bebyggelsestypene er viktigere enn en rekke mer synlige egenskaper som det er vanlig å tilskrive stor verdi, enten det gjelder utsikt fra boligen eller bredden i handelstilbudet i indre by. (s. 133)

Til fremtidens by- og boligutvikling legger de til: "I indre by blir utfordringen å opprettholde de generelle trekkene som er verdsatt, og å hindre at de brytes ned av stadig flere utbyggere som agerer som gratispassasjerer" (Sjaastad et al., 2007 s. 136).

### 3.5 Kommunale dokumenter

Kommunale dokumenter er utformet for å sikre politiske og kommunale ønsker. De stiller krav til regler, normer og føringer som skal følges, og fungerer derfor som et verktøy i blant annet by- og boligutvikling. Dette delkapittelet vil ta for seg relevante kommunale dokumenter for Oslo.

Normer skal legge til rette for og skape en forutsigbarhet i byutviklingen for utviklerne. De inneholder mål og krav som skal følges tidlig i prosessen og forenkler derfor kommunens plan- og byggesaksbehandling. Ulike normer uttrykker en ønsket utvikling for byen og de er derfor like mye et politisk som praktisk styringsverktøy. Det er viktig



at ulike normer som skal følges i plan- og byggesaker spiller godt sammen og vektles ulikt ut ifra en konkret vurdering av hva området og boligprosjektet trenger for å skape et godt bomiljø. Avvik fra normer trenger derfor ikke være negativt, men et uttrykk for å ha funnet den beste løsningen for boligprosjektet og området rundt (Oslo kommune, 2016, s. 11).

### 3.5.1 Kommuneplan – Oslo mot 2030

”Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsdokument for den videre utviklingen i byen” (Oslo kommune, 2015, s. 3).

Kommuneplanen har en klar visjon om en smart, trygg og grønn hovedstad frem mot 2030 (Oslo kommune, 2015, s. 5). Oslo’s befolkning øker, og er antatt å øke ytterligere frem mot år 2030 med 150 000 nye innbyggere, hvor mesteparten kommer av innvandring. Befolkningsveksten skaper både utfordringer og muligheter for byen. Byutviklingen skal foregå slik at befolkningen har alt de trenger i kort avstand fra boligen, noe som kan redusere transportbehovet som igjen fører til redusert klimagassutslipp (Oslo kommune, 2015, s. 8). Byutviklingsstrategien vil fortsatt ha fokus på utvikling ved Oslos kollektive knutepunkter for å kunne gi befolkningen de beste levekår og dekke de antatt nye 100 000 boligene som trengs frem mot år 2030. Det høye presset på nye boliger legger i tillegg utfordringer til infrastruktur og kollektivtransport (Oslo kommune, 2015, s 9-10).

I Oslos forskjellige bydeler er det store ulikheter når det gjelder sosiale forskjeller og levekårsutfordringer. Dette gjenspeiles i befolkningens sammensetning og i boligprisene. Kommunen ønsker å balansere dette i fremtidens byutvikling for å unngå en segregert by. Byutviklingen skal ha et langsiktig perspektiv som jobber mot mindre sosiale forskjeller og bedre levekår, og en god folkehelse. I tillegg skal det legges til rette for gode oppvekstvilkår og utdanning, et godt bomiljø, trygge offentlige byrom, godt kollektivtilbud, muligheter for fysisk aktivitet, tilgang til ren luft, gode gang og sykkelveier, og muligheter for friluft i og utenfor byen (Oslo kommune, 2015, s. 8-9).

#### **Smart**

Et satsingsområde innen en smartere by er for kommunen å videreføre arbeidet med forenkling og effektivisering av plan- og byggesaksbehandlingen i dialog med utviklere.

Et annet satsingsområde de har for å skape en smartere by er å ha en tydelig utbyggingspolitikk for en tettere og grønnere by. Kommunen skal også se til at det sikres tilstrekkelig areal for blant annet sosial, idrettslig og blågrønn infrastruktur i tillegg til gode byrom og møteplasser (Oslo kommune, 2015, s. 19).

## **Trygg**

Oslo skal etterstrebe å være en trygg by for alle som bor og ferdes i den. ”Byens innbyggere skal kunne leve gode og aktive liv og bevege seg fritt uten frykt for å bli utsatt for kriminelle handlinger i byrommet” (Oslo kommune, 2015, s. 20).

Kommunen viser til Oslo kommunes publikumsundersøkelse gjennomført i 2014 som viser at de fleste innbyggerne i Oslo opplever sine nærområder som trygge. Et problemområdet flere føler seg utrygge i, er Oslo sentrum på kveldstid (Oslo kommune, 2015, s. 22). Et satsingsområde er derfor å utvikle trygge, nye offentlige rom der folk kan ferdes trygt til alle døgnets tider (Oslo kommune, 2015, s. 23).

Det er spesielt viktig å legge til rette for myke trafikanter i utarbeidelse av byrom. Byrommene skal utformes og tilrettelegges for alle type mennesker og det stilles derfor også krav til at de med bevegelseshemninger skal kunne benytte seg av rommene. Kommunen legger vekt på universell utforming, og har et mål om at hele byen skal være universelt utformet innen 2025. Trygge skoleveier og et tettere sykkelveinett er også noe som skal prioriteres (Oslo kommune, 2015, s. 23).

Et annet satsingsområde er å fremme folkehelsen blant annet ved å forebygge støy og redusere luftforurensing. I tillegg er det viktig å legge til rette for fysisk aktivitet og skape gode nærmiljøer for aktivitet og rekreasjon ved blant annet å fortsette arbeidet med å skape møteplasser i nærmiljøet for de unge (Oslo kommune, 2015, s. 25-27).

## **Grønn**

Et satsingsområde innen det grønne er innfasing av passivhus og bygg som produserer fornybar energi. I tillegg fokuserer de på å utvide kollektivtilbudet og innføre klimanøytrale busser. Et utvidet og bedre sykkelveinett er også noe de vil fortsette å bygge ut (Oslo kommune, 2015, s. 31).

Det er viktig å ta vare på byens historie og identitet i den videre utviklingen. ”Viktige kulturminner utgjør en kvalitet for byens befolkning og kan også bidra til verdiskaping, turisme og profilering av byens kvaliteter” (Oslo kommune, 2015, s. 33).

Grøntområder skal være lett tilgjengelig for Oslos befolkning for å fremme fysisk aktivitet og god helse. Nye grøntområder skal ivaretas ved nye større utviklingsprosjekter og kommunen skal legge til rette for gode og fremtidsrettede boliger i samarbeid med utviklerne. Det skal utvikles varierte boliger med tilfredsstillende kvaliteter over tid og i ulike livsfaser (Oslo kommune, 2015, s. 32-35).

### **Byplanstrategi**

Frem mot 2030 er det som nevnt estimert et behov for 100 000 nye boliger i Oslo. Dette målet er krevende da det i tillegg skaper behov for ny infrastruktur (Oslo kommune, 2015, s. 42). Det er ønskelig å utvikle Oslo videre fra de tette områdene som ligger vest, nord og øst. Fra disse utvides indre del av byen ut mot randsonen. På grunn av et begrenset byggeareal i indre Oslo er dette krevende og gjør det nødvendig å utvikle gode områder også i den ytre byen. Det er da viktig å koble seg på indre by og fortsette med å skape bymessige kvaliteter og gode overganger mellom indre og ytre by. ”Et hovedformål er å realisere nye områder med indre bykarakter” (Oslo kommune, 2015, s. 48). De indre bykarakterene mange finner attraktive er fysisk tetthet, funksjonell variasjon og finmaskede gatenett og byrom. Ellers ligger det en generell fortetting til grunn i hele byen, men fokus på høyest fortetting ved knutepunkt- og banebasert utvikling (Oslo kommune, 2015, s. 48).

### **3.5.2 Leilighetsfordelingsnorm**

”Boligen er avgjørende for vår livskvalitet. Mennesker er ulike og våre boligbehov endres i løpet av livet” (Oslo kommune, 2016, s. 3).

Leilighetsfordelingsnormen har blitt evaluert av plan- og bygningsetaten for å se om den bidrar til ønsket by- og boligutvikling (Oslo kommune, 2016, s. 40). Det er mange faktorer som påvirker boligutviklingen og den demografiske utviklingen i Oslo, men hva som påvirker i størst grad er uvisst. Oslo kommune har benyttet seg av leilighetsnormen som et verktøy i flere år, og den har blitt revidert flere ganger. Normområdet er i hovedsak bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St.

Hanshaugen. I områder utenfor normområdet er regelen at hver enkelt plan- eller byggesak skal vurderes ut fra målsetting om en variert boligsammensetning (Oslo kommune, 2016, s. 6). Det skal tas hensyn til den allerede eksisterende boligsammensetningen i området og hvordan fremtidige behov vil se ut (Oslo kommune, 2016, s. 14).

### **Hensikten med normen**

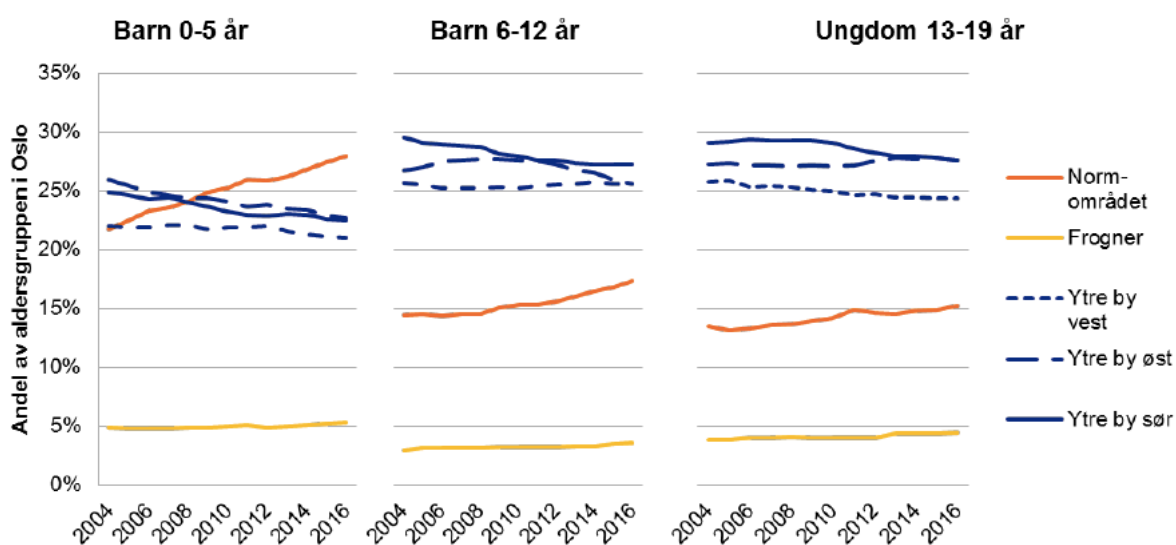
Normen ønsker å sikre bokvalitet og et godt bomiljø ved å stille minstekrav og en variasjon av boligstørrelser (Oslo kommune, 2016, s. 40). Den har spesielt fokus på utvikling av flere større boliger i indre Oslo for å skape en mer variert boligsammensetning og dermed øke antall barnefamilier i byen som er ønskelig fra kommunens side. Det skal spesielt legges til rette for barnefamiliene, og tilby dem muligheten til å bosette seg i byen og bli boende i ulike livsfaser (Oslo kommune, 2016, s. 6). I dag finnes det langt flere små leiligheter i indre by enn store, noe som ikke er attraktivt for barnefamilier (Oslo kommune, 2016, s. 3). Kommunen tror normen fører til en økning i antall barnefamilier i normens virkeområde (Oslo kommune, 2016, s. 6).

### **Endring i befolkningen**

For å vurdere normens virkning er det nødvendig å se på endring i befolkningen etter innføring av normen. Befolkningen i Oslo ble i 2016 satt til nesten 660 000 personer. Dette er en vekst på 26% fra 2004. Den største andelen av økningen finner vi i indre by, og det tettest befolkede området i Oslo er normområdet i tillegg til bydel Frogner. Det har den siste tiden vært en markant økning av unge voksne i alderen 20 – 39 år og små barn i normområdet (Oslo kommune, 2016, s. 6-7).

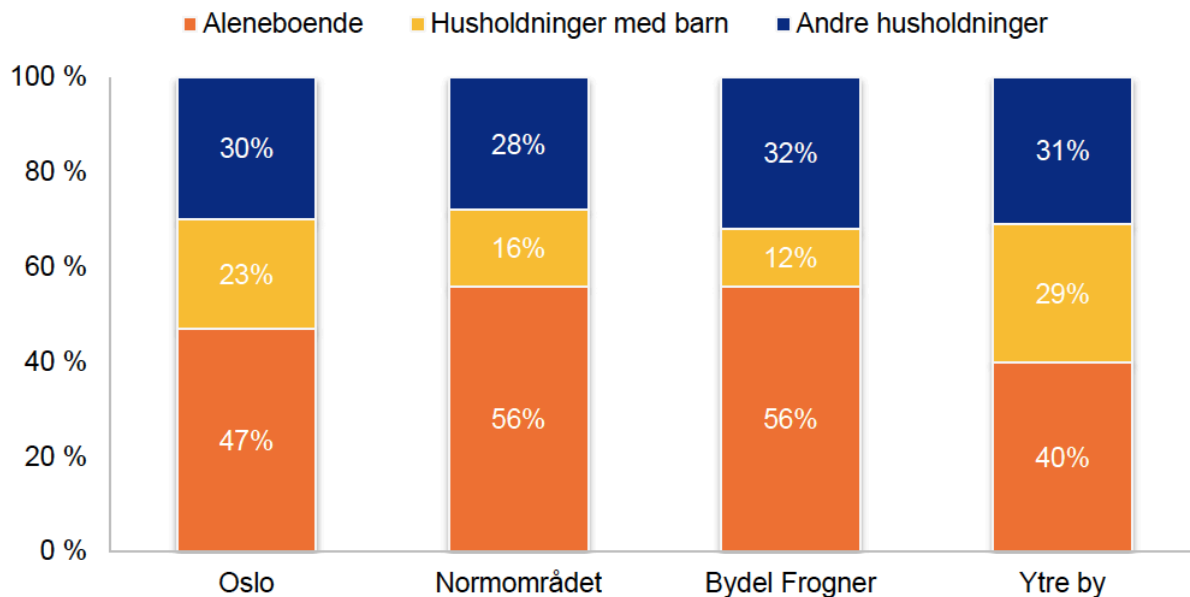
I 2016 var 8% av innbyggerne i normområdet barn under 6 år. Samme prosentvise antall var å finne i ytre by, og i Oslo totalt. De større barna, mellom 6 – 19 år, var det derimot dobbelt så mange av i ytre by som i normområdet. Dette er forventet da det er kjent at flere familier flytter ut av sentrum når barna når skolealder. Årsaken kan være at de ønsker et annet oppvekstmiljø for sine barn eller at de ikke har nok plass i leiligheten på grunn av økende familiestørrelse, og at tilbud av større boliger er begrenset i indre by (Oslo kommune, 2016, s. 34-35).

I 2016 bodde godt over 25% av alle barn i Oslo mellom 0-5 år i normområdet, som vist i figur 2. På Frogner bodde det bare litt over 5% barn i samme alder, og i ytre by lå tallet på 20–23%. Ytre by har hatt en nedgang i andel små barn siden 2004, Frogner har holdt seg stabilt, mens normområdet har hatt en økning. Fra 6 år og opp til 19 år bor en betydelig lavere andel i normområdet i motsetning til ytre by, men normområdet har hatt en økning siden år 2004 i motsetning til ytre by sett under et. Normområdet har hatt en økning fra 2004 til 2016 i alle alderstrinn mellom 0 og 19 år i motsetning til ytre by. Økningen i indre by har derfor gått på bekostning av ytre by (Oslo kommune, 2016, s. 36).



Figur – 2 Utvikling for barn og ungdom i henhold til normens fordeling av Oslo. Opprinnelig fra Statistisk Sentralbyrå, hentet fra "Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm" (Oslo kommune, 2016, s. 36).

Endringer i husholdningstyper har også blitt vurdert for å evaluere normens virkning. Plan- og bygningsetaten har sett på "Husholdninger med barn", "Aleneboende" og "Andre husholdninger" som vist i figur 3. Andel aleneboende dominerer i alle områder og utgjør over 50% i normområdet. Husholdninger med barn ligger på 16% i normområdet, i motsetning til ytre by som har en andel på 29% (Oslo kommune, 2016, s. 37).



Figur 3 – Husholdningstyper i henhold til normens fordeling av Oslo. Opprinnelig fra Statistisk Sentralbyrå, hentet fra "Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm" (Oslo kommune, 2016, s. 37).

Dette er ikke sjokkerende tall da det er kjent at de fleste unge og single bor i indre Oslo. Utviklingen av antall husholdninger med barn viser at det har vært en økning fra 2005 til 2015, og samtidig en nedgang i ytre by (Oslo kommune, 2016, s. 37-38).

### Normens virkning

På grunn av en økning av unge voksne, barn mellom 0-19 år og husholdninger med barn, kan plan- og bygningsetaten bekrefte at andelen barnefamilier har gått opp i normområdet etter at normen ble utarbeidet og nye bygg oppført. Endring i boligstrukturen kan være en av årsakene til denne veksten. De mener derfor normen er med på å skape en mer variert befolknings sammensetning siden det er en tendens med utvikling av større leiligheter og en økning i andel barnefamilier (Oslo kommune, 2016, s. 40)

I områder som nylig er bygget ut og som har vært berørt av normen er det registrert like mange barn som i normområdet ellers. Ser man på andelen små barn i nyere boligbygg er den på 10% og dermed over gjennomsnittet for Oslo som ligger på 7-8%. Dette tyder på at de nye boligbyggene blir bosatt av blant annet flere barnefamilier. Dersom analysen hadde vist at det bor en betydelig lavere andel barn i nye prosjekter ville det skapt tvil om leilighetsnormen og at den ikke fungerte som ønskelig. Det ser

derfor ut til at familier med små barn bosetter seg i de nye prosjektene som bygges i henhold til normen i normområdet (Oslo kommune, 2016, s. 38-39).

”Evalueringen viser at leilighetsfordelingen er et av flere viktige verktøy for å skape gode, varierte og attraktive bomiljøer. Normens hensikt har i dette arbeidet vist seg å virke etter sin hensikt” (Oslo kommune, 2016, s. 41).

### 3.5.3 Utearealnormer

”Uterommene og forbindelsene mellom dem er avgjørende for boligkvalitet” (Oslo kommune, 2012, s. 22).

Den klassiske arkitekturteorien, fra blant annet Gehl som er beskrevet i kapittel 3.2.1 i denne oppgaven, mener rommet mellom bygningene er vel så viktig som bygningene i seg selv. Bygningene fungerer som rammene til byrommet, og byrommet er med på å definere bygningens rolle i byveven. For å sikre kvalitet i boligfortettingen er det viktig at uteromskvalitetene etableres samtidig med nybygg. I den norske byggebransjen er det ofte et større fokus på selvet bygget enn på arealene mellom bygningene. Oslo står nå ovenfor en situasjon der det ikke er ubegrenset med byggeplass for den økende befolkningen og det blir derfor viktigere å utvikle gode uterom på grunn av en økende tetthet (Oslo kommune, 2012, s. 22-23).

#### **Barn i byen**

Utearealnormen viser til en undersøkelse gjort av samfunnsgeograf Guro Voss Gabrielsen om barn i Hausmannsområdet i Oslo. Undersøkelsen viser at barna leker på parkeringsplasser, i gata og ved kafeen på hushjørnet eller der det er folk og virksomhet. Hun konkluderer med at tilgangen barn har på uorganiserte fritidsrom, som er ”deres” og byr på utfordringer, er viktig. Uavhengig av kvaliteten på oppvekstvilkår hevder Gabrielsen at det uansett vil bo barn i alle boligområder i Oslo (Oslo kommune, 2012, s. 22).

På grunn av dagens trafikkilde som preger Oslo, er barns muligheter for aktivitet i nærområdet begrenset. Det er ikke like aktuelt å leke i gata, og for å kunne gå alene til en park eller lignende må man være stor nok til å kunne ferdes i trafikken. Barn

oppholder seg stort sett i kort avstand til boligen sin. Barn som er 5-6 år oppholder seg som regel innenfor en radius på 100 meter fra sin egen inngangsdør. Barn som er 8 år holder seg stort sett innenfor en 200 meter radius. Også eldre barn oppholder seg mest i nærområdet. De trafikkerte veiene hemmer spesielt barn med lavest radius. Barns bevegelsesmønster nevner også Gehl i sin teori som er omtalt i kapittel 3.2.1. Barn som er mellom 4-10 år krever større utearealer for mer plasskrevende aktiviteter, og det er derfor viktig å legge til rette for dette i nye boligprosjekter slik at de slipper å måtte ta seg over trafikkerte veier eller lange distanser for å komme til større arealer (Oslo kommune, 2012, s. 22).

### **Utomhusplan**

Utarbeidelse av utomhusplan kreves i utgangspunktet for alle byggetiltak, og den skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis. Planen skal blant annet vise uteoppholdsarealer, lekearealer, gangareal, eksisterende og planlagt vegetasjon, støyskjermer og detaljer som trapper og møbler. "Uteoppholdsarealene kan være felles eller private, og skal opparbeides slik at det i størst mulig grad oppnås sammenhengende areal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for alle grupper, dvs. universell utforming" (Oslo kommune, 2011, s. 1).

### **Regjeringens påvirkning**

Regjeringen har fastsatt normer og regler for hvordan barn skal bli tatt vare på i byen og hvordan det skal legges til rette for gode oppvekstmiljøer for barn og unge. Ettersom Oslo stadig får en høyere befolkningsvekst har også utnyttelsesgraden økt, men regjeringen har da satt normer og regler for å sikre at det fortsatt skal tas vare på og utvikles gode områder for aktivitet og lek (Oslo kommune, 2012, s. 5). Regjeringen har blant annet et ønske om at retningslinjene for utarbeidelse av områder for barn og unge burde håndheves strengere, og at det bør rettes et større fokus på barns interesser enn det hittil har blitt gjort i Oslo. Ved interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. Uavhengig av hvem som bygger boliger er kommunen ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge (Regjeringen, 2008).

### **Utearealnormens hensikt**

"Normen er utformet for å ivareta mest mulig potensial for fortetting og samtidig sikre tilstrekkelig felles utearealer" (Oslo kommune, 2012, s. 12).



Utearealnормen skal bidra til å legge til rette for gode utearealer i en by med fortsatt forventet befolkning- og boligvekst, i tillegg følge opp kommunens ønske om en grønn by med barnefamilier (Oslo kommune, 2012, s. 21). Den avgrensner til hvert enkelt prosjekt og skal sikre utearealer innenfor hver enkelt tomt (Oslo kommune, 2012, s. 26). Det som påvirker utforming av uterommene er "Høyder, volum, solinnfall til ulike årstider, orientering av leiligheter, sol og rommelighet mellom bygninger..." (Oslo kommune, 2012, s. 24).

Med en økt boligfortetting vil det føre til flere barn og unge, noe som forsterker presset på utearealene. Det blir derfor behov for å sikre at utearealer som utvikles er av høy kvalitet da de skal kunne brukes av mange mennesker til ulike aktiviteter (Oslo kommune, 2012, s. 5). Det skal spesielt legges til rette for gode oppvekstvilkår for barn (Oslo kommune, 2012, s. 24). Normen ble utarbeidet for å stille normkrav til felles uteoppholdsarealer i nye boligprosjekter og stiller krav til arealstørrelse, rommelighet og utforming (Oslo kommune, 2012, s. 3). Utearealnормen har blitt kritisert da noen utviklere mener den ikke er overkommelig med kommuneplanens målsetting om nye 100 000 boliger innen 2030. Dette er plan- og bygningsetaten ikke enige i da de mener det viktigste i utforming av gode utearealer er byplangrepets kvaliteter og ikke et prosjekts tetthet (Oslo kommune, 2012, s. 5).

Indre by har få tomter over 600 kvm, og eksisterende utearealer er ofte utilfredsstillende for eldre barn mellom 4 og 10 år. De trenger som regel større og mer samlet areal for plasskrevende lek og aktivitet. Mange små tomter i indre by gjør det derfor krevende å utarbeide gode utearealer (Oslo kommune, 2012, s. 7).

Normen hevder at man må tenke fremtidsrettet og utvikle med tanke på dagens og fremtidens befolkning. Dette medfører at trender og behov kan endres, og den legger opp til å ta høyde for nye modeller i fremtiden der for eksempel utearealer som ligger andre steder enn på terreng får en større rolle enn det har i dag. Det vil likevel være viktig med areal på terreng da det blant annet er ønske om sikkerhet og tilgjengelighet, samt visuell kontakt mellom bolig og lekeområder. Dette er ikke mulig på blant annet takterrasser (Oslo kommune, 2012, s. 24).

## Sol og lys

Sol og lys er viktig for trivsel og av helsefremmende faktorer. På grunn av Norges beliggenhet har vi en lav solvinkel, noe som gjør det krevende å utvikle en tett by med gode solforhold. Det er nettopp dette normen ønsker å legge til rette for. Langt nord i Europa må man derfor normalt bygge lavere enn sør i Europa for å sikre like gode solforhold (Oslo kommune, 2012, s. 23).

## Normens innhold

- **Arealnormen** stiller krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA<sup>3</sup>), i tillegg til at et minimum av dette skal ligge på terreng eller lokk på/ over gateplan. Den har også et krav om minste SFUA<sup>4</sup>, og at det som hovedregel skal ligge på terreng eller lokk på/ over gateplan. Utbygging av felles takterrasse er ikke et krav, men kan utvikles for å supplere og dekke nok felles uteareal i prosjekter (Oslo kommune, 2012, s. 9).
- **Rommelighetsnormen** stiller krav til avstand mellom bygningsfasader og boligens uteareal i forhold til høyde og solbelysning (Oslo kommune, 2012, s. 9). Avstand mellom bygninger på hver sin side av felles uteoppholdsareal skal minst være 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde, og uansett minimum 17 meter (Oslo kommune, 2012, s. 16). Avvik kan forekomme ved prosjekter som følger opp eksisterende bebyggelsesstruktur, men det må avveies i hvert enkelt tilfelle. Krav til solbelysning varierer i de ulike områdetypene og etter tomtestørrelse. Den stilles krav til antall soltimer i utearealene i sommerhalvåret (Oslo kommune, 2012, s. 9).
- **Utformingsnormen** skal sikre utearealenes kvaliteter ved blant annet leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgrupper på boligens bakkeplan. Leke- og oppholdsarealer for barn har prioritet på de best beliggende og mest solfylte

---

<sup>3</sup> Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): "Netto felles brukbart uteareal for lek og opphold som er tilgjengelig for alle boliger fellesarealet skal betjene. Private utearealer knyttet til den enkelte bolig regnes ikke med i MFUA" (Oslo kommune, 2012, s.15).

<sup>4</sup> Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA): "Andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Arealet skal utvikles med særlig tanke på skolebarns aktivitetsbehov" (Oslo kommune, 2012, s. 15).

arealene (Oslo kommune, 2012, s. 9-10). De skal være av høy kvalitet når det gjelder utforming og materialbruk, og legge til rette for multifunksjonelle løsninger (Oslo kommune, 2012, s. 17). I tillegg stilles krav til avstand mellom felles og private uteoppholdsarealer, vegetasjon må få mulighet til å vokse, og støygrenser (Oslo kommune, 2012, s. 10).

Fellesarealene skal være preget av grønt, hvor vann kan regnes som en del av det grønne. Det kreves at minst 20% av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke og større trær og terreng/ landskapselementer bør innarbeides. Dersom det legges til rette for lek og opphold på grøntarealene kan de medregnes i MFUA. Utarbeides det takterrasser skal minimum 20% av denne kunne beplantes. De mest gunstige arealene på bakkeplan når det gjelder solforhold, støy, klima og trafikk skal settes av til felles uteoppholdsareal (Oslo kommune, 2012, s. 17).

Normen stiller i tillegg ulike krav avhengig av hvor i byen man befinner seg, og skiller mellom fire områdetyper:

**Områdetype 1** er det tettete området og omhandler Kvadraturen, Sentrum, Strøkgater og Institusjoner. Her er eksisterende og foreslått utnyttelse på 400-700% BRA<sup>5</sup>, der boligandelen utgjør en større eller mindre andel. I dette området krever normen at det utvikles MFUA på minimum 12% av BRA bolig. Her tillates det å legge alt av utearealer på tak om ønskelig, men det kreves at takterrassen har sol 1. mars og minst 20% av arealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai (Oslo kommune, 2012, s. 10).

**Områdetype 2** er tett og omhandler Sentrumsranden og Knutepunkter. I disse områdene finner man eksisterende og ønskelig utnyttelse på inntil 450% BRA, der boligandelen kan utgjøre en større andel. Kravet til MFUA ligger på 16% av BRA bolig, og minst 60% av arealet må ligge på terreng eller lokk på/ over gateplan. Arealene skal anlegges samlet. Solkravene er likt som i områdetype 1 (Oslo kommune, 2012, s. 10).

---

<sup>5</sup> Bruksareal (BRA) defineres som: "...bruttoarealet minus den plassen som opptas av yttervegger" (Norges Takseringsforbund, 2016).

**Områdetype 3** er mindre tett og omhandler sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse, Akerselva og andre områder. Her finner man eksisterende og foreslått utnyttelse på 350-400% BRA, hvor boligandelen i nye prosjekter antas å utgjøre minst 50-80%. Kravet til MFUA er 20% av BRA bolig hvor minimum 60% skal anlegges på terreng eller lokk på/ over gateplan. Også her skal det anlegges samlede enheter, men etter tomtestørrelsen. Solkravet varierer i henhold til tomtestørrelsen, hvor en viss andel av utearealet som ligger på terreng/ lokk skal ha minimum 5 timer sol 1. mai (Oslo kommune, 2012, s. 10).

**Områdetype 4** er åpnere og omhandler lamellbebyggelse, frittliggende bebyggelse og områder knyttet til ytre by. Områdetype 4 har en eksisterende og ønskelig utnyttelse på inntil 250% BRA. Boligandelen antas her å være minst 80%. Krav til MFUA er 20% av BRA bolig, og minimum 75% av utearealene skal anlegges på terreng eller lokk på/ over gateplan. Også her skal det anlegges samlede enheter avhengig av tomtestørrelsen som i områdetype 3. Solkravet er også likt som i områdetype 3 (Oslo kommune, 2012, s. 11).

Figur 4 viser en oppsummering av MFUA i de ulike områdetypene.

Områdetype (se kart side 19)	Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m <sup>2</sup> BRA bolig)	Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum *
<b>Områdetype 1.</b> Kvadraturen, Sentrum, strøkgater og institusjoner.	12 %	0 %
<b>Områdetype 2.</b> Sentrumsranden og knutepunkter.	16 %	60 %
<b>Områdetype 3.</b> Sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse, Akerselva og andre områder.	20 %	60 %
<b>Områdetype 4.</b> Lamellbebyggelse, frittliggende bebyggelse og områder knyttet til ytre by.	20 %	75 %

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

Figur 4 – Krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (Oslo kommune, 2012, s. 16).

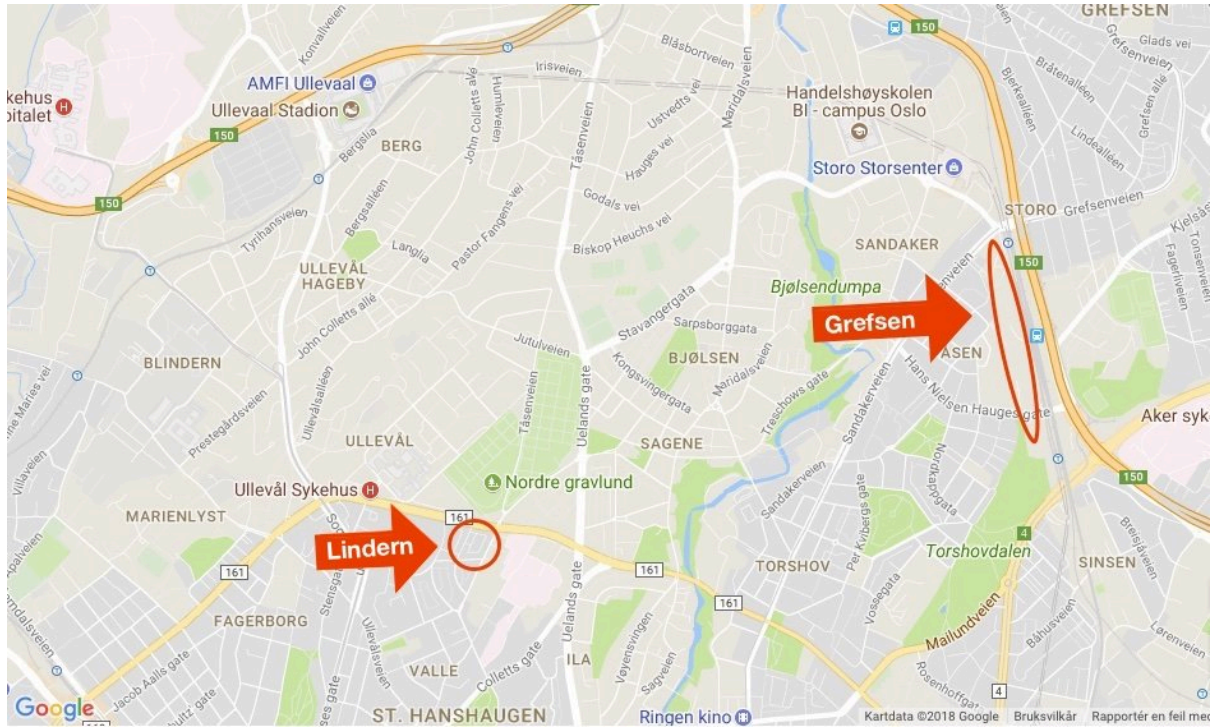
### Unntaksbestemmelser

Unntak må vurderes i hver enkelt sak, og dersom det hevdes at nærliggende områder dekker og tilfredsstillende normkrav skal dette dokumenteres dersom unntak skal vurderes av kommunen (Oslo kommune, 2012, s. 14). Nærliggende områder må ligge

innen 250 meters trafikktrygg gangavstand. Dersom tomten eller prosjektet vurderes svært godt egnet for bolig, men har vanskeligheter til å innfri normen kan det gis fritak. Dersom dette gis skal det likevel utvikles så store utearealer som mulig og at de blir mest mulig samlet og ligger så godt som mulig til der det er gode solforhold. Dette må vurderes i hvert enkelt prosjekt, men har større sannsynlighet for å gis dersom eksisterende områder tilsier at det er ønskelig med en videreføring av bebyggelsesstrukturen eller dersom det er bevaringsinteresser som ønskes prioritert (Oslo kommune, 2012, s. 18).

## 4.0 Presentasjon av case

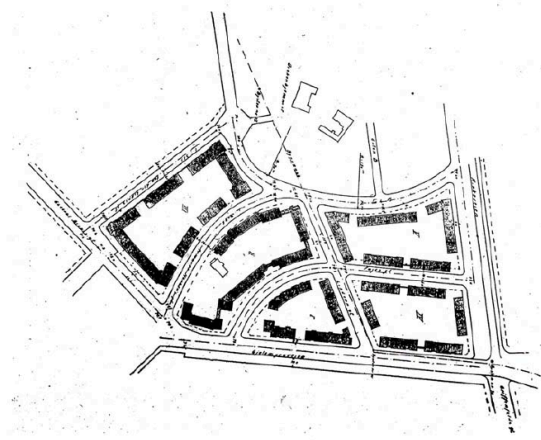
I dette kapittelet vil de to valgte casene bli kort beskrevet med relevant informasjon. De to boligkompleksenes plassering i byen er vist i figur 5.



Figur 5 – Oversikt over plasseringen til valgte case (Laget av Elise Gutsveen med utgangspunkt i kart hos <http://www.kartoslo.com/>).

## 4.1 Lindern Kvartal IV

Lindern Kvartal IV er et av fem lignende storgårdskvartaler som vist i figur 6, og ble oppført ved 1920- tallet av blant annet den kjente arkitekten Harald Hals. Området ligger i bydel St. Hanshaugen ved Ullevål sykehus og to av kvartalene grenser til Ringveien i nord. De fem kvartalene blir omtalt som Lindern haveby. Boligområdet skulle utvikles med frittliggende blokker som rammen rundt romslige og grønne gårdsrom. De fem kvartalene består av totalt 25 boligblokker med lav bebyggelse i hovedsak på tre etasjer (Hanssen, 2018).



Figur 6 – Situasjonsplan over Lindern haveby, hentet fra (Schmidt & Thorén, 2001, s. 51).



Figur 7 – Oversikt over Lindern Kvartal IV ovenfra. Kartutsnittet er hentet med utgangspunkt i kart fra ([www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/))

Lindern Kvartal IV, som er avbildet på figur 7, består av fem frittliggende bygninger som rammer inn fellesarealet, med til sammen 60 boenheter (Lindern, u. å). Mellom bygningene er det en ca. 2 meter høy mur som er med på å forlenge bygningene og gi en klarere grense mellom offentlig og privat området. De fleste innganger til boligene ligger fra gårdsrommet, men noen har også inngang ut mot gate. Det er flere innganger til fellesarealet via åpne portrom, helt åpne veier eller en port som kan lukkes. Fellesarealet er dermed ikke avlåst og teoretisk sett tilgjengelig for alle. Kvartalet har altså ikke en sluttet karrébebyggelse, men er likevel en form for karrébebyggelse og defineres som et lukket storgårdskvartal på grunn av byggenes ramme rundt fellesarealet, i tillegg til den høye muren som binder sammen bygningene og inngangene til kvartalet som er blant annet i form av portrom.

Boenhetene var opprinnelig 2- eller 3-roms (Lindern, u. å), men på grunn av tillatelse til utbygging av leilighetene er det i dag usikkert hvor mange rom eller størrelse de ulike boenhetene har. Ingen av boenhetene har privat balkong, kun små vinterhager. Nærmeste barnehage er Heftyes barnehage som ligger 200 meter unna, med nabokvartalet i mellom. Det er derfor en relativt trygg og kort vei til barnehagen da man ikke må krysse en sterkt trafikkert vei. Tilhørende barneskole er Ila som ligger rett vest for St. Hanshaugen park (Oslo kommune, u. åb).

Fellesarealet er på ca. 3600 kvm<sup>6</sup> (Oslo kommune, u. åa), og opparbeidet med et grøntareal i midten med en asfaltert vei rundt. På grøntarealet er det opparbeidet blant annet lekeplass med ulike lekeapparater og sittegrupper med bord. Arealet er også beplantet med gress, busker, trær og blomster.



Figur 8 – Overblikk over fellesareal, Lindern. (Bilde er tatt av Elise Gutsveen)

---

<sup>6</sup> Fellesarealets størrelse er funnet ved hjelp av måleverktøy på Oslo kommunes nettside for planinnsyn (Oslo kommune, u. åa).



## 4.2 Grefsen Stasjon

Grefsen stasjon er et fortsatt pågående boligprosjekt ved Storo krysset i bydel Sagene som hadde byggestart i 2011 og er planlagt ferdigstilt i 2024. Prosjektet grenser til t-banen og Ringveien i øst, og skal ved ferdigstillelse bestå av 25 boligblokker med til sammen ca. 1000 boliger, som vist i figur 9. Boenhetene varierer mellom 2- og 6-roms og har areal mellom 47-126 kvm. Byggene ligger på mellom 4-12 etasjer. Prosjektet utvikles av JM Norge AS i samarbeide med Bane Nor Eiendom. Alle leilighetene har privat balkong i tillegg til flere fellesarealer på området (JM, u. å).



Figur 9 – Stasjonsbyen. Tegnet av Trygve Lund (Arkitekt), publisert via Aftenposten (Hegge, 2011).

De 25 boligblokkene utvikles langs Ringveien og med en oppbygging av flere kvartaler på området. Det er likevel ingen gatestruktur på området, annet enn på nordsiden, noe som gjør at det ikke er bykvartaler med karrébebyggelse som utvikles på Grefsen. Blokkene er plassert slik at hvert kvartal har åpninger mellom bygningene og dermed fremstår som åpen kvartalsstruktur. I tillegg strekker det seg en asfaltert vei vest for rekken med boligblokker som er plassert langs Ringveien. Denne er vist ved den

grønne linjen i figur 10. Via veien kan myke trafikanter ta seg gjennom boligområdets kvartaler fra nord til sør. På sørsiden av området er det kort vei til både Torshovdalen og Muselunden som er store opparbeidede grøntareal.



Figur 10 – Grefsen Stasjon nordre del. (Laget av Elise Gutsveen med utgangspunkt i kart hos <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>)

Som vist i figur 10 har området flere fellesarealer som er vist med røde tall, og fellesarealene er plassert ved og mellom boligblokkene. Fellesareal nr. 1 er på ca. 200 kvm<sup>7</sup>, nr. 2 er på ca. 2400 kvm, nr. 3 er på ca. 650 kvm, nr. 4 er på ca. 1500 kvm, nr. 5 er på ca. 1500 kvm og nr. 6 er på ca. 160 kvm. Totalt er det hittil utviklet ca. 6410 kvm fellesareal fordelt på den nordre delen av boligprosjektet. Utforming og detaljutforming av fellesarealene er noe ulike. Nord på området, på fellesareal nr. 1, er det en lekeplass som vist i figur 11, ellers er det en sklie på fellesareal nr. 2, som vist i figur 12. I tillegg er det en sklie og huske på fellesareal nr. 6. Det er ingen flere lekeapparater på resten av området, med unntak av barnehagen som er plassert vest, i midten av hele boligprosjektet. Ellers inneholder fellesarealene grønne områder og flere benker som er overbygd, i tillegg til sykkelparkeringer. Tilhørende barneskole er Fernanda Nissen som ligger mellom Storo Storsenter og Handelshøyskolen BI (Oslo kommune, u. åc).

Inngang til de ulike boligblokkene skjer på flere måter avhengig av boligblokkens plassering. Noen har inngang fra fellesareal, mens andre har ut mot Ringveien og t-

<sup>7</sup> Fellesarealenes størrelser er funnet ved hjelp av måleverktøy på Oslo kommunes nettside for planinnsyn (Oslo kommune, u. åa). Samme fremgangsmåte gjelder for alle 6 fellesareal på Grefsen.

banen. Andre har mulighet for inngang fra begge sider av boligblokken. Parkeringskjeller ligger under blokkene med innkjøring fra vest.



Figur 11 – Oversikt over fellesareal nr. 1 med lekeplass. (Bilde er tatt av Elise Gutsveen)



Figur 12 – Oversikt over fellesareal nr. 2 med sklie og benker. (Bilde er tatt av Elise Gutsveen)

# 5.0 Datainnsamling

I dette kapitlet vil det bli gjort rede for og presentert detaljer rundt fokusgruppeintervjuene og de individuelle intervjuene som er gjennomført, i tillegg til observasjoner gjort i de ulike casene.

## 5.1 Presentasjon av fokusgruppeintervju, lukket

### kvartalsstruktur, Lindern Kvartal IV

#### Gjennomføring

Fokusgruppeintervjuet ble gjennomført i en av informantenes leilighet og varte ca. 1,5 time. Under intervjuet ble det satt frem enkel servering for å skape en hyggelig og uformell setting. Under intervjuet ble emner utenfor intervjuguiden tatt opp av informantene på grunn av en god gruppedynamikk og flyt i samtalen, og der det var nødvendig ble det stilt oppfølgingsspørsmål av moderator. Informantene satt overfor hverandre ved et bord med moderator på enden.

Av hensyn til informantene anonymiseres de med fiktive navn som det vil bli henvist til i presentasjonen av intervjuet. Utvalget på 6 personer bestod av 3 kvinner og 3 menn i variert alder mellom 30-55 år. Ingen av informantene var samboere/ gift med hverandre. Alle bodde i et parforhold og eide sin leilighet. I tillegg kjente alle informantene hverandre. Botiden varierte mellom 1-15 år. Gjennomsnittlig antall barn per informant var 2,2 og alder på barna varierte mellom 1-15 år. Silje og Ole hadde ikke barn når de flyttet til Lindern, men per i dag har alle informantene barn.

#### Deltakere (fiktive navn):

<b>Silje</b>	<b>Ida</b>	<b>Kari</b>	<b>Ole</b>	<b>Ivar</b>	<b>Jon</b>
--------------	------------	-------------	------------	-------------	------------

---

## Intervjuet

### **Bakgrunn for valg av Lindern som bosted**

Årsaken til at Kari og hennes mann flyttet til Lindern var fordi de ønsket å bo annerledes enn de tidligere gjorde i en enebolig. De ønsket ikke nødvendigvis å bo trangere, med mindre plass, men å bo tettere på andre mennesker. De hadde heller ikke det behovet for eget privat uteområde med sin egen grill og lignende. I tillegg ønsket de å bo i en mer sosial setting og tettere på andre mennesker. Det sosiale, naboskapet, var det viktigste aspektet for at de valgte å flytte til Lindern. Ikke bare for å bo i nærheten av andre barnefamilier, men rundt en miks av mennesker, både eldre og enslige om hverandre. En variasjon av mennesker mener Kari er positivt.

Ida husker de synes det så veldig koselig ut og at det ville være et perfekt sted for barna. Paret hadde to små barn under 3 år da de flyttet til Lindern og hovedfokuset var at barna skulle få et godt sted å vokse opp. Lindern var perfekt siden de kunne bo sentrumsnært og samtidig ha barn. Årsaken til at det var så fint der med tanke på barna var på grunn av fellesarealet og at det i tillegg var inngang til boligene fra gårdsrommet og ikke fra gaten. Dette var for de et betryggende inngangsparti som gjorde det lettere å kunne gå rett ut for å leke. Det var en kort og trygg vei å komme seg inn og ut av boligen og til fellesarealet. Ida var lei av å måtte pakke bag og gjøre store forberedelser for å gå i en park slik at barna kunne leke, noe flere av de andre informantene var enige i. "Det er deilig å kunne ta med seg kaffekoppen ut i fellesarealet og sette seg på en benk istedenfor å måtte ta med seg kaffe på veien til en park", påpeker Ida.

Ivar flyttet til Lindern fra Adamstuen, så de var allerede kjent i området. Tidligere bosted var i en bygård med flere etasjer enn på Lindern og uten heis. De bodde i en høyere etasje og fant dette svært upraktisk på grunn av deres små barn. Å gå ned en trapp med alt av utstyr hver gang man skulle ut ble for slitsomt og de ønsket å finne et bedre bosted som fortsatt var sentrumsnært. På Lindern bor de i 1. etasje og forelsket seg i fellesarealet og at kvartalet følte seg veldig trygt og barnevennlig. De så kvalitetene i fellesarealet som veien rundt det grønne som kunne brukes til å sykle- og leke på. Valg av bosted ble derfor Lindern da de ønsket å bo i sentrum og ikke hadde behov for egen hage, snarere tvert imot. Flere av de andre informantene sier seg enige i at privat hage ikke var ønskelig.

Verken Ole eller Silje hadde barn da de flyttet til Lindern. Planen til Ole var å bo i en liten leilighet i byen og flytte ut av byen da han fikk barn. Underveis fant han og kona ut at de kunne fortsette å bo på Lindern da de fikk mulighet til å bygge ut leiligheten. Fokuset for de lå mer i selve leiligheten da de flyttet hit enn kvaliteter utenfor boligen. Alle gode kvaliteter ved stedet kom etter hvert da de så og erfarte hvor flott det var å bo der. "Det ble en bonus" sier Ole. Han sier videre at han ikke hadde fantasi til å skjønne at det var en gård med så mye kontakt mellom naboene og hvor positivt dette var. For de som uansett var glad i barn da de flyttet inn uten selv å ha barn, var det ikke noe problem at det kunne være 60 barn ute på sommeren som lekte og lagde lyd.

Silje sier seg litt enig i Ole sin historie. De flyttet også til Lindern før de fikk barn, og hadde i utgangspunktet et ønske om å flytte til Torshov/ Sagene. Tilfeldigvis var de på en visning her, men var da mest opptatt av selve leiligheten slik som Ole og ikke andre kvaliteter som måtte finnes utenfor leiligheten. I tillegg var dette i vinterhalvåret, så fellesarealet fremstod ikke fra sin beste side da det ikke var frodig og grønt eller mye aktivitet der. Først etter at de flyttet inn og fikk erfare området så de hvilke kvaliteter som fantes og årsaken til at mange drømmer om å bo der, noe ikke de var klar over. I Silje sin jakt etter leilighet forteller hun at de var på flere visninger i nybygg hvor de fant planløsningen dårlig. Det var ofte lite fokus på de indre fellesrommene<sup>8</sup> med ofte små kjøkken og spisesteder, og det å ha gjester fant de kom til å bli krevende. Silje opplever mange av de nye leilighetene som for trange, for eksempel en 60 kvm, 4- roms leilighet. Dette gir altfor små rom som for de virker lite ønskelig å bo i. På Lindern derimot er det ofte større kjøkken/ spisesteder i leilighetene for å kunne være sosiale og ha gjester. Alle rom kan ikke være like store, så siden de indre fellesrommene ofte er av god størrelse har soverommene måtte bli noe mindre. Flere av informantene sier seg enig i oppfatningen av nybygg.

Jon flyttet til Lindern sammen med samboeren sin og var kjent med området fra før. De startet med å leie, men fikk heldigvis mulighet til å overta leiligheten og gjorde selvfølgelig dette da de trivdes så godt med å bo der. De var også veldig fornøyd med at det var bynært og barnevennlig.

---

<sup>8</sup> Indre fellesrom betyr i oppgaven rom inne i en boenhet som er felles for alle som bor eller er på besøk i leiligheten. Stue, kjøkken og bad er eksempler på indre fellesrom.

Ole sier at de ikke kjente noen da de flyttet inn, men at de ble veldig fort kjent med mange av de voksne som bodde der, og at det ble mer og mer sentrert om bakgården. "Det skjer ting der for voksne, man møtes der ut, har fest og har det hyggelig". Han sier videre at mange spiser der ute i sommerhalvåret da de har gode griller til felles bruk. Etter at de fikk barn ble det også en "sosial greie" i bakgården, spesielt etter barnehage og skole da man er ute og møter de andre, barna kan leke og de voksne kan møte andre voksne. Fellesarealet gir en god balanse for voksne og barn, man slipper å planlegge mye for at barna skal bli aktivisert siden de kan gå rett ut og møte venner, og de voksne kan møte venner. "Utrolig barnefamilievennlig, hele settingen" påpeker Ole.

Ida mener en av årsakene til at dette kvartalet er så populært blant beboerne og andre som ønsker å bo der er at dette kvartalet er perfekt når det kommer til utforming av bygården, og at den fremstår som lukket og trygg. Ida sier bygården opprinnelig ble bygget for direktører eller noen med litt høyere stilling innenfor Ullevål sykehus og at den derfor fremstår litt finere enn nabokvartalene. Nabogården er noe høyere og fasaden er i mur og derfor i en mørkere farge enn fasaden i deres kvartal. Ida opplever derfor nabogården som mer dystert og tungt. Deres gård virker mer lys og vennlig enn nabogården og oppleves perfekt i forhold til høyde på bebyggelsen, i tillegg til størrelse på fellesarealet som oppleves som passe intimt, og ikke for stort. To andre nabogårder beskriver Ida som for intime eller for store. Den som er for stor mener hun blir litt for adspredt og at man trolig ikke får den samme kontakten med naboene. Hun setter derfor veldig pris på størrelsen i deres kvartal, og påpeker at dette er noe man ikke legger merke til med en gang man flytter inn, men finner ut av det etter hvert som man erfarer og bruker fellesarealet. Dette er flere av de andre informantene enige i. "Rett og slett unikt", sier Ida. Hun sier flere av naboene i nabogården søker over til deres kvartal, men at det selvfølgelig kan være av andre årsaker enn utformingen og det estetiske.

Jon sier at deres kvartal har endret seg i tidens løp og at dette kan være en årsak til at det nå er svært ettertraktet for barnefamilier. En eldre nabo som har bodd der nesten hele livet har fortalt Jon at det ikke var like barnevennlig da hun vokste opp, men siden styret har vært opptatt av at beboerne skal bli boende lenge og i ulike livsfaser har mange fått mulighet til å bygge ut leilighetene enten ned i kjeller eller oppover i loft.

Dette har ført til at man har mulighet til å bygge flere rom og har derfor mulighet til å bo der med flere barn. I tillegg er styret opptatt av å aktivisere både voksne og barn og har i vinter for eksempel søkt og fått støtte til aktiviteter i bakgården som skøyteutstyr til både store og små da de har laget en liten skøytebane i gårdsrommet. Dette er et bra tiltak som gjør at de i vinter blant annet har spilt bandy- og hockeykamper på kveldstid.

### **Ulemper**

På spørsmål om ulemper ved bostedet svarer Ole fort et bestemt "nei", som får de andre informantene til å le. Ida kaller det et "Happyland". Kari kommer likevel med et innspill etter noe betenkningstid og skulle gjerne hatt en privat balkong, og to andre sier seg enige. Ida sier hun heller gjerne skulle hatt takterrasse.

Ole påpeker at det kan være en ulempe for de som ikke har barn eller dersom barna har flyttet ut og man føler seg ferdig med den perioden, at det er mange barn som oppholder seg i fellesarealet og skaper en del støy. Dette kommer man ikke unna på Lindern fordi det er mange barnefamilier som har tatt initiativ i bomiljøet over så lang tid og det derfor har blitt tilrettelagt for barn i kvartalet. Dersom man ikke har barn, eller om de har flyttet ut, må man likevel godta at det vil være mange barn som fortsatt leker og oppholder seg i fellesarealet og skaper en del støy. Han har også observert at ikke alle setter like stor pris på den sosiale biten som ofte skjer ute i fellesarealet. "Ikke alle liker at det å gå med søpla kan ta 20 minutter da du møter naboen og slår av en prat, eller at når du spiser middag ute vil det som regel sitte andre på nabobordet. Ikke alle liker at det er sånn hver dag". Han påpeker at det er litt vanskelig å stikke seg unna og få mer privat tid i fellesarealet, men folk er forskjellige og det er kanskje ikke alle som kan bosette seg i denne type bebyggelsesstruktur eller akkurat på Lindern av denne grunn. Jon sier videre at en del av de voksne på Lindern har barn som har flyttet ut og derfor ikke deltar i det sosiale like mye som tidligere. Han påpeker at mange får sitte i fred i fellesarealet, men at det klart blir en del bråk uansett når det er barn ute.

Silje sier en ulempe kan være at det er et veldig homogent miljø, noe alle informantene sier seg enige i. Ole fortsetter med å si at siden de lever i en liten boble, har ikke barna like lett for å se de negative sidene av byen og møter kanskje ikke så mange forskjellige



barn og mennesker. Barnehage og skole hjelper heldigvis til på dette planet, men utenfor skole og barnehage kan det bli lite inntrykk fra andre deler av byen.

En annen ulempe bli nevnt av Ida, nemlig det å integrere eldre barn. På Lindern blir det en "Sandkassemafia". Når barna vokser og ikke lenger har glede av sandkassen vet de ikke lenger hva de skal gjøre. De bruker kanskje sykkelen et par ganger rundt veien inne i kvartalet, men ellers er det ikke så mye å gjøre. Både Ida og Kari har barn i ungdomsskolealder og for de er ikke fellesarealet attraktivt å bruke lenger. Ungdom ønsker ofte litt mer privatliv med venner og da blir ikke fellesarealet brukt. Ida mener at dersom de hadde hatt egen privat hage kunne de oppholdt seg der. Deres barn på 15 år savner dette, og henger ikke med venner i bakgården. Ida tror en av årsakene er at de føler seg for synlige og går heller andre steder som for eksempel større parker eller aktivitetsparker som Voldsløkka. For disse barna tror hun det kunne vært positivt med et større fellesareal, og ser at det fellesarealet hun tidligere definerte som "perfekt" kan ha en svakhet akkurat på dette punktet.

Ida og Kari sier barn på 13 år fortsatt kan leke ute og benytte seg av fellesarealet. Hvis de større barna over 13 år bruker fellesarealet venter de som regel til kveldstid så de små barna har lagt seg og får området for seg selv. Da kan de eventuelt bruke basketkurven eller henge litt utendørs. Silje kommer med innspill om at et innendørs fellesareal kunne vært løsningen for å dekke de eldre barnas behov.

### **Flytteplaner**

På spørsmål om noen har vurdert å flytte svarer Jon "tvert imot", og alle unntatt Silje sier seg enige. Hun har sammen med familien vurdert å flytte, men på grunn av plassmangel uten mulighet til utbygging. De vil etter hvert som barna blir større få for liten plass og blir nødt til å flytte for å få flere kvadratmeter. De har likevel bestemt seg for å "klore seg fast" så lenge de kan da alternativene som er tilgjengelige ikke kan sammenlignes med Lindern. Hun sier at det kan stå "Vakker bakgård" i annonsen, men i sammenligning med Lindern er den ikke vakker i deres øyne. Hun sier videre at alternativet er storgårdskvartalene på Torshov, men hun påpeker at Lindern likevel er den ideelle bebyggelsen, og at dersom de hadde hatt større leilighet ville de blitt boende lenge.

## Naboskap

Alle informantene opplever naboskapet som sterkt. "Alle kjenner alle", blir det sagt. I følge Ole er terskelen for å finne på noe sosialt mye lavere med de vennene som bor på Lindern enn de som bor andre steder i byen. Særlig for småbarnsforeldre da det er en tidkrevende "jobb" og det ikke er enkelt å komme seg andre steder for å besøke andre venner. Terskelen er lavere på Lindern siden man kan gå over gårdsplassen eller over gangen for å møte venner, påpeker Ole.

Ida sier, "Man må liksom jobbe for å komme seg ut av gården, for det er så veldig hyggelig inni denne gården, så man må sørge for at man har venner utenfor gården". Alle informantene er enige. Ida sier videre at ved deres tidligere bosted som var en bygård med mange leiligheter der de kun hadde et lite asfaltert gårdsrom som man kun brukte for å komme seg ut på gata, ventet man med å gå ut dersom man hørte naboen i gangen. Dette for å unngå å møte på- og snakke med hverandre. "Det var litt kleint å møtes og man orket egentlig ikke å snakke med naboen" sier hun. På Lindern er det motsatt, her tenker man "Åh er det noen ute snart som vil ha en kopp kaffe?", og dette ser hun på som ganske unikt.

Kari sier at hun er fra et lite sted der alle kjenner alle, og synes det er veldig fint at man kan se noe av det samme i kvartalet på Lindern og sikkert i andre lignende kvartal, at alle kjenner alle, og at "det blir som ei lita bygd i byen". Dette var ikke noe hun opplevde før etter at de hadde flyttet inn. Selv om man ikke kjenner alle like godt, så vet man stort sett hvem de fleste er og hilser på både store og små. Det er en verdi hun verdsetter høyt. Hun mener det er bra for barna også, at folk følger med og vet hvem de er. Hun mener de vet litt mer om naboene sine enn mange andre gjør i ulike sameier og borettslag i Oslo.

Silje kommer med et eksempel på hvor godt de kjenner- og bryr seg om hverandre, der en nabo sendte henne en SMS for å informere om at bilen deres ble tauet bort. Dette viser at de kjenner hverandre og vet blant annet hva slags biler naboene har, og at de har hverandres kontaktinformasjon og tar kontakt for å hjelpe hverandre.

## **Kvartalsbebyggelse**

På spørsmål om de kunne tenke seg å bo i en annen type kvartalsbebyggelse, for eksempel i blokkene på Grefsen Stasjon svarer de nei når det gjelder høyblokkene. Jon sier at han ikke har lyst til å bosette seg i høyblokkene fordi det mest sannsynlig ikke er det samme fellesskapet som på Lindern, og flere sier seg enige. Ole påpeker at barna tidlig lærer seg at de ikke skal gå utenfor kvartalet og at de holder seg inne i fellesarealet selv om det noen steder er åpne portaler og veier ut til gaten. Barna har aldri noe fokus på, eller behov for å gå ut, kun hvis eldre barn går ut. Dette mener han ikke er mulig å få til i bebyggelsen på Grefsen. Denne kvaliteten ser de på som en stor verdi, og alle sier seg enige med Ole.

Et par stykker sier de kunne vurdert å bo i lamellbebyggelsen vest for Grefsen. Ivar sier at lamellbebyggelsen kan passe større barn bedre siden de har større frihet til å bevege seg rundt uten å ha følelsen av å være like overvåket. Dette sier de andre informantene se enige i.

## **Fellesarealet**

For Ida var fellesarealet det eneste de fokuserte på da de flyttet til Lindern. Hvordan leiligheten var, var mindre viktig. Dette sier Kari, Jon og Ivar seg enige i. Ivar sier at i tillegg var dette med å komme nærmere bakkeplan på grunn av barna viktig. Bakgården var også viktig, men de visste ikke helt hvilken rolle eller hva det innebar da de ikke hadde et klart inntrykk av hvordan fellesarealet ble brukt, men det ble slik de hadde håpet, en veldig positivt overraskelse. Folk sa til han "Vent til sommeren, da blir det liv" og han tenkte "Er det ikke liv nå?".

Alle er enige om at fellesarealet brukes mye, også av de voksne. Jon sier at de voksne kan sitte igjen ute når barna legger seg. Ole påpeker at det blir noen morsomme og hyggelige kvelder der ute i løpet av sommeren med vin og kaffe. De har flere sittegrupper som er flyttbare og Silje sier hun aldri kommer ut og føler at det ikke er plass. Alle sier seg enige i dette.

Når det gjelder bruk av fellesarealet i ulike årstider, sier Ole at "Alle går litt i dvale på vinteren". De har nå skøytebane hvor man kan holde på, men bakgården brukes ikke like mye på vinteren som på sommeren. Dette gjelder både store og små. Barna leker

litt i snøen, men aktiviteten er ikke like høy som om sommeren. En grunn til at barna ikke bruker den like mye vinterstid er på grunn av prosessen med på- og avkledning, sier Ivar. På sommeren er det enklere da de bare kan ta på seg sko og gå ut. Silje forsterker Ivar sitt synspunkt da hun ikke føler man har tid til å gå ut og leke etter barnehage og skole da de skal få i seg middag og så skal de legge seg. På sommeren kan de derimot ta 20 min før leggetid på å være ute. På vinteren hadde man brukt disse 20 minuttene til på- og avkledning. Flere kjenner seg igjen i tilværelsen og nikker. Ida sier at kontrasten mellom sommer og vinter er deilig. Da koser man seg mer inne eller går skiturer i marka og gjør andre ting. Hun tror det er fint, da de ikke kan holde på slik de gjør på sommeren hele året. Kommentaren får alle til å le.

Informantene mener det å slippe ut barna alene i fellesarealet er aldersbetinget og Jon sier at de på sommeren er litt mer "slepphendte" med å slippe ut barna, men når de blir sånn 4-5 år går det greit å slippe de ut alene. Silje bor i bygget mot Ringveien og de har ikke inngang fra bakgården, men fra Kirkeveien. Dette ser hun på som et minus da de ikke kan sende barna rett ut alene i fellesarealet, men må følge med på den ene siden av leiligheten at de er på rett vei rundt bygget og inn i fellesarealet, for deretter å gå til den andre siden av leiligheten og se at de kommer inn i fellesarealet for å leke. Ringveien er derfor en stor usikkerhet for de, og gir ikke den samme trygghetsfølelsen som de andre har. Silje har akkurat startet å la sitt barn gå ut av leiligheten og til fellesarealet alene i en alder av 5 år. Før dette var det uaktuelt på grunn av Ringveien.

De opplever ikke at mange ukjente bruker eller går inn i fellesarealet, og sier det stort sett er en eller annen voksen som oppholder seg ute med barna og føler med til enhver tid. De nevner noen få hendelser i løpet av sommeren der folk leter litt i søpla eller går rundt for å se om de finner noe å stjele.

På spørsmål om de kunne bodd et annet sted uten et slikt fellesareal med barn svarer Kari nei. Silje sier at dersom de skulle flyttet hadde de hatt fokus på å finne steder som har fokus på fellesskap. For eksempel innendørs fellesrom som kan leies for fester eller felles badstue eller lignende. Nettopp dette mener hun er veldig bra med bakgården på Lindern. Hun sier de heller ønsker å bo som på Lindern der man har et flott felles grøntområde hvor alle bidrar sammen med å holde det fint, enn å bo med en liten privat hageflekk. Dette er alle enige i. Man trenger ikke å ha det akkurat slik

som de har det, men det at man deler på ting tror hun er veldig positivt, og det sier flere seg enige i.

Alle informantene finner det lettere å gå ut og oppholde seg i fellesarealet dersom de ser eller hører andre bruke det. Jon nevner det med søpla som kan ta 20 minutter siden man nesten alltid møter noen. "Noen ganger vurderer man å vente med å gå ut bare fordi man faktisk ikke har tid til å bruke så lang tid på å kaste søla". Utsagnet får alle til å le. Ida sier at kvartalet ble bygget uten balkonger nettopp fordi man skulle sosialisere i fellesarealet. Dette ble gjort bevisst. Flere beboere ønsker seg privat balkong, men i mangel av dette går folk ut, påpeker hun. Barna har også ofte mer lyst til å gå ut og leke dersom de ser andre barn ute. De sier i tillegg at det er ganske lytt både mellom leilighetene og fra fellesarealet, så det høres når det er andre i gårdsrommet.

På spørsmål om det er noe de ville endret, mangler eller har for mye av i forhold til fellesarealets innhold og utforming, kommer de igjen inn på noe mer appellerende for større barn. Også gjerne noen områder som er mer intime eller avskjermet, slik at de som ønsket kunne gjemme seg litt mer bort. Dette gjelder også for de som ikke ønsker det aktivitet- og støynivået små barn skaper ute, men som heller ønsker seg litt mer privatliv. I tillegg nevner noen et ønske om flere parkeringsmuligheter da de i utgangspunktet kun har gateparkering.

Kvartalet har forhager som ikke er godt utnyttet. Her påpeker informantene at det kunne blitt satt opp sittegrupper eller lignende for å få til de mer private og intime plassene. Dette kunne være et godt alternativ for de som ønsker seg litt vekk fra barnestøy og det som ofte skjer inne i fellesarealet.

### **Betalingsvillighet**

Når de blir spurt om betalingsvillighet og om de er villige til å betale mer for et bosted som har tilgang til et lukket fellesareal enn en tilsvarende lik leilighet som ikke har fellesareal, eller ikke like lukket, er alle enige om at deres betalingsvillighet er høyere for et kvartal som Lindern enn for eksempel bebyggelsen på Grefsen Stasjon. De tror også fellesarealet og kvartalsbebyggelsen er årsaken til at Lindern er et dyrt og ettertraktet område. Ida sier hun tror noe av det som gir den høye kvadratmeterprisen

er at det fremstår som fint. Silje legger til at det er pent og at det har mye å si for henne i valg av bosted. Ivar forsetter med at det å bo i en gammel leilighet er noe helt annet enn i et nybygg. Det er mer sjel og sjarm i de gamle leilighetene enn i de nye. Det er for eksempel ofte høyt under taket og med rosetter og lignende i de eldre leilighetene. For de er dette mer tiltalende enn å bo i noe som føles mer sterilt, som nybygg ofte gjør. Flere nikker og sier seg enige.

Jon mener nybygg har andre fordeler og kvaliteter som de ikke har på Lindern, for eksempel garasjekjeller og en høyere komfort og kvalitet i leilighetene, men det som holder de igjen på Lindern er nettopp disse "bonustingene" som naboskap og fellesareal. Silje sier hun kjenner flere som har kjøpt ny leilighet fordi det har vært uaktuelt å kjøpe en eldre leilighet på grunn av standard og komfort, selv om de synes det er fint i kvartal som Lindern. For de er derfor selve leiligheten det viktigste og at standarden er god. Silje sier at uansett hvor fint det er, vil hun ikke flytte inn i en leilighet som er nyere enn år 1970 fordi man da mister den sjarmen og de kvalitetene de ser etter. Hun påpeker at dette utvalget av beboere har vært villige til å bruke mange millioner på å bosette seg nettopp på Lindern og at de da tydeligvis verdsetter de eldre kvalitetene. De kan derfor ikke snakke på vegne av de som bosetter seg i nybygg. En av informantene mener nybygg er oppskrytt. Jon sier "Skulle kanskje ha bygget noe mer gammelt". Alle sier seg enige.

Ida påpeker at kvartalene på Lindern er forbilledlig lagd og at det var kommunen som bestemte hvordan ting skulle se ut og hvordan boligutvikling skulle skje på denne tiden Lindern ble utviklet. Hun mener da de hadde et helt annet fokus på barnefamiliens plass i byen enn det dagens entreprenører har. De tenker kun penger. På den andre siden, dersom man ønsker privatliv er ikke dette stedet å bo. "Man får ikke begge deler her", påpeker hun.

### **Nærliggende områder og kvaliteter**

En kvalitet de setter stor pris på er den nærliggende barnehagen som ligger på andre siden av nabogården. Et minus i området er manglende tilgang på matbutikk. De har ingen matbutikk innen kort avstand som de finner god nok. Med småbarn er det vanskelig å komme seg til en god matbutikk med kollektiv transport eller ved å gå.

Dette gjør det litt vanskelig i hverdagen, men gruppen konkluderer med at det er et luksusproblem.

I tillegg blir det nevnt at bydelen har lite med idrettsanlegg eller lignende, og de håper derfor det kan være en mulighet for at dette kan utvikles på Adamstuen. Norges Veterinærhøyskole flytter nå derfra til Ås, og Adamstuen er nå under en mulighetsstudie. De savner også flere fritidsarenaer. Skatehallen på Voldsløkka nevnes som positiv og ellers er Voldsløkka et fint område, men det er likevel et lite stykke unna Lindern, noe de ser på som et hinder. Noen av de voksne bruker det likevel til trening. På spørsmål om det er parker i nærheten de bruker, sier Jon at de er litt bortskjemte og helst skulle hatt det rett ved siden av. Silje sier de bruker St. Hanshaugen og den lille parken ved Sagene busstopp noe, men ikke ofte. Flere sier de bruker parken på St. Hanshaugen. Ida avslutter det hele med å si; "Så lenge de kommer seg ut av firkanten er det en del tilbud egentlig". Alle ler.

## 5.2 Presentasjon av fokusgruppeintervju, åpen kvartalsstruktur, Grefsen Stasjon

### Gjennomføring

Fokusgruppeintervjuet ble gjennomført i et av informantparene sin leilighet og varte i litt over en time. Under intervjuet ble det satt frem enkel servering for å skape en hyggelig og uformell setting. Under intervjuet ble emner utenfor intervjuguiden tatt opp av informantene på grunn av en god gruppedynamikk og flyt i samtalen, og der det var nødvendig ble det stilt oppfølgingsspørsmål av moderator. Informantene satt overfor hverandre på et bord med moderator på enden.

Av hensyn til informantene anonymiseres de med fiktive navn som det vil bli henvist til i presentasjonen av intervjuet. Utvalget på 4 personer bestod av to par, 2 kvinner og 2 menn. Alder varierte mellom 30-40 år. Parene kjente hverandre og begge eide sin leilighet. Botiden var på 1-2 år. Gjennomsnittlig antall barn var per barnefamilie 1,5 og alder på barna varierte mellom 2-8 år.

### Deltakere (fiktive navn):

**Espen & Marthe**

**Hans & Nora**

---

### Intervjuet

#### **Bokvalitet**

Bokvalitet er for Hans spesielt kvaliteter knyttet til selve leiligheten. Etter å ha bodd i en eldre leilighet med mye oppussingsbehov ønsket Hans og Nora å kjøpe seg en leilighet med god standard slik at de slapp å pusse opp i løpet av kort tid. I tillegg er god bokvalitet for de det som ligger i nærheten, at det er nært til butikk, barnehage, skole og kollektiv transport. Nora mener dette er viktigere enn kvaliteten på selve leiligheten. Marthe sier seg enig, og legger til at for de er garasje og uteområdene rundt også med på å styrke bokvaliteten.



For Espen er infrastrukturen rundt og beliggenheten i forhold til praktisk adkomst både med bil, kollektiv transport og til fots viktig. Han påpeker også viktigheten av de mange indre kvalitetene ved leiligheten med at alt er nytt, pent og rent, og så videre. De var alle ute etter en leilighet med en høyere komfortstandard enn deres tidligere bosted, og det at disse leilighetene var nye var en viktig faktor ved kjøp av ny leilighet. Hans sier standarden og kvaliteten på selve leiligheten har blitt viktigere i den livssituasjonen de er i som voksne mennesker med barn. Det var ikke like viktig når man var student, men det å måtte pusse opp når man har barn er noe de ikke ønsket. Espen legger til; "Barn og byggeplass går ikke helt sammen".

De er alle enige om at plasseringen i byen passer de bra. Nora påpeker at det viktigste ikke er nærhet til sentrum, men at det er i nærhet til jobb og barnehage. For Espen er det viktig med enkel tilgang til kollektivtrafikk og at det er kort vei ut på motorveien da både han og Marthe benytter seg av bil til jobb. Siden de jobber på hver sin kant av byen har de bosatt seg i midten. Hans er enig med at nærhet til kollektiv transport er svært viktig da han er avhengig av dette til jobb og ikke ønsker å benytte seg av bil. Marthe legger til at det er kort vei til Storo Storsenter som blir den naturlige handledestinasjonen.

### **Valg av bosted**

En av årsakene til at Espen og Marthe valgte å flytte var fordi de opplevde boligområdet som fint, i tillegg fikk de en stor privat balkong med fin utsikt over Oslo og gode solforhold. For Hans og Nora var det ønskelig med bolig i første etasje med egen privat hage på grunn av barna. Nora påpeker at tilbudet etter slike boliger var svært begrenset. Espen og Marthe ventet barn når de kjøpte og de la derfor vekt på å ha nærhet til barnehage. Det var derfor fint at prosjektet reklamerte med ny barnehage som prioriterte barn bosatt i boligprosjektet.

### **Ulemper**

Marthe mener støyen er en ulempe ved deres bostad, men ikke i så stor grad at de ønsker å flytte eller plages med det i stor grad. Dersom de vil ha oppe vinduet mot Ringveien og t-bane er det et problem. Espen savner nærhet til natur eller større parker. De må gå et stykke for å komme seg til slike steder. Deres tidligere bosted var nær Akerselva som de opplevde som et fint område for rekreasjon. Hans legger til at

nærmeste park er Torshovdalen, "...men alt handler om hvor mye innsats man er villig til å legge i det å komme seg steder". På grunn av det pågående boligprosjektet må de gå omveier for å komme til parken, men han tror avstanden kan virke kortere når boligprosjektet ferdigstilles.

Hans påpeker at det å flytte inn på et område som er under utbygging har sine ulemper. De har for eksempel ikke fått tilgang til hele sin private hage da noe av hagen må benyttes som parkeringsplass på grunn av utbyggingen. I tillegg er det mye transport på området på grunn av utbygging og innflytting, og det er opprettet veier for byggetransport. Disse skal etter hvert bli borte og området skal bli bilfritt. Mye transport på området ser han ikke på som positivt, men når prosjektet er ferdig håper han et bilfritt område vil skape bedre utendørs miljø. Espen sier seg enig i at det å flytte inn i et pågående prosjekt kan ha ulemper da det er en byggeplass man flytter inn på. De opplevde mye støy fra naboblokka som var under oppføring. "Det tar tid før ting er ferdig" sier han.

Nora synes ikke området er godt tilrettelagt for barnefamilier. Det er få lekeplasser, kun en liten lekeplass nord på området. Ellers er det barnehagen som tilbyr muligheter for lek i området. Marthe sier seg enig og ønsker flere lekeplasser i fellesarealene. Nora tror årsaken er at utvikler hadde sett for seg at kjøpegruppen ville bestå av flest eldre og at det derfor ikke var behov for mange lekeplasser. Hans støtter dette og påpeker at utvikler har uttrykt at de hadde bommet litt på kjøpegruppen. Han tror høyt press i markedet og prisen var årsaken til at barnefamiliene flyttet til Grefsen. Alle er enige om at det er veldig mange benker på området som passer bedre til en eldre generasjon. De mener det er begrenset hvor mange som setter seg ned på en benk for å stirre inn i en blokk.

En annen ting spesielt Espen og Marthe har observert og ser på som en ulempe er at det i deres blokk virker å være mange leieboere og høy gjennomtrekk av beboere med blant annet en del studenter. Typisk for leieboere er at de kanskje ikke i like stor grad bryr seg om trivsel i nabolaget og ikke har det samme eierskap til bomiljø, sier Espen.

### **Første etasje på bakkeplan versus høy etasje**

Hans og Nora bor som sagt i første etasje ut mot fellesareal og gangvei. Innsyn er derfor mer aktuelt med en slik beliggenhet. For å hindre innsyn har de satt opp lameller i vinduene, og i hagen er det plantet busker som etter hvert vil skjerme noe. De vil uansett ha noe innsyn, men det er prisen man betaler når man ønsker seg første etasje påpeker de, og ser ikke på dette som et problem.

For Espen og Marthe var balkongen helt avgjørende i valget av denne leiligheten siden de ikke like lett har tilgang til gress og bakkeplan slik Hans og Nora har. De hadde lyst på balkong med utsikt og med plass nok til lek og oppholdsmuligheter. Dette for å kompensere med at de ikke like lett kan slippe barna ut i en hage eller fellesareal og samtidig ha oversikt. De er derimot avhengig av heis for å komme seg ned i tillegg til at det tar noe lenger tid å kommer seg inn og ut med diverse ting.

### **Naboskap**

Nora opplever naboskapet som godt og de har blitt kjent med mange naboer. Det å bo i første etasje er nok en årsak til dette siden de ser veldig mye til naboene, spesielt på sommeren når de er ute i hagen og folk går forbi. Da stopper de som regel opp for å snakke. Espen føler Hans og Nora har fått med seg mer av det som skjer og er på "hilsern" med flere på grunn av plassering enn det de har i en høy etasje. Han visste ikke at det var så mange barnefamilier som var bosatt i boligene før de var på besøk til Hans og Nora og var ute i hagen og fikk oppleve det med at folk stopper opp for å snakke. Marthe påpeker at det er noe som naturligvis ikke skjer for de i høyden, de får ikke med seg det som skjer på bakkeplan i like stor grad.

Hans legger til at etter et par dager etter innflytting hadde de kaffe med en annen barnefamilie i naboblokka. Barnefamilien sa at barna som bor i første etasje leker mye sammen, men jo høyere oppover i etasjene barna bor, jo mindre ser man de ute i lek med andre. Dette mener Hans har en logisk forklaring siden foreldrene må bli med barna ut hvis man bor høyere oppe. I tillegg sa barnefamilien at de var mye bedre kjent med de andre familiene i første etasje siden det er enkelt å åpne døra og sette seg ute der folk går forbi. Nora påpeker at de ser lett om naboer er ute og leker, noe som gjør det lettere for de å gå ut og bli med å leke.

Dette var ikke noe Espen og Marthe tenkte så mye over i valg av bosted og når de flyttet til Grefsen. Marthe sier de var lei innsyn og stadig passering av mennesker på grunn av deres tidligere bosted som var i første etasje rett ved inngangsdøren til blokka. "Forandring fryder, det er kanskje noe med det?" sier Espen. Espen sier de er heldige siden de to parene sammen har litt av hvert. Siden de kjenner hverandre kan både store og små få glede av hverandres gode kvaliteter ved å besøke hverandre.

Alle informantene vil si det er en miks av mennesker som bor på området, både med hensyn til alder, boforhold, yrkesgrupper og så videre. Hans har lagt merke til mange barnefamilier, noe man hører godt på dagtid. I deres blokk er det også en del eldre. I helgene merkes det at det bor en del studenter eller barneløse på grunn av mye musikk og god stemning fra balkongene. "Rene Charter stemninga" sier Nora. På fine sommerdager kan det bli mye støy fra andres musikk som kan påvirke en tenkt rolig kveld i hagen påpeker Hans. Espen forteller at det ikke har blitt en god kultur enda i forhold til husordensregler og hvordan man bør oppføre seg når man bor i et slikt tett boligkompleks. Han tror dette blir bedre etter hvert som tiden går og prosjektet ferdigstilles. Regler som omhandler tillatte tidspunkter for musikk og lignende er som regel de som brytes mest.

Espen henviser til sameienes Facebook-side der det hyppig deles informasjon mellom beboerne, alt fra utleie av parkeringsplass til diverse spørsmål eller info om for eksempel innbrudd i boder eller viktige datoer å merke seg. Espen sier at de ikke har fått en stor fellesskapsfølelse i stor grad enda, men håper dette kommer mer og mer ettersom prosjektet ferdigstilles.

### **Støy**

På grunn av boligens beliggenhet nær Ring 3 og t-banen ligger selve boligkomplekset i rød, orange og gul støysone. Espen og Marthe bor i et av byggene nærmest Ring 3 og t-banen. Disse byggene har til hensikt å skjerme for støy for resten av området der flere boligbygg er utviklet og fellesområdene ligger. På grunn av mye støy har utviklerne benyttet tykke vegger og gode støydempende materialer, så dersom vinduer i leilighetene er lukket merker man ikke noe til støyen fra motorvei og t-bane. Derimot hører de selvfølgelig støyen dersom vinduene er åpne, noe Espen og Marthe i større grad er utsatt for enn Hans og Nora som bor i et bygg lenger inne på området. I tillegg

til gode materialer i fasaden er det lagt vekt på godt ventilasjonssystem som gjør at det ikke er nødvendig å ha vinduene åpne for inneklimate sin skyld. Begge par vurderte søyen på området før de bestemte seg for å kjøpe, men ble overbevist av kvaliteten på byggene og at den ene rekken med blokker skulle fungere som en støyskjerm for resten av området. Noe støy kommer de likevel ikke unna, for eksempel på sommeren når man sitter ute. Nora påpeker at "Sånn er det jo å bo i byen uansett. For et år siden bodde de rett ved en rundkjøring, og man venner seg til det".

Espen forteller at deres inngangsdør ligger ut mot støysonen. Veien de kommer ut på og som de bruker å ferdes på til kollektiv trafikken eller for å handle og så videre har kun et nettinggjærde som skille til t-banen. Denne veien opplever de derfor som sterkt preget av støy. Veien er ikke medregnet som bruksareal og oppholdsareal, noe han synes er rart da det er den veien de bruker hver dag. Han sier det opprinnelig skulle komme støyskjerm mellom veien og t-banen for å gjøre veien mindre støyutsatt, men det er mange involverte i dette og finansieringen har blitt et problem.

Hans avslutter med å si at støy er en betraktning i valg av bolig, men om man vil bo sentralt er det vanskelig å komme utenom. Dersom man føler det er for mye støy flytter man selvfølgelig ikke dit.

### **Solforhold**

Gode solforhold på balkongen, samt utsikten var avgjørende faktorer for at Espen og Marthe kjøpte denne leiligheten. De hadde ikke valgt den samme leiligheten dersom balkongen kun hadde hatt sol i morgentimene. Sol på ettermiddagen og kvelden er for de viktigst. Etter å ha erfart solforholdene i deres nåværende leilighet er dette en kvalitet de også vil verdsette høyt i fremtiden dersom de vil flytte.

### **Vandalisme og kriminalitet**

På Grefsen har de opplevd en del innbrudd i boder som ligger i kjeller under blokkene. Det er spesielt mye sykkeltyveri fra boder. På grunn av det store antall boliger på området og at det er nybygg, er det ikke lett å vite om folk som beveger seg på området bor der eller ikke. Det er derfor lett for uvedkommende å bevege seg på området og eventuelt stjele sykler og lignende. Hans sier de så mange som rotet i konteinere som sto på området under innflytting, og de observerte en del som lusket rundt på området

på nattestid. Han sier det trolig blir mer interessant for de kriminelle når det er nytt og fremstår mer uoversiktlig. Han påpeker at sykkelparkering er et problem. Bodene er for små til at sykkelen får plass sammen med alt annet, derfor blir de stående ute og er lette å stjele.

”Det er en liten bakside av det å bo såpass sentralt. Det er lett tilgjengelig å komme og gå på området og enkelt å ta med seg noe man har lyst på” påpeker Espen. Nora har opplevd en ubehagelig hendelse der to menn hadde tatt seg inn i parkeringskjelleren og oppførte seg aggressivt og truende. Parene føler seg likevel ikke utrygge på området.

### **Fellesarealene**

Både Marthe og Nora sier at de bruker fellesarealene til å leke på noen ganger, men barnehagen blir mest brukt siden den egentlig er nærmest. Der møter man også alltid noen og den kan brukes etter at barnehagen er stengt og i helgene. Marthe sier de brukte lekeplassen nord på området en del før deres barn startet i barnehagen, og de opplevde da dette som en møteplass der også andre var. Nå sier de at barnehagen har tatt over som det naturlige møtetpunktet.

For Hans og Nora oppleves det å gå til barnehagen for å aktivisere barna som et litt større tiltak enn dersom de hadde hatt en lekeplass rett utenfor hagen i fellesarealet. Siden de bosatte seg i første etasje hadde de sett for seg å kunne slippe barna rett ut og sitte å se på barna leke på lekeplassen fra hagen. Nora håper derfor dette kommer etter hvert som prosjektet utvikles videre.

Nora har observert barn leke i fellesarealet utenfor deres leilighet selv om det ikke er en egen lekeplass der. Marthe har observert fra balkongen barn sykle rundt eller leke med ball nede på fellesarealet som er utenfor hos de. Området skal som nevnt bli bilfritt på innsiden av blokkene, og derfor trygt å leke på. Nora sier at deres barn på 8 år kan slippes ut alene for å leke på området. Hun leker ikke like mye ute på vinteren, mest på sommer og høst. Hans og Nora valgte å få satt opp gjerde rundt hagen av utvikler på grunn av små barn, for å unngå at barnet løper av gårde. Gjerdet var ikke noe de egentlig ønsket, men så at det ble nødvendig for sikkerheten til det minste barnet. Dette har også de andre naboene med privat hage gjort av samme grunn.

Marthe tror barn må nærme seg skolealder før de kan slippes ut alene på området for å leke. Nora sier ca. 5 år og Hans legger til at det avhenger litt av om barna har andre å leke med, og så videre. Det er ofte lettere å holde seg på et området dersom de er flere, sier han.

Espen påpeker igjen at de savner flere lekeplasser i fellesarealene, og at det hadde vært fint med en lekeplass på fellesarealet de kan se ned på fra balkongen. Han mener dette kunne blitt et naturlig samlingspunkt. Nora er enig med Espen i dette. Marthe legger til at hun gjerne skulle hatt en større plen på fellesarealet. Hun påpeker likevel at mange av de kvalitetene de ønsker seg i et uteareal har de på balkongen. Nora er enig, og sier kvalitetene de har i den private hagen var det viktigste for de.

Ingen av parene tror det å bo på Grefsen Stasjon med barn eldre enn 13 år er noe problem. Så store barn vil trolig utforske byen mer og dra til venner og lignende. De tror derfor ikke fellesarealene er så attraktive å bruke for større barn. Hans sier at Muselunden, som er et stort grøntområde på andre siden av Ring 3, har stort potensiale til å bli brukt mye av de til mer plasskrevende aktiviteter dersom området blir lettere tilgjengelig enn det er i dag. I dag må de gå store omveier for å komme seg dit, men når prosjektet er ferdig og det blir en vei bort til Sinsen ser han store muligheter, og de andre sier seg enige. Han sier at dette er en fordel med å bo akkurat på Grefsen. På den ene siden har man byen og den andre veien har man masse plass, med marka og så videre.

### **Betalingsvillighet**

De to parene blir vist bilde av Lindern ovenfra slik at den lukkede strukturen tydelig vises med fellesarealet i midten. Hans og Nora kjenner mange av familiene som har barn i samme klasse som deres barn på 8 år, og at det er flere av de som bor i lignende kvartal på Torshov med lignende fellesareal. Hans og Nora opplever disse kvartalene som veldig sosiale, noe de tror er fint, men på grunn av de eldre leilighetene og oppganger uten heis er det uaktuelt for de å flytte inn i noe sånt. Espen er enig i at det ser veldig sosialt ut og samtidig privat for de som bor der. Begge par påpeker at beboerne på Lindern ikke har egen privat utedel, noe de selv setter stor pris på. De foretrekker egen privat utedel i tillegg til fellesarealet som man kan ta i bruk om

ønskelig. Espen sier at "Det private henger litt høyere enn det sosiale uansett, til syvende og sist". I dette sier alle seg enige. Hans foretrekker den private hagen over et stort fellesareal slik som på Lindern. Også dette er alle enige i.

Nora tror kvartal som Lindern hadde vært mer aktuelt for de dersom det var nybygd, likevel opplever hun og Marthe, Grefsen Stasjon som ganske lukket da de har Ring 3 og t-banen på den ene siden og det er ingen gjennomgående bilvei på området. Det virker derfor ikke naturlig for andre enn beboere og besøkende og bevege seg inn på området.

### **Flytteplaner**

Ingen av parene har vurdert å flytte etter at de bosatte seg På Grefsen Stasjon, men Nora sier drømmen er hus og hage og at dette ikke er stedet de skal bo for alltid, "Har alltid tenkt at det her er ikke det endelige stedet, det er på en måte et stopp på veien", og alle sier seg enige. Likevel trives de veldig godt på Grefsen slik det er nå. Marthe hevder Espen drømmer om ny og større leilighet i samme prosjekt, og han svarer at han er en person som alltid tenker på det neste steget og ser på hva som finnes der ute. Han er usikker på om deres neste bosted blir hus, rekkehus eller en større leilighet. Hans påpeker at et ekstra rom utgjør mye i prisen på en leilighet, noe de ikke følte var verdt det da de vurderte boliger. Derfor blir trolig det neste for de rekkehus eller hus.



## 5.3 Presentasjon av individuelt intervju, Selvaag Bolig, Harald M. Gjøvaag

Den første utvikleren som ble intervjuet var Harald M. Gjøvaag hos Selvaag Bolig. Selvaag Bolig er børsnotert og en del av Selvaag konsernet som ble etablert i 1948 av Olav Selvaag. Selskapet har lang erfaring innen boligbygging og har til enhver tid boliger under utvikling (Selvaag Bolig, u.å). Intervjuet ble gjennomført på Kulturhuset i Oslo sentrum og varte i nesten tre timer.

### Intervjuet

Harald er utdannet arkitekt og har lang fartstid innen arkitektur og nå også innen byplanlegging. Han har en vid rolle i Selvaag, og jobber med blant annet utvikling av konsepter i tidligfase, myndighetskontakt og samarbeid med arkitektteam om hva som skal utvikles. Siden Selvaag er en stor boligutvikler bygger de ofte i transformasjonsområder<sup>9</sup>, og da ofte over store områder. De utvikler ikke enslige kvartaler eller infill prosjekter, men heller flere kvartaler innenfor et område og da i tillegg næring og andre kvaliteter som er viktige når det blir snakk om så store områder. De utvikler rett og slett nabolag, og alt det man måtte trenge i kort avstand fra boligen. Prosjektene inneholder som regel minst 150 boliger.

### Utvikling

Noe av det viktigste i utvikling av deres boligprosjekter er å tenke utenfor den "strikken" de selv eier. Med dette mener han at de skal gå fra å tenke eiendomsutvikling til byutvikling ved å se på mulighetene utenfor den tomten de selv eier og skal utvikle, og se på området den ligger i som helhet, hva som finnes- og hva som trengs der. I tillegg er det viktig å se på de nærliggende tomtene og hvordan man kan utvikle på best mulig måte slik at man blir en del av det som allerede finnes. Dette gir mulighet til å tilføre og bidra med noe nytt som er positivt for de som allerede bor i området.

Harald sier det er tre hjørnesteiner for måten Selvaag skal jobbe på i årene som kommer. Det første er at boligene som bygges vil bygges i transformasjonsområder

---

<sup>9</sup> Transformasjonsområder: "Med transformasjonsområder menes områder som behøver ny gate- og byromsstruktur" (Oslo kommune, 2015, s. 48).

og gjennom fortetting. Det andre er at de skal bygge bymessig eller urbant og det tredje er at de skal tenke utenfor "strikken". For å få til dette må de forstå mer av samfunnet de skal bygge i og det er derfor satt i gang et kunnskapsprogram der målet er at de skal jobbe mer kunnskapsbasert og mindre følelsesbasert fremover. Det vil si at de vil tilbake til en mer rasjonell arbeidsprosess. Dette mener han kan være krevende siden vi som mennesker er fulle av følelser og at vi derfor har en tendens til å forveksle egne personlige preferanser eller en gruppereferanse med et behov eller med at ting henger sammen på en spesiell måte. Det å jobbe kunnskapsbasert mener han er svært krevende da det mangler mye forskning på mange områder. I tillegg mangler det kompetansemiljøer som gjør at man kan se ting i riktig sammenheng. Han sier at det er viktig å dele erfaringer og kompetanse man besitter som kan ha verdi for flere for å komme videre i faget. Dette har han bidratt med gjennom å holde foredrag, publisert artikler og kronikker.

Et begrep Selvaag bruker i sine boligprosjekter er sosial boligbygging. Det går ut på å legge til rette for sosialt samvær mellom beboerne, både i deres kvartal og nabokvartalene. Hvis de for eksempel fokuserer på å bygge gode nabolag ved utvikling, må de se på hva det vil si å bygge et godt nabolag der i forhold til andre steder, hvilke kvaliteter som allerede finnes og hvordan folk egentlig har det der. Dette gjelder både sosiale aspekter, infrastruktur og lignende. De må finne ut hva slags boliger de skal bygge på denne plassen og hva mer enn boliger som trengs. Kanskje det er behov for barnehage eller skole? Kanskje de bør tilrettelegge for et større grøntområde, gang- og sykkelvei og så videre. Dette prøver de å utarbeide i hvert prosjekt blant annet ved at de har ansatt arkitekt og sosiolog.

Han fortsetter med å si at forholdet mellom fysiske omgivelser, arkitekturen, byform og hvordan de som faktisk bor der har det både fysisk og psykisk finnes det knapt noen sammenhenger på. Det de likevel vet er at der man tilfører stedegne kvaliteter som bidrar positivt, vil man kunne opprettholde en positiv effekt. Motsatt, der hvor man bygger inn flere stedegne kvaliteter som bidrar negativt i et område som allerede sliter bidrar man mer negativt. Harald utdyper med et eksempel; "Hvis man dytter inn befolkningsgrupper som har utfordringer fra før inn i et område hvor andre også har utfordringer får man en nedadgående spiral". Det de også vet er at der man får transformasjon og nybygg inn i områder som kanskje har noen levekårsutfordringer,

kan tilførsel med for eksempel flere selveier boliger eller dyrere boliger i et område bidra positivt fordi barna som vokser opp får flere og andre forbilder enn det som har vært tradisjonelt.

Han påpeker at de ikke kan vite for sikkert om slike kvaliteter bygger opp området eller ikke, men de prøve å skaffe seg oversikt over hvordan folk har det på de forskjellige stedene og prøver å bygge videre på det eller å tilføre noen kvaliteter de ser mangler og som de bare kan anta at folk vil sette pris på. Etter gjennomført utvikling går de inn og gjør undersøkelser og måler for å se om prosjektet ble suksessfullt og slik de hadde sett for seg. Dette fordi de har et langsiktig perspektiv på ting de holder på med. Han viser til Fornebu der de har mye eiendom under utvikling, og at de beboerne som kjøper seg inn først blir spesielt ivaretatt blant annet for å lære av det de gjør i den videre utviklingen slik at beboerne skal få best mulig opplevd bokvalitet. De jobber ofte med komplementære størrelser i et så stort prosjekt som Fornebu. Både når det er snakk om boligen, men også fellesområder med ulike kvaliteter og funksjoner som kan bidra til aktivitet på tvers av boligkvartalene.

### **Avkastning**

Avkastning er avgjørende for å kunne drive boligutvikling og for å kunne investere i nye eiendommer og prosjekter. Overskuddet blir brukt til å investere i nye ting hele tiden. Harald omtaler avkastning som "kjempeviktig". Selvaag har ofte et langsiktig avkastningsmål da de utvikler i transformasjonsområder med flere byggetrinn og hvor utviklingsprosessen tar mange år. I et vanlig prosjekt har Selvaag satt krav til 12% brutto avkastning før det blir gitt grønt lys og settes i gang. Hvis dette ikke er oppnåelig vil ikke tomten bli kjøpt og prosjektet ikke realisert. Det henger delvis sammen med at boligutviklere selger etter byggherreforskriften som krever at 5% av omsetningen skal settes av eller bindes opp som sikkerhet for boligkjøperne i 5 år etter ferdigstilling. I praksis har de derfor et lovpålagt avkastningskrav på 5% uansett.

Siden de også er et børsnotert selskap har investorene en forventning til avkastning. Ulike prosjekter gir selvfølgelig ulik avkastning. Etter finanskrisen er det mange boligutviklere som har hatt mange år med høy avkastning, og Selvaag er intet unntak. Harald sier de siste årene har gitt god avkastning, og da langt over 12%. Dette på grunn av lange planleggingsprosesser, inflasjon og andre markedsmekanismer. Høy

avkastning gir enda bedre egenkapital til nye investeringer. Siden Selvaag og mange andre utviklere har hatt gode tider de siste årene har dette ført til at de tomtene som man konkurrerer om har fått en høyere pris. Han påpeker likevel at de som har tjent mest på bolig de siste 20 årene er boligkjøperne. De som har solgt boligene sine på topp sitter mest sannsynlig igjen med et høyt skattefritt overskudd.

Selvaag har ikke merket mindre kjøpelyst på grunn av den svake prisedgangen i 2017. Siden de har langsiktige perspektiver i prosjektene sine har de ikke gjort endringer når det gjelder pris på boliger, siden tomtene allerede er betalt for, og utbygging og entreprisekostnadene er de samme. De har heller ikke endret utbyggingsplaner eller minsket antall nye investeringer på grunn av markedsendringen. Han påpeker at de i utviklingsprosesser alltid vurderer ut ifra to scenarioer, "worst case" og "best case". I disse vurderinger er alt av risiko knyttet til utvikling tatt med, som mulige fremtidige marked- og prissvingninger. Man ender alltid et sted i mellom "worst" og "best case" i prosjektene.

## **Finansiering**

Boligprosjektene til Selvaag utarbeides i forskjellige byggetrinn. En av årsakene til dette er finansiering. For å kunne utvikle prosjektene sine trenger Selvaag finansieringshjelp fra banker så de ikke bruker opp egenkapitalen og mister muligheten til å investere i nye prosjekter. For å få lån krever bankene sikkerhet ved at 60% av boligene er solgt før byggestart. Dette gir også sikkerhet for en eventuell boligboble. Da går det i så fall kun utover egenkapitalen og ikke bankene. Dermed har de for eksempel fire byggetrinn på et boligkvarter. Da må de først selge 60% av byggetrinn en, før de kan starte å bygge. Slik kommer de fortere i gang med utbyggingen og folk kan flytte inn underveis uten å bli svært forstyrret av de resterende byggetrinn som skal utvikles. La oss si det er 30 boliger i hver blokk og fire blokker på kvartalet, altså 120 boliger totalt. For å starte utbygging av første byggetrinn må 18 leiligheter i blokk en selges. Dersom det skulle være et sammenhengende boligbygg på kvartalet med 120 leiligheter og ett byggetrinn måtte 72 leiligheter være solgt før byggestart. Normalt tar det mye lenger tid å få solgt så mange leiligheter og det ville tatt mye lenger tid før byggingen kom i gang. I tillegg hadde det blitt mer usikkert når prosjektet ville blitt ferdigstilt noe som ikke er attraktivt hos boligkjøpere. Dersom man ikke vet når man

kan flytte inn er sjansen for å kjøpe liten da man tar en høyere risiko og det er mange uklare faktorer inne i bildet.

### **Transformasjonsområdene**

Spørsmål som hva et transformasjonsområde skal inneholde, hvordan det utformes, og hvilke kvartalsbebyggelse som skal bygges, samarbeider utviklerne med kommunen om. Det varierer fra hvert enkelt område hva kommunen har for synspunkter på hva som bør utvikles og hvordan. For eksempel var visjonen til Selvaag på Løren å bygge videre på byveven ved å bygge kvartalsbebyggelse, men det ønsket ikke kommunen da de mente det lå for langt unna "alt" og ønsket heller lamellblokker. Dette førte til rare krav fra kommunen som at man på Rema1000 butikken skulle kunne snu lastebil på egen grunn for varelevering, og ikke slik man gjør det inne i byen med en parkeringslomme for så å frakte varer over fortau og inn en dør. Når man må utarbeide det slik at man skal kunne snu på egen grunn, fører dette til en større plass, som regel asfaltert, og det skaper et inntrykk som er semi-urbant. Harald mener plassen mellom fortau og fasade ikke gir den samme grad av urbanitet som når bygningen står som fasade til fortau. Kommunen har en norm som krever at all varelevering skal skje på egen grunn. "Hvorfor det?" sier Harald. Han mener det er for at vi har gått vekk fra den tradisjonelle urbane tankegangen om at byrom og gaterom er noe felles, også for de som leverer varer, og ikke bare for de som skal sykle og gå. Retningen er nå mot en eiendomsutviklings tankegang hvor man er seg selv nok på eiendommen og da skal man få alle kravene også. Harald forstår ikke hvorfor det skal være slik. I tillegg brukes det unødvendig stor plass til en ting som varelevering som kunne blitt brukt på en bedre måte for å skape andre og bedre bykvaliteter. Han sier Selvaag nå skal i gang med ny utbygging sentralt på Løren, og at kommunen der ønsker kvartalsstruktur og ikke lamell eller lignende.

En annen ting som er viktig når man utvikler i transformasjonsområder, og spesielt der det er eksisterende bebyggelse av ulik karakter fra før, er dette med bevaring. Det ble for eksempel sett på hva man ønsket å bevare av gamle bygg på Løren før man startet å utforme planer for området. Her ble kanonhallen bevart for å ta vare på litt av historien i området og for å være med på å danne noe av identiteten til området. I tillegg er det viktig å tilby beboerne gode næringstilbud i transformasjonsområder, siden det ofte er svært mange som blir boende i området. Her er det viktig for Selvaag å få inn rett type

leietakere, som noen ganger betyr at lokalene blir stående tomme i en periode før de får til en avtale med noen som kan tilby god kvalitet til beboerne.

### **Boligkjøpere**

Harald sier vi har en ting til felles vi som utvikler og vi som bor. Næmlig at "Alle bor. Vi bor på forskjellige måter og har forskjellige behov, men alle bor". Og det er noen universelle behov vi har, som bad, kjøkken, oppholdsrom som er stort nok til at hele familien kan samles, og så videre. Han påpeker at de, i tillegg til Obos, bygger mange av sine boliger for mannen i gata. Snittprisen var i 2016 kr 4,2 millioner for en bolig fra Selvaag. Dette ga 86% av boligkjøperne råd til en bolig fra Selvaag, noe som er viktig da folk flest har kun en begrenset mengde penger å bruke. Han påpeker her en faktor som er avgjørende når det kommer til pris: Jo nærmere sentrum, jo dyrere tomter, og dermed blir også leilighetene dyrere i disse områdene.

Boligprosjektene til Selvaag er normalt planlagt for en miks av mennesker og ulike type husholdninger, men de kan også utvikle prosjekter som er mer tiltenkt spesifikke typer mennesker. Han fortsetter med å si at variasjon i boligene er viktig. Folk er i forskjellige livssituasjoner og har ulike behov til boligen. Noen ønsker mindre kvadratmeter, men like mange rom som før, andre vil ha store indre fellesrom. Det er altså viktig å tenke boliger for et bredt spekter av mennesker, eller i praksis alle mennesker.

De har for eksempel et konsept som heter "Pluss konsept" der de har vertskap med mer fellesareal enn normalt, blant annet ekstra leiligheter som beboerne i sameiet kan bruke når de har overnattingsgjester eller lignende. Dette konseptet er noe dyrere enn de normale prosjektene, men det er da en kvalitet man betaler mer for om man ønsker det. Leilighetene i disse konseptene har også vært noe større enn normalt, ikke nødvendigvis ved at det er flere rom, men større rom.

### **Barnefamiliene**

Selvaag mener barnefamiliene er en stor bidragsyter til bylivet, men ikke en større bidragsyter enn alle andre. Det er et annet bidrag, et annet bidrag enn det en by full av single mennesker har å komme med, eller kun eldre. Harald nevner at de på Løren valgte å bygge flere familieboliger enn det kommunal norm krever, og at det faktisk er barnefamiliene som har flyttet inn i disse leilighetene. Harald mener personlig, og noe

som trolig smitter over på Selvaags tankegang, at boligen er navet i den bærekraftige byutviklingen, men at vi er helt avhengig av at det finnes arbeidsplasser i byen, at man har sosial infrastruktur som skoler og barnehager og annen type utdanning for å komplementere boligene. "Hensikten med å bo tettere og mer sentralt er jo at vi skal bruke mindre av tiden vår på å reise til og fra overalt, og at vi også får utnyttet arealene bedre".

### **Kommunale normer og regler**

Harald sier at Oslo har en politikk som virker sentraliserende fordi det har vært for dårlige samordning mellom areal og transportplanleggingen de siste 50 år, noe som har ført til et unødvendig høyt press på prisene sentralt. Folk er villige til å betale mer for å bo i gangavstand til for eksempel jobb eller studiested.

Selvaag opplever ofte diskusjoner med kommunen som stein, saks, papir når det gjelder normer og regler som skal følges. "Du får ikke noe hierarki hvor noe er viktigere enn noe annet, alt er like viktig", forteller Harald når det kommer til kommunale føringer. Han sier videre at de sammen med kommunen har utvikling som et felles utgangspunkt, så det er ikke et problem i seg selv, men der hvor Selvaag ønsker å endre fra denne tradisjonelle eiendomsutviklingstankegangen til å tenke byutvikling er han redd for at verken Selvaag eller kommunen har nok innsikt til å se ting i en større sammenheng. Oslo kommune har veiledende planer for offentlige rom som kunne ha vært til hjelp, men Harald sier det bare blir enda et lag oppå mange andre lag hvor også kommunens saksbehandler har litt problemer med å se at "Ok, i dette boligprosjektet behøver vi ikke gjøre slik og slik selv om normen sier det, da det tross alt skal bygges slik og slik ved siden av". Harald sier det derfor er viktig å øke bevisstheten i hvert enkelt boligprosjekt og bidra mer kunnskapsbasert for å skape bedre forutsetninger for utviklerne som igjen gagnar beboerne på best mulig måte.

Noen av de viktigste krav og normer som må følges i boligprosjekter er utearealnormer, leilighetsfordelingsnormen og parkeringsnorm. Utearealnormen stiller strenge krav til fellesarealene med sol, støy, opparbeidelse av uteområder og så videre. Mange av disse kravene gjør det vanskelig å bygge lukket kvartalsbebyggelse, noe som blir videre forklart under "Lukket kvartalsbebyggelse". Dersom noen avgjørende kvaliteter er dekket i nærliggende område, står det i normen at man kan få fritak for å dekke

dette i for eksempel fellesarealet til et kvartal dersom kommunene ser på eksisterende tilbud som godt nok. Harald påpeker likevel at dette i praksis ikke er tilfellet. De har flere ganger promotert nærliggende kvaliteter i områder for å kunne utarbeide for eksempel fellesareal med urbant jordbruk og ikke det klassiske lekestativet eller sandkassen som krever de beste solforholdene. Uansett hvor nært og godt eventuelle andre lekeplasser er blir ikke dette godkjent fra kommunen sin side.

Andre diskusjoner de har med kommunen angående krav til sol i fellesarealene er tilgang til park eller andre grønne områder. Han mener mange boligområder har nær tilgang til park eller andre grøntområder som kan oppfylle solkravet, for eksempel bare den siste timen av kravet, men det blir nedstemt da man skal ha mulighet til å gå i privat fellesareal og ikke må gå til en offentlig park for å ha tilgang til sol. Her kunne han ønske kommunen var litt mer fleksibel. Han sier; "Det fine med å jobbe i et selskap som Selvaag er at de besitter en del ressurser", og de har utført en stresstest på hvor mye av kvartalene i Oslo sentrum som kunne blitt bygget slik lovene og føringene blir praktisert i dag, og det er kun ca. 30%. Det er stort sett MFUA, solforhold og/ eller støy som ikke går opp. Dette synes han er litt rart, da dette er de dyreste og mest populære stedene å bo i Norge, altså innenfor Ring 2. "Hva skal vi tenke om det?" sier Harald.

En annen utfordring er som sagt krav til parkering i nye boligprosjekter, og han påpeker spesielt nedkjøring til parkering som vanskelig å få utført på best mulig måte på grunn av kommunens krav. For eksempel ble de nødt til å utarbeide flere nedkjøringer til parkeringskjeller enn ønskelig på Løren. Dersom kommunen hadde gitt fritak fra å oppfylle parkeringskravet i det førstebyggetrinn, kunne de slått sammen parkeringskjellerne under flere byggetrinn og bygget én adkomst til parkeringskjelleren der det var hensiktsmessig. Dermed sluppet unødvendig mange adkomster som ble realiteten. Områdene som da ble brukt til nedkjøring kunne derfor blitt utnyttet på en annen og bedre måte. Dette er også et hinder for å få til den klassiske lukkede kvartalsbebyggelsen.

Når det gjelder krav til utvikling av skole og barnehage sier Harald at skole tar det offentlige seg av, men barnehage kan komme som et rekkefølgekrav og det bygger de gjerne lokaler til. I tillegg til de normer og krav som stilles skal utviklingsprosjektene være hyggelige, ha spennende og god arkitektur, og se bra.



## Lukket kvartalsbebyggelse

Harald mener årsaken til at det bygges svært få lukkede kvartaler i Oslo i dag er sammensatt. Man får ikke optimalisert når det kommer til sol, og hvor det skal være sol i utearealene. Man kan eventuelt gå lavere og høyere i bebyggelsen rundt, men da kommer et annet problem med utbyggingstakt, og at man gjerne bygger 30-40 leiligheter i en omgang i ett byggetrinn. Da skal det kunne stå alene en stund før man går i gang med neste byggetrinn og da ønsker gjerne beboerne som har flyttet inn i første byggetrinn litt avstand til neste byggetrinn. I tillegg er selve leilighetene mer krevende å utforme i lukket og sammenhengende kvartalsbebyggelse. Blant annet er det ofte krav om at minst et soverom skal ligge mot stille gate på grunn av støy. Man får også mye mindre fasade på innsiden i et lukket kvartal enn det man får på utsiden. Det er derfor naturlig å legge flest funksjoner i den ytre fasaden, men der har man som regel en støysone og tvinger utviklerne til å legge mer på innsiden. Dette fører ofte med seg at leilighetene blir altfor store og for dyre å selge.

Selvaag har noen konsepter nå som kan gå inn under lukket kvartal der de velger å lukke deler av kvartalet. Fordelen med et lukket kvartal er at man har et tydelig skille mellom hva som er privat og offentlig. Skal man opprettholde eller tiltrekke enda flere mennesker sentralt, også barnefamilier, må det være et tydeligere skille mellom privat og offentlige arealer, påpeker Harald. Boligkjøpere ønsker ikke at hvem som helst vandrer i gårdsplassen eller henger på den lille lokale lekeplassen, selv om Harald som arkitekt og planlegger synes det er kult at alle har tilgang til alt. De som bor der trenger et sted å føle et slags eierskap til. Når beboerne føler eierskap fører det også til at blant annet arealer som utendørs fellesareal blir tatt bedre vare på av beboerne og det oppleves en større form for trygghet. På spørsmål om han tror det er bedre samhold og kontakt mellom de som bor i et slik lukket kvartal er han usikker. "Hva som er limet for et nabolag eller et kvartal er ikke godt å si".

På Løren har Selvaag gjort seg noen erfaringer om hva som der har blitt limet for et nabolag. Der har de utviklet mange boliger i forskjellige kvartaler og Lørenparken har blitt den store folkemagneten. Det er der alle barn og ungdommene henger, men også voksne og eldre. De nærliggende kvartalene er utformet med tett lamellbebyggelse vest for parken og noe som kan karakteriseres som semi-lukket kvartaler nord og nord-øst for parken. De tre semi-lukkede kvartalene har alle et eget utendørs fellesareal i

midten, og de er tilnærmet like med lekeapparater og sandkasser. På bakgrunn av Selvaags observasjon der alle trekkes mot Lørenparken sier Harald at fellesarealene kunne hatt andre funksjoner som hadde gagnet området og beboerne bedre. Sameiene kunne for eksempel ha brukt det til urbant jordbruk eller hatt en annen type fellesskap i disse fellesarealene, men terskelen synes å være ganske høy for å få gjennomført noe slikt fra sameienes side etter innflytting mener Harald. Det vil heller ikke være enkelt å få igjennom noe slikt for utviklerne siden kommunen som regel ikke godkjenner slike alternativer da de finner andre ting nødvendige. Dersom Selvaag foreslår dette for kommunen vil det bli en tilleggsattributt som gjerne går på tvers av andre normer og krav kommunen stiller. For eksempel at det i følge kommunen nesten alltid vil kreves lekeplass i en viss størrelse, og at den har første prioritet på den beste solplassen og skal ha en viss mengde sol i løpet av dagen. Når man da må legge alle krav og ønsker oppå hverandre blir det problematisk. Man kan ikke legge til rette for plantekasser der det er skygge, men siden reglene krever lekeplass og at denne skal ha beste solforhold blir plantekassene nedprioritert. Da hjelper det ikke at Selvaag som utviklere for eksempel påpeker at den lekeplassen disse barnene kommer til å bruke vil være Lørenparken og ikke inne i dette fellesarealet. Kommunen vil ikke godta dette og mener ikke det er godt nok. I virkeligheten mener Harald det er godt nok. Årsaken til at utearealene mellom kvartalene ikke blir brukt mener Harald enten er på grunn av dårlig opparbeidelse eller at folk ønsker å være der det er mange flere mennesker. ”Barna vil over på andre siden av gata for det er der alle barna er, og de vil leke med andre barn som bor i andre kvartaler” sier Harald.

En annen årsak for at det ikke bygges lukkede kvartaler lenger er at entreprenørene også har en viss grad av forkjærlighet for disse enkeltstående byggene istedenfor de lukkede kvartalene. Det går også på andre ting som man gjerne ikke tenker på. Som krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljøet. At de som setter opp stilas og bygger byggegroper også kan jobbe sikkert.

”Man kan ikke bygge et helt kvartal med en gang. Det er sjeldent at vi har solgt så mange boliger at det er mulig å få til. Praktisk talt aldri.” Harald påpeker at det bare er en viss andel boliger de kan selge i et område fordi akkurat der og da er det ikke mer enn 30 stykker som er interessert i å bo akkurat der. Selv om det er tusenvis av andre boligsøkere så har de kanskje lyst til å bo andre steder og har utelukket visse områder.

Så når for eksempel byplansjefen i Oslo lurer på hvorfor Ensjøbyen ikke er bygget ut og noen sitter på tomter uten å utvikle er det også fordi det ikke er høy nok etterspørsel etter boliger i dette området. De som søker nytt bosted ønsker ikke å bosette seg på samme området. Man ønsker forskjellige bosteder på forskjellig bakgrunn ettersom hvilke kvaliteter man søker etter.

Harald skulle gjerne vært med å utvikle storgårdskvartaler, men han sier dette ikke er mulig slik kommunene praktiserer regelverket sitt i dag. Han sier at en kvartalstypologi som begynner å gå igjen internasjonalt er med større parker i midten som et storgårdskvartal, men at bebyggelsen ikke lukker seg helt så flere kan ha tilgang til området. Og at det ofte ikke er samme utbygger som utvikler rundt den store parken. Som for eksempel Rieselfeld i Freiburg, Tyskland. Der har man en del klassiske kvartalsstrukturer men med åpne hjørner i kvartalene som gjør at det er mer åpent for flere.

### **Fellesarealet**

Harald påpeker at det i Norge er veldig mange som har tilgang til egen hytte, ca 3,8 millioner av oss har tilgang til hytte. Dette påvirker også det med å bo i by. Man har kanskje ikke behov for privat hage eller like gode grøntarealer tilgjengelig når man har en hytte å dra til for å få variasjon fra bylivet. Personlig er Harald for en stor park, og eventuelle små gårdsrom der det er hensiktsmessig og nødvendig. "Noe av poenget med å bo i by er jo også dette med at du ikke skal bo på en liten øy for deg selv. Det kan du gjøre i et villaområde utenfor byen. Du bruker byen for det den er verdt sosialt og at du bruker det offentlige gaterommet til å møte andre". Han påpeker at dette er hans personlige betraktninger, og behøver ikke gjelde alle.

Han henviser til Majorstuen som er en av de mest populære områdene å bosette seg i, men der kvartalene har en gjennomsnittlig MFUA på 10%. Det samme har indre sentrum, hvis ikke mindre. Normen sier 12%, så hvorfor kravet skal være høyere enn det som allerede eksisterer mange steder og som vi ser på som en god by forstår han ikke. Man bruker kanskje i mindre grad gårdsrommene dersom man bor i kvartaler med lav MFUA på Majorstuen, men i stedet bruker man hele byen. Man har parker i området som fyller ulike behov. Han mener at det ikke trenger å være så kort vei til parken heller. Dersom man har barn, har de barnevogn og det går alltid en buss eller

trikk et sted. Man gjør derfor en tur ut av det. Man lever litt annerledes enn dersom man hadde hatt en hage.

Harald mener det blir annerledes for barna også. I en privat hage gjør man det ikke til en tur og en greie og det er mer ad hoc og har andre kvaliteter. Han mener uansett at man ikke slipper en to åring ned trapperommet to etasjer for å leke ute i gårdsrommet. Man må følge med ned. Derfor blir terskelen til å bruke disse rommene høyere, men bruksmønsteret blir annerledes enn om du bor i første etasje og har tilgang til hage. På spørsmål om de har gjort observasjoner på dette svarer han "Ja, men dette vet vi". Dette er anerkjent og internasjonalt, og likt over hele verden.

På Fornebu har de blant annet fokus på at utearealene også skal passe de større barna og ungdom. De vil skape større flater, skaterampe, basketkurver og lignende. Her ser de ikke behovet for å dekke dette inne i det typiske utendørs fellesarealet til et kvartal, men skape andre nærliggende områder da de mener at eldre barn ønsker å bevege seg mer på tvers og ut av sitt eget fellesareal. Hans egen erfaring var at hans barn begynte å ta i bruk hele Oslo allerede i 14-15 års alderen.

Harald påpeker videre at det likevel er viktig med disse hemmelighetsfulle hagene også for de som bor der, så de har noe som bare er deres. Som ikke alle andre behøver å blande seg opp i. Man behøver altså begge deler, dette mener han er viktig i utvikling av byen.

Selvaag har ingen "standard mal" de følger ved utforming av utearealer. Det avhenger fra kommune til kommune og fra område til område hva som ønskes. Kommunen har klare formeningar om hva de ønsker seg, mens beboerne har sine forventninger. Selvaag vet ofte hvem beboerne er siden de kjøper seg inn før byggestart og det er sjeldent de har tegnet ferdig utearealene før de begynner å bygge. Beboerne følges opp og man kan komme med innspill til programmering av uteområdene. Hvis noen beboere for eksempel ønsker plantekasser eller drivhus så setter gjerne Selvaag opp dette om mulig. De har også erfart at overraskende mange beboere i større boligprosjekter er seg selv nok, det er også mange som helst ikke ønsker lekeplass i gårdsrommet fordi det fører til mye støy fra barn.

## **Betalingsvillighet**

På spørsmål om Selvaag har sett på om ulike husstander er villige til å betale en høyere kvadratmeterpris for den åpne kvartalsstrukturen enn for lukket kvartalsstruktur svarer han; "Nei, de ha ikke sett på hva folk er villige til å betale mest for". Han fortsetter med å si at nyboligmarkedet normalt har ligget litt høyere enn bruktboligmarkedet med hensyn til fradraget på vedlikeholdsetterslep, alder og så videre. Likevel kan man også få en helt ny bolig til samme pris som en bruktbolig med oppussingsbehov i byen avhengig av beliggenhet. Han påpeker at det er en forskjell i kvadratmeterpris mellom for eksempel Frogner og Stovner på grunn av beliggenhet, selv om mange leiligheter på Stovner har "kule" planløsninger og til og med noen av de ser deler av Oslofjorden, i hvert fall fra toppetasjene. De har også tilgang til t-bane og ligger nær marka som er kvaliteter som ikke er like nærliggende for boliger på Frogner. Beliggenhet er derfor en svært ettertraktet kvalitet som er verdt mye penger og skruer opp kvadratmeterprisen.

## 5.4 Presentasjon av intervju, Obos, Wenche Engseth

Den andre utvikleren som ble intervjuet var Obos, etablert i 1929. "Obos er Norges største boligbyggelag og boligforvalter, en av Nordens største boligbyggere og et samvirkeforetak som er eid av medlemmene" (Obos, u. åa). De står bak mange utviklingsprosjekter som er gjennomført i Oslo, og har alltid nye prosjekter under utvikling. I tillegg til å være boligutvikler og forvalter av borettslag, har de en egen bank og arbeider med finansiering for sine medlemmer. Intervjuet ble gjennomført hos Obos i Hammerborg Torg, og varte litt over en time.

### Intervjuet

Intervjuobjektet var prosjektutvikler Wenche Engseth. Hun er utdannet blant annet som byggingeniør og arkitekt, og har jobbet i Obos de siste 7 år. Hun er med på å utvikle prosjekter fra områder de kjøper opp som er helt jomfruelige, for eksempel slik Kværnerbyen var, til å jobbe helt ned i detalj som om en dør slår den ene eller andre veien eller om det skal være 10 cm mer der, og så videre. Hun sier at dette kan høres ut som litt "flisespikkeri", men det er faktisk veldig viktig når leilighetene får en arealknapphet som gjør at de da også skal kunne selges og gi god bokvalitet. Folk skal komme seg på boligmarkedet, og har man da 4 kvadratmeter for mye i en leilighet som er "waste areal", si det koster 70-80 000 per kvm, vil dette utgjøre 300 000 kr. For et ungt menneske som skal ut på boligmarkedet kan kr 300 000 til 500 000 være avgjørende for om man kjøper eller ikke. Det er derfor viktig å jobbe helt ned i detalj, noe Obos normalt gjør ganske tidlig i en utviklingsprosess. De har for eksempel laget forskjellige modeller på hvordan en god blokk kan se ut.

"Obos lager rammene for menneskers liv", sier Wenche.

### **Kvartalsstruktur i en bysituasjon**

Wenche ser av intervjuguiden at mye omhandler kvartaler, men påpeker at det er ikke så enkelt som det. Siden man er i en bysituasjon har byplanen stor påvirkning når det gjelder utvikling og utforming, og det er klart at det er en kvartalsstruktur i Oslo. Likevel løser det seg fort opp i Oslo, altså selve kvartalsstrukturen. Man har områder som for eksempel Torshov der kvartalsstrukturen forekommer, men den finnes ikke ved Rivertz kvartalene på Sagene hvor det er lamellblokker. Hun påpeker at dette var den første

sosiale boligbyggingen som ble utviklet i Norge, bygget ca. år 1911-1917, og oppkalt etter arkitekten Rivertz. Dette var en nyvinning den gangen fordi du fikk lamellstrukturen som nettopp ga lys og luft til alle. Man har også karrebebyggelse som på Grünerløkka og Frogner, men de er ofte svært forskjellige. Det er mye tettere på Grünerløkka. Det er også færre forhager på Grünerløkka og det har vært veldig mye industri i bakgårdene. På Grünerløkka var det delt opp med gjerder mellom fellesområdene i midten av kvartalet, og man hadde ikke storgårdskvartalene som man finner på Torshov siden disse kom senere og representerte et annet ideal. Fokuset ble flyttet til boligen i storgårdskvartalene og det var ikke lenger noen blanding av funksjoner slik som på Grünerløkka med bolig og industri.

Det er svært sjelden Obos bygger på områder som Grünerløkka. Det er på grunn av at kvartalene som regel er bebodd og "lever", og dersom deler av bygget da skal rives for å erstattes, er føringene fra plan og bygningsetaten så sterke at de ønsker disse kvartalene gjenoppbygd i kvartalsstruktur. Det blir også komplisert på grunn av parkeringskrav og andre krav som de må tilfredsstille. En annen årsak til at de ikke har slike prosjekter er økonomiske faktorer. Infill prosjekter er også som regel for små prosjekter for Obos.

### **Kommunale normer og regler**

Av normer og regler kommunen stiller, er de som gjelder brann, støy og sol noe av det mest krevende, i tillegg til MFUA.

"De kravene vi må oppfylle når vi bygger er for eksempel parkeringsnorm som bestemmes av kommunen og som er en politisk beslutning". Det har hele tiden vært en minimumsnorm å forholde seg til når det gjelder parkeringsplasser, men nå går det mer over til å bli en maksimumsnorm. Dette gjør at man kan få problemer med å bygge så mange parkeringsplasser som man ønsker som utvikler eller som kundene ønsker fordi det er en politisk beslutning, og siden trenden nå går mot en mer bilfri by. Denne retningen har vært spesielt økende det siste året. I tillegg ser de en endring når det kommer til bilpooler, sykkelpooler, elektriske sykler og lignende. Det skjer store omveltning og det har gått veldig fort. Hvor strenge krav de må forholde seg til avhenger ofte av beliggenhet, det er for eksempel strengere krav til parkering jo nærmere sentrum man kommer. Der finnes det bedre kollektivtilbud som skal dekke

opp for bilen og antall parkeringsplasser minimeres. Det har også blitt mye strengere litt lenger ut fra sentrum.

Utearealnormen er delt inn litt på samme måte som parkeringsnormen. Det er forskjellige normer og regler i henhold til hvor man befinner seg i byen. Utearealnormen legger veldig mange føringer, og den har helt klare regler for eksempel på hvor stor del av et området som skal være belyst så og så mange timer til en viss dato. Da er det veldig ofte at disse kravene styrer hvordan bebyggelsesstrukturen for bebyggelsen blir. Man kan for eksempel gå ned i bebyggelsen mot syd-sydvest og ha høyere bebyggelse i bakkant for å bringe sol inn i kvartalene, men det er likevel krevende å dekke solkravet hvis det skal bygges lukket kvartalsbebyggelse. Støy er en annen viktig faktor ved utvikling. Her har utformingen av kvartalsbebyggelsen mye å si for hvordan støy oppleves, i tillegg til hvilke materialer som blir brukt i byggene.

På spørsmål om man kommer seg unna normen om man har dekkende krav i nærhet til kvartalet svarer hun at man ikke kommer unna nærlekeklassene og store deler av normen, men noen få unntak kan man få godkjent om det er gode nok kvaliteter i nærområdet. De kommunale retningslinjene kan også kreve at det bygges barnehager.

I tillegg til normer og regler som gjelder utenfor boligen påpeker hun også at det gjelder strenge krav til utforming av boligene og planløsning. For Wenche har det blitt krevende når det gjelder krav om tilgjengelighet og spesielt for bruk av rullestol. Man skal kunne ha rullestolen inn i alle rom og god nok plass så den kan rotere i alle rom. Dette gjør at mange leilighetsløsninger som de lager i dag er dårligere enn tidligere. Det er en politisk beslutning at boliger skal være for alle, men det går ut over at en del boliger blir dårligere og dette har ført til en faglig diskusjon hvor noen mener at de blir dårligere, mens andre ikke. Wenche mener at disse kravene ofte fører til små stuer, store ganger, store bad og små barnerom som for noen er uheldig. Hun kjemper også for gjennomsyn i leilighetene og at dører har mulighet til å stå åpne for å få til siktlinjer og gjennomsyn, og dermed bedre boliger. Hun har også et fokus på at de små leilighetene skal bli utformet på en god måte så de har plass til spisebord som hun mener er viktig å ha i alle boliger. I de nye kravene er det ikke lenger krav til egen bod i leilighetene. Dette prøver hun uansett å få inn i planløsningen fordi folk likevel har en støvsuger og andre ting som trenger oppbevaringsplass. "Vi får ikke mindre ting, og



oppbevaringsplass er viktig". En annen ting er at alle beboerne ofte ønsker seg store balkonger. Dette er også en utfordring, siden det fører til dårligere dagslys inn i leiligheten under når de blir veldig utkragede. Utbyggere har krav om endagslysberegning, som gjør at bruk av reflekterende materialer rundt, som i fasaden, kan gjøre dagslysberegningen bedre og kravet tilfredsstillt.

Det varierer veldig fra kommune til kommune om samarbeidet og dialogen med Obos er god i prosjekter. Det som alltid gjelder er å skape samarbeid. Hun tror uteområdene trolig blir enda viktigere jo tettere og høyere det bygges. Det arealet som er i mellom byggene og som skal deles på flere blir altså enda viktigere. Hun mener kvaliteten på utearealnормen har blitt hevet de siste årene noe som er positivt for fremtidig utvikling.

### **Transformasjonsområder**

Som Selvaag, utvikler Obos ofte i transformasjonsområder. De har blant annet utviklet Kværnerbyen. Der har det vært viktig for Obos å bevare noe av den tidligere bebyggelsen for å bevare noe av historien stedet har hatt og for å ha noen eldre elementer som er identitetsskapende. Hun mener personlig dette kan være med på å gjøre stedet mer populært å bosette seg i, selv om dette kun er antagelser. Hun tror likevel at historie har en verdi for mennesker og at det er positivt at man har noe man kan identifisere seg med, for eksempel sitt bosted.

For å skape et levende bysamfunn og legge til rette for et godt liv både i og mellom husene har de dyktige kolleger som arbeider med dette i hvert prosjekt. Det er også noen normer for hva som er godt og ikke godt. De fleste vil for eksempel ha lys og sol, men det er også ivaretatt endel gjennom regelverket.

### **Avkastning**

Avkastning er viktig, og Obos utvikler alltid med en forventning om et dekningsbidrag som gjør at de kan investere i nye eiendommer og utvikle videre. De har alltid et krav om en viss avkastning, men det er ikke det som er det primære. Det primære er å lage gode boliger for medlemmene. Har de ingen ressurser eller avkastning kan de heller ikke gå inn og kjøpe store transformasjonsområder. Slike store områder er ofte svært krevende, som for eksempel Kværnerbyen var. Her hadde de en grunnlagsinvestering på ca. kr 1,3 milliarder, altså et kjempebeløp. En ting er at man skal kjøpe det, men

som på Kværnerbyen ble all eksisterende bebyggelse revet med en gang, og dermed gikk eventuelle leieinntekter tapt. ”Det er ikke avkastningen som driver oss på en måte, men i neste omgang må vi jo i gang med nye ting”.

## Boligkjøpere

Obos bygger for medlemmene sine som er svært forskjellige og Wenche mener det er mest interessant med boligområder der man har en miks av mennesker. I tillegg til å bygge for en variert kundegruppe, har kommunene føringer for leilighetsfordeling som skal bidra til å tiltrekke seg forskjellige type mennesker. Noen ganger er det føringer gitt i antall kvm, andre ganger i antall rom i leilighetene og en fordeling. Dette må Obos rette seg etter. Det kan hende de er uenige, og må gå inn i diskusjon med kommunen, men det er til slutt kommunen og politikerne som bestemmer. På spørsmål om de mener barnefamilie er viktige innbyggere i byen svarer hun ”selvfølgelig”, men alle er viktige, det er viktig å lage et rikt liv for alle i byen.

## Åpen kvartalsbebyggelse

I Kværnerbyen har Obos blant annet utviklet fire åpne kvartaler på flaten øst for den bevarte Kværnerhallen. Wenche har vært med på å utvikle kvartalet kalt Pelton, som vist i figur 13.



Figur 13 – Kværnerbyen (Obos, u. åb).

Da var hun svært opptatt av å få avtrappet bebyggelsen mot vest og vannspeilet. På denne måten ble det dannet et hjørne i stuene som gir lysinnfall rett på syd og vest. Ettermiddagssolen treffer dermed leilighetene tidligere. Hun mener det er slike kvaliteter man må kjempe for. Man kan ikke få til så mange slike kvaliteter i hvert prosjekt, men noen få kan gjøre det mer spennende og øke bokvaliteten til beboerne. I dette kvartalet ligger leilighetene en etasje over offentlige fellesetasjer, men fortsatt er det en ganske åpen struktur. Hun tenker at det kan være fint at det er åpent slik som her, men erfaring viser at beboerne etter en stund ønsker porter eller lignende for å privatisere og får satt opp dette via borettslaget. Hun mener derimot det er veldig viktig at man får til en utvikling som gjør det mulig gå gjennom områder slik de har tenkt i Kværnerbyen.

Innenfor dagens boligutvikling er brannvern veldig viktig. Brann er lettere å forebygge i et kvartal bestående av flere frittstående bygg enn et stort sammenhengende bygg.

### **Lukket kvartalsbebyggelse**

Wenche sier at dersom det skal oppføres lukket kvartalsbebyggelse i Oslo må det i så fall bli et ganske stort kvartal etter de byggehøydene som er normalt å bygge innenfor indre by i dag. Dette for å tilfredsstille krav til sol i fellesarealene. For vanlige kvartal ønskes det i dag 5-6 etasjer. Det er mindre normalt å bygge 3-4 etasjer, slik flere av de eksisterende klassiske lukkede kvartalene er. Dette er på grunn av at befolkningen som ønsker å bosette seg i byen øker og det er derfor ønske om å få plass til flere, og da må disse kvartalene bli ganske store for å få de fine og gode solforhold som kreves. Dette er enklere å få til i kvartaler som Pelton der man har fire frittstående bygg som danner rammene for kvartalet og solforholdene blir bedre da solen kommer frem mellom byggene og får solens gang.

Ulempen med de klassiske lukkede kvartalene er innsyn og brannsmitte i hjørnene. Hjørnet som vender mot nord vil også ha dårlige lysforhold. Alle ønsker å ha boliger som vender vest og syd. I Oslo kommune er det ikke lov å bygge rene nordvendte leiligheter fordi det ikke er ønskelig at mennesker skal bo slik. Østvendt kan gå, men ikke rene nordvendte leiligheter. Det er derfor noen krav som er svært styrende, i tillegg er det vanskelig å få til en god planløsning uten at leilighetene skal bli for store.

Hjørneleilighetene kan spesielt bli et problem å utforme gode nok. De blir ofte for store og da også for dyre til at etterspørselen i markedet er der.

En annen utfordring med den lukkede strukturen er det rent byggetekniske. Obos kan ikke forskuttere å bygge 200 leiligheter i et byggetrinn, men deler normalt opp i byggetrinn på 50 boliger og for eksempel fire byggetrinn som i Pelton. De må helst selge 50% av det de skal bygge, før de får finansiering og kan igangsette byggingen. Når beboerne da flytter inn i byggetrinn en, skal de kunne bo der selv om det er pågående utbygging av andre byggetrinn i nærheten. Dette blir mer krevende i den gamle karreen da det der er et stort sammenhengende bygg. I tillegg har man parkeringen i bunnen som ofte må forskutteres, da man ikke kan bygge et bygg i løse luften for deretter å bygge parkeringen til den senere. Wenche konkluderer med at det er mange utfordringer på mange plan i en slik prosess.

### **Fellesareal**

Obos arbeider ikke med et typisk uteareal, men noe er obligatorisk i enhver utbygging. Wenche kommer for eksempel ikke på et eneste prosjekt hun har deltatt i hvor de ikke har måtte ha en form for lekeutstyr som sandkasse eller sklie. Hva som bestemmer utforming og innhold for fellesarealet avhenger av hvert sted, men det er noe hun mener er viktig å ha med i hvert prosjekt. Det er viktig at man har vegetasjon som er hardfør nok til at den tåler hard belastning fra mennesker. I tillegg må det legges en videre plan for pleie og stell av vegetasjonen for å holde den ved like. Fellesarealet er viktig da det skaper kontakt mellom menneskene. Siden det nå bygges tettere blir uteområdene enda viktigere i byen, og det er viktig at de utvikles raskt i takt med boligprosjektene så de kan tas i bruk så fort som mulig.

Et eksempel når det gjelder fellesareal fra Kværnerbyen, er boligbygget Dreieskiva som ligger nord på området. Bygget er 115 meter langt og skjærer mot jernbanen på den ene siden. Dette bygget har det Wenche mener må være Norges største takterrasse. "Takterrassen er et fantastisk sted for beboerne å være". Den strekker seg sammenhengende over hele byggets flate og inneholder blant annet flere "gapahuker" hvor man kan sitte litt mer privat om ønskelig. Hun sier at noen ganger kan en takterrasse bli regnet med som godkjent uteareal fra kommunen, men andre ganger ikke. I noen prosjekter er de nødt til å lage takterrasse for å få dekket kravet til uteareal

for beboerne. Hun synes takterrassen kan være en svært fin kvalitet for beboere, og bare positivt å utvikle om det kreves for å dekke krav. Videre sier hun at dette trolig er en "up and coming" kvalitet, og at det vil bli gode steder å oppholde seg på for beboerne. På Dreieskiva kan man ta med seg barna og trehjulssyklene opp og la de sykle frem og tilbake eller løpe og så videre. På de 7 årene hun har vært i Obos har hun sett en økning i utbygging av takterrasser.

Tilbake til kvartalet Pelton. Når de utarbeidet uterommet i Pelton har de i utgangspunktet tenkt at det skal være åpent og tilgjengelig for alle. I tillegg har de alltid noen lekeapparater og nærsandkasser, men det er også viktig å legge til rette for at gamle mennesker skal kunne sitte på en benk, og at fellesarealet utformes i samsvar med dette. Man bør også lage soner der man kan sitte litt usjenert for de som ønsker det.

På spørsmål om hun mener det er viktig med visuell oversikt i fellesarealet for foreldre som har barn, svarer hun at det er fint om man kan se dette fra leilighetene, men hun er ikke sikker på om unge foreldre tenker på dette lenger. Hun mener foreldrene har blitt mer redde og at de nesten ikke tør å sette fra seg barnevognen ute lenger. I tillegg bygges det høyere som gir en annen kontakt til bakken som nok de fleste ikke oppfatter som trygg.

Hun synes fellesarealer og grønne områder har kommet mer og mer inn i utviklingsprosjekter. Det har blitt viktigere nå enn det har vært tidligere. Hun synes Obos i samarbeid med arkitekter har gjort mye fint arbeid når det er snakk om de grønne områdene.

### **Betalingsvillighet**

På spørsmål om betalingsvillighet og om Obos vet om boligkjøperne er villige til å gi mer eller mindre for ulike type bebyggelsesstrukturer svarer hun at kjøperne trolig ikke er så bevisste når det kommer til betalingsvillighet. Hun tror uteområdet betyr veldig mye, men mest de nærliggende områdene og at dette betyr mer enn type kvartalsstruktur.

## **Fremtidens trender**

Obos jobber med flere prøveprosjekter og nye løsninger, for eksempel mer økologiske løsninger som bikuber i boligprosjekter. I tillegg har de også tegnet passivhus og passivblokk som skal være energisparende, men det må prøves ut i liten skala først, "Så de ikke kjører skuta på bunn". Om folk er villige til å betale mer for passivhus tror hun foreløpig ikke, men hun tror dette kommer mer og mer. Også dette med bilpool tror hun blir mer aktuelt og populært. I Kværnerbyen har de for eksempel el-sykler man kan kjøpe et abonnement på, og la stå på felles ladestasjoner og bruke når man vil. De har også startet med bilpool noen steder.

Utvikling av utendørs fellesareal har alltid forekommet, men det som er en mer fremtredende trend er innendørs fellesareal. Obos har nå noen prøveprosjekt sammen med Futurebuilt med leiligheter for unge, der er det utarbeidet innendørs fellesareal. Dette tror hun kommer mer og mer. Problemet er at slike fellesareal tross alt må betales for, og det må fordeles ut på beboerne og hver enkelt bolig. Derfor må de som ønsker å bosette seg slik være villige til å betale litt mer for å ha mulighet til å ha et slit fellesareal som er en tilleggs kvalitet.

Wenche er usikker om det vil bli utviklet storgårdskvartaler igjen i Oslo, det gjenstår å se i henhold til byutviklingen. Hun ser at det er en veldig god boligform, men det må bli ganske stort for å kunne dekke dagens krav og normer kommunen stiller.

## 5.5 Observasjoner

Det ble den 14.04.2018 gjennomført observasjoner både på Lindern Kvartal IV og Grefsen Stasjon. Hensikten var å få et inntrykk av aktiviteten på de ulike områdene og hvordan fellesarealene ble brukt og i hvilken grad. Observasjonene ble valgt å utføres på en lørdag da dette trolig ville være en dag de fleste hadde fri og dermed har større mulighet til å være ute med barna. I tillegg var det en flott vårdag med skyfri himmel, og gradestokken viste 16 grader kl. 14.00. Forholdene lå derfor til rette for at folk var ute for å nyte solen og vårværet.

### 5.5.1 Lindern Kvartal IV

Det ble først utført observasjon på Lindern fra kl. 13.20 til kl. 13.40. I fellesarealet var det mange mennesker som oppholdt seg, både barn, unge, voksne og eldre. Flere av barna brukte sykkel og sparkesykkel på området, mens andre lekte i lekeapparatene eller brukte kritt til å tegne på asfalten. Noen av de voksne hadde tatt med seg stoler ut og satt ute i solen og snakket sammen mens de fulgte med på barna. Andre voksne var med og lekte i lekeapparatene eller gjorde hagearbeid. En mann kom også ut fra en oppgang for å snakke med sitt barn som lekte ute, var avslappet kledd og hadde slippers/ innesko. Det var tydelig at det skulle gis en beskjed før han gikk inn igjen. Det ble observert to større barn på området, hvor alder er uviss. De syklet ut og inn av kvartalet. De mindre barna brukte derimot kun fellesarealet inne i kvartalet og det ble ikke observert at noen ønsket å leke utenfor. Figur 14 viser deler av fellesarealet, og hvordan det var tatt i bruk denne dagen.



Figur 14 – Fellesarealet på Lindern. (Bilde er tatt av Elise Gutsveen)



### 5.5.2 Grefsen Stasjon

Deretter ble det utført observasjoner på Grefsen kl. 14.10 til kl. 14.40. Observasjonen startet på nordsiden av området hvor man finner lekeplassen i fellesareal nr. 1. Der var det ingen mennesker. Det var heller ingen mennesker som oppholdt seg i fellesareal nr. 2 med sklie og benker, selv om det var sol både på sklien og flere av benkene. Heller ingen mennesker oppholdt seg på fellesareal nr. 3. På fellesareal nr. 4 ble det observert mennesker som beveget seg mellom bygningene og ned mot barnehagen på grunn av en trapp som er plassert ned fra fellesarealet til ferdselsveien vest for boligområdet. Det kan derfor virke som fellesareal nr. 4 brukes til gjennomgang for å komme seg andre steder. Det var ingen mennesker som stod eller satt stille i arealet, selv med benker med noe sol. Det ble heller ikke observert mennesker på fellesareal nr. 5, selv med mange benker. Fellesareal nr. 6 var også uten mennesker. Figur 15 viser ingen aktivitet i et av Grefsens fellesareal.



Figur 15 – Et av fellesarealene på Grefsen

I de private hagene som ligger flere steder i første etasje tilknyttet leilighetene ble det heller ikke observert mennesker. Derimot hørtes lyd og stemmer fra noen private balkonger på området.

Siste stopp for observasjon på Grefsen var barnehagen. Dit hadde flere barn og voksne tatt veien for å leke. Det var barn i ulik alder. De voksne var med og lekte, eller satt på husker eller lignende da det ikke var noen særlig andre sittemuligheter i barnehagen. Selv om det var en del barn og voksne som brukte barnehagen til å leke på, var det forventet å se flere på grunn av antall boenheter og beboere på Grefsen. I tillegg var det fra intervjuet med barnefamiliene påpekt at det var svært mange barnefamilier som bodde der.

## 6.0 Drøfting

I dette kapitlet vil de ulike problemstillingene bli drøftet med utgangspunkt i datainnsamling og relevant fagteori. Hovedproblemstillingen vil bli drøftet først: Hvilke bokkvaliteter er etterspurt av barnefamilier?

Deretter drøftes underproblemstillingen: Hvilke etterspurte bokkvaliteter har eiendomsutviklerne muligheter for å tilfredsstille?

### 6.1 Problemstilling 1: Hvilke bokkvaliteter er etterspurt av barnefamilier?

En faktor mange av informantene påpekte under intervjuene var at de hadde valgt dagens bosted ut ifra mangler eller hva de ikke lenger fant attraktivt ved sitt forrige bosted. Dette gjelder informantene både på Lindern og Grefsen. Det kan dermed virke som tidligere bosted i stor grad påvirker valg av nytt bosted, spesielt manglende faktorer eller det de fant negative ved sitt gamle bosted. Undersøkelsen viser at de som fant negative faktorer eller mangler ved sitt gamle bosted hadde fokus på å flytte for å unngå disse kvalitetene på nytt bosted. De positive kvalitetene man ikke har forutsett ved sitt nye bosted som oppleves som svært gode, som fellesarealets kvaliteter på Lindern og sol og utsikt fra høy etasje på Grefsen, er kvaliteter det er ønskelig å videreføre også i sitt fremtidige bosted dersom man flytter.

#### **Sentralitet og kollektiv**

Det kommer frem av undersøkelsen at informantene begge steder setter sentral plassering som viktig i sitt valg av bosted. Det er ikke kun de kvalitetene byen har å tilby som kafeer, kulturelle tilbud og lignende, men mer på grunn av at hverdagen skal bli så enkel som mulig. Det er derfor svært viktig for de fleste å bo i nærheten av, eller slik at man enkelt kan komme seg til jobb, barnehage og skole. I tillegg er god tilgang til kollektiv transport viktig for mange, da ikke alle ønsker å benytte seg av bil i byen. Sentral beliggenhet gir også mye bedre muligheter for å benytte beina eller sykkel som fremkomstmiddel, som er grep kommunen ønsker å legge bedre til rette for i byen (Oslo kommune, 2015, s. 8-9). Disse preferansene stemmer overens med det Sjaastad et al. (2007, s. 106) og Schmidt og Thorén (2001, s. 126) kom frem til i sine studie,

nemlig at sentral plassering er ettertraktet blant annet for å gjøre hverdagen enkel. Det kan derfor virke som at kommunens plan om å utvikle i nærhet av kollektive knutepunkter (Oslo kommune, 2015, s 9-10) er en ettertraktet boligplassering for barnefamilier da det gjør hverdagen enklere. I tillegg er det viktig å legge til rette for at blant annet barnehage og matbutikk er i nærhet av boligen. En enkel hverdagslogistikk må sies å være den viktigste faktoren informantene har lagt til grunn i sitt valg av bosted. Dersom for eksempel barnehage/ skole/ matbutikk blir nedlagt vil det føre til at bostedet blir sett på som mindre attraktivt, da det krever mer tid og planlegging for å få hverdagen til å fungere.

### **Fellesareal**

I intervjuet med barnefamiliene på Lindern kom det frem at alle mener fellesarealet har stor betydning for det sosiale og skaper et barnevennlig bomiljø. Tre av de som ble intervjuet på Lindern påpeker at fellesarealet var en avgjørende faktor når de flyttet dit, og at de la mindre vekt på boligkvalitetene. Sjaastad et al. (2007, s. 115-116) sin undersøkelse motsier seg selv på dette punktet. De finner at det private gårdsrommet, som man finner i kvartal som Lindern, gir positivt utslag i pris. Derimot gir det å bo i storgårdskvartal negativt utslag i prisen. Ut ifra familiene på Lindern oppleves derimot både det å ha et privat gårdsrom og å bo i storgårdskvartal som positivt, og det stiller usikkerhet til funn i Sjaastad et al. sin undersøkelse. Barnefamiliene på Lindern uttaler at de er villige til å betale mer for et bosted med samme bebyggelsesstruktur og fellesareal som de i dag har. De hadde ikke vært villige til å betale like mye for å bosette seg i en bebyggelsesstruktur som på Grefsen. Dette er kun utsagn, og det kan derfor være vanskelig å vurdere realiteten av disse. I intervju med utviklerne kommer det frem at de er usikre på hvilke bebyggelsestyper barnefamilier er villige til å betale mest for. Selvaag ser likevel fordelene den lukkede bebyggelsesstrukturen har, spesielt fellesarealene som får en privat karakter. Utviklerne mener fellesarealene blir viktigere fremover når byen skal fortettes. I tillegg opplever de at beboerne trenger et sted å føle tilhørighet til som er deres, som et fellesareal. Da vil de få en eierfølelse til området, ta bedre vare på det og oppleve det som tryggere. Holsen (2018a s. 8) betegner blant annet fellesareal som klubbrom og påpeker i likhet med utviklerne viktigheten av trygghet og eierfølelse for at områdene skal bli brukt og tatt vare på.

Barnefamiliene på Lindern opplever at inngang fra gårdsrommet er trygt og enkelt både for barn og voksen, noe som også var viktig for informantene i Borggata i studien til Schmidt og Thorén (2001, s. 130). Dette mener også Gehl (1980, s. 49-50) er et godt tiltak for å øke sannsynligheten for at folk møtes. Spesielt viktig er det for informantene på Lindern at barna kan gå ut og inn alene i gårdsrommet. Dette på grunn av at det er enkelt å aktivisere barna da det er kort og trygg vei til fellesarealet, i tillegg krever det mindre planlegging for de voksne da veien mellom fellesareal og boligen er kort. På Grefsen har paret i høy etasje en annen oppfatning. De ser det som et større tiltak å komme seg ned med alt utstyr og små barn da det krever mer planlegging og de er avhengig av heis. Under slike omstendigheter ser man som regel at uteaktivitetene minsker i antall og kontinuitet (Gehl, 1980, s. 176-177). Det ser dermed ut som det er bedre forutsetninger for sosiale aktiviteter om du bor i en lavere etasje enn i høy. Dette bekrefter også observasjonen som ble gjennomført den 14. april der det var stor aktivitet på Lindern, mens det var svært liten aktivitet i fellesarealene på Grefsen, utenom barnehagen. En av informantene på Lindern har ikke inngang fra gårdsrom, men ut mot Ringveien, og ser på dette som svært negativt da det ikke gir den samme muligheten og tryggheten til å slippe barna ut i fellesarealet alene. Sjaastad et al. (2007, s. 113) og Schmidt og Thorén (2001, s. 130) viser på sin side til at inngang fra gårdsrom fører til mindre liv på gaten og et mindre urbant uttrykk mellom gate og fasade, men som det kommer frem av Sjaastad et al. (2007, s. 129-130) sin studie gir det likevel en svak reduksjon i prisen med inngang fra gate/ forside i indre by. Selv om tidligere studier ser noen svakheter med inngang fra gårdsrom, kommer det tydelig frem at dette er høyt verdsatt på Lindern da det skaper kort og trygg vei ut. Kvartalet på Lindern er også bygget med hensikt å vende innover mot fellesarealet for å legge til rette for fellesskap, derav utformingen og valgt inngangsparti. Det skal sies at beboerne på Lindern må komme fra gaten for å gå inn i fellesarealet og inn i leiligheten, noe som betyr at gaten blir brukt. Det er derfor vanskelig å tolke hva Sjaastad et al. (2007) og Schmidt og Thorén (2001) legger i sin påstand om at det skaper mindre liv i gaten. Det er ikke sikkert kvartal som Lindern skaper like mye gateaktivitet som boliger med inngang til gate, men dette var heller ikke hensikten ved kvartalet. På den andre siden skaper det andre kvaliteter i fellesarealet som trolig ikke hadde vært like unike dersom alle hadde inngang fra gate slik den ene informanten påpekte. Et av problemene dette medførte var barnas frihet. Det er derfor viktig for både utviklere og

Oslo kommune å vurdere hva som er mest hensiktsmessig i utforming av kvartaler på ulike områder, er det viktigst med liv i gatene eller liv i fellesarealene?

I tillegg er informantene på Lindern enige om at det er fint å ha kort vei ned til fellesarealet også for de voksne. De tar ofte med seg egne gjøremål og boligaktiviteter ut i fellesarealet som kaffe/ mat. Dette kan ifølge Gehl (1980, s. 111-114) skape meningsfulle aktiviteter og sosiale relasjoner, noe som er viktig for et godt bomiljø. Informantene påpeker at det er en fordel å bo i en blokk som ikke har så mange etasjer og gir bedre bakkekontakt, som gjør det lettere å komme ut i fellesarealet. Dette er også noe informantene i Schmidt og Thorén (2001, s. 127-128) sin undersøkelse verdsatte. Det å ha kort vei ut til fellesareal og bakkekontakt var for informantene på Lindern svært viktig i valg av bosted, noe som også gjorde kvartalet mer barnevennlig. På grunn av byggenes utforming gir det en god oversikt fra leilighetene over det ene fellesarealet de har på Lindern. Dette bidrar til at beboerne lettere kan oppsøke fellesarealet dersom de ser andre oppholde seg i det, noe de sier er tilfellet. Dette støtter opp under Gehl sin teori om viktigheten av overblikk og uhindrede synslinjer for å legge til rette for hyppigere sosial aktivitet (Gehl, 1980, s. 155). I tillegg påpeker han viktigheten av å legge til rette for at menneskene kan møtes i det samme rommet (Gehl, 1980, s. 10), og helst legge fellesareal helt inntil boligen slik at det er kort vei ut til lek og uteaktiviteter (Gehl, 1980, s. 181-183). Slik det er lagt til rette for på Lindern med kun ett fellesareal som resulterer i kort avstand fra alle boenheter og som er høyt verdsatt av informantene.

På Grefsen derimot, har de flere fellesarealer spredt mellom bebyggelsen, noe som gjør de mindre oversiktlige, og som ikke gjør det mulig å få oversikt over alle fellesarealer samtidig fra boligen. Denne type utforming av fellesareal påvirker i følge Holsen tilhørighet og fellesskap da både intensjonen bak utforming og beboernes opplevelse av fellesarealet har betydning for hvordan det brukes (Holsen, 2018b, s. 6-7). Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, benker, og noen lekeapparater for å legge til rette for bruk av flere type mennesker og skape fellesskap, men dersom beboerne ikke føler tilhørighet til den utformingen fellesarealene har fått vil de ikke være attraktive å bruke, og dermed mindre eller ikke brukt. Parene på Grefsen påpeker ønske om flere lekeplasser så de slipper å gå så langt. Dette kan bety at fellesarealene på Grefsen ikke gir de en tilhørighet blant annet på grunn av avstand, og at de derfor

ikke er medlem av den klubben disse fellesarealene tilhører. Kanskje er det bare familiene som bor helt inntil disse fellesarealene som opplever tilhørighet og benytter seg av sine klubbgodder slik Holsen påstår kan skje (2018b, s. 6-7).

Selv om det ikke er like godt tilrettelagt for overblikk over fellesarealene på Grefsen, sier informantene boende på bakkeplan at de har god oversikt over fellesarealet som ligger inntil deres bolig, og at de også har lettere for å gå ut dersom de ser andre ute. Imidlertid hevder Wenche fra Obos at det er lite trolig at dagens unge barnefamilier legger mye vekt på visuell oversikt over fellesareal i valg av bosted, blant annet fordi det bygges høyere som for beboerne ikke virker trygt nok til å slippe barna ut alene. Det kan dermed stemme at dagens unge ikke finner visuell oversikt like viktig siden informantene på Grefsen generelt er yngre enn de på Lindern og ikke uttrykker at fellesarealet var en svært viktig faktor i deres valg av bosted. På grunn av byggenes utforming gir det en god oversikt over fellesarealet fra alle etasjer på Lindern. På Grefsen derimot gir de høye etasjene en dårligere oversikt over fellesarealene, mens de som bor på bakkeplan føler de har god oversikt.

På Lindern er det flere av informantene som påpeker at de ikke har behov for privat hage, og derfor foretrekker et utendørs fellesareal. Dette stemmer med det Selvaag opplever i noen av sine prosjekter, at beboerne er seg selv nok og ikke har nok tid til å bruke til for eksempel stell av egen hage, noe som gjør det mer tiltalende å ha et fellesareal der man deler ansvaret med flere. På Grefsen derimot var privat uteplass en avgjørende faktor for valg av bolig. Det ene paret ønsket privat hage, og det andre balkong med utsikt og gode solforhold. De verdsatte private utearealer høyere enn fellesarealene. De ulike preferansene til uteareal kan forklares ved at mennesker har ulike preferanser både til sosiale relasjoner og hvor enkelt man ønsker å ha tilgang til uteareal. Det virker som barnefamiliene på Lindern setter større pris på de sosiale relasjonene de har med naboene, og ønsker en mer hyppig og bedre relasjon til sine naboer enn de på Grefsen og derfor ikke har behov for å ha et privat uteareal for seg selv. Barnefamiliene på Grefsen derimot virker å sette mer pris på privatliv og kunne nyte utearealet i fred. I tillegg krever det mindre, spesielt av paret i høy etasje, å ta i bruk sitt private uteareal enn å måtte ta seg ned flere etasjer. Gehl (1980, s. 42-44) hevder på sin side at private balkonger kan redusere fellesaktivitetene i fellesarealene. På Grefsen er dette trolig tilfellet, da det ikke ble observert mange mennesker utenom

de som var i barnehagen lørdag 14. april. Beboerne foretrekker tilsynelatende å oppholde seg på sine private utearealer eller andre steder i byen. En annen årsak kan være at de ikke finner fellesarealene attraktive eller gode nok til å oppholde seg i. I tillegg påpeker paret i høy etasje at det krever mer planlegging og tiltak for å komme seg ut, noe som trolig fører til at de går mindre ut enn paret boende på bakkeplan. Da det samme dag ble gjort observasjoner på Lindern, ble det der observert stor aktivitet med mange lekende barn og voksne ute i fellesarealet. Dette stemmer overens med Gehl's teori der han sier et samlet fellesareal legger til rette for at beboerne møtes i ett og samme rom, som har visuell oversikt, lav bebyggelsesstruktur rundt, god utforming av uterommet, tilpasset beplantning og lekeapparater. I tillegg påpeker han at menneskelig aktivitet gjerne fører til at aktiviteten vokser både i omfang og varighet (Gehl, 1980), noe som kan bidra til at det ble observert mange ute på Lindern. Når det først er mennesker i rommet vil det tiltrekke seg flere mennesker.

En årsak til at de to boligkvartalene har ulike preferanser til privat og felles område kan være alder. Informantene på Grefsen er generelt noe yngre enn de på Lindern, og det kan bety at yngre par i dag setter større pris på privat uteområde. En annen faktor er erfaring. Dersom man ikke har erfart ulike bomiljøer, vet man ikke om det er noe man ønsker eller ikke. Siden ingen av parene på Grefsen har bodd i et kvartal som Lindern før, har de ingen begrep om hva det vil si å bo i denne type bebyggelse. Det samme gjelder for flere av informantene på Lindern. Det er derfor vanskelig å tillegge kvaliteter verdi dersom man ikke har et klart bilde av hva det inneholder.

### **Barn og ungdom**

På Lindern kan de slippe ut barna alene i fellesarealet i 4-5 års alderen uten å være redde for at de skal bevege seg ut av fellesarealet. Den fysiske utformingen av fellesarealet er dermed viktig for at barna skal forstå hvordan de skal bruke det. De påpeker også at barna allerede før de er 4-5 år har lært seg at de skal holde seg inne i fellesarealet når de er ute og leker. Det virker derfor som fellesarealet og bebyggelsen gir klare rammer for hvor det er lov/ ikke lov å bevege seg for barna på Lindern. En annen årsak til at barna tidlig lærer seg å oppholde seg innenfor kvartalets rammer kan være på grunn av deres oppfatning på hvilke distanser som oppfattes som trygge, og dermed hvor langt unna foreldre de er villige til å gå og oppholde seg alene. I følge Gehl sin teori oppholder små barn seg innen en radius på ca. 50 meter fra sin egen

gatedør (Gehl, 1980, s. 109). Kommunale dokumenter hevder på sin side at barn ikke beveger seg lenger bort enn en radius på 100-200 meter fra egen inngangsdør (Oslo kommune, 2012, s. 22). Dette tyder på at Gehl mener barn føler seg tryggere jo nærmere inngangsdøren de er, mens kommunen mener det er greit å trekke lekeapparater lenger fra inngangsdøren. Dette gir kommunen mer frihet til å plassere lekeapparater, mens for de minste barna medfører dette at foreldrene må bli med til lekeapparatene. Det er stor forskjell på hvordan barn oppfatter avstanden mellom inngangsparti og lekeapparater. Et barn på 5 år vil trolig oppfatte en avstand på 150 meter som mye lenger enn en 8 åring. I tillegg kan plassering av bebyggelsen ha noe å si for opplevd avstand. Dersom barn og voksne ikke kan se lekeplassen fra boligen kan det oppleves som mindre trygt og for langt unna (Gehl, 1980, s. 107, 165). Det er derfor viktig å legge til rette for møteplasser for barn i svært kort avstand fra inngangsdøren. I et kvartal som Lindern kan barna trolig lettere oppleve at avstanden i fellesarealet er trygt, selv om det er mer enn 50 meter, på grunn av bebyggelsen rundt som gir trygge rammer og forutsigbarhet.

I tillegg fungerer lekeplassen som et naturlig møtepunkt for barn da de vet at det er der de kan møte andre barn og leke (Gehl, 1980, s. 111). Det at de møter andre barn er også viktig for å skape relasjoner og for deres utvikling (Gehl, 1980, s. 19). Det er derfor viktig å legge til rette for at barn kan møtes i det samme rommet og skape visuell oversikt over lekeplassen, slik at barna kan gå ut dersom de ser andre barn leke fra sin egen bolig (Gehl, 1980, s. 107). Dette er godt tilrettelagt på Lindern på grunn av utformingen av den lave bebyggelsen som omkranser fellesarealet med lekeapparater, og fellesarealet blir sett på som det naturlige møtepunktet. På Grefsen er det derimot ikke lagt like godt til rette for dette. Der blir det mindre oversiktlig på grunn av bebyggelsen som forstyrrer siktlinjene mellom fellesarealene. Det er derfor ikke like lett å møtes i det samme rommet da det er flere fellesareal, og man ikke har oversikt om noen befinner seg på de andre områdene uten å måtte gå ut og se etter selv. Barn kan dermed gå glipp av lek og det å møte andre, siden de ikke kan se eller høre aktivitetene i alle fellesareal fra boligen. I tillegg sier informantene på Grefsen at de savner flere lekeplasser på området, og skulle gjerne hatt en lekeplass i fellesarealet som ligger nærmest dem. Dette mener de hadde blitt det naturlige møtepunktet, i stedet for slik barnehagen nå har blitt. Dersom det hadde vært en lekeplass i det nærmeste fellesarealet hadde det gjort det enklere, og ikke krevd like mye planlegging



som det gjør å gå til barnehagen for å leke. I tillegg hadde paret boende på bakkeplan hatt god oversikt over lekeplassen fra sin private hage, og paret i høy etasje kunne fulgt med fra balkongen, dog ikke latt barn slippe ut for å leke alene før ca. skolealder. Dette viser at fellesarealet på Lindern virker å fungere godt i forhold til å skape kontakt og sosiale møter mellom beboerne i ulik alder og at det er verdsatt. På Grefsen kommer det frem at de savner et mer tydelig møtested nærmere sin bolig og ser dermed en stor verdi i å ha dette.

Det kommer frem av intervjuet på Lindern at barn opp til 13 år har glede av fellesarealet og kan fortsatt bruke det til lek og opphold. Informanter som har barn over 13 år har erfart at fellesarealet ikke lenger er et populært sted å oppholde seg på med venner, trolig fordi det er for lite og de føler seg overvåket. De drar heller til hverandre eller andre parker og idrettsanlegg. Selvaag vil prøve å løse dette på Fornebu ved å utvikle større områder utenfor- og i nærhet til kvartalet, da de tror ungdom i denne alderen uansett ønsker å utforske byen mer og de kvaliteter den har. Det er derfor ikke sikkert store fellesarealer som er tiltenkt å tilfredsstille større barn sine behov hadde blitt brukt, da det blir for nært eget bosted. Ut av denne studien ser det ut til å gjelde barn over 13 år. Informantene på Lindern fant bebyggelsesstrukturen på Grefsen mer aktuell for barn over 13 år, da fellesarealene blir fordelt på flere områder mellom byggene. Dette gir trolig ikke den samme følelsen av å bli overvåket som kan være tilfellet på Lindern. Informantene på Grefsen derimot, tror ungdom uansett ikke ville anvendt fellesarealene på området da de heller vil utforske byen. Det kan derfor virke som det kan være vanskelig å utvikle fellesareal som passer barn i alle aldre uten at det blir for stort, noe som kan påvirke andre kvaliteter som for eksempel hvor godt naboskapet er. Det burde derfor legges til rette for større områder i nærheten av boligene som ungdom kan oppholde seg på og som er trygge å ferdes til.

### **Naboskap**

Naboskapet på Lindern oppleves av informantene som unikt og svært positivt, at de lever i en egen boble, spesielt på sommeren. Dette på grunn av et lavt antall beboere som gjør at man kjenner alle og på grunn av fellesarealet og alt som skjer der. Også de som flyttet inn før de fikk barn opplevde at naboskapet var godt, og at man fort kom i kontakt med de andre beboerne. De omtaler ikke hverandre kun som naboer, men også som venner. Spesielt mye kontakt er det blant barnefamiliene, noe som også

viste seg å være tilfelle i Schmidt og Thorén (2001, s. 133) sin studie. Det samme påpeker paret boende på bakkeplan på Grefsen, at barnefamiliene i første etasjene har mer kontakt med hverandre enn andre beboere på området. I følge Gehl kan dette også begrunnes med at de har noe til felles, for eksempel at de har barn, og at det derfor er lettere å komme i kontakt med hverandre (Gehl, 1980, s. 49). Paret i høy etasje derimot oppgir at de ikke føler de har fått like mange bekjenskaper som de i lav etasje på grunn av deres plassering og siden de ikke har en privat hage ut mot fellesarealet som er med på å skape tilfeldige møter med andre beboere. Dette står i stil med Gehls's teori om at utforming og plassering av bebyggelsen kan påvirke naboskapets mulighet til å utvikle seg (Gehl, 1980, s. 49). Det tyder derfor på at der det er lagt opp til at beboerne kan møtes hyppig, som på Lindern med bla. lav bebyggelse og kort vei til bakken, ett fellesareal og inngang fra gårdsrom, skaper et bedre naboskap. Informantene på Lindern sier at de ikke kunne tenke seg å bo i høyhus som på Grefsen, da det trolig ikke er det samme fellesskapet blant beboerne. Det er her viktig å påpeke at barnefamiliene på Lindern virker å trives i et svært sosialt bomiljø og setter denne kvaliteten høyt. Det er dermed ikke sikkert barnefamilier som ikke har det samme behovet eller ønske om sosialt bomiljø setter pris på å bo i et slikt kvartal, og at Grefsen kan virke som et mer attraktivt bosted for de.

Informantene på Lindern påpeker at denne bebyggelsesstrukturen og antall barnefamilier i deres kvartal fører til mye støy fra barneaktiviteter på sommeren, noe som kan oppleves som forstyrrende og slitsomt for noen, da barna dominerer uteområdet. Det er derfor viktig for beboere som ikke er barnefamilier å tolerere denne type aktivitet og støynivå, siden man ikke kan unngå dette på sommeren. Både Obos og Gehl (1980, s. 147-151) påpeker viktigheten av detaljutforming av uterommene slik at de skal kunne brukes av mange forskjellige mennesker og legge til rette for at flere mennesker kan oppholde seg der samtidig. Blant annet nevner Wenche fra Obos at det bør utformes mer intime og usjenerte områder i fellesarealet for de som ønsker mer privatliv. Dette finnes ikke på Lindern, noe informantene kan forstå andre beboere savner. Dette kommer også frem som en mangel av Schmidt og Thorén (2001, s. 128) sine informanter som opplevde at barna tok overhånd og at de voksne ikke hadde noen områder å oppholde seg på. En mulighet for Lindern er å utnytte forhagene bedre utenfor fasaden, som av Sjaastad et al. (2007, s. 113) har blitt kritisert for å skape et mindre klart skille mellom offentlig og privat areal som ikke er positivt for byen. Dersom

disse kunne blitt bedre utnyttet og skapt et bedre skille mellom offentlig og privat areal, kunne dette både bidratt til å skape mer intime områder som kan tiltrekke en miks av beboere, og et bedre inntrykk av byen. I tillegg mener Gehl plassering av stå- og sitteplasser i rommet er viktig for hvor attraktivt mennesker finner de, og dermed hvor mye de blir brukt. Er rommet dårlig utformet og møblert vil ikke folk finne det attraktivt og dermed ikke oppholde seg der, noe som igjen fører til at beboerne har mindre sjanse for å møtes og opprette kontakt (Gehl, 1980, s. 145). Dette kan være tilfellet på Grefsen da det ikke ble observert mennesker der under observasjonen 14. april. I tillegg påpeker informantene at fellesarealene mangler flere lekeplasser og at det er for mange og feilplasserte benker på området som ikke gjør det attraktivt å oppholde seg der. Benkene er flere steder plassert midt i rommet og vendt mot boligblokkene. Dette går imot Gehl (1980, s. 147-151) som sier sitteplasser bør plasseres i kanten av rom for å gi best oversikt og i tillegg unngå å gå glipp av noe som skjer bak ryggen. Benkene på Grefsen er derimot rettet mot boligblokkene og som gir innsyn til leilighetene, og trolig en følelse av overvåking som ikke er ønskelig verken for den som vil sitte eller de som bor i leilighetene foran. I tillegg gir det ingen oversikt over rommet og man kan gå glipp av ting som skjer bak ryggen. Det virker dermed ikke som det er like godt tilrettelagt på Grefsen som på Lindern, der de opplever møbleringen god ved å ha mange og flyttbare sittegrupper og diverse lekeapparater.

En årsak til at naboskapet oppleves som svært godt på Lindern kan være på grunn av byggenes utforming og inngang fra gårdsrommet som gjør at man møtes hyppigere og uformelt i hverdagen. De hyppige og uformelle møtene er i følge Gehl en god forutsetning for å utvikle et godt naboskap. Det blir dermed enklere å møtes, og det krever mindre planlegging og tiltak og fører derfor til at de som bor nære hverandre normalt møtes oftere enn de som bor lenger unna hverandre (Gehl, 1980, s. 17-19). Det krever derfor ikke så mye av informantene for å få hverdagskabalene til å gå opp, noe som er viktig for barnefamiliene. På Grefsen, derimot, bor det langt flere mennesker, i tillegg er ikke inngangspartiene sentralisert fra fellesarealene, noe som gjør det vanskelig å møte de samme menneskene hyppig og i det samme rommet. Dette gjør at man får en dårligere oversikt og ikke like lett føler bekjentskap med de man møter på og som kan føre til sosial kontakt. I følge Gehl (1980, s. 17-19) er de uformelle og hyppige møtene positive for å legge til rette for sosiale relasjoner. Holsen (2018b, s. 6) påpeker også risikoen ved et stort boligkompleks som Grefsen kan føre

til at beboerne som sammen er medlem av "klubben" blir for mange og dermed påvirke fellesskapet negativt. I tillegg er boligprosjektet Grefsen relativt nytt, og informantene har hatt kort botid, noe som kan påvirke naboskapet. Schmidt og Thorén (2001, s. 132) hevder lang botid kan være årsaken til at flere av deres informanter opplevde godt naboskap, og det kan derfor hende beboerne på Grefsen opplever et bedre naboskap etter hvert. På Grefsen ble det også nevnt at det synes å være stor gjennomtrekk blant beboerne, og at det er mange leietakere som ikke engasjerer seg i samme grad i det sosiale samholdet. Høy gjennomtrekk og stadig nye mennesker gjør noe med samholdet blant beboerne. Man vil antagelig ikke engasjere seg like mye for å skape gode relasjoner når man antar at bekjentskapet blir kortvarig. På Lindern vil trolig de voksne gjøre en større innsats i å skape relasjoner da det her er mye større sannsynlighet for å møte på de samme gjentatte ganger på grunn av ett, sentrert fellesareal og lavt antall beboere. De må passere gjennom fellesarealet på vei ut/ inn av kvartalet, noe som gjør det lettere å møte mennesker som oppholder seg i rommet. I møte med nye mennesker ønsker vi å fremstå positivt for å skape gode, varige relasjoner. Når foreldre og barn oppholder seg i fellesarealet og møter andre foreldre og barn vil foreldrene være rollemodeller for sine barn for å skape gode sosiale relasjoner. Å skape gode relasjoner er derfor trolig lettere på Lindern enn på Grefsen på grunn av kvartalsstrukturen.

Sameiet på Lindern fikk tillatelse til utbygging av leilighetene for å legge til rette for at barnefamiliene skulle få tilpasset boenhetene til tilfredsstillende kvaliteter og areal. Dette bidro, i tillegg til kvartalets andre kvaliteter, til at informantene trives svært godt og ønsker å bli boende lenge. Å legge til rette for at barnefamiliene opplever tilrettelegging av leiligheter til tilfredsstillende kvalitet og størrelse i indre by er viktig. Dette er noe kommunen også ønsker å legge til rette for via leilighetsnormen slik at barnefamiliene kan bli boende i byen i ulike livsfaser (Oslo kommune, 2016, s. 6). Barnefamiliene er en ressurs i bybildet, noe både kommunen og utviklerne mener. En by uten barnefamilier vil bli en by med lite variasjon i beboergrupper, og trolig et mindre engasjement i bomiljøet som ble belyst av Schmidt og Thorén (2001, s. 133).

### **Bebyggelse og utforming**

Utforming av både bebyggelse og fellesareal har betydning for informantene i begge kvartal. På Lindern fremstår bygården som svært god ifølge informantene når det

gjelder høyde på byggene, utforming av fasade og det estetiske i tillegg til størrelsen dette gir fellesarealet. Nabokvartalet til sammenligning, oppleves for de som mindre åpent og mer innestengt på grunn av en noe høyere bebyggelse, i tillegg oppleves fellesarealet som mørkt og dystert da fasaden er i mørk mur. Deres kvartal derimot er lys i fasaden, og fellesarealet oppleves som mer åpent og luftig da bebyggelsen er lav. I tillegg påpekte flere at kvartalet fremstår som pent å se på, og at dette var en viktig faktor når de valgte bosted. De foretrekker derfor en lavere bebyggelse og en lys fasade. I tillegg mener de fellesareal kan bli for store eller for intimt i størrelse, noe Gehl (1980, s. 65) også påpeker, men at deres kvartal på Lindern oppleves som perfekt med tanke på at man har god oversikt og at det samler beboerne bedre, på grunn av størrelsen, når de er ute som er med på å bidra til det gode naboskapet. Dette må man selvfølgelig stille seg kritisk til, da preferanser er ulike for ulike mennesker. Beboerne på Grefsen kunne for eksempel ha en helt annen oppfatning av fellesarealet på Lindern da de ikke har erfart denne type bomiljø eller ikke ønsker å bo i en slik bebyggelsesstruktur. Dette er også noe Gehl sier, at ved for store rom kan det føre til at mennesker og aktiviteter blir spredt noe som er uheldig og minsker muligheten for å møtes (Gehl, 1980, s. 71-72). Spredning av fellesareal og antall beboere er trolig årsaken til at naboskapet og bruken av fellesarealene ikke er den samme på Grefsen som på Lindern.

Utforming av bygg og fellesareal påvirker hvordan fellesarealene blir oppfattet av beboerne rundt. Dersom de opplever et eierskap til arealet vil det bli tatt bedre vare på og dermed brukt mer, noe som igjen fører til at de oppleves tryggere av de som bor der. Det blir mindre attraktivt for hærværk og kriminelle handlinger når det er mye aktivitet i rommet. Beboerne kjenner til hvem som hører til i kvartalet og ikke, dersom rommet er visuelt oversiktlig fra alle boenheter. Noe Selvaag og Gehl (1980, s. 55) gir uttrykk for er viktig ved utforming av fellesareal, nettopp å gjøre de private nok til at beboerne opplever de som sine egne områder og dermed skaper en eierfølelse. Dette er tilfellet på Lindern der fellesarealet blir mye brukt av informantene og andre beboere, det er derfor ofte mennesker ute i rommet som skaper aktivitet og lyd. I tillegg kjenner informantene til de andre som bor der, og vet derfor hvem som hører til eller ikke. De opplever sjelden at ukjente oppholder seg i området, og er lite plaget med sykkeltyveri, hærværk og lignende. Hvor trygt de opplever fellesarealet vises ved at de setter igjen private lekeapparater og andre ting ulåst, noe som ble observert den 14. april. På

Grefsen oppfattes fellesarealene og området som mindre oversiktlig, da det er mange flere boenheter og mennesker som gjør det vanskelig å ha kjennskap til hvem som er bosatt og hører til på området eller ikke. Dette tror informantene på Grefsen er årsaken til at området blir utsatt for innbrudd i boder og en del sykkeltyveri. I tillegg opplevde de mer interesse i området under utbygging og inn- og utflyttingsprosesser av uønskede. De uønskede personene som oppsøkte området saumfarte containere og områder for å finne ting av interesse. Det ble ikke observert private lekeapparater eller andre private gjenstander i fellesarealene på Grefsen ved observasjonen, noe som kan tyde på at de ikke føler seg trygge nok, ikke opplever fellesarealene private nok til å la private gjenstander få stå i fred, eller at fellesarealene ikke blir brukt til slike aktiviteter. Gehl påpeker at områder som blir lite brukt og fremstår som folketomme har også lettere for å fremme vandalisme og kriminalitet (Gehl, 1980, s. 71-72), noe som kan forklare høyere opplevd kriminalitet på Grefsen. Selv om de på Grefsen uttrykker at de føler seg trygge i sitt nærområde, ser det ut til at de er mer utsatt for kriminelle handlinger enn Lindern. Trolig fordi området er større, og beboerne ikke har den samme eier- og ansvarsfølelsen for fellesarealene. I tillegg har de mindre oversikt over hvem som hører til i boligblokkene, noe som gjør at de kriminelle blir mer anonyme og kan operere friere. Boligkomplekser med private gårdsrom ble i studien til Sjaastad et al. sett på som positivt av boligkjøperne og bidro til økt kvadratmeterpris da det ga klare grenser for hva som er offentlig og private områder (Sjaastad et al., 2007, s. 115-116). I tillegg opplevde informantene i studien til Schmidt og Thorén (2001, s. 128) at de mer lukkede gårdsrommene er en trygg lekeplass for små barn, og at faktorer som menneskelig aktivitet i rommene, naboskapet eller eventuelt avlåsbar gårdsrom skaper opplevd trygghet blant beboerne (Schmidt & Thorén, 2001, s. 9, 126-130).

Flere av informantene på Lindern hevder deres kvartal er et ettertraktet bosted for mange andre, blant annet barnefamilier. De hevder også at mange i nabokvartalet ønsker å flytte over til deres kvartal. Dette er kun deres påstander og noe man derfor ikke kan vite for sikkert. Derimot tror de årsaken til at kvartalet blir sett på som ettertraktet er på grunn av bebyggelsesstrukturen og fellesarealets kvaliteter, i tillegg størrelsene på leilighetene som er tilrettelagt for barnefamilier. Styret har fokus på å legge til rette for aktivitet i fellesarealet hele året, noe som er med på å skape samhold og sosialt felleskap som trolig også er ettertraktet for barnefamilier. Det å legge til rette for at fellesareal kan benyttes hele året er også noe Gehl mener er viktig i sin

oppfatning av hvordan byens uterom bør utvikles, spesielt i Norden hvor vi har en lang vinter (Gehl, 1980, s. 167). Hvorfor Lindern blir sett på som et attraktivt bosted kan bestå av flere faktorer. Det kan for eksempel være leilighetenes utforming, beliggenhet i forhold til fasiliteter i nærområdet og avstand til jobb som er avgjørende. I tillegg kan det være attraktivt med et mer privat fellesareal i en lukket kvartalsstruktur som gir et godt samhold blant beboerne. Det behøver ikke være enkeltfaktorer som er avgjørende, men summen av flere faktorer som kan være ettertraktet for barnefamilier.

Ingen av informantene på Lindern gir uttrykk for at de ønsker å flytte, kun en har vurdert det, men kun på grunn av plassmangel uten mulighet til utbygging. Et par stykker kan likevel se fordeler ved å bo i lamellbebyggelsen vest for Grefsen dersom man har barn over 13 år, da det kan skape en mer frihet rundt bebyggelsen som trolig passer de eldre barna bedre. Dette inntrykket av lamellbebyggelse står i stil med bygningstypens hensikt om mer lys, luft og grønt (Gehl, 1980, s. 39-41). Dermed føler de større barna seg kanskje mindre overvåket når fellesarealet ikke blir liggende i midten med god overvåking fra leilighetene som på Lindern.

Heller ingen av informantene på Grefsen har umiddelbare flytteplaner og sier de trives godt der de bor. Likevel påpeker begge par at det ikke er her de skal bo for alltid, og at det kun er et stopp på veien. Begge par påpeker at de etter hvert vil ønske større plass, og at de trolig vil prioritere rekkehus eller enebolig for å få mer privatliv. Dette kan tolkes på ulike måter. For det første kan de ha ulike behov for sosiale relasjoner. For det andre kan det være at de ikke er fornøyd med for eksempel bebyggelsesstruktur, fellesarealer, støy eller lignende.

### **Betalingsvillighet**

Alle informantene på Lindern oppgir at de er villige til å betale mer for å bo i en lukket bebyggelsesstruktur med et mer privat fellesareal. De verdsetter dermed de ytre kvalitetene svært høyt, men også kvaliteter ved boligene som fremstår å ha mer sjarm og sjel enn nybygg. De hadde ikke vært villige til å betale like mye for å bosette seg på Grefsen. Dette er også bare utsagn og kan være vanskelig å vurdere styrken av. Likevel vil det styrke Sjaastad et al. (2007, s. 115-116) sin studie der de fant at private gårdsrom ga en økning i kvadratmeterprisen, men motsi deres funn om at storgårdskvartal førte til en reduksjon i prisen (Sjaastad et al., 2007, s. 113). I følge

informantene på Lindern finner de det svært positivt å bo i denne typen kvartal, som blir definert som et storgårdskvartal, og de hadde vært villige til å betale mer for denne bebyggelsesstruktur. Det er likevel vanskelig å vite om informantene faktisk hadde betalt mer ved kjøp.

Betalingsvillighet har trolig også påvirkning av erfaring, og dersom de ikke hadde erfart Lindern sine gode kvaliteter eller opplevd det som mindre godt, hadde svaret trolig vært noe annet. I tillegg er folk ulike, og de kvalitetene beboerne på Lindern finner svært positive og sier de ville betalt en høyere pris for, er for andre mindre attraktive, kanskje ikke ønskelige i det hele tatt, og dermed ikke aktuelt å betale en høyere pris for. Informantene påpeker selv at de verdsetter kvalitetene som finnes på Lindern, og kan dermed ikke snakke for andre eller generalisere dette til å gjelde alle barnefamilier. Utviklerne på sin side er usikre på betalingsvillighet i ulike bebyggelsesstrukturer, og utvikler ikke på bakgrunn av denne type informasjon. Obos tror ikke det er kvartalsstrukturen som er avgjørende for valg av bolig, men mer de nærliggende områdene og hva de tilbyr. Dette kan tyde på at det ikke finnes slik type informasjon, eller at utviklerne ikke finner dette nødvendig. Siden det i Oslo er stor etterspørsel etter boliger av mennesker med forskjellige preferanser, virker det ikke vanskelig for utviklerne å finne kjøpere til sine boligprosjekter. Det er kanskje derfor ikke et stort behov for å se på betalingsvillighet når det kommer til ulike bebyggelsesstrukturer, da de uansett blir solgt innen kort tid.

På Grefsen setter de derimot privat uteareal høyere enn fellesarealet, og det var derfor ikke aktuelt å bo i en slik bebyggelsesstruktur som Lindern da de ikke hadde fått privat uteareal, og ikke hadde hatt tilgang til heis da disse kvartalene ofte er eldre. Det kunne derimot ha blitt vurdert som et mulig bosted dersom det var et nybygg med heis og privat uteareal. Det er likevel usikkert om et nybygg med private utearealer ville gitt den samme fellesskapsfølelsen og sosiale aspekter da det ikke blir nødvendig å ta i bruk fellesarealet siden man har balkong. Det kan føre til at det positive sosiale fellesskapet i den lukkede kvartalsstrukturen går tapt, og at det ikke fører til den samme bokvaliteten som mange forbinder med disse. Dersom balkongene legges til innsiden av fasaden og ut mot fellesarealene gir det i det minste mulighet til å oppholde seg i det samme uterommet, men på ulike nivåer/ høyder. Det gir kanskje en større sannsynlighet til å etter hvert forflytte seg fra balkong til fellesareal hvis man ser andre



oppholde seg i det. Informantene på Grefsen ga ingen klar formening om betalingsvillighet, kun at et bosted som Lindern ikke var aktuelt så lenge det manglet flere av deres avgjørende etterspurte bokkvaliteter. Dette kan likevel tolkes som at de er villige til å betale mer for en bolig på Grefsen da de finner eldre kvartal som Lindern uaktuelt.

I Sjaastad et al. sin studie kommer det frem at bebyggelse som viser tydelig forventet adferd og rettigheter er vedsatt av boligkjøperne (Sjaastad et al., 2007, s. 111-112). Det kan se ut som dette er bedre lagt til rette for med bygningsutformingen på Lindern, noe som igjen er med på å redusere kriminalitet og øke boligprisen. Sjaastad et al. (2007, s. 129) finner i tillegg at leilighet i høy etasje eller i bygg som har mange etasjer gir en reduksjon i prisen, dette gjør også leilighet i første etasje i indre by (Sjaastad et al., 2007, s. 129-132). Ut ifra dette tyder det derfor på at tidligere studier er motsigende med svar fra denne oppgavens informanter. På Lindern er de villige til å gi en høyere pris for å bo i storgårdskvartal med bakkekontakt og klare grenser mellom offentlig og privat område, noe Sjaastad et al. (2007, s. 91-93) fant ga en reduksjon i prisen. På Grefsen foretrekker de både bakkeplan med privat hage og høy etasje med sol og utsikt. Sol og utsikt var også noe informantene i Schmidt og Thorén (2001, s. 126) sin undersøkelse fant attraktivt i byen. Utsikt hadde derimot ingen påvirkning på prisen i Sjaastad et al. (2007, s. 129-131) sin undersøkelse, som for det ene part på Grefsen var avgjørende for kjøpet. Årsakene til dette kan være flere. En grunn kan være at Sjaastad et al. (2007) ikke har sett på ulike husstander og hvem som har vært kjøpere av boligene i deres studie. De kan derfor ikke si noe om hva barnefamilier ønsker, men kun gi generelle preferanser for befolkningen. En annen årsak kan være at det smale utvalget av barnefamilier som har blitt intervjuet i denne oppgaven ikke er representative for resten av befolkningen. Derfor kan ikke deres meninger legges til grunn for å konkludere med hva barnefamilier foretrekker. De har hatt motsigende preferanser med tidligere studier, noe som kan være tilfeldig i forhold til disse informantene.

## 6.2 Problemstilling 2: Hvilke etterspurte bokkvaliteter har eiendomsutviklerne muligheter for å tilfredsstillere?

Både Selvaag og Obos er store boligutviklere og utvikler i hovedsak i transformasjonsområder. Dermed utvikler de som regel flere boligkvartal innenfor transformasjonsområdet i tillegg til næring og andre kvaliteter som er nødvendig å ha i kort avstand fra boligen.

Informantene på Lindern trives svært godt på grunn av blant annet bebyggelsesstrukturen og hvilke kvaliteter dette gir fellesarealet og det sosiale. De kunne ikke sett for seg å bo annerledes, noe som må tolkes som at denne type struktur er svært verdsatt av barnefamiliene og i følge de også ettertraktet av mange andre. I tillegg sier de seg villig til å betale mer for å bo med de kvalitetene som finnes på Lindern. Siden dette blir sett på som et fint bosted for barnefamiliene og at de er villige til å betale mer for et slikt bosted, vil det være naturlig å tro at utviklerne ønsker å utvikle denne type kvartalsstruktur for å bygge ettertraktede boliger og dermed få en god pris for de. Det kommer likevel frem av intervjuene med utviklerne at det å bygge lukket kvartalsstruktur er krevende på grunn av kommunale regler og normer, i tillegg til krav som stilles for å få finansiering fra banker. Krav til tetthet, sol, støy, brann, parkering og utforming av utearealene er det som kommer frem som årsaken til at lukket kvartalsstruktur ikke bygges. I tillegg støy under utbygging, og at utviklerne ønsker å skåne boligkjøperne mot dette ved å utvikle kvartal med flere frittstående boligblokker i flere byggetrinn. Informantene på Grefsen uttrykte likevel at de var plaget med støy selv om utvikler la til rette for flere byggetrinn. De opplevde området som en byggeplass og noe av det de opplevde som negativt ved å kjøpe seg inn tidlig i et nytt byggeprosjekt. Dette tyder derfor på at utvikleres tanke om å skjerme allerede innflyttede beboere for støy fra videre byggetrinn ikke oppleves som problemfritt fra beboerne, og det er derfor usikkert om det hadde utgjort en stor betydning for allerede innflyttede beboere ved utvikling av ett sammenhengende kvartal. Det må her nevnes at Grefsen Stasjon utvikles av JM som kan ha andre, mer støyfulle måter å håndtere utbygging av flere byggetrinn på enn Selvaag og Obos. Flere byggetrinn er også nødvendig for utviklerne for å få finansiert utbyggingen og komme i gang raskere, gi boligkjøperne estimert ferdigstilling og dermed en bedre sikkerhet i prosjektet.

Selvaag påpeker i tillegg at entreprenørene har en forkjærlighet for de mer frittstående byggene, og at dette er mest hensiktsmessig for de i utbyggingsprosessen. Harald skulle gjerne vært med på å utvikle storgårdskvartal, men det er ikke mulig slik kommunen praktiserer lover og regler i dag, da de stiller krav om en generell fortetting i hele byen som er skrevet i avsnitt "Byplanstrategi" (Oslo kommune, 2015, s. 48). Det stilles blant annet andre ønsker til byggehøyder/ etasjer som gjør det vanskelig å bygge lukket kvartalsstruktur som Lindern uten at kvartalet blir veldig stort for å kunne dekke solkrav i fellesarealet. Dersom kvartalet og fellesarealet blir for stor gir det igjen andre utfordringer ved at fellesarealet kan oppleves for stort til å få et like godt naboskap som på Lindern på grunn av størrelsen på fellesarealet som kan bli uoversiktlig. I tillegg kan et høyere antall beboere føre til en mer anonymitet blant beboerne slik informantene på Grefsen gir uttrykk for er en utfordring ved et stort boligkompleks. De har ikke oversikt over hvem som hører til på området.

Obos nevner også innsyn til naboleiligheter i hjørnene som et problem i de lukkede kvartalene i tillegg til planløsningen som ofte blir dårligere, spesielt i hjørneleilighetene. Det må her påpekes at utviklerne snakker om problemer ved å bygge lukket bebyggelse som strekker seg som et sammenhengende bygg hele veien rundt kvartalet. Bebyggelsen på Lindern fremstår også som lukket, men har som tidligere nevnt frittliggende bygg med en høy mur i mellom for å skape et inntrykk av et mer lukket kvartal. Det er derfor usikkert om en kvartalsstruktur som på Lindern er like vanskelig å bygge for utviklerne på grunn av regler og normer, men det kan trolig løses med flere åpninger mellom byggene.

Wenche påpeker likevel at det er andre byggehøyder som gjelder i dagens utvikling på grunn av fortetting og utnyttelse, noe som ofte medfører bygg på 5-6 etasjer. Om etasjehøyden hadde vært høyere på Lindern ville det fått konsekvenser for solforholdene i fellesarealet. Det kom også frem at flere av informantene opplevde deres nabokvartal, der bebyggelsen virker litt høyere, som mer innestengt og dystert på grunn av mørk fasade og noe høyere bebyggelse. I tillegg er deler av nabokvartalets fellesareal smalere, noe som kan føre til at det føles trangere og mer innestengt da bebyggelsen blir tettere. Den positive oppfatningen av Lindern ville trolig ikke vært like entusiastisk dersom etasjehøyden hadde vært større. Gehl hevder lav og tett bebyggelse kan gi en lengere sommer i fellesarealene på grunn av byggenes struktur

og utforming. I motsetning til den høye byen (Gehl 1980 s. 169). Siden sol og sommer er høyt verdsatt i Norge kan kvartal som blir 5-6 etasjer skape mindre gode klimatiske forhold rundt bebyggelsen, noe kommunen bør vurdere i sine krav og ønsker til fortetting, da det i denne oppgaven kommer frem at flere barnefamilier etterspør den lave og tette bebyggelsen. Dersom det ikke er mulig å utvikle bebyggelse som sammenfaller med barnefamilienes ønsker og krav på grunn av kommunale normer og regler, eller fordi de tomtene som utbygges ikke er egnet til denne type kvartalsstruktur, kan det virke som normer og regler ikke legger forholdene til rette for flere etterspurte bokkvaliteter blant barnefamilier.

Også det sosiale kunne blitt påvirket dersom kvartalet fikk flere etasjer og boenheter. Dette kommer frem av informantene i høy etasje på Grefsen, nemlig at de ikke opplever den samme kontakten med naboene eller like hyppig som de boende på bakkeplan. I tillegg har de ikke den samme oversikten over hvem som er deres naboer på Grefsen, da det er mange boenheter. Det virker derfor som at det svært gode naboskapet og vennskapet som barnefamiliene på Lindern har utviklet og verdsetter så høyt, ikke har lett for til å dannes på Grefsen på grunn av høye etasjer og mange boenheter. Informantene på Grefsen sier det er mer kontakt mellom beboerne i de lave etasjene enn de som bor høyere opp. Det kan derfor antas at barnefamiliene på Lindern hadde hatt en annen oppfatning av et mer anonymt naboskap dersom det var flere boenheter. Det virker derfor ikke lett for utviklerne å utvikle kvartal på bakgrunn av dagens krav, som legger like godt til rette for samme sosiale relasjoner som barnefamiliene på Lindern har, og verdsetter høyt. Siden byen skal fortettes og det skal bygges høyere, gir ikke dette de beste forutsetninger for like gode sosiale relasjoner og et godt naboskap, ifølge informantene både på Lindern og Grefsen.

Fellesarealet på Lindern gir barnefamiliene god bokkvalitet på grunn av at det er barnevennlig og at det oppleves trygt på grunn av rammen bebyggelsen og muren gir. Både Wenche og Harald er positive til fellesareal som er tilgjengelig for alle, men Wenche opplyser at Obos i mange av sine prosjekter har opplevd at borettslagene etter hvert på eget initiativ, setter opp gjerder rundt tomten for å sette mer tydelige grenser mellom privat og offentlig. Om dette gjøres for at fellesarealet skal bli mer barnevennlig, trygt eller mer privat for beboerne er uvisst. Det tyder likevel på at beboerne av en eller annen grunn ikke er fornøyd med kvartalet slik det er utformet.

Informantene på Lindern påpeker at størrelsen på deres fellesareal oppleves som perfekt, med tanke på uteaktiviteter og godt naboskap. Fellesarealet på Lindern er stort i forhold til antall boenheter, noe som for utviklerne er vanskelig å få til på grunn av kommunens krav til fortetting (Oslo kommune, 2015, s. 48). Dette henger også trolig sammen med økonomi, og slik som Harald nevnte at høye tomtepriser krever høyere pris per boenhet for å kunne dekke avkastningskravet. Da blir det igjen snakk om hvilken etterspørsel markedet har. I Oslo er det allerede høye boligpriser, og for å bygge et kvartal som Lindern i Oslo med få boenheter og et stort fellesareal kunne det ført til for høy boligpris per enhet. Selv om informantene på Lindern sier seg villige til å betale en høyere pris for disse bokvalitetene, er det uvisst hvor mye mer de er villige til å betale.

Informantene på Lindern er svært fornøyde med planløsningen i sine leiligheter da de har fått tillatelse å bygge ut, noe som gir de store nok leiligheter til å bli boende med barn. I tillegg har de store indre fellesrom som stue og kjøkken for å kunne ha plass til familie og venner. I nybygg andre steder i Oslo kritiserer de planløsningen da de indre fellesrommene ofte er små og lite funksjonelle. Soverom mener de ofte er unødvendig store og at de gjerne ville omfordelt arealet og prioritert mer areal til indre fellesrom. En årsak til at arealfordelingen på rommene er gjort slik er ifølge Wenche at boligene skal være tilpasset rullestolbrukere. Dette fører ofte til blant annet unødvendige store bad og soverom for de som ikke trenger det, og størrelsen på indre fellesrom som stue og kjøkken blir tilsvarende mindre. Selv om fordeling av kvadratmeter på soverom/ stue/ kjøkken/ bad i leilighetene oppleves som lite praktisk, må de betale kvadratmeterprisen uavhengig av verdien man tillegger de. Dette kan føre til at man opplever en leilighet som for dyr på grunn av dårlig planløsning. Dette regelverket kan gi noen ufordelaktige store rom i et prispresset boligmarked som ikke alle boligkjøpere er villige til å betale for. Barnefamiliene på Lindern ønsker større indre fellesrom og heller mindre soverom. Utviklere må rette seg etter de regler kommunen har satt i forhold til størrelse på leilighet som skal tilfredsstillere behov til barnefamilier. Det kan dermed virke som det regelverket kommunen setter til størrelse og planløsning på leiligheter ikke tiltrekker barnefamilier som de på Lindern.

Informantene på Grefsen oppgir at de trives i deres bebyggelsesstruktur. Den ene familien trives på bakkeplan selv om det er noe innsyn og det andre paret trives i høy

etasje som gir sol og utsikt og ikke innsyn. Begge par vektla privat uteareal svært høyt i valg av bosted, i tillegg til at leiligheten skulle være i nybygg. Siden dette er et nytt boligprosjekt er alle boligblokkene høyere enn på Lindern. Byggestilen stemmer med kommunens ønske til fortetting og en høyere utnyttelse. Derimot ser ikke paret bosatt i høy etasje store svakheter ved å bosette seg høyt da dette oppfyller deres krav til balkong med sol og utsikt. Man må dermed vurdere hvilke kvaliteter man finner viktigst og derfor nedprioritere andre mindre viktige faktorer. I tillegg påpeker begge par på Grefsen at Lindern ikke hadde vært et aktuelt bosted på grunn av flere mangler som er nevnt tidligere, blant annet nybygg, privat uteareal og heis. Det virker derfor som byggestilen etter de kommunale regler og normer appellerer til disse barnefamiliene. Informantene la ikke samme vekt på behov for godt naboskap som informantene på Lindern, heller ikke fellesarealene var av stor betydning da de fikk et privat uteareal. Etter innflytting ser de likevel mangler og feilmøblering i sine fellesareal da de ikke har en lekeplass innen synsrekkevidde fra leiligheten og de sittemulighetene som finnes på området er dårlig plassert.

En ny leilighet var som sagt viktig for informantene på Grefsen. Dette på grunn av at de slapp å pusse opp innen kort tid, alt var nytt og rent og hadde en høy komfortstandard. Også materialvalget i leiligheten var av høy standard og med god isolasjon, samt lite støy med vinduene lukket. Parene finner planløsningen god, men vil etter hvert ønske større plass og uttrykker at de da vil vurdere rekkehus eller enebolig. Planløsningen som leilighetene på Grefsen har, tilfredsstillter informantenes krav til bokvalitet og var avgjørende for valg av bosted. Det tyder på at det er viktig å utvikle nye boliger med god standard for å tilfredsstillte barnefamilier som verdsetter denne kvalitet høyt.

Parkering kommer også opp som ettertraktet og ønskelig fra flere av informantene i begge boligkvarter. På Lindern savner et par stykker flere parkeringsplasser da de stort sett kun har gateparkering, mens på Grefsen setter de pris på den private parkeringskjelleren. Det er i denne oppgaven ikke undersøkt hva informantene bruker bilen til, om det er kun til jobb eller om det ses nødvendig eller ønskelig på grunn av barn. Det som kommer frem av denne studien er at flere bruker bilen til jobb på grunn av lengre reisevei som tar mye lenger tid med kollektiv transport enn med privatbil. De føler derfor et behov for bil og dermed også parkeringsplass. Som Wenche fra Obos

påpekte er det nå blitt en regel om maksimalt antall parkeringsplasser på grunn av et ønske om en reduksjon av biler i indre by. Dette kan tyde på at noen av barnefamiliene fortsatt ønsker å ha bil i byen, og at det bør legges til rette for tilstrekkelig parkeringsmuligheter for å gjøre det attraktivt for barnefamiliene å bosette seg i indre by. Et alternativ er bilpool, som Wenche nevnte trolig blir mer utbredt fremover på grunn av kommunens ønske om reduksjon av biler i indre by. Dersom bilpool kan tilfredsstillte barnefamilienes behov for bil kan det redusere behovet til antall parkeringsplasser.

Informantene i begge boligkvarteral påpeker viktigheten av plassering i forhold til barnehage og skole for å få hverdagen til å bli så enkel som mulig. Begge utviklerne påpeker at barnehage kan komme som rekkefølgekrav, og at de gjerne er med på å utvikle dette. Det virker derfor som at barnehage i nærhet kan dekkes i boligprosjekter der kommunen eller utvikler ønsker det.

Oversikt over fellesareal er også en verdsatt bokkvalitet blant informantene. På Lindern og paret boende på bakkeplan på Grefsen verdsetter de at leilighetene gir utsyn til fellesareal slik at man kan følge med på barna, eller vurdere muligheten for å være sammen med andre. Paret i høy etasje på Grefsen synes også det er positivt at de kan se ned på fellesarealet, og dersom det hadde vært en lekeplass kunne de etter hvert fulgt med på barna som lekte, fra balkongen. Det er derfor viktig for utviklerne å legge til rette for utsyn fra leiligheter til fellesareal som skaper trygghet når det gjelder barnas lek, og i tillegg gi mulighet til å se andre oppholde seg i rommet og dermed legge opp til mer sosial aktivitet med naboer.

Både Gehl (1980, s. 111) og informantene i begge kvarteral ser viktigheten av å ha en lekeplass i kort nærhet til boligen som det naturlige møtestedet for barnefamiliene med små barn. Dette er også noe kommunen mener er viktig, da de har klare regler for tilrettelegging av lekeapparater i fellesareal. Blant annet skal leke- og oppholdsarealer for barn ha prioritet på de mest solfylte arealene (Oslo kommune, 2012, s. 9-10). Som nevnt av begge utviklerne må dette legges til rette for i alle deres prosjekter, og det er et punkt man ikke kan unnvike fra uansett hvor gode nærtilbudene er. Slik dette fremstår må derfor hvert boligprosjekt inkludere en lekeplass på de beste solforholdene i fellesarealet. Hva som ligger til grunn for kommunens regelverk er ikke

studert i denne oppgaven, men utenormen kan på dette punktet tolkes som at kommunen mener små barn har størst behov for de beste solforholdene, og at det derfor skal legges til rette for dette i fellesarealene. Spørsmålet blir da om barna selv bryr seg om at lekeplassen er i solen og om en lekeplass med mindre gode solforhold hadde blitt mindre brukt? Under observasjon av Lindern lekte de fleste barna andre steder enn selve lekeplassen. De syklet eller tegnet på asfalten, og kun et par stykker oppholdt seg i lekeapparatene. Det kommer ikke tydelig frem fra noen av informantene at sol på lekeplassen er verdsatt eller nødvendig. På Lindern kan årsaken til at det ikke blir nevnt være at de ser på det som en selvfølge, da de har gode solforhold på grunn av den lave bebyggelsen. Dersom solforholdene hadde vært dårlige kan det hende de hadde savnet det, og kommentert mangel på sol. Men hadde de da ønsket at de beste solforholdene skulle være på lekeplassen?

Kommunen sier at barn allerede fra 4 års alder ønsker større plass å bevege seg på, (Oslo kommune, 2012, s. 22), noe som kan bety at å oppholde seg på lekeplassen hele tiden når man leker trolig ikke er tilfellet. Dette er også noe Gehl påpeker, at barn bruker lekeplassen som et møtested, men at selve leken ofte foregår andre steder på fellesarealet enn selve lekeplassen (Gehl, 1980, s. 111). Det er absolutt viktig å legge til rette for barn i fellesarealet, men blir de større barna og voksne i for stor grad nedprioritert i utforming av fellesarealene? Ikke alle lekeapparater er tilpasset eldre barn eller gir voksne mulighet for å være med å leke. Dette kan bety at de eldre barna ikke finner fellesarealet passende for opphold og kreativitet, da de ikke tilbyr multifunksjonelle arealer som kan appellere til eldre barn. De voksne kan bli tvunget til å se- og følge med på barna fra andre steder som kanskje ikke er like solrike som lekeplassen. Som Harald påpeker blir kravet til lekeplass med gode solforhold til at andre mulige kvaliteter i fellesarealet, som urbant jordbruk, ikke er mulig. Det kan derfor føre til homogene fellesarealer som ikke legger til rette for en miks av mennesker. Og dersom lekeplassene uansett fungerer som en møteplass og barna etter hvert leker andre steder på fellesarealene er det kanskje snakk om at de solforholdene som for oss i Nord i følge Gehl (1980, s. 169-172) er så viktig, ikke blir utnyttet på best mulig måte.



## 7.0 Konklusjon og videre forskning

I dette kapittelet vil konklusjon blir lagt frem, i tillegg presenteres det forslag til videre forskning.

### 7.1 Konklusjon

I vurdering av hva barnefamilier finner som ettertraktede bokkvaliteter er funn i to ulike kvartalsstrukturer sammenlignet, og deretter vurdert ut ifra hvilke bokkvaliteter utviklerne i dag har muligheter til å tilfredsstille. Ut ifra dette konkluderes det med følgende:

Etter intervjuer med barnefamiliene kommer det frem at etterspurte bokkvaliteter i de to bebyggelsesstrukturene byr på likheter og ulikheter, og at tidligere bosted har stor påvirkning i valg av nytt bosted. En enkel hverdagslogistikk må sies å være den viktigste faktoren de fleste av informantene legger til grunn i sitt valg av bosted. I tillegg trives begge grupper bra på sine bosteder, informantene på Lindern er til og med villige til å betale mer for å bo i den lukkede kvartalsstrukturen. Ingen av informantene ønsker å bosette seg i det andre intervjukvartalet.

Den mest markante forskjellen mellom de to bostedene var at barnefamiliene på Grefsen prioriterte at leiligheten skulle være ny, i tillegg til privat uteareal. For de på Lindern var det fokus på at bebyggelsesstrukturen var lav og fremsto som lukket med innrammet fellesareal som gjorde kvartalet trygt og barnevennlig. Boligkvaliteter som nybygg med høy standard var i motsetning til Grefsen ikke like viktig for informantene på Lindern. De foretrakk at leiligheten hadde en funksjonell planløsning med store indre fellesrom og klassiske detaljer.

Informantene bekrefter at barnefamiliene på Lindern har mest kontakt med hverandre, det samme gjelder for barnefamiliene i de nedre etasjene på Grefsen. Bakkekontakt og overblikk var viktige kvaliteter for informantene på Lindern og for paret med privat hage på Grefsen. Dette på grunn av enkel aktivisering av barn, og kort vei ut til fellesareal og hage. Paret i høy etasje på Grefsen poengterer at det krever mer planlegging å komme seg ned og gjør de avhengig av heis. For barnefamilien i høy

etasje var det viktig med balkong stor nok til lek og opphold, med utsikt og gode solforhold.

Det gode naboskapet er høyt verdsatt av informantene på Lindern og har oppstått på grunn av kvartalsstrukturen, størrelsen på fellesarealet, lavt antall boenheter, og beboernes ønske om et sosialt miljø. På Grefsen er det også ønskelig med gode naborelasjoner, men det er vanskelig å kjenne til hvem som er beboere i sameiene på grunn av mange boenheter, flere frittstående bygg, og spredte fellesareal. Dette skaper en uoversiktlig situasjon for beboerne som gjør det vanskelig å vite hvem som er beboere eller uvedkommende på området. Dette kan utfordre trygghetsfølelsen.

Fellesarealet fungerer som det naturlige møtestedet på Lindern og skaper god bokvalitet, mens på Grefsen savner de lekeplass for å ha en naturlig møteplass. Dette er derfor etterspurt av begge grupper.

Slik det kommer frem av intervjuene med barnefamiliene, er begge bebyggelsesstrukturer ettertraktet på grunn av de ulike bokkvaliteter de tilbyr, noe som tilfredsstillende ulike barnefamiliers krav og ønsker. Det viser seg at det er behov for begge typer boligkompleks da mennesker er forskjellige og ønsker forskjellige bokkvaliteter. Utviklerne gir derimot uttrykk for at lukket kvartalsstruktur, som på Lindern, er vanskelig på grunn av kommunens normer og krav i tillegg til utviklernes behov for finansiering fra banker. Utvikling av lukket kvartalsstruktur, lav bebyggelse og et stort fellesareal er ikke økonomisk og ikke ønskelig i henhold til krav om fortetting. Det blir derfor utviklet en mer åpen kvartalsstruktur slik som på Grefsen med høyere frittstående boligblokker, ofte med balkong/ privat hage og mindre fellesareal per boenhet, enn det som er tilfellet på Lindern. Den åpne strukturen vil da appellere til barnefamilier med de samme etterspurte bokkvaliteter som informantene på Grefsen. Derimot kan etterspørselen i indre by av kvalitetene den lukkede kvartalsstrukturen gir ikke tilfredsstillende, i hovedsak på grunn av kommunale regler og normer som utviklerne må rette seg etter.

En utfordring for kommunen og utviklerne ved den mer åpne kvartalsstrukturen blir derfor å legge til rette for det gode naboskap og oversikt over sitt egen boligområde. Størrelsen på både boligområder og fellesareal ser ut til å ha en stor påvirkning på

felleskapet og de sosiale uteaktivitetene blant barnefamiliene. Blir det et stort antall beboere slik som det er på Grefsen, og flere oppdelte fellesareal fører det til at det blir for mange å forholde seg til, noe som gjør det uoversiktlig. Dermed blir bruk og ansvarsfølelsen for fellesarealene mindre. Å legge til rette for at beboerne får en eier/ansvarsfølelse for sitt boligområde med klare avgrensninger på området, i tillegg til en god detaljutforming ved blant annet gode sittemuligheter, lekeområder og beplantning, blir viktig for å skape mer bruk av fellesarealene. Dette skaper igjen et bedre utgangspunkt for å tilfredsstille de ønsker mange av barnefamiliene har til bomiljøet og fellesskapsfølelsen. I tillegg er det nødvendig for å skape trygge boligområder.

## 7.2 Forslag til videre forskning

Oppgaven har ført til flere interessante aspekter som kan legge grunnlag for videre forskning. Ut ifra innhentet relevant fagteori og funn fra intervjuer fremlegges noen forslag til videre forskning.

På grunn av få undersøkelsesenheter gir ikke denne oppgaven grunnlag for å generalisere, noe som gjør det aktuelt å ta for seg flere case av lik og ulik kvartalsstruktur, som i denne oppgaven, i videre forskning. I tillegg kan det innhentes informasjon fra et større antall barnefamilier. Dette kan gi et bedre grunnlag for å generalisere.

I tillegg vil videre forskning angående betalingsvillighet være aktuelt da det uttrykkes av informantene på Lindern at betalingsvilligheten deres er høyere for den lukkede kvartalsstrukturen. Deler av Sjaastad et al. (2007) sin studie er motsigende i henhold til funn i denne oppgaven, noe som gjør det mer aktuelt å studere betalingsvillighet blant barnefamilier i Oslo. Dette for å kunne gi et klarere inntrykk av hvordan de tillegger ulike egenskaper verdi ved eiendomskjøp.

Et annet interessant funn var botid og flytteplaner. Alle informanter uttalte at de trivdes på sitt bosted. Likevel uttrykte informantene på Grefsen at dette ikke var deres endelige bosted, og at de ville vurdere rekkehus og enebolig som deres neste bosted. Informantene på Lindern ga derimot uttrykk for at de ønsket å bli boende lenge og ga ikke uttrykk for et behov om å flytte. Dette gir grunnlag til å forske videre på botid, og om de ulike kvartalsstrukturene fører til en generelt ulik botid og eventuelt hvorfor. Det kan ut ifra denne studien se ut til at botiden for informantene som har bosatt seg i den åpne bebyggelsesstrukturen kan være kortere enn informantene i den lukkede bebyggelsesstrukturen. Dette kan belyses bedre dersom et større utvalg av barnefamilier og case blir undersøkt.

Som nevnt tidligere er det ikke gått inn på hva som ligger til grunn for kommunens regler og normer i denne oppgaven. Ut i fra denne oppgaven kommer det frem at noen av de bokkvaliteter som barnefamiliene på Lindern karakteriserer som høyt verdsatt, ikke kan gjenskapes på grunn av kommunale normer og regler. Siden kommunen har

et ønske om at barnefamiliene skal bli boende i byen i ulike livsfaser kan det være interessant å undersøke om kommunen mener de bokvaliteter informantene på Lindern verdsetter, kan realiseres med dagens regler og normer, og hvordan.

Et moment som ikke var mulig å unnvike for utvikleren i boligprosjekter, var utearealnorskens krav til lekeplass og at den skal ha de beste solforhold i fellesarealet. Dette gjør det vanskelig å legge til rette for andre ting som er avhengig av gode solforhold, som for eksempel urbant jordbruk. Ut i fra funn i denne oppgaven gir barnefamiliene uttrykk for at lekeplass er ønskelig, og at den fungerer som et naturlig møtepunkt for barnefamiliene og deres barn. Derimot gis det ikke uttrykk for at lekeplassen må ha de beste solforholdene, og ved observasjon ble barna på Lindern observert lekende stort sett andre plasser enn selve lekeplassen. Videre forskning kan derfor være å undersøke i hvilken grad lekeplassen blir benyttet av barna, og hva kommunen har lagt til grunn for å gi lekeplassen de beste solforholdene.

## 8.0 Referanser

- Adlibris. (2017). *Livet mellom husene*. Tilgjengelig fra: <https://www.adlibris.com/no/bok/livet-mellem-husene-9788774073826> (lest 14.04.2018).
- Dahlum, S. (2018). *Validitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (lest 06.05.2018).
- Eitrheim, Ø., Klovland, J.T. & Qvigstad, J.F. (2004). *Historical Monetary Statistics for Norway 1819-2003* (Serie (Norges Bank Skriftserie : online utg.) 2004:35). Oslo: Norges Banks skriftserie. Tilgjengelig fra: <https://static.norges-bank.no/contentassets/de6b294d63d94b1a859408c33c1b3b5a/hele.pdf?v=03/09/2017122252&ft=.pdf> (lest 13.05.2018).
- Gehl, J. (1980). *Livet mellom husene: Udeaktiviteter og udemiljøer*. 2. utg. København: Arkitektens Forlag.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet: En innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: J.W. Capellen.
- Hanssen, R. (2018). *Lindern*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Lindern> (lest 27.04.2018).
- Hegge, L. (2011). *Ny stasjonsby på Storo*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/mQL10/Ny-stasjonsby-pa-Storo> (lest 30.04.2018)
- Herold, M. (u. å). *Case Study Research: design and methods*. Tilgjengelig fra: <http://www.managementissues.com/index.php/organisatietools/83-organisatietools/693-case-study-research-design-and-methods> (lest 09.05.2018)
- Holsen, Terje (2018a). *Kampen om fellesrommene: Om ekskludering og inkludering i de urbane offentlige byrom*. Kart og plan, vol. 78(2) 2018, pp. 101–113.
- Holsen, Terje (2018b). *Neoliberal urbanitet – om betingelser for bruken av de urbane offentlige rommene*. Tidsskrift for samfunnsforskning, vol. 59(3) 2018, in print
- JM. (u. å). *Grefsen Stasjon*. Tilgjengelig fra: <https://www.jm.no/boliger/referanseprosjekter/oslo/grefsen-stasjon/> (lest 27.04.2018)
- Krogsveen. (2018). *Oslo kommune: Boligprisstatistikk for Oslo*. Tilgjengelig fra: [https://krogsveen.no/Boligprisstatistikk/Boligprisstatistikk-for-Oslo/\(county\)/Oslo/\(child\\_area\)/Oslo+kommune](https://krogsveen.no/Boligprisstatistikk/Boligprisstatistikk-for-Oslo/(county)/Oslo/(child_area)/Oslo+kommune) (lest 05.05.2018)
- Lindern. (u. å). *Om Lindern Kvartal IV*. Tilgjengelig fra: <https://lindernkvartal4.wordpress.com/om-lindern-kvartal-iv/> (lest 04.05.2018)
- Malterud, K. (2012). *Fokusgrupper som forskningsmetode for medisin og helsefag*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Miljøverndepartementet. (2008). *T-2/08 Om barn og planlegging*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/?regj\\_oss=10](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/?regj_oss=10) (lest 28.04.2018).
- Norges Takseringsforbund. (2016). *Areal*. Tilgjengelig fra: <http://www.ntf.no/norsk/forbrukerhjelp/areal/> (lest 11.05.2018).
- Obos. (u. åa). *Dette er Obos*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos> (lest 11.05.2018)
- Obos. (u. åb). *Kværnerbyen blir til*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/kvarnerbyen/kvarnerbyen-blir-til> (lest 11.05.2018)

- Oslo kommune. (2011). *Utearealer – Utomhusplan*. Oslo: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
- Oslo kommune. (2012). *Utearealnormer: Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*. Oslo: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Avdeling for områdeutvikling.
- Oslo kommune. (2015). *Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030, Samfunnsdel og byutviklingsstrategi*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2016). *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*. Oslo: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
- Oslo kommune. (u. åa). *Planinnsyn*. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/> (lest 10.05.2018).
- Oslo kommune. (u. åb). *Skolekrets barneskole*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skoletilhorighet/skolekrets-barneskole/?sid=11726.629.0.544&street=Fayes+Gate> (lest 04.05.2018)
- Oslo kommune. (u. åc). *Skolekrets barneskole*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skoletilhorighet/skolekrets-barneskole/?sid=21583.31541.0.3052&street=Hans+Nordahls+Gate> (lest 05.05.2018)
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft* (Rapport (Norsk institutt for by- og regionforskning : online utg.) 2014:12). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2014-12-web.pdf> (lest 08.05.2018).
- Schmidt, L. & Thorén, A. K. H. (2001). *Bebyggelsestyper og bokkvalitet i by: En studie av storgårdskvartalet* (Rapport (Norsk institutt for by- og regionforskning : trykt utg.) 2001:9). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Selvaag. (u. å). *En unik boligbygger*. Tilgjengelig fra: <https://www.selvaagbolig.no/om-oss/> (lest 28.04.2018).
- Sjaastad, M., Hansen, T. & Medby, P. (2007). *Bokkvalitet i by: Og etterspurte bebyggelsestyper*. Oslo: SINTEF Byggforsk
- Statistisk sentralbyrå. (2017). *Folkemengde og befolkningsendringer*. Variabler: "Folketallet 1. Januar", "0301 Oslo kommune" og "1997K4-2017K4". Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/01223/?rxid=cdc895ed-a5bc-4512-b912-e915044d2f0b> (lest 07.05.2018).
- Svardal, F. (2018). *Reliabilitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet> (lest 06.05.2018)
- Zahle, K. (u. å). *Karrébebyggelse*. Tilgjengelig fra: [http://denstoredanske.dk/Kunst\\_og\\_kultur/Arkitektur/Arkitektur\\_og\\_bygningskunst/karr%C3%A9bebyggelse](http://denstoredanske.dk/Kunst_og_kultur/Arkitektur/Arkitektur_og_bygningskunst/karr%C3%A9bebyggelse) (lest 11.05.2018).

# 9.0 Vedlegg

## Vedlegg 1

**Egen utregning av prosentmessig endring i kvadratmeterpris funnet i Sjaastad et al. sin undersøkelse:** (Tall hentet fra kapittel 6 i Sjaastad et al. (2007))  
(Utregninger x100 gir prosentvis fremstilling av økning/reduksjon i prisutvikling)

Endring gjennomsnittlig kvm pris fra 2007 til 2018	$(67\ 100/35\ 400)-1= 0,8955$
Mangel balkong	$((35\ 400-1\ 661)/35\ 400) - 1= - 0,0469$
Dårlig materialbruk	$((35\ 400-1\ 123)/35\ 400) - 1= - 0,0317$
Gjennomgående lys	$((35\ 400+786)/35\ 400) - 1= 0,0222$
Leilighet i første etasje	$((35\ 400-819)/35\ 400) - 1= - 0,0231$
Avstand til Egertorget	$((35\ 400-890)/35\ 400) - 1= - 0,0251$
Inngangsdør til gate/forside	$((35\ 400-716)/35\ 400) - 1= - 0,0202$
Leilighet i lamellblokk	$((35\ 400+1450)/35\ 400) - 1= 0,0410$
Gården ikke avlåst, men inngjerdet og kan lukkes	$((35\ 400+1128)/35\ 400) - 1= 0,0319$
Barnehage i umiddelbar nærhet	$((35\ 400+1398)/35\ 400) - 1= 0,0395$
Tradisjonelt bymessige kvartaler	$((35\ 400+3440)/35\ 400) - 1= 0,0972$
Reformkvartaler	$((35\ 400-1493)/35\ 400) - 1= 0,0421$
Leiligheten ligger i storgårdskvartal	$((35\ 400-1246)/35\ 400) - 1= - 0,0352$
Leiligheten ligger i åpent storgårdskvartal	$((35\ 400-1185)/35\ 400) - 1= - 0,0335$
Antall etasjer i bygningen	$((35\ 400-372)/35\ 400) - 1= - 0,0105$



## Vedlegg 2 – Intervjuguide fokusgruppeintervju

### Intervjuguide for Lindern Kvartal IV

#### **Boligområdet**

1. Hvorfor valgte dere å flytte hit? Hva la dere vekt på når dere skulle finne et bosted?
  - a. Var det kriterier som var spesielt viktige ved bostedet siden dere ønsket barn/hadde små barn?
  - b. Hvorfor flyttet dere fra tidligere bosted? Evt hva manglet dere der?
2. Hva liker dere med dette sameiet? Fordeler – ulemper
  - a. Har det dukket opp kvaliteter dere ikke tenkte over når dere valgte bosted, som dere nå setter pris på?
  - b. Hvordan vil dere beskrive naboskapet? - ukjente/på hilsefot / venner? Er naboskapet av betydning? Hvorfor?
3. Hvilke typer bebyggelse vil dere foretrekke: Kvartal, høyhus, frittliggende blokker, hvorfor?

#### **Fellesareal**

4. Var fellesarealet viktig i valg av bosted? Hvorfor?
5. Bruker dere voksne fellesarealet?
  - a. Til hva? Når – året rundt? Brukt lite eller mye?
6. Bruker deres barn fellesarealene på kvartalet?
  - a. Til hva?
  - b. Hva har det å si for dere å ha et slikt uteareal barna kan oppholde seg på?
  - c. Føler du deg trygg med å slippe barna ut alene for å leke?
7. Kunne dere bosatt dere et sted uten et slikt fellesareal med barn? Hva måtte i så fall være dekket i nærliggende områder?
8. Dersom dere ser andre bruke fellesarealet, har dere lettere for å gå ut for å møte de og være sammen? Gjelder det samme om deres barn ser andre barn leke ute? Vil de da også ut? Og får de da lov?
9. Hadde dere brukt/satt like stor pris på fellesområdet dersom dere ikke hadde barn?
10. Er det noe dere gjerne skulle endret på når det kommer til fellesarealet? Utforming, innhold eller lignende?

**Betalingsvillighet**

11. Er dere villige til å betale mer for et bosted som har tilgang til et slikt lukket fellesområde enn en tilsvarende lik leilighet som ikke har fellesområde eller ikke like lukket?

**Annet**

12. Har noen av dere vurdert et annet bosted enn her dere nå bor? Hvis ja, hvorfor?
13. Er det noe dere mangler her dere bor? Er det noe dere kunne ønske fantes utenfor boligen?
14. Noe dere til slutt vil tilføye – noe vi har glemt?

## Intervjuguide for Grefsen Stasjon

### Boligområdet

1. Hva legger dere i begrepet bokkvalitet og hvilke er ivaretatt og ikke her?
2. Hvorfor valgte dere å flytte hit? Hva la dere vekt på når dere skulle finne et bosted?
  - a. Var det kriterier som var spesielt viktige ved bostedet siden dere ønsket barn/hadde små barn?
  - b. Hvorfor flyttet dere fra tidligere bosted? Evt hva manglet dere der?
3. Hva liker dere med dette sameiet? Fordeler - ulemper
  - a. Har det dukket opp kvaliteter dere ikke tenkte over når dere valgte bosted, som dere nå setter pris på?
  - b. Hvilke fordeler og ulemper ser dere ved å bo i en høy etasje?
4. Hvordan vil dere beskrive naboskapet? - ukjente/på hilsefot / venner? Er naboskapet av betydning? Hvorfor?
  - a. Kjente dere noen fra før som skulle flytte hit?
  - b. Er det viktig for dere å ha bedre kontakt med naboer enn på hilse basis?
5. Hvilke typer bebyggelse vil dere foretrekke: Kvartal, høyhus, frittliggende blokker, hvorfor?
6. Har dere begge balkong?
  - a. Bruker dere denne mye?
  - b. Var dette viktig for dere å ha når dere valgte å flytte hit?
7. La dere vekt på sol- og støyforhold når dere flyttet hit?

### Fellesareal

8. Var utendørs fellesarealet viktig i valg av bosted? Hvorfor?
9. Bruker dere voksne fellesarealet?
  - a. Til hva? Når – året rundt? Brukt lite eller mye?
10. Bruker deres barn fellesarealene på kvartalet?
  - a. Til hva?
  - b. Kunne du ha sluppet barna ut alene for å leke? Evt hvilken alder kan de gå alene?
  - c. Evt hvor drar dere for å aktivisere barna?
11. Har dere observert at folk bruker og oppholder seg på utearealene?
12. Er det noe dere gjerne skulle endret på når det kommer til fellesarealet?
13. Har dere her andre fellesarealer, f.eks innendørs fellesarealer? Hvilke? Og bruker dere disse eller har dere inntrykk at disse blir brukt?

**Betalingsvillighet**

14. Er dere villige til å betale mer for et slikt bosted dere i dag har med denne type utearealer enn en tilsvarende lik leilighet som har lukket fellesareal?

**Annet**

15. Har noen av dere vurdert et annet bosted enn her dere nå bor? Hvis ja, hvorfor?

16. Er det noe dere mangler her dere bor? Er det noe dere kunne ønske fantes utenfor boligen?

17. Føler de seg trygge på området?

18. Noe dere til slutt vil tilføye – noe vi har glemt?

## Vedlegg 3 – Intervjuguide individuelle intervjuer

### Intervjuguide for Selvaag

#### Kort om deg

Navn:

Utdanning:

Stilling:

Hva går din stilling ut på?

Hvor lenge har du jobbet i Selvaag og innenfor utvikling?

Hvordan ser en typisk dag for deg ut?

#### Kort om Selvaag

Nevn kort hva Selvaag gjør og er kjent for:

Hva er dere mest kjent for?

Utvikler dere ofte nybygg helt fra grunnen eller kan dere utvikle nybygg med bevaring av allerede eksisterende bygg?

Utvikler dere noen gang enslige kvartaler, eller er det som regel større prosjekter dere utvikler?

Evt hvor stor del av deres utbygging er boligutvikling og karrebebyggelse?

#### Deres utvikling

1. Hva er det viktigste for dere i en utviklingsprosess, når det gjelder utvikling av kvartaler i en by som Oslo?
2. Hva tenker dere på når dere skal utvikle boliger gjerne innenfor kvartaler?
  - a. Er avkastning det viktigste, evt hvor viktig er avkastning?
  - b. Utvikler dere noen gang kun med tanke på hva utviklingen vil gi tilbake til miljøet og byen?
  - c. Hvem bygger dere boliger for?
    - i. Er det ofte fokus på forskjellige typer husholdningstyper eller er det oftest en miks?
3. Hva vil dere si er styrker og svakheter med den nye åpne kvartalsstrukturen?
4. Hva er styrker og svakheter med den eldre karrébebyggelsen?
5. Hvorfor bygges det i dag ofte flere frittstående bygg på kvartaler og ved boligutvikling?
  - a. Har dere sett på om husstander faktisk betaler en høyere kvadratmeterpris for den nye åpne kvartalsstrukturen?
    - i. Vet dere evt hvorfor/hvorfor ikke?
6. Hvordan går dere frem for å bestemme hvordan et kvartal skal utformes og hva det skal inneholde?
  - a. Med hvilken kunnskap eller informasjon blir disse bestemmelsene tatt? Altså på hvilken bakgrunnskunnskap etc.?
  - b. Hvordan bygger dere med ideen om "sosial boligbygging"? (Som det kommer frem fra deres hjemmeside var banebrytende fra deres side i oppstarten av selskapet).

- c. Hva skal til for å skape gode nabolag? (også spesielt attraktive for barnefamilier)
      - i. Og tenker dere da gode nabolag for alle aldre?
- 7. Hvordan utvikler dere boliger for småbarnsfamilier?
  - a. Tenker dere i hovedsak på boligens innhold og utforming eller er det andre faktorer som også er viktige?
  - b. Hvilke utfordringer møter dere når det kommer til de regler og normer dere skal følge?
- 8. Er dere enige med kommunen at barnefamiliene er viktige innbyggere i byen?
  - a. Evt hvorfor/hvorfor ikke?

### **Kommunale normer og regler**

- 9. Er det krevende å utvikle kvartaler med tanke på normer og regler som er satt av det kommunale?
  - a. Føler dere at det er et godt samarbeid mellom kommunen og eiendomsutviklere? (i utarbeidelse av regler og normer, utviklingsprosessen etc)
  - b. Evt hva kunne dere ønske hadde vært annerledes? F.eks endring av normer og regler, leilighetsfordeling osv.
- 10. Føler dere det kommunale kjenner markedet like godt som dere eller er det dere som vet best hva boligkjøperne vil ha?
- 11. Må dere forholde dere til regler når det kommer til materialer brukt til fasade dersom dere bygger i eksisterende byggestruktur?
- 12. Dersom utearealnормen ikke tas i bruk, hvordan dokumenterer dere nærområdetilbudet? Og hva skal ofte til dersom normen kan sees bort ifra?
- 13. Hvordan skulle regler og normer om utearealer vært dersom dere fikk bestemme?

### **Fellesareal**

- 14. Hvordan ser det "typiske" utearealet ut for dere? Altså er det en type uterom dere ofte utvikler? Hva inneholder i så fall dette?
- 15. I et eiendomsutviklingsperspektiv, hva tenker dere om fellesarealene i et kvartal?
  - a. Hva mener dere et fellesareal bidrar med/til?
  - b. Mener dere det er viktig med fellesareal eller skulle dere helst ha unngått det totalt?
  - c. Hvordan mener dere det "perfekte" fellesarealet skulle sett ut og inneholdt?
    - i. Vil du endre svaret ditt dersom du skulle utarbeidet det "perfekte" fellesarealet for barnefamilier?
  - d. Har dere gjort undersøkelser på hvordan det "perfekte" utearealet ser ut eller hva det inneholder?

- e. Det er ofte artikler som sier at fellesarealene og det grønne ofte blir stilt i andre rekke (nedprioritert) ved utvikling. Hva mener dere om dette?
  - i. Utvikler dere ofte utearealer som akkurat tilfredsstillt kravene/normene eller er det ofte dere utvikler utearealer som overgår minimumskravene?
    - 1. I så fall på hvilke måter er de ofte bedre enn minstekravet?

### **Voksne**

- 16. Hvordan utvikler dere med tanke på uteareal for alle aldre (eldre, voksne og barn), sol, ønske om visuell kontakt mellom boligen og barnas lekeområde og profitt?
- 17. Har dere gjort undersøkelser på hva beboerne ønsker uavhengig av boligkvalitet, altså hva de ønsker utenfor sin egen leilighet? Dette kan både være innenfor kvartalet og i nærliggende område.

### **Barn**

- 18. Hvordan utvikler dere utearealer med tanke på barn i ulike aldersgrupper?
- 19. Hvordan utarbeider dere utearealer som tilfredsstillt samlet felles uteoppholdsareal for plasskrevende fysisk aktivitet og lek?
- 20. Utvikler dere barnehager eller lignende i samarbeid med utviklingsprosjekter?

### **Andre spørsmål**

- 21. Tror dere det noen gang vil utvikles storkvartaler igjen i Oslo sentrum?
- 22. Er det noe annet du vil tilføye etter disse spørsmålene som kan være relevant?

# Intervjuguide for Obos

## Kort om deg

Navn:

Utdanning:

Stilling:

Hva går din stilling ut på?

Hvor lenge har du jobbet i Obos og innenfor utvikling?

Hvordan ser en typisk dag for deg ut?

## Kort om Obos

Nevn kort hva Obos gjør og er kjent for:

Hva er dere mest kjent for?

Utvikler dere ofte nybygg helt fra grunnen eller kan dere utvikle nybygg med bevaring av allerede eksisterende bygg?

Utvikler dere noen gang enslige kvartaler, eller er det som regel større prosjekter dere utvikler?

Evt hvor stor del av deres utbygging er boligutvikling og karrebebyggelse? (Gjerne hvor mye dere utvikler av typisk gammel karrestruktur med fellesområde i midten og av nyere byggstruktur som gjerne har mer frittstående- og lamellbebyggelse).

## Deres utvikling

1. Hva er det viktigste for dere i en utviklingsprosess, når det gjelder utvikling av kvartaler i en by som Oslo?
2. Hva tenker dere på når dere skal utvikle boliger gjerne innenfor kvartaler?
  - a. Er avkastning det viktigste, evt hvor viktig er avkastning?
  - b. Utvikler dere noen gang kun med tanke på hva utviklingen vil gi tilbake til miljøet og byen?
  - c. Hvem bygger dere boliger for?
    - i. Er det ofte fokus på forskjellige typer husholdningstyper eller er det oftest en miks? Evt hva avgjør hvilken husholdning det fokuseres på?
3. Hva vil dere si er styrker og svakheter med den nye typen kvartalsstruktur?
4. Hva er styrker og svakheter med den gamle karrestrukturen?
5. Hvorfor bygges det i dag ofte flere frittstående bygg på kvartaler og ved boligutvikling?
  - a. Har dere sett på om husstander faktisk betaler en høyere kvadratmeterpris for den nye kvartalsstrukturen (mer frittstående bygg)?
    - i. Vet dere evt hvorfor/hvorfor ikke?
6. Hvordan går dere frem for å bestemme hvordan et kvartal skal utformes og hva det skal inneholde?
  - a. Med hvilken kunnskap eller informasjon blir disse bestemmelsene tatt? Altså på hvilken bakgrunnskunnskap etc.?



7. I en video fra deres nettside sier deres konsernsjef Daniel Siraj at dere utvikler med tanke på å skape et levende bysamfunn og legge til rette for et god liv både i og mellom husene. Hva legger dere i dette? Har dere en slags "mal" på hva som er rett og galt, og hva som skaper godt liv mellom husene?
8. Hvordan utvikler dere boliger for småbarnsfamilier?
  - a. Tenker dere i hovedsak på boligens innhold og utforming eller er det andre faktorer som også er viktige?
  - b. Hvilke utfordringer møter dere når det kommer til de regler og normer dere skal følge?
9. Er dere enige med kommunen at barnefamiliene er viktige innbyggere for byen?
  - a. Evt hvorfor/hvorfor ikke?

### **Kommunale normer og regler**

10. Er det krevende å utvikle kvartaler med tanke på normer og regler som er satt av det kommunale?
  - a. Føler dere at det er et godt samarbeid mellom kommunen og eiendomsutviklere? (i utarbeidelse av regler og normer, utviklingsprosessen etc)
  - b. Evt hva kunne dere ønske hadde vært annerledes? F.eks endring av normer og regler, leilighetsfordeling osv.
11. Føler dere det kommunale kjenner markedet like godt som dere eller er det dere som vet best hva boligkjøperne vil ha?
12. Må dere forholde dere til regler når det kommer til materialer brukt til fasade dersom dere bygger i eksisterende byggestruktur?
13. Dersom utearealnормen ikke tas i bruk, hvordan dokumenterer dere nærområdetilbudet? Og hva skal ofte til dersom normen kan sees bort ifra?
14. Hvordan skulle regler og normer om utearealer vært dersom dere fikk bestemme?

### **Fellesareal**

15. Hvordan ser det "typiske" utearealet ut for dere? Altså er det en type uterom dere ofte utvikler? Hva inneholder i så fall dette?
16. I et eiendomsutviklingsperspektiv, hva tenker dere om fellesarealene i et kvartal?
  - a. Hva mener dere et fellesareal bidrar med/til?
  - b. Mener dere det er viktig med fellesareal eller skulle dere helst ha unngått det totalt?
  - c. Hvordan mener dere det "perfekte" fellesarealet skulle sett ut og inneholdt?
    - i. Vil du endre svaret ditt dersom du skulle utarbeidet det "perfekte" fellesarealet for barneforeldre?

- d. Har dere gjort undersøkelser på hvordan det "perfekte" utearealet ser ut eller hva det inneholder?
- e. Det er ofte artikler som sier at fellesarealene og det grønne ofte blir stilt i andre rekke (nedprioritert) ved utvikling. Hva sier dere til dette?
  - i. Utvikler dere ofte utearealer som akkurat tilfredsstiller kravene/normene eller er det ofte dere utvikler utearealer som overgår minimumskravene?
    - 1. I så fall på hvilke måter er de ofte bedre enn minstekravet?

### **Voksne**

- 17. Hvordan utvikler dere med tanke på uteareal for alle aldre (eldre, voksne og barn), sol, ønske om visuell kontakt mellom boligen og barnas lekeområde og profitt?
- 18. Har dere gjort undersøkelser på hva beboerne ønsker uavhengig av boligkvalitet, altså hva de ønsker utenfor sin egen leilighet? Dette kan både være innenfor kvartalet og i nærliggende område.

### **Barn**

- 19. Hvordan utvikler dere utearealer med tanke på barn i ulike aldersgrupper?
- 20. Hvordan utarbeider dere utearealer som tilfredsstiller samlet felles uteoppholdsareal for plasskrevende fysisk aktivitet og lek?
- 21. Utvikler dere barnehager eller lignende i samarbeid med utviklingsprosjekter?

### **Andre spørsmål**

- 22. Tror dere det noen gang vil utvikles storkvartaler igjen i Oslo sentrum?
- 23. Er det noe annet du vil tilføye etter disse spørsmålene som kan være relevant?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway