Bård Isdahl

# PÅ TAKET I GÅRDEN I PARKEN

## Kvalitetskriterier for uterom i tett by

En rapport fra Norsk Form og Husbanken

# Innhold


IINNLEDNING 3

Problemstillinger
Sammendrag
Kunnskapsgrunnlag og referanser

1 24 NYE BOLIGANLEGG I INDRE BY 5
4 analyserte boliganlegg
20 observerte boliganlegg

2 BEHOV, KVALITETER, NORMER 10

3 BEBOERNES KVALITETSKRAV 12
3.1 Helse
3.2 Nabofellesskap
3.3 Barnefamiler
3,4 Ulike aldersgruppers kvalitetskrav
3.5 Nærmere om kvaliteter for barn i skolealder

4 GRUNNTYPER OG ROLLEFORDELING 21
4.1 Offentlig tilgjengelig areal
4.2 Gårdsrom
4.3 Felles takterrasser
4.4 Private balkonger og terrasser
4.5 Kan felles takterrasser erstatte gårdsrom?
4.6 Rollefordeling

5 AREALKVALITETER 30
5.1 Todelt beregningsgrunnlag for arealkrav
5.2 Sosial maksimumsstørrelse?
5.3 Underdeling av gårdsrommet
5.4 Gårdsrommets nivå og atkomstforhold
5.5 Terrengformasjoner og naturelementer i gårdsrommet
5.6 Universell utforming

6 VOLUMKVALITETER 40
6.1 Grad av utnytting
6.2 Volumoppbygging av bebyggelsen
6.3 Utforming av kvartalsveggen
6.4 Rommelighet
6.5 Rommelighet angitt som mengde sollys
6.6 Rommelighet angitt som forhold mellom bredder og høyder
6.7 Rommelighet angitt som lydrefleksjon

7 ÅPNE SPØRSMÅL 48

FORKLARING PÅ BEGREPER OG FORKORTELSER 50

LITTERATURLISTE 51

BILDELISTE 51


Forsiden: Gårdsrom fra Grønlandskvartalene

# På taket, i gården, i parken

## Problemstillinger

Etter at norske byplanleggere gjenoppdaget bylivet for et par tiår siden, har også det urbane uterommet fått en renessanse ved at det blir tillagt verdi som en egen størrelse. Dette bryter med den dominerende oppfatningen fra funksjonalismen, der uterommet blir betraktet og behandlet som et mellomrom, en rest mellom bygningene.

Samtidig dyrker dagens toneangivende planleggere og urbanister idealet om den tette byen: Bygningsmessig fortetting begrenser energi- og ressursbruk ved at transportlinjene blir kortere og bebyggelsen mer kompakt, byen blir mer urban ved at offentlige rom fylles med deltakere og forbrukere, og i de samme rommene øker tryggheten mot vold. Dessuten er tett by og tett økonomi to sider av samme sak. Fortettingstankegangen peker i samme retning som økonomien i byggebransjen: Tilflytting og økonomisk press på storbyene fører til høy etterspørsel etter boliger.

Høy etterspørsel gir rom for et høyt prisnivå, som drar byggekostnadene opp, hvilket igjen påvirker utbyggernes krav til avkastning på tomt og andre investeringer. Utnyttelsesgrad og byggehøyder presses oppover. I sentrumsområder blir aldri nye boligprosjekters tetthet fastsatt lavere enn tettheten i det omkringliggende strøket. Boligblokkenes normalbredde har økt med rundt 50% siste tretti år. Utformingen av mange boligprosjekter kjennetegnes av manglende samspill mellom uterom og bygningsmasse, der uterommet blir tildelt en birolle av mer pragmatiske grunner enn under funksjonalismen: Felles uterom betraktes ikke nødvendigvis som noen vesentlig del av den varen som skal selges, dermed blir det et resultat av øvrige overveielser om planløsninger, lys inn i boligene, utsikt, internt kommunikasjonssystem osv. framfor å tilhøre de premissgivende forholdene.

Gårdsrommenes arealer og øvrige kvaliteter er under press. Hvor langt ned er det forsvarlig å presse arealet? Kan det reduserte arealet kompenseres eller suppleres på takterrasser eller i parker, torg og andre offentlige uterom? Denne utviklingen truer med å forverre forholdene for beboerne, i første rekke barna. På den andre siden må det formuleres andre kvalitetskrav til omgivelsene i den tette byen enn i suburbane områder.

Når konkrete boligprosjekter skal innpasses i byveven, viser det seg også at fagmiljøets kvalitetsoppfatninger spriker (Isdahl 2004). Avstanden vokser mellom idealer om urbane uterom og en praksis som presser kvalitetene

**Oslo indre by sett fra en takterrasse**.

i uterommene. Gjeldende normer, forskrifter og vedtekter ble stort sett utformet for mindre tette forhold enn dagens storbysentra. Vi trenger et eget sett av kvalitetskriterier for byboligers uterom.

Denne undersøkelsen er et av flere forsøk på nyorientering i overgangen fra suburbant baserte kvalitetsoppfatninger og planleggingsnormer til en praksis tilpasset dagens faktiske byliv. Men undersøkelsen går vel å merke ikke systematisk inn på å nedfelle kvalitetskriteriene i normer, vedtekter eller lovverk.

## Sammendrag

Etter en presentasjon av undersøkelsens eget empiriske grunnlag, 24 nyere boliganlegg i Oslo indre by, følger en gjennomgang og innledende diskusjon av allmene, sosialt begrunnete kvalitetskrav til byboligers uterom med fokus på barn i skolealder. Deretter beskrives uterommets fire grunntyper: Offentlig tilgjengelig areal, gårdsrom, felles takterrasser og private uteplasser. Undersøkelsen vektlegger de to midterste typene. En diskusjon om hvorvidt felles takterrasser kan erstatte gårdsrom, konkluderer med å gi takterrassen en viktig, men supplerende rolle. De sosiale og funksjonelle premissene kombineres deretter i en modell for en rollefordeling mellom det urbane uterommets fire grunntyper.

I undersøkelsens hoveddel (kapittel 5 og 6) diskuteres det fram et repertoar av kvalitetskriterier for byboligers uterom i form av anbefalinger. Perspektivet er langsiktig i den forstand at anbefalingene vektlegger strukturerende trekk ved bebyggelsen:

- Som ledd i utvidelse og nyetablering av trafikkfrie enklaver foreslås utbygging av flere sentraliserte parkeringsanlegg enn i dag. En konsekvens av dette ville bli at nye boliganlegg bygges uten egen parkeringskjeller.
- Det foreslås et nytt todelt beregningsgrunnlag for arealkrav til uterom. Den første kategorien kan lokaliseres i gårdsrom, på felles takterrasser og/eller på tilgjengelige nærarealer. Den andre knyttes entydig til bakkeplan. Summen av disse utgjør det totale minimumskravet.
- I gårdsrommet skal det være direkte solinnfall kl. 15.00 ved jevndøgn på en viss minimumandel av totalarealet (30–50%).
- Premissene for bevegelseshemmedes tilgang til boliganleggets viktigste deler legges i bygningenes struktur gjennom sikring av minst én trinnfri forbindelse fra gatenivå til inngangssone og videre mellom alle boliganleggets ulike hovednivåer. Uterom som ligger på flere plan, forbindes via ramper eller heis.
- Gårdsrommet bør hovedsakelig ligge på inngangsplan, dvs. at bebygd areal i sokkeletasjen begrenses til gårdsrommets randsone. Hovedinnganger til trapperom og heiser bør ligge mot gårdsrommet, ikke mot gateside.
- I gårdsrom som anlegges på terrasser, bør en minimumsandel av terrassedekket (anslagsvis 30%) legges lavt nok til at det gir tilstrekkelige jorddybder til beplantning av store busker og trær.
- I en del sentrumsområder må kvartalsveggen skjerme mot trafikkstøy og hærverk, stenge små barn ute fra trafikken osv. Men kommer man fram til at det er nødvendig å stenge fullstendig med bygningsmasse og tette åpninger på alle kanter, vil området trolig være uegnet for boligutbygging.
- For å unngå ubehagelig støy internt i boliganlegget bør eksperter på akustikk trekkes inn på et tidlig stadium i utformingen av bygningsmasse og uterom.

Øvrige anbefalinger gjelder møblering og detaljering av uterommene. Eksempler:

- Store, udifferensierte gårdsrom fungerer dårlig sosialt. De trenger romlig og funksjonell underdeling i mindre rom gjennom aktiv bruk av nivåforskjeller, gjerder, vegger, pergolaer, hekker osv.
- Den tradisjonelle lekeplassen bør redefineres. Anlegg for barn bør få bruksmessige og estetiske kvaliteter som også appellerer til andre aldersgrupper og inviterer til møter over aldersgrensene.
- I alle nye boliganlegg bør det legges opp til fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom gjennom grøntanlegg samt overvannsbassenger som en del av uteanlegget.

## Kunnskapsgrunnlag og referanser

Undersøkelsen har følgende kunnskapsgrunnlag:

- Observasjon og analyse av 4 boliganlegg (hovedeksempler) med innflyttingstidspunkt mellom 1999 og 2004. Her har vi også gjennomført 18 beboerintervju (15 dybdeintervju og 3 kortere intervju med barn og ungdom). Den som har skoen på, vet best hvor den trykker, men beboerne har ikke nødvendigvis oversikt over alle samvirkende faktorer i et prosjekt. Det kan også være krevende å forestille seg andre fysiske rammer enn dem som faktisk var der da man flyttet inn. Siden intervjuene i beste fall kan kartlegge enkeltbeboeres vurderinger og preferanser, brukes intervjuene mest som støtte for analysene. Vi har tillatt oss å tolke noen tilfeller av bred enighet blant intervjuobjektene som tendenser. Selv om tre av de fire anleggene har en viss andel innvandrere blant beboerne, har bare én av informantene innvandrerbakgrunn – vi oppnådde ikke kontakt med flere.
  Takk til dem som stilte opp i intervju!
- Summarisk observasjon av 20 boliganlegg med innflyttingstidspunkt etter 2002.
- Tilgjengelig forskningsmateriale. Arbeidet trekker flest veksler på Schmidt og Halvorsen Thoréns studie av storgårdskvartaler fra 2001.
- Løpende kontakt med Plan- og bygningsetatens prosjekt ”Bokvalitet i tett by” under arbeidets siste del. Takk til Magnus Boysen, Siri Hauge Opsahl og Silje Hoftun for samarbeidet.
- Skriftlige og muntlige bidrag fra enkeltpersoner etter forespørsel. Takk til Anne-Karine Halvorsen Thorén, Susanne Søholt, Hanne Marie Sønstegaard, Eileen Garmann-Johnsen, Dag Yttri, Ellen Husaas, Torild Bakke og Lisbet Moss.
- Forfatterens erfaring fra praktisk og teoretisk arkitektarbeid.

Arbeidet er finansiert av Husbanken Øst, Miljøverndepartementet og Sosial- og helsedirektoratet. Husbanken Øst v/ Trude Lund og Arne Johnsen har initiert prosjektet og fulgt opp underveis med skjellsettende kommentarer. Medarbeider på beboerintervjuene har vært masterstudent i samfunnsgeografi Ida Stenbråten. Grafisk form ved Petter Baggerud.

Bård Isdahl, Juni 2007

**VEDLEGG 1: Intervjuguide og intervjuoppsummering**

**VEDLEGG 2: Aktuelle studier, forskningsprosjekter og planarbeid som behandler uteromskvaliteter.**

**Denne rapporten og alle vedlegg kan lastes ned fra www.norskform.no under PROSJEKTER i venstre kolonne.**

# 1 4+20 nye boliganlegg i indre by

## 4 analyserte boliganlegg

Utvalgskriterier for studieobjekter presentert på side 3–5:

- Lokalisert i Oslo indre by.
- Boliganlegg nye nok til at de er typiske for hva man bygger i dag, men samtidig gamle nok til at beboerintervjuer kan avdekke erfaring fra bruk av uterommene. Innflyttingstidspunkt mellom 1999 og våren 2004.
- %TU mellom 250 og 350.
- Minst 3 anlegg med takterrasse.
- Sammensatt beboermasse inkl. barn

## 20 observerte anlegg

Utvalgskriterier for studieobjekter presentert på side 6–7:

- Lokalisert i Oslo indre by.
- Innflyttet etter 2002.
- Både oppsluttende og mer oppløst bebyggelse.
- Variert størrelse, tetthet og kvalitet på uterommene.

## Jess Carlsen-kvartalet

TU 350% og BYA 66% for hele kvartalet.
Antall etasjer: 5 – 10.

AREALER I M²:

| | | |
|---|---|---|
| Tomt: | | 4.835 |
| Bygninger: | Boliger BA | 15.100 |
| | Annet | 1.719 |
| | Sum | 16.819 |
| Uteareal: | Gårdsrom | 1.664 |
| | Felles takterrasser | 301 |
| | Sum fellesareal | 1.965 |
| | Private uteplasser | 1.149 |
| | Totalt | 3.114 |

Utbygger: OBOS Nye hjem AS og Skanska AS
Arkitekt: Dyrvik Arkitekter AS

LOKALISERING: Oslo sentrum øst, Hausmannsområdet. Omfatter et helt kvartal. Boliger med næringslokaler i del av 1. etasje.

BOLIGER OG ANDRE FUNKSJONER: Siste innflytting 2005. Til sammen 191 leiligheter. Anslått ca 330 beboere, hvorav maks 10 barn og maks 5 ungdommer. 2 borettslag og 1 boligsameie. Uteromssameie. Næringslokaler.

BOLIGANLEGGETS UTEROM: To hovedplan i gårdsrommet, høydeforskjell 4.7 m. Kjeller under hele kvartalet: Parkering, boder, tekniske rom. 4 takterrasser med tilgang fra 4 av 9 trapperom og 2 av 9 heiser. Felleslokale tilknyttet én takterrasse. Private uteplasser til alle leiligheter

OFFENTLIG TILGJENGELIG AREAL I NÆROMRÅDET: Møllergata skole med Mariboes gate og Møllergata som trafikkbarrierer Kristparken med Mariboes gate og Møllergata som trafikkbarrierer. Elvebakken og Akerselvbredden med Hausmanns gate som trafikkbarriere.

## Osterhausgaten 16

TU 320% og BYA 69% for eiendommen.
Antall etasjer: 4 – 7.

AREALER I M²:

| | | |
|---|---|---|
| Tomt: | | 2.428 |
| Bygninger: | Boliger BRA | 6.460 |
| | Annet | 1.094 |
| | Sum | 7.554 |
| Uteareal: | Gårdsrom ekskl. sykkelbod | 800 |
| | Felles takterrasser | 315 |
| | Sum fellesareal | 1.115 |
| | Private uteplasser | 880 |
| | Totalt | 1.995 |

Utbygger: Ferd Eiendom AS / NCC AS
Arkitekt: Arcasa Arkitekter AS

LOKALISERING: Oslo sentrum øst, Hausmannsområdet. Hjørnetomt i et større kvartal. Rent boliganlegg.

BOLIGER: Innflytting 2003. 87 leiligheter. Anslått ca. 180 beboere, hvorav maks 15 barn og maks 3 ungdommer. 1 boligsameie.

BOLIGANLEGGETS UTEROM: Gårdsrom i ett plan med rampe fra gatenivå. Oppholdsplass også på tak av sykkelbod. Kjeller under hele kvartalet: Parkering, boder, tekniske rom. 2 takterrasser med tilgang fra 2 av 7 trapperom og 1 heis. Felleslokale tilknyttet én takterrasse. Private uteplasser til alle leiligheter.

OFFENTLIG TILGJENGELIG AREAL I NÆROMRÅDET: Møllergata skole med Mariboes gate og Møllergata som trafikkbarrierer. Kristparken med Mariboes gate. og Møllergata som trafikk-barrierer. Elvebakken og Akerselvbredden med Hausmanns gate som trafikkbarriere.

## Vardøgata 1

TU 245% og BYA 100% for eiendommen.
Antall etasjer: 5.

AREALER I M²:

| | | |
|---|---|---|
| Tomt: | | 1.190 |
| Bygninger: | Boliger BA | 2.650 |
| | Annet | 995 |
| | Sum | 3.645 |
| Uteareal: | Gårdsrom | 354 |
| | Felles takterrasse | 186 |
| | Sum fellesareal | 540 |
| | Private uteplasser | 150 |
| | Totalt | 690 |

Arkitekt for om- og påbyggingen: Meinich Arkitekter AS og Code Arkitektur AS

LOKALISERING: Oslo indre by øst. Rodeløkka. Endetomt i et større kvartal. Kontorgård fra 1939, om- og påbygd til boliger med næringslokaler i 1. etasje.

BOLIGER OG ANDRE FUNKSJONER: Nyinnflytting 1999. 39 leiligheter. Anslått ca. 70 beboere, hvorav ca 3 småbarn og 3 ungdommer. Boligsameie 2. – 5. etasje. Privateide næringslokaler.

BOLIGANLEGGETS UTEROM: Gårdsrom i ett plan i 2. etasje. Parkeringskjeller under hele gårdsrommet. Felles takterrasse med likeverdig tilgang via to trapper og en heis fra alle leiligheter. Private terrasser mot gate i 5. etasje, forøvrig brukes altangangene i 3. – 4. etasje som private uteplasser.

OFFENTLIG TILGJENGELIG AREAL I NÆROMRÅDET: Liten privat barnehage på nabotomt. Rodeløkka med lokaltrafikk. Sofienbergparken med Helgesens gate som trafikkbarriere. Ola Narr med Trondheimsveien og Finnmarksgata som trafikkbarrierer.

## Vahls gate-kvartalet

TU 320% og BYA 54% for hele tomten inkl. kontorbygg.
Antall boligetasjer: 5 – 8.

AREALER I M²:

| | | |
|---|---|---|
| Tomt inkl kontorbygg | | 6.800 |
| Bygninger: | Boliger BRA | 9.930 |
| | Annet | 500 |
| | Sum | 10.430 |
| Uteareal: | Gårdsrom inkl barnehage 750 | 2.220 |
| | Private uteplasser | 930 |
| | Totalt | 3.150 |

Utbygger: OBOS Utvikling AS
Arkitekt for boligene: Arkitektskap AS

LOKALISERING: Oslo sentrum øst, Grønland. Tre boligblokker og en kontorblokk rundt felles gårdsrom på endetomt i et større kvartal.

BOLIGER OG ANDRE FUNKSJONER: Siste innflytting 2003. Tilsammen 139 leiligheter. Anslått ca. 330 beboere, hvorav maks 90 barn og 10 ungdommer. Lakkegården borettslag: 66 leiligheter med barnehage og utleielokale mot gate. Urtegata utleieboliger: 73 leiligheter.

BOLIGANLEGGETS UTEROM: Gårdsrom i ett plan med barnehage, åpen for beboerne utenom barnehagetiden. Kjeller under hele kvartalet: Parkering, boder, tekniske rom.Private uteplasser for alle leiligheter i Lakkegården borettslag. 14 private terrasser i Urtehagen utleieboliger.

OFFENTLIG TILGJENGELIG AREAL I NÆROMRÅDET:
Rudolf Nilsens plass og Vahl skole med Heimdalsgaten. Hersleb skole med Vahls gate som trafikkbarriere. Urtehagen uten tunge trafikkbarrierer. Botanisk hage med Heimdalsgata og Jens Bjelkes gate som trafikkbarrierer.

# Karrébebyggelse

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

## Lamellbebyggelse, punkthus og byvillaer

12

13

14

15

16

17

18

19

20

1 Kvartalet Amtmann Meinichs gate – Nils Huus' gate – Birch-Reichenwalds gate – Fredrik Glads gate.
2 Bergensgata 26-44.
3 Kvartalet Kyrre Grepps gate – Roveruds gate – Edvard Griegs allé – Hans Nilsen Hauges gate.
4 Waldemars Hage, 1. byggetrinn.
5 Maridalsveien 207 – 211.
6 Kvartalet Gunhilds gate – Eiriks gate. – Jens Bjelkes gate
7 Ringnes Park, 1.byggetrinn.
8 Kiellands Hus.
9 Sannergata 9.
10 Hjørnet Fagerheimgata – Sannergata.
11 Gøteborggata 39 – 41.
12 Sagene Panorama.
13 Waldemar Thranes gate 3 med takterrasse.
14 Kingos gate 12 – 15.
15 Lassons gate (lokk over vestbanetrasséen).
16 Pilestredet Park, nedre del
17 Startbo, Hasleveien
18 Grønlandskvartalene.
19 Heimdalsgata 4 – 8.
20 Tyrilitomten, 1.byggetrinn.

# 2 Behov, kvaliteter, normer

Når vi i det følgende forsøker å opptre på vegne av beboerne uten verken en bred intervju-undersøkelse eller samfunnsfaglig bakgrunn, vil vi også forsøke å unngå de mest åpenbare fallgruvene, f.eks. begrepet "behov". Forsker og arkitekt Hanne Wilhjelm skriver: "Begrepet behov har en grunnleggende relasjonell karakter knyttet ikke bare til økonomiske muligheter, men bundet opp til sosiale og kulturelle forhold. Hvordan bestemme hva som er minimumsareal for rekreativt opphold utendørs? Noe kan tyde på at det er boligmarkedet. Uansett har ekspertene en tendens til å avgjøre behov med et øye på tilgjengelige ressurser" (Wilhjelm 2002). Og denne undersøkelsen handler nettopp om å vriste konkrete kvaliteter ut av byens tilgjengelige, knappe arealressurser.

En annen fallgruve kan være fristelsen til å plassere uterommets kvaliteter inn på det svært omfattende kartet over livskvaliteter, men "beboernes vurdering av livskvalitetsbegrepet er ikke i første omgang knyttet til forhold ved det fysiske miljøet. Livskvalitet beskrives snarere i termer som helse, trivsel, trygghet både økonomisk og fysisk, forholdet til familien og de nærmeste, personlig utvikling osv., helt i tråd med resultater fra livskvalitetsforskningen," skriver Halvorsen Thorén, Guttu og Pløger (2000). "Livskvalitet knyttet til det fysiske miljøet nevnes først og fremst som en slags "second thought" når det er noe beboerne savner eller opplever som konfliktfylt. Eksempler på dette er forhold knyttet til det de opplever som 1) for høy tetthet/støy/innkikk, 2) mangel på gode utearealer og sosiale møteplasser, 3) uestetiske områder og 4) rasering av terreng og natur." De beboerne det henvises til her, er først og fremst voksne.

I denne undersøkelsen fokuserer vi på barn i skolealder. Det finnes to ulike kunnskapsbaser for barns kvalitetskrav: 1) Barnas spontane, nåtidige oppfattelse av egen lek og bruk av rommet. 2) De voksnes utvendige, men mer langsiktige forståelse og omsorg, f.eks. av sikkerhet og psykosomatisk utvikling. Her er det den siste synsvinkelen som dominerer. Vi har intervjuet noen av barna og ungdommene i tre av de fire anleggene, men som Wilhjelm påpeker, kan den voksne først gjøre krav på å kjenne og forstå barnas bruk av uterommene gjennom å observere og følge dem i deres daglige lek. Her er stadig mye ugjort.

Wilhjelm viser til Hans Wohlins studier av svenske barns utemiljø fra 1960 og -61, som ble begrunnet ut fra barns manglende evne til å mestre trafikken og ut fra allmenn kunnskap om barns lek på det tidspunkt. Den instrumentelle fysiske størrelsen på arealet som var nødvendig for et regelstyrt spill eller et lekeutstyr, ble den dimensjonerende faktor. En addering av disse størrelsene ga dermed normen for lekeplassens størrelse. Wohlin uttrykker imidlertid at hele prosjektet kan ha et snev av meningsløshet: "Lekeområdet er en del av hele rekreasjonsmiljøet – kunne en generell standard (arealnorm) fastlåses for den, skulle det innebære at utnyttingsgraden hadde et allmengyldig optimum. Problemet er en teoretisk konstruksjon uten praktisk betydning. (...) Erfaringer fra normering av ulike slag er ikke entydig positive. Det som er tenkt som rettesnor har ofte blitt standardmønster og klisjeer, minimumsnormer har blitt planleggingsnormer og misoppfatninger, og mistolkninger forekommer." Wohlins studier ble en viktig rettesnor for innholdet av offentlige normeringer både i Sverige, Danmark og Norge.

**Lek i normerte omgivelser. Drabantby utenfor Amsterdam på 1960-tallet.**

Det er lett å slutte seg til Wohlins og Wilhjelms kritikk av lekeplassnormenes tendens til å segregere, hegne inn barn og instrumentalisere deres lek. Dette gjelder normenes innhold og oppbygging. Men har vi noen bedre virkemidler enn offentlige normer i forsvaret av barnas rettigheter på dette området? I bystrøk med sterk trafikk, høy tetthet og få friarealer nytter det ikke å legge ned foreldete, funksjonalistiske lekeplasser og bare slippe ut ungene.

I boliganleggene og deres umiddelbare nærhet må det sikres en minstestandard: Områder der barna har førsterett, områder som er tilstrekkelig dimensjonert og utformet slik at omgivelsene inspirerer barnas lek uten å overstyre den. Uten slike forsvarstiltak må barna, og særlig de under 10 år, melde pass for biler i gatene og biler på parkeringsplassene, tiltrekningskraften fra kjøpesenteret og kravene om stillhet i gårdsrommet og ikke tråkk i blomsterbedet og sett deg heller foran skjermen med en pose potetgull!

I et notat om normbruk i boligbyggingen påpeker Thorbjørn Hansen at det ut over selve boligene finnes nokså presise normer vedrørende støy og forurensning, samt områder til utendørs lek, rekreasjon og opphold, normer basert på forskning. "Når det gjelder utendørs arealer har imidlertid de kvantitative normene for arealstørrelse og avstander begrenset verdi om det ikke også er fulgt opp med god utforming" (Hansen 2007). God utforming oppstår først idet ulike premisser og regler kombineres i et prosjekt. Her ligger en grunnleggende forskjell i tankegang og metode mellom planinstansen og kontrollinstansen på den ene siden og de prosjekterende på den andre. De kontrollerende skal håndheve en rekke enkeltstående krav, mens de prosjekterende skal kombinere kvalitetene til en sammenvirkende helhet, der enkeltelementer og kvaliteter må avveies mot hverandre. Dette må de kontrollerende alltid ha i bakhodet.

Samtidig finnes det visse minimumskrav man aldri diskuterer tolkningen av, en rekke naturvitenskapelig funderte størrelser som er og blir rent instrumentelle, f.eks. dimensjonering av terrassedekke for jordvekt, forhold for rullestol og barnevogn (minimumsbredder, arealer uten hindre og trinn, stigningsforhold), luftkvalitet (minimumsverdier for gasser og partikler) og trafikkstøy (minimumsverdier i dB). Minimumsverdier må være absolutte og uavhengige av situasjon. Selv om minimumsverdier enkeltvis kan tenkes å ligge under dagens tilsvarende minimumskrav, må de aldri aksepteres samlet innenfor ett og samme prosjekt.

Resten av kvalitetstenkingen vil alltid ha større eller mindre innslag av tolkning. Her angir dagens skrevne og ikke-skrevne kvalitetsnormer faste minimumsverdier for deler eller aspekter av uteanlegget (vedr. areal, tverrsnitt, sollys osv.), som oftest uavhengig av situasjon. Men i den tette byen, der arealer, volumer og andre ressurser står under konstant press, er det i praksis umulig å håndheve slike normer. Plan- og bygningsmyndighetene dispenserer stadig – ikke bare på grunnlag av press av økonomisk og politisk art, også etter totalvurderinger av kvalitet. Her er det vanskelig å tenke i absolutte størrelser som adderes mekanisk. Når areal, volum, lysforhold osv. skal kombineres til en helhet i en komprimert bysituasjon, må de jenkes etter hverandre, de blir altså relative. En kubikkmeter uterom har f.eks. ganske andre egenskaper på bakkeplan enn på en takterrasse. Men skal en slik relativistisk tankegang bare gjennomføres som situasjonsbestemt skjønn uten noen minimumsverdier, mister myndighetene styringen. Utfordringen for en normtenkning tilpasset byen ligger i å definere elastiske, gjensidig kompensatoriske verdier uten å vikle seg inn i intrikate formler med mange variabler.

Det er en myte at boligutbyggerne i den tette byen ønsker å bygge som om de bygde på jomfruelig mark. Med god grunn venter de forutsigbarhet og likebehandling (Isdahl 2004). En sektor der markedskreftene dominerer så sterkt som i dagens boligbygging, trenger tydelige normer. Fra å være et styringsinstrument av kvaliteter i de første tiårene etter krigen blir normer nå et forsvarssystem for kvaliteter.

**VEDLEGG 3: Om barn og normer**

**Økonomisk begrunnet minimumskrav.**

# 3 Beboernes kvalitetskrav

Vannlekeplass i Pforzheim, Tyskland

## 3.1 Helse

I 2004 la Verdens helseorganisasjon, avdeling Europa, fram en oppsummering av det som til nå er anerkjent i det vitenskapelige miljøet om forholdet mellom helse og boforhold. Rapporten anbefaler at boligspørsmål må bli en viktig del av forebyggende helsearbeid. (...) Dårlige boforhold øker andelene med astma, allergier, og andre lungesykdommer. Det er koblet til ulykker og skader, til sosiale og mentale effekter inkludert depresjoner, isolasjon, nervøsitet eller aggresjon. WHO legger til grunn en vid definisjon av helse. "Det dreier seg ikke bare om fravær av sykdom, men om å være i en tilstand av fullstendig fysisk, mental og sosialt velbefinnende. Helse forstått i en slik vid mening tar opp i seg det som ellers beskrives som trivsel og velvære."

I Oslundersøkelsen (Rognerud og Stensvold 1998) vises det til "forskning om eldre som viser en klar sammenheng mellom opphold utendørs og fysisk og psykisk helse. Beboere i bydeler med mye grønt, er friskere enn andre. Barn som leker i naturpregede omgivelser hvor det finnes store trær og steinblokker, er friskere, leker mer variert, får bedre motorikk og kan konsentrere seg bedre, sammenlignet med barn som leker i tradisjonelle lekeapparatmiljø. Det sies også at barn og voksne som bor tett i bygårder/blokker har større behov for fellesarealer enn de som bor i småhus med egen hage. For å oppnå positive effekter må uteområdene oppfattes attraktive og kunne nås på enkel måte" (Hansen 2007a).

Trafikkbarrierer, knappe og dårlig utformete uterom hemmer, i verste fall hindrer, beboernes fysiske aktivitet. Dette går særlig ut over barn. Fedme og svakheter ved den motoriske utviklingen øker i dag epidemisk.

"Skal man stimulere til fysisk aktivitet, må man se på miljøet. (...) Etter matinntak og trening regnes bomiljøet som den viktigste faktoren for vektutvikling." uttaler legen Francine R. Kaufman ved Children's Hospital i Los Angeles som har gjort flere studier av hvordan miljøet påvirker folks helse. Hun mener politikere og byplanleggere ofte overser viktige detaljer som kan ha stor betydning for folks muligheter til å bevege seg, slik at de kan unngå å bli overvektige: "Folk må sikres adgang til friområder. Sykkelstier må gjøres tilgjengelige, og det må bygges fortau som gjør det mulig å gå langs veiene. Trygge nabolag er også viktige for å stimulere til aktivitet og for å unngå at barn og unge er mye innendørs" (VG 31.07.2006). Slik snakker en amerikaner, men norske storbyer utvikler seg i samme retning.

## 3.2 Nabofellesskap

Byens fysiske tetthet øker, men hva med den sosiale tettheten? En studie fra Stockholm beskriver hvordan naboers samvær med hverandre har endret seg over tid. Etnologen Åke Daun (gjengitt i Ruud 2003) sammenlignet en eldre bydel med et nyere boligområde. Han fant at samvær og kontakt i det nye området var mer regulert enn i det gamle. "Det ble mer avtalt å gå på besøk til hverandre. Tidligere foregikk samvær via

sysselsetting og konkrete arbeidsoppgaver som skulle gjennomføres, som for eksempel å hugge ved eller at kvinnene vasket sammen. Det som karakteriserte det sosiale livet var nettopp at møtene mellom mennesker i så høy grad ble formidlet av praktiske gjøremål." Det gamle miljøet hadde en sosial homogenitet, en sterk klassebevissthet som forsterket følelsen av fellesskap. Beboerne i det gamle miljøet disponerte tiden ganske likt seg imellom i løpet av dagen og i forbindelse med årets høytider. Dessuten ga lite flytting beboerne oversikt over miljøet. Studien er tretti år gammel, men viser en tendens som er aktuell fremdeles: Dagens nyere norske bomiljøer mangler nødvendige, felles arbeidsoppgaver som er meningsfylte for beboerne. Vedlikehold og opprydding kan betales bort eller gjøres av andre, uten at det går ut over ens egen bosituasjon eller boligforhold. Motivasjon og preferanser for deltakelse ligger i dag dermed mer i et sosialt aspekt enn i et nytteaspekt.

Etnologen Marit Ekne Ruuds studie av bomiljøet på Grønland – Nedre Tøyen tegner et bilde av et bomiljø som bærer lite preg av fellesskap. Inn- og utflyttingene er hyppige, naboforholdene kan være uoversiktlige. Beboere flest ønsker ikke for stor nærhet. Det kan være nok bare å vite om hverandre. Forholdet mellom det å være trygg på bomiljøet og vite at naboene kjenner deg, og samtidig ønske å holde en viss avstand, er et velkjent fenomen som er behandlet av flere forskere. "Forvaltning av utilgjengelighet" kaller Ekne Ruud en utbredt beboerstrategi som innebærer å holde balansen mellom åpenhet og avvisning. Hun konstaterer at nabokontakt, engasjement og annen tilknytning til bomiljøet i dag foregår på frivillig basis, men legger til at dette i stor grad er avhengig av livsfase og -situasjon. For beboere som ikke er i jobb til daglig eller som ikke har andre daglige arenaer, kan et relativt tett miljø i tilknytning til boligen være nødvendig for å få hverdagen til å fungere. De intervjuede beboernes problem med å knytte nabokontakter var mer påfallende enn problem med å holde avstand. De som ønsket tettere kontakt enn å være på hils, var først og fremst eldre beboere, familier med barn og beboere med minoritetsbakgrunn (Ruud 2003).

Ekne Ruud nevner ikke barna som egen gruppe, bare som familiemedlemmer. Hadde hun intervjuet barna, ville hun trolig ha beskrevet dem som den mest kontaktsøkende beboergruppen, stadig åpne for nye lekekamerater.

## 3.3 Barnefamilier

Familier med barn fortjener en selvfølgelig plass i den tette byen. I Storbymeldingen (2003) heter det: "Mange mener at drabantbyer og småhusområder i storbyenes ytterområder og nabokommuner gir bedre oppvekstmiljø for barn. Likevel bor mange barn og unge i de tette deler av byene. God bypolitikk og byplanlegging har en klar utfordring: Å legge til rette for et godt oppvekstmiljø. Dette må gjøres gjennom å kombinere intens arealutnyttelse med at de fleste boligområder i byene bør være brukbare for barnefamilier."

Under overskriften "Barnefamilier ut av sentrum" meldte Aftenposten i desember 2006 at det bare var fire barnefamilier blant førstegangskjøperne av de 600 leilighetene i Pilestredet Park midt i Oslo sentrum– på tross av en betydelig andel leiligheter i familiestørrelse. "Prisen er kanskje den

Dugnad i gårdsrom på Lindern, Oslo.

*Singel mann, 35-40, Jess Carlsen-kvartalet:*
Folkesjela er ødelagt, alle bryr seg ikke lenger med alle, og det ønskes ikke heller.

*Singel mann 40, Osterhausgata 16:*
Jeg bor i sentrum pga. byfasilitetene, nærheten til det byen har å by på. Tøffelavstand – hvis ikke kunne jeg bodd langt utenfor sentrum. Følelsen av å være der det skjer. Heisen ned til det livet jeg setter pris på. Heisen opp til den privat sfæren.

*Par midt i 20årene, Osterhausgata. 16:*
Vi har utsikt til Jess Carlsen-kvartalets øverste takterrasse. Under tordenværet i sommer så vi at det samlet seg en menneskemengde der oppe som så på lynet.

**Selvaagbygg satser på barnefamilier i sentrumsranden.**

største hindringen for politiske ønsker om å få barnefamilier til sentrum," heter det videre. I 1985 kostet en ny Oslobolig på 50 m² ca 1,5 gjennomsnittlig årslønn (landsbasis) mot ca 4,5 årslønner i 2005. I byfornyelsen på 80-tallet ble gamle leiligheter slått sammen. I dag deles gamle leiligheter opp. De fleste boligutbyggerne i Oslo indre by melder at boliger på flere enn to rom er vanskelige å selge, spesielt hvis de skal ha så mange kvadratmeter som Husbanken og de kommunale planmyndighetene forlanger.

Hvorfor ikke bare smøre seg med tålmodighet, la utbyggerne bygge småleiligheter til markedet er mettet og dermed tilrettelagt for omsetning av større leiligheter? Kan vi ikke stole på at antallet nye leiligheter før eller siden vil overstige etterspørselen, slik at konkurransen mellom utbyggerne fører til prisnedgang? Denne tanken – ganske utbredt blant utbyggerne selv – forutsetter at urbaniseringsprosessene stagnerer i årene som kommer. Men med en stabil internasjonal økonomi vil befolkningsvekst i storbykommunene og lokal innflytting til sentrum sannsynligvis skape et etterspørselspress og opprettholde høye priser i storbyene i årevis framover, hvilket igjen favoriserer bygging og omsetning av småleiligheter – for kjøpesterke aleneboere og par uten barn.

Tilrettelegging for familieboliger i sentrumsområder er en egen utfordring som sentrale politiske myndigheter bør ta tak i. Hvis myndighetene krever en anstendig standard for barna i uterommene i de nye prosjektene, kan dette bidra til at etterspørselen etter familieleiligheter tar seg opp. Men er det ikke slik at foreldre flest ønsker at barna deres skal vokse opp med gress mellom tærne utenfor sentrum? Barnevogntettheten på Grünerløkka peker i en annen retning. Og da Aftenposten i 2000 stilte 801 personer spørsmålet "Hvor ville du bo hvis du ikke tenker pris?", svarte hele 2/3 av familiemenneskene at de ville bo i sentrum (Gabrielsen og Isdahl 2005).

I vår undersøkelse av 4 nyere boliganlegg i Oslo indre by spurte vi 15 husstander, hvorav 10 med barn, om hvorfor de bodde i byen. Kort vei til arbeidsplassen, kort vei til butikker, service og kultur pluss de voksnes sosiale nettverk ble nevnt omtrent like mange ganger. Bare noen få var inne på at bymiljøet også kunne ha sin kvaliteter for barn. Men på direkte spørsmål svarte et klart flertall at det er ok å bo med barn i sentrum inntil skolealder, deretter er det best å flytte ut, primært pga. boliganleggets omgivelser, sekundært pga. boliganlegget selv. Alle de 8 husstandene med små barn svarte at de regnet med å bli boende i bykjernen til (det eldste) barnet skulle begynne på skolen. Det er nok grunn til å tro at disse standpunktene er representative for et flertall foreldre. Det er også grunn til å tro at årsakene til at barnefamilier flytter ut når ungene når skolealder, er biltrafikken – med fare for å bli påkjørt og forgiftet, vold, kriminalitet, rusmiljøer, dessuten knappe og dårlige uteområder.

**VEDLEGG 4: Byen for alle?**

## 3.4 Ulike aldersgruppers kvalitetskrav

Her oppsummeres noen ganske vanlige oppfatninger av krav som bør stilles på vegne av ulike aldersgrupper. Inndelingen er ikke mer detaljert enn nødvendig i denne sammenheng. F.eks.beskrives ikke eldre menneskers spesielle varianter innenfor gruppen "voksne".

**Barn i førskolealder:**

- Opp mot 5 års alder trenger barn direkte tilsyn av voksne eller ungdom. Det betyr både at det legges til rette for de minste der voksne ønsker å oppholde seg og at de minstes lekeplass utstyres med benker. De eldste førskolebarna kan etterlates kortere tid uten tilsyn dersom lekeplassen ligger trygt like ved boligen, helst med direkte synskontakt med denne.
- Til de mindre plasskrevende aktivitetene hører lek i sandkasse med husker, sklie, klatrestativ, lekehus. Mer plasskrevende aktiviteter er løping, trehjulssykling, aking osv.

**Barn i skolealder:**

- Fra 3-4 års alder våger barn å bevege seg ut av boliganlegget – jo høyere alder, desto større aksjonsradius. Omtrent fra skolealder forstår de hvorfor de ikke skal gå alene ut i trafikken. Da kan de slippes alene ut i arealer uten stenging mot gaten. Men først rundt 10 års alder blir de modne nok til å ferdes i trafikken. Opp mot 8 års alder er aksjonsradiusen som regel mindre enn 200 m, og helt til ca 12 års alder bør lekeplassen ligge innenfor en avstand på 300 m fra boligen.
- Fysisk aktivitet spiller en avgjørende rolle i utvikling av motorikk og sosiale ferdigheter, motvirking av fedme osv. Derfor er et barn i skolealder hjelpeløst avhengig av gode forhold utendørs. Dette er aldersgruppen med de største arealkravene. Til de mindre plasskrevende aktivitetene hører lek med husker, sklie, trampoline, klatrestativ, balansestativ, bordtennisbord, å hoppe strikk og paradis og ulike typer konsentrert rollelek. Mer plasskrevende aktiviteter (som stort sett må sikres utenfor boligprosjektet) er løping, sykling, ballspill, badminton, rullebrett, aking osv.

**Ungdom:**

- Dette er en ekspansiv aldersgruppe som trives best utenfor foreldrenes kontrollsone, dvs. på uformelle treffsteder utenfor boliganlegget, i ungdomsklubber, ved kiosker, på kafeer, i skolegårder, parker osv.
- Til de mindre plasskrevende aktivitetene hører opphold sammen med jevnaldrende, lesing, sykkelreparasjon, klatring, bordtennis osv. Plasskrevende aktiviteter er sykling, skating, ballspill, badminton osv.

**Voksne:**

- Når voksne ikke er sammen med barn, krever de vanligvis lite plass. Det kan dreie seg om rekreasjon av ulik art på benk og i stol, småarbeid (sykkelreparasjon osv.), bordtennis, grilling og spising, vanligvis i små grupper.
- Dette gjelder mennesker med vestlig kulturbakgrunn. Mange innvandrere samles ofte utendørs i større grupper enn nordmenn. Folk med spesialinteresser kan også ønske større arealer, f.eks. parsell- og drivhusdyrkere.
- Mer plasskrevende aktivitet henlegges vanligvis til parker, idrettsanlegg, danseetablissementer, skytebaner, naturområder osv.

På huska.

Tarzanjungel, Flekkerøy skole, Kristiansand.

Ungdom sammen.

Voksne sammen.

Lek i gaten uten biler på femtitallet. Nordnes i Bergen.

Foto fra Hanne Wilhjelms studie av barn i Trondheim

Trekroner skole, Danmark. (Landskapsarkitekter SLA)

## 3.5 Nærmere om kvaliteter for barn i skolealder

Den stabilt hjemmeværende mor er sjelden i dag – med markante unntak i noen grupper av innvandrere. Fra 2 til og med 9 års alder befinner de fleste barn seg i barnehage, på skole eller SFO fram til middagstid. Det vil si at barn i denne aldersgruppen stort sett bruker boligens omgivelser fra morgen til middagstid bare i helgene og i ferier. På hverdager begrenser uteoppholdet seg til ettermiddag og kveld (for 2-9 års alder fra 17-tiden og f.o.m. 10 års alder fra 15-tiden) – ofte avbrutt av hjemmearbeid, organisert fritidsvirksomhet, barne-tv, dataspill o.l. Dette betyr at bybarn tilbringer en vesentlig større del av dagen sammen med voksne enn tidligere.

I de første etterkrigstiårene strakte bybarnas lekeområde seg vanligvis kontinuerlig fra gårdsrom via gaterom til parker, løkker o.l. I dag har gatene i indre by gjennomgående så sterk biltrafikk at barn under 10 års alder sjelden bør slippes ut i gaterommet uten i følge med voksne eller større barn/ungdom. Dessuten har sjansen for hærverk og tyveri økt, slik at det er blitt nødvendig å låse både inngang til trapperom og inngang fra gate de fleste steder i indre by. Barnas behov for utfoldelse og utforsking skal nå dekkes innenfor en fortettet bys trangere og mer oppdelte uterom.

Vi vet at de fleste barnefamilier flytter ut av bykjernen før det eldste barnet når skolealder. Trafikk, vold og kriminalitet samt dårlige uteområder er vanlige begrunnelser. På denne bakgrunn vektlegger undersøkelsen kvaliteter ved uterom for barn i skolealder. ”Barn trenger omgivelser som gir trygghet, fysiske utfordringer, gir opplevelse av mestring, spenning og læring, er holdbare og tåler røff bruk, oppfordrer til sansing og kreativitet, muliggjør aktivitet også om vinteren” (Lund 2006). Denne beskrivelsen fra Husbanken passer først og fremst på barn i skolealder. Men i praksis er det de minste, sandkassebarna, som blir framhevet i utforming av boligprosjekter i den tette byen. ”Velfriserte gårdsrom med en liten grønn plen, et par rader med fliser og en sandkasse har ikke mye å by på for en 11-åring. Hvor er det plass for de barn som lett kommer til å slenge en sykkel eller som har for vane å bringe med seg en ball uansett tid, sted og anledning?” (Wilhjelm 2002)

Flere undersøkelser av boligområder med forskjellig tetthet og bebyggelsestype påviser at arealer spesielt avsatt til lek blir lite brukt, verken av barn eller voksne. Dette gjelder også plener. I stedet leker barna ofte i arealer for gang- og kjøretrafikk (Halvorsen Thorén m.fl. 1997, Guttu og Martens 1998). Hanne Wilhjelm er inne på at den spesialiserte lekeplassen er en reminisens fra tiden da den hjemmeværende mor var omsorgsperson på dagen. Hun refererer også påstanden om at utstyrsprodusentenes markedsføring og produksjon bidrar sterkt til opprettholdelsen av egne lekeplasser.

Gjeldende normer og veiledninger angir minimumsarealer for barn ved at lekearealene inngår i allmenne uterom og/eller ved at lekearealer er skilt ut og definert som egen funksjon:

- Gjeldende PBLs § 69 pkt 1 angir at det i nødvendig utstrekning skal ”sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn”, mens veiledningen angir et minimumsareal pr. bolig til lekeplasser.

- Veiledningsheftet "Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder" opererer med arealer der barn er én av flere brukergrupper, men nevner også et minimum lekeplassareal pr. bolig (Halvorsen Thorén og Nyhuus 1994).
- Husbankens veiledningshefte "Gode boligområder" angir privat og/eller felles uteareal, event. takterrasse, for barn 0-3 år, felles lekeplass maks 50 m fra boligen for barn under 6 år og maks 150 m fra boligen for barn over 6 år.
- Veiledning til RPR angir for barn i aldersgruppen 1-7 år 100 $m^2$ for hver 30. bolig maks. 50-100 m fra bolig, og for aldersgruppen over 7 år min 1.5 daa pr. 150 boliger i en avstand av maks. 150 m fra boligene.

Barna som Wilhjelm fulgte gjennom sin undersøkelse, brukte ikke betegnelser som *lekeområde* eller *lekested* om stedene der de lekte. Hun refererer til en undersøkelse utført blant niåringer i Lund (Rasmussen 1998). De rommene som forskeren der fikk kjennskap til gjennom tekster, tegninger og fellesturer beskriver hun som *gjemmesteder, utsiktsplasser, lekeplasser, møtesteder, hvileplasser.* Lekeplassene fremsto som overraskende betydningsfulle for mange av barna, samtidig som flere av fjerdeklassingene ga uttrykk for at de var leie av lekeplassene og at de var for store til å leke der. De var på jakt etter nye muligheter, men det virket som om de ikke hadde lett for å finne dem.

Barn betrakter hele byen som et potensielt landskap for lek. For barna er det ikke vesentlig hvem som *eier* området de leker på, dvs. hvor de usynlige (økonomiske, forvaltningsmessige) grensene går. Barn forholder seg til fysiske egenskaper og grenser, eventuelt også sosiale ("Hvem bor og bestemmer her?"). Leken er umiddelbar, den finner sin form underveis. Selv om de fysiske rammene er konstante, vil barna stadig kunne gi dem et nytt innhold – men ikke uavhengig av utforming. En huske har færre tolkningsmuligheter enn et klatretre. Og lekens regler (sisten, ballspill, butikk, mor og far osv.) kan tøyes og videreutvikles på stedet. Derfor er det umulig å definere endelige, instrumentelle og kvantifisérbare funksjonskrav for barns lek, slik som f.eks. for matlaging på et kjøkken eller kjøremønster for biler. Samtidig spiller omgivelsene en avgjørende rolle. *Bevegelse, samhandling* og *fantasilek* kan danne stikkord for en diskusjon om omgivelsenes størrelser og utforming:

**Bevegelse:**
- Kultursosiolog Benny Schytte, som har studert skolegårders utforming, sier at barn som fungerer godt motorisk, har lettere for å konsentrere seg i timene. En fjerdedel av danske skolebarn klager over smerter i ryggen. De sitter for mye. Derfor er det viktig å lage utendørs lekemiljøer der de ikke kan unnlate å bevege seg, dvs. gode gjemmesteder, busker, klatremuligheter og ballbaner "med bander".
- Mange områder på lekeplassen eller i skolegården bør være funksjonsåpne. De skal altså kunne brukes til mange slags leker og av mange aldersgrupper. "Måske er der nogle sten i jorden i et mønster, måske ligger der nogle stammer på jorden, som man kan klatre på, måske kan man selv bygge noget i et område af skolegården" (Schytte 2006).

Skulptur i Paris.

Bygglekeplass.

*Par (lærer og SFO-leder) med tre hjemmeboende døtre på ungdomstrinnet, Lakkegården borettslag:*
Sp.m.: Er det slik at barn leker sammen i grupper av varierende alder?
Hun: Ja, hvis de får mulighet til det.
Han: De små lærer av de store. Men noen ganger bruker de store lekeapparatene så de små jages bort.
Sp.m.: Hvilke type lek skulle barna være invitert til?
Hun: Gjemsel, boksen går.
Han: Klatre i trær.
Hun: Lek som gjør noe med motoriske ferdigheter.
Han: En liten skog?
Hun: Gjerne sånne ting i stedet for ferdige lekeapparater som ikke innbyr til variasjon.
Han: Hauger med trær og busker, ikke fine planter.

Lekeskulptur i Lehmdorff, Britzer Garten, Berlin.

*Par med toåring, Lakkegården borettslag:*
Gården er kjedelig og dårlig planlagt. En god landskapsarkitekt ville få mye ut av gårdsrommet. Det er lagt ned mye penger med de løsningene man har i dag også. Det er ikke noe å gjøre for skolebarn i gården, de har problemer med å finne på noe som er gøy. Fotballbanen, der de ikke får spille fotball, og lekeplassen med lekeapparater for små barn, gir ingen rom for å la fantasien slippe til og bruke gårdsrommet på noen andre måter enn det man åpenlyst ser man kan gjøre.

*Beboer i Vardøgata 1:*
Man trenger litt udefinerte områder for at de skal være tiltrekkende for barn.

**Samhandling, rollelek:**

- Det skal sikres gode lekemuligheter for begge kjønn, for de leker forskjellig.
- Dessuten skal det sikres muligheter for ulike aldre (Schytte 2006). Normer som går ut på at de minste barna skal leke på arealer maksimum 50 meter fra boligen og de eldre barna lenger unna, fører ofte til at de mest bolignære utearealene utformes på en måte som er lite attraktive for de litt større barna. Dermed finner også de minste barna dem uattraktive. Små barn liker å se på de større barna. Det er gjennom å se på dem som er eldre at barn "arver" kunnskap om ulike leker (Björklid 1982, referert i Halvorsen Thorén et. al 1997). (En annen sak er selvsagt mobbing og konflikter mellom aldersgruppene, men her vil nok ikke fysisk segregering innenfor et lite område hjelpe stort.)
- "Børn leger i grupper på to til seks personer, sjældent flere. Så der skal være en masse små "rum" i skolens udeområder, gemmesteder hvor mindre grupper af børn kan lege, og hvor man kan være alene. Man kan også udnytte de halvtage, som ofte findes i skolegårde, og sætte gamle brætspil, et bordtennisbord eller et spil dart op under halvtaget i stedet for bænke, som blot indbyder til at man sætter sig ned" (Schytte 2006).

**Fantasilek, symbollek:**

- En svensk, sammenlignende studie av to barnehager viste at den barnehagen som hadde mest varierte utearealer også hadde størst innslag av fantasileker og færrest konflikter. Barna ordnet i større grad opp i konfliktene selv. Disse barna var dessuten mindre rastløse, mer lydvare og mer hensynsfulle mot hverandre. Dette beror trolig på at barnehagen med minst varierte utearealer hadde lite rom for rolige aktiviteter med muligheter for å trekke seg tilbake for barna, enkeltvis eller i grupper (Grahn et.al 1997, referert i Halvorsen Thorén et. al 1997).
- Mange barn har et stort behov for relativt uforstyrrete nisjer, der de små kan leke stille leker og de større kan sitte og hygge seg, spille spill osv. Det finnes en rekke skoler som har valgt vekk eller supplert de tradisjonelle lekeredskapene med lekemiljøer som i høyere grad understøtter de forskjellige typer lek og understøtter fantasien. Attwell og Schytte nevner Blenstrup skoles mytologiske landskap med grønne rom, fantasifulle bygninger, jordformer, figurer osv. Det er unikt og kan ikke etterlignes, men viser hva man kan oppnå ved å følge en idé fullt ut. Større jordformasjoner gir mulighet for fysisk aktivitet i å løpe og klatre. Det er utfordrende og morsomt på alle årstider med og uten muldvarpganger, sveve- og rutsjebaner (Attwell og Schytte 2006). Framfor rene lekeredskaper anbefaler de hele lekemiljøer som stimulerer fantasi og trang til å undersøke, skape, bygge, gjemme seg og oppleve med alle sanser sammen med andre barn eller alene.
- For voksne mennesker i et forholdsvis trangt gårdsrom vil et lekelandskap som gir assosiasjoner til slott, tårn, skip osv. by på en mer inspirerende opplevelse enn sandkassen med den vanlige instrumentsamlingen – husken, sklien og vippedyret.

**Lekemiljøet bør være:**

- **Variert, ved at det har partier der barn blir stimulert til å bevege seg (gode gjemmesteder, spennende klatremuligheter osv.) sammen med nisjer og gjemmesteder for rolige aktiviteter med muligheter for å trekke seg tilbake i mindre grupper,**
- **Flerfunksjonelt eller funksjonsåpent, samtidig som det pirrer barnas fantasi (frittstående sklie i støtsandkasse er en monofunksjonell innretning, mens et klatre- og lekehus med innebygd sklie er flerfunksjonelt og en ren sandkasse må karakteriseres som funksjonsåpen).**

Innpassing av plasskrevende funksjoner på små arealer er en konstant utfordring i den tette byen. All møblering må komprimeres og kombineres for sambruk. Men er det slik at disse kvalitetene (variasjon, flerfunksjonalitet osv.) krever spesielt mye plass? En annen svensk, sammenlignende studie, denne gang av skolegårder, skilte mellom "gode" og "dårlige" skolegårder ved at barna i de første drev med flere forskjellige aktiviteter enn de andre. Men de "gode" hadde langt færre aktiviteter som krevde funksjonsbestemt arealutforming og utstyr. I de "gode" ble det dessuten registrert færre aktiviteter som krevde store arealer, dessuten flere aktiviteter som krevde mange men mindre arealer, gjerne med harde overflater. Mange barn kunne dermed bruke et mangfold av nisjer framfor at noen få barn okkuperte noen store arealer, f.eks. med ballspill. (Lindholms 1995, referert i Halvorsen Thorén et al. 1997). Men forskeren fant ikke noen signifikant forskjell mellom totalstørrelsen av arealet på de gode og dårlige skolegårdene. Vi har her åpenbart et eksempel på at god planlegging kan gi en viss arealeffektivitet.

Litt forenklet kan man si at jo flere funksjonsmuligheter som kombineres, jo flere muligheter finnes det for komprimering av arealet. Hauger, landskap, oppbygde strukturer, eventuelt i flere plan, kan bidra til ytterligere reduksjon av grunnarealet. Med andre ord kan ekstra investering i terrengbehandling og fast utstyr kompensere for redusert areal på bakkeplan.

Flerfunksjonalitet oppnår man også i anlegg som forandres gjennom barnas aktivitet. Der barn kan påvirke sine nærmeste omgivelser direkte, er et grunnleggende premiss oppfylt for at de skal oppleve omgivelsene som meningsfulle. Byggelekeplassen er et typisk eksempel på dette, men den er tilnærmet umulig å etablere og drive i et privateid gårsrom uten solid voksenassistanse, f.eks. av vaktmester. Sikkerhetsaspektet veier også tungt. Dessuten vil man møte motsetningen mellom barns behov for det formbare, udefinerte, uferdige og de fleste voksnes behov for noe vakkert å se på, noe som inngir voksen verdighet. Men det finnes andre foranderlige elementer. På samme måte som flyttbare skateramper, bordtennisbord, benker og plantekasser gjør en trist asfaltskolegård spennende, kan møbleringen av et gårdsrom betraktes og behandles som et byggesett. Det ligger også et potensiale i årstidenes skiftninger. Istedenfor at regn, høstløv og snø gjør uteanlegget utrivelig, kan det utformes med fordypninger, overflatemønstre og andre elementer som gir muligheter for fabulering og lek.

Sikkerhet framheves gjerne som et universelt argument mot nyskapninger av det ovennevnte slaget. Men svaret på kravet om sikkerhet er og blir

Møte over aldersgrensene. Vannlekeplass på The Delta Expo, Zeeland, Nederland 1996.

*Mann i rullestol, Jess Carlsen-kvartalet:* Jeg har lest om at man kan bygge lekeområder der foreldre i rullestol får mulighet til å komme inntil barna sine. Dette tenkte jeg på umiddelbart da jeg så gårdsrommet. Hva med en brygge ut i sandkassen og bort til huska?

produktutvikling av høy og gjennomprøvd kvalitet, et *både – og* istedenfor et *enten – eller*. Når lekeplassen med de vanlige lekeapparatene likevel stadig reproduseres, synes forklaringen å være manglende forståelse i fagmiljøet paret med utbyggernes ønske om å spare penger på slutten av en byggesak.

Derimot virker ikke krav til universell utforming av et lekeanlegg fullstendig forenlige med krav til ekspansive utfoldelsesmuligheter for barn med vanlig førlighet. De to settene av krav må avveies mot hverandre i hvert tilfelle. Men universell utforming av omgivelsene bør være mulig helt inn til de mer akrobatiske delene av anlegget.

**Det voksendefinerte funksjonsskillet mellom lekeplass og omgivelser stemmer dårlig overens med barns opplevelse og bruk av uterommene. For det første bør hele den delen av uterommet som barn har adgang til, betraktes og behandles som deres potensielle lekeområde. For det andre bør den tradisjonelle lekeplassen redefineres. Anlegg for barn kan også ha bruksmessige og estetiske kvaliteter som appellerer til andre aldersgrupper og inviterer til møter over aldersgrensene.**

**Prinsippene som fremdeles legges til grunn for lekeutstyr i de fleste nye boliganlegg, er modne for revisjon: Monofunksjonelle lekeapparater som huske, vippedyr o.l. kan med fordel erstattes av mer skulpturelle anlegg. Hvis disse utformes flerfunksjonelt, gir de muligheter for komprimering av arealet. Det bør også være mulig å bygge inn endringsmuligheter i utstyret (f.eks. utforming med bevegelige deler?). Her ligger en utfordring for landskapsarkitekter, designere, billedkunstnere og produsenter.**

VEDLEGG 5: Evaluering av Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (RPR-BU)

# 4 Grunntyper og rollefordeling

Byboligens uterom kan inndeles i fire grunntyper etter materiell oppbygging og plassering på en skala fra det offentlige til det private rom. I denne undersøkelsen konsentrerer vi oss om de to midtre kategoriene – det halvoffentlige gårdsrommet og den halvprivate takterrassen – og vi undersøker om takterrassen kan erstatte gårdsrommet som felles uterom. Hvilke aldersgrupper trives best i hvilke uterom? Gjennomgangen ender i en modell for en sosial rollefordeling mellom grunntypene.

## 4.1 Offentlig tilgjengelig areal

Byboligen har tre viktige kjennetegn – den utgjør en del av et bymønster, den har en høy tetthet med utearealer redusert til et minimum, og den er alltid knyttet til en gate, plass eller park (Brantenberg 1997).

Nærområdets egenskaper og kvaliteter innvirker sterkt både på salgs- og bruksverdi for et boligprosjekt (jfr. meglernes formel "beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet"). Et grøntområde i nabolaget hever prisen og gir beboerne rekreasjonsmuligheter, eventuelt også et supplement til boliganleggets egne uterom. I en utbyggers kartlegging av nærområdet inngår en vurdering av hvilke uteromsfunksjoner som allerede er dekket, eller kan dekkes, utenfor prosjektets grenser og hvilke som gjenstår til selve prosjektet.

Prosjekter i bystrøk vil vanligvis ikke ha kapasitet til arealkrevende og støyende aktiviteter av typen ballspill, sykling på stor sykkel, skating og aking. RPR angir en maksimumsavstand fra boligen til slike anlegg på 150 m for større barn og 50-100 meter til anlegg for barn opp til 7 år.

En by som Oslo inneholder et meget differensiert sett av offentlig tilgjengelige uteområder:

- **Friområde:** Areal regulert som friområde er offentlig tilgjengelig og kan ofte brukes som rekreasjonsområde, men viser seg ikke sjelden å være ubrukelig brakkområde, farlig elvebredd o.l.
- **Grøntområde, park:** Parken har stor betydning både for det private sosiale liv, for lokalmiljøet og for det anonyme fellesskapet i den offentlige sfæren. Parken dekker dessuten et behov for retrettplass, steder der mennesker kan trekke seg tilbake fra omverden og andre sider av hverdagen for mer innadvendte tilstander (Yttri 1990).
- **Torg og gatetun:** Viktige møteplasser og arealer for aktivitet på hardt dekke.
- **Barnehage og skolegård:** Gir leke- og aktivitetsmuligheter som vanligvis ikke finnes innenfor boliganlegget.
- **Privat og offentlig eide næringseiendommer:** Parkanlegg i tilknytning til kontorbygg, parkeringsplasser som står tomme utenom arbeidstid osv. kan gi verdifulle leke- og oppholdsmuligheter for beboere i nabolaget. Men skal slike arealer inngå i uteromsberegningen for nye prosjekter, må dette avtalefestes mellom eier og kommune/utbygger.

Jess Carlsens gate, gatetun med kjøretrafikk.

Møllergata, trafikkbarriere mellom skoleplassen og Jess Carlsen-kvartalet.

Akerselvas bredd, ikke noe sted for barn.

*Par midt i 20årene, Osterhausgaten 16:*
Sp.m.: Det er mye parker i området og på Møllergata skole?
Han: Det finnes en ballbinge...
Hun: Men forholdene er ikke bra nok når vi får barn.
Han: Forurensning, bråk.
Hun: Rett utenfor er det sprøyter og narkomane som setter skudd rett i låret. Veier og biler. Og skog mangler – skog er viktig.
Han: Men det er også mange positive ting ved å ha barn i byen, f.eks. det flerkulturelle. Derfor vil vi bo i nærheten av byen, men ikke i sentrum.

*Par med toåring, Vardøgata 1:*
Vi har i det store og hele ingen betenkeligheter med å la barn vokse opp i byen. Men for barn i skolealder bør det finnes flere friarealer – lekeområder ballbinger, klatrevegger, høyere tetthet av gressmatter.

*Par med baby, Vardøgata 1:*
Rodeløkka ligner litt på en småby, man kan slippe ungene ut i gata. Men vi har venner på Grünerløkka som lar en niåring gå fritt rundt, det ville vi ikke like selv. Kanskje vi burde ha sendt guttungen på et to ukers intensivkurs i Tokyo først.

*Enslig mor med lite barn, Jess Carlsen-kvartalet:*
Jeg kjøpte leiligheten bl.a. fordi selgerne promoterte den med å vise til opprustingsplanen for Hausmannsområdet med trafikkregulering, gatetun o.l. – en plan som ikke er fulgt opp.
Sønnen min og jeg rusler en tur i gårdsrommet omtrent hver dag. Han har nettopp lært seg å sykle på trehjulssykkel. Husken og vippedyret er i overkant minimalistiske. Han er for liten til å bruke dem. Dessuten er den én meter høye kanten uten gjerde farlig for ham. Vil jeg ta ham med på noe annet enn sykling, velger jeg å gå ut i byen. På skoleplassen til Møllergata skole kan han løpe og sparke ball. Vi går også tur langs Akerselva, på St.Hanshaugen og tilsvarende steder.

*Singel mann med to deltids ungdommer, Vardøgata 1:*
Mine gutter bruker ikke utearealene her, de sitter inne med data eller kjører brett ute, bl.a. rett borte på Rodeløkka. Men norske gutter tør ikke gå der de kommer i klammeri med innvandrergjengene. Mye bråk i Sofienbergparken. Det skjer også på trikken, tidligere våget ikke sønnene mine å ta trikken ned til sentrum alene.

Jess Carlsen-kvartalet og Osterhausgata 16 ligger med bare ett kvartals avstand og sogner dermed til de samme offentlig tilgjengelige områder i strøket:

- Jess Carlsens gate: Opparbeidet gatetun, trafikkfritt bortsett fra innkjøringen til kvartalets garasjeanlegg. Primært tilholdssted for elever fra den videregående skolen like ved.
- Møllergata barneskole, Kristparken og Akerselvas bredd: Skoleplassen med ballbinge brukt av barn i skolealder utenom skoletid. Parken foreløpig dominert av rusmisbrukere. Potensiale for ungdom og voksne på elvebredden, men lite egnet for barn inntil området opparbeides. For barn under 10 års alder danner trafikken i Møllergata og Hausmanns gate barrierer mot alle disse områdene.

Vahls gate-kvartalet har flere nærliggende, offentlig tilgjengelige områder:

- Rudolf Nilsens plass og skoleplassene på Vahl skole og Hersleb skole: Brukt både av barn, ungdom og voksne på fritiden. Trafikken i Heimdalsgata og Vahls gate danner barrierer mot alle områdene.
- Botanisk hage: Dobbel trafikkbarriere i Heimdalsgata og Jens Bjelkes gate.

Vardøgata 1 ligger på Rodeløkka, et område med lite biltrafikk. Men bortsett fra en skaterampe i nærheten ligger de viktigste grøntområdene utenfor Rodeløkka:

- Sofienbergparken: Brukt av folk i alle aldre. Helgesens gate danner trafikkbarriere.
- Tøyenparken og Dæhlenenga: Brukt primært av ungdom og voksne.

Det samme bildet ser ut til å være typisk for de fleste av de 20 observerte nyere boliganleggene: Offentlig tilgjengelige uteområder av ulik type og standard innenfor rimelig avstand, men vanligvis på den andre siden av trafikkerte gater.

**I Oslo sentrum synes hovedproblemet for offentlig tilgjengelige anlegg som boligsupplerende arealer ikke å være mangel på arealer, men trafikkbarrierer mellom dem og boligene.**

I over 25 år har kommunen pålagt alle nye prosjekter å plassere beboernes eller brukernes biler på egen eller nabos eiendom, i praksis i parkeringsanlegg i kjellere og/eller sokkeletasjer. Parkeringsnormen for boliger har ligget i underkant av 1 bil pr. leilighet. I denne perioden har utbygging av sentraliserte parkeringsanlegg bare hatt som formål å dekke kapasiteten til besøks- og arbeidsplassparkering i sentrum. Denne politikken har selvfølgelig flere fordeler, f.eks. synkronisering av parkeringskapasitet med boligutbygging og enklere kommunal koordinering av byutviklingen. På den annen side har denne politikken ført til høye boligkostnader sammenlignet med en løsning med kjøp eller leie av parkeringsplasser i sentraliserte parkeringsanlegg. Den har bidratt til forverring av kvaliteten på boligers uterom, beskrevet tidligere. Og sist, men ikke minst, skaper den desentraliserte boligtrafikken et visst trafikkvolum i bolignære sentrumsgater utover trafikk til andre parkeringsanlegg, økonomitrafikk, gjennomkjøring osv.

Selv trafikk av lite volum avskjærer kontakten mellom offentlig leke-areal for barn under tiårs alder. "Spillet om parkeringsnormer, tilgjengelighet for butikkeiernes kunder, tilgjengelighet til bolig, fornuftig sirkulasjon og logistikk har ikke felter eller brikker som peker mot barns rettigheter i utemiljøet. Gaten som var stedet for leken ble eksklusivt overtatt av kjørende personer når automobilen ble en realitet" (Wilhjelm 2002).

En mer sentralisert parkering ville lette stenging av gater med lokaltrafikk og dermed legge et grunnlag for etablering av flere trafikkfrie enklaver med boligutvikling (f.eks. i Kvadraturen med innlemming av grøntanleggene ved Akershus). I en funksjonsblandet bykjerne med kontorvirksomhet, kulturinstitusjoner, butikker, boliger osv. om hverandre vil slike parkerings- og trafikkreguleringstiltak selvsagt alltid by på komplikasjoner. Men Oslo sentrum har allerede flere velfungerende trafikkfrie enklaver i forretnings-strøk, der eiere erfaringsmessig er skeptiske til å fjerne biltrafikken. Og i en rekke sammenlignbare europeiske storbysentra er biltrafikken utestengt i omfattende grad.

For å etablere større og flere trafikkfrie enklaver i Oslo indre by må parkeringspolitikken reverseres innenfor enkelte områder: Prosessen kan foregå over tid med bygging av sentraliserte, strategisk beliggende anlegg med klausulert leie eller eie av de nye parkeringsplassene for enklavens boliger og arbeidsplasser. For nye boligprosjekter måtte dette kombineres med forbud mot bygging av parkeringsanlegg på egen eiendom. Eierne av eksisterende boliganlegg innenfor enklaven måtte få utbetalt erstatning for investeringen i egen parkeringskjeller (som man igjen måtte finne ny bruk for, helst funksjoner som ikke skaper hyppig trafikk). Hjemmel finnes i gjeldende PBL, § 69 pkt 4: "Ved vedtekt kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle." Ønsker politikerne å bygge nye parkeringshus, må de også være villige til å fatte tiltak om ekspropriasjon og riving på enkelte tomter.

Nye boliganlegg vil kunne få en positiv tilleggseffekt: Når nedlagte trafikk-barrierer skaper trygg adgang til offentlig tilgjengelige uterom i nabolaget, kan kommunale arealkrav til boliganleggets egne uterom reduseres.

Avstanden mellom enkelte boliganlegg og nærmeste parkeringshus kan bli for lang for bevegelseshemmede. Derfor må en slik ordning suppleres av egne lokale parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

**Det bør etableres større og flere trafikkfrie enklaver i Oslo indre by. Som ledd i dette kan det bygges flere sentraliserte anlegg med påbud for enklavens boliger og arbeidsplasser om leie eller eie av de nye parkeringsplassene, kombinert med 1) forbud mot bygging av egne parkeringsanlegg for nye boligprosjekter og 2) utbetaling av erstatning for inngåtte investeringer til eiere av eksisterende boli-ganlegg.**

Heimdalsgata, trafikkbarriere mellom Rudolf Nilsens plass og Vahls gate-kvartalet.

Parkeringshus i Kvadraturen, Oslo.

Fotballplen på Marienlyst.

Bursdag i gården.

Gjerde mot naboens gårdsrom. Bør det rives? Osterhausgaten 16.

Eksempler på vellykket gjerderiving i to kvartaler på Meyerløkka, Oslo.

*Par med to små barn Osterhausgt. 16:*
Hun: Vietnameserne i gården er flinkere til å ta vare på hverandre enn de norske. Men jeg savner litt kustus fra de voksne. kanskje de lukker seg litt fra andre?
Han: Uenig, de er inkluderende. Men hadde det vært enklere med kontakt, ville det ha vært tryggere og greiere å ha gutten vår ute alene med dem. Vi bodde tidligere i en mye mindre bygård, der ble det intimsfære i bakgården. Folk tok vare på hverandre. Vi hadde ingen privat balkong. Uten den hadde vi nok brukt fellesarealene her mye mer.

**Skal kommunen godta offentlig eide og forvaltete arealer (parker, skolegårder, gatetun osv.) som del av det stabile uteromsgrunnlaget for nye prosjekter, må de nye boligselskapenes eventuelle økonomiske bidrag til og medansvar for anlegg, drift og vedlikehold av disse anleggene avtalefestes mellom kommunen og boligselskapene.**

## 4.2 Gårdsrom

Den svenske forskeren Eva Kristensson beskriver gårdsrommet som 1) et bolignært uterom, som også kan formuleres som 2) en møteplass, en arena for nabokontakter og felles aktiviteter, 3) barnas lekemiljø og 4) et sted for sanseopplevelser og naturkontakt. I gårdsrommet forholder beboerne seg til et oversiktlig og stort sett forutsigbart utvalg mennesker. Gårdsrommet kan beskrives som en overgangssone mellom leiligheten (privatsfæren) og gaterommet (den offentlige sfæren). Kristensson gir et eksempel på dette ved å referere en beboer som ikke vil forstyrre naboer som sitter på sine private uteplasser i gårdsrommets randssone, mens hun betrakter dem som mer tilgjengelige for kontakt hvis de sitter ute i gårdsrommet (Kristensson 2003).

Bruken av gårdsrom i tett bybebyggelse har vært gjenstand for en rekke studier, bl.a. følgende:

- Gårdsrommene i Christophersen og Loranges undersøkelse av boliganlegg i Oslo indre by (1992) brukes lite som oppholdsplasser.
- I Schmidt og Halvorsen Thoréns studie av tre storgårdskvartal i Oslo og Bergen (2001) karakteriserer informantene de aktuelle gårdsrommene som stille oaser med betydning. De beskriver det skjermete gårdsrommet som et trygt lekeområde for mindre barn, men av mindre betydning for større barn fordi deres lek krever mer plass, og de møtes andre steder. Ett av de tre gårdsrommene ble hyppig brukt også av voksne.
- I Ekne Ruuds undersøkelse av bomiljøet på Grønland – Nedre Tøyen var gårdsrommene mest attraktive blant barn og hjemmeværende. Voksne beboere brukte gårdsrommene mindre enn forventet (Ruud 2003).
- Kristensson gjengir et mer sammensatt bruksmønster. Hun sammenlignet bruken av uterommene i tre nyere bykvartaler (bygget 1991-94) med tre romsligere uteanlegg i mer frittliggende blokkbebyggelse (bygget 1965-73). Med ett unntak var brukerne av de første uterommene personer som hadde egen uteplass eller som fulgte med sine egne barn ut. I samtlige av disse uterommene kritiserte informantene det begrensete lekemiljøet og mangelen på hyggelige sitteplasser (Kristensson 2003).
- Informantene i vår egen undersøkelse opplyser at samtlige gårdsrom først og fremst brukes av barna og røykerne. Gårdsrommene i Osterhausgaten 16 og Vahls gate-kvartalet er hyppig i bruk til lek og opphold. I de to andre boliganleggene bor det forholdsvis få barn.

Alle ovennevnte studier viser at et mindretall av beboerne oppholder seg i gårdsrommene. Der hvor brukergruppene blir nevnt, er disse vanligvis barn, først og fremst mindre barn. De gårdsrommene som inngår i studiene varierer i areal og utforming, ikke alle er trange og mørke, ikke alle er dårlig utformet. Forklaringen på at ungdom og voksne sjelden nevnes som

stabile brukere, er sannsynligvis knyttet til gårdsrommet som uteromstype snarere enn størrelse og form, dvs. at ungdom og voksne har en tendens til å velge andre utendørs oppholdssteder enn gårdsrom. Det er imidlertid grunn til å følge opp disse studiene med bredere intervjuundersøkelser, bl.a. med en sammenligning mellom bruksmønstre i nyere og eldre, mer etablerte gårdsrom.

Som ledd i 1980-tallets byfornyelse ble det gjennomført omfattende riving av bygninger, murer og gjerder som lå på eiendomsgrenser inne i kvartaler. Den juridiske siden av åpningen besto vanligvis av avtaler om felles, gjensidig bruk og drift av enkelteiendommer. På kommunalt initiativ ble det etablert driftsorganisasjoner for fellesarealene. Via kommunen ble det utbetalt rause statlige tilskudd til opparbeidingen. Erfaringene fra drift og forvaltning er imidlertid meget blandete, ikke sjelden preget av åpne eller lammende konflikter mellom beboergrupper og mellom boligselskap – med fysisk forfall som resultat. Mye tyder på at en aktiv kommunal oppfølging ville ha hjulpet.

Uansett ligger det her fremdeles ubrukte uteromsressurser i mange kvartaler. Åpning mellom naboeiendommer kan gi både jevnere fordeling av ressursene og jevnere økonomisk belastning for investeringer og drift. Flere av de aktuelle 20 observerte boliganleggene med svært knappe felles uterom ville ha fått tilgang til større arealer gjennom en åpning mot store naboeiendommer i samme kvartal, uten at dette nødvendigvis ville ha redusert naboenes brukskvaliteter vesentlig.

**Erfaringene fra drift og forvaltning av byfornyelsens sammenslåtte gårdsromsarealer bør evalueres, slik at arealressurser i eksisterende gårdsrom kan komme nye innfill-prosjekter til gode, samtidig som man unngår unødvendige konflikter.**

## 4.3 Felles takterrasser

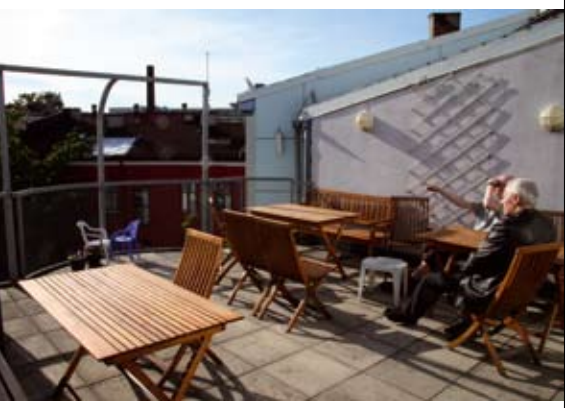
Hilde Haslum beskriver takterrassen som ”et adgangskontrollert privat fellesrom for dem som bor i samme bygning, uten innsyn, men ofte med både sol og utsyn, og plass- og bruksmuligheter begrenset til roligere aktiviteter for et begrenset antall mennesker: Spise, grille, lese, hvile, sole seg. Bruk av takterrassen begrenser seg gjerne til rekreative aktiviteter på dager med fint vær, takterrassen blir således et sted man verken trenger passere gjennom eller oppholde seg i om man ikke ønsker det” (Haslum 2005).

Det blir nå anlagt flere felles takterrasser på boligblokker enn på nittitallet. Tendensen kan spores i de 20 observerte boliganleggene. Tre av fire hovedeksempelanlegg er utstyrt med felles takterrasser (se også kapitlet om universell utforming):

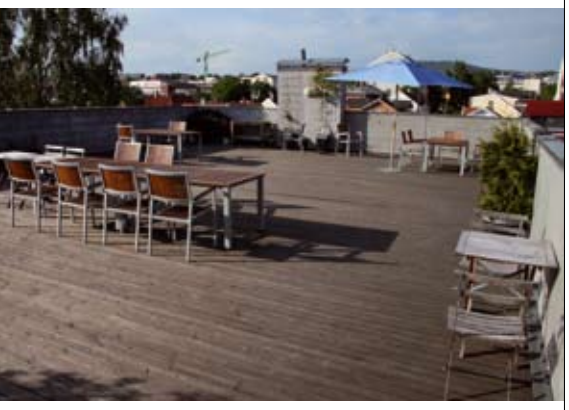
- Jess Carlsen-kvartalet: 1 større terrasse med fellesrom og 3 mindre.
- Osterhausgaten 16: 2 forholdsvis store terrasser med fellesrom tilknyttet den ene. Direkte tilgang fra 2 av 7 trapper og 2 heiser.
- Vardøgata 1: En stor terrasse med likeverdig tilgang fra alle leiligheter via innvendig og utvendig trapp samt heis.

Utsikt fra takterrassene i Jess Carlsen-kvartalet, Osterhausgate 16 og Vardøgata 1.

Takterrasse på studentboliger i Pilestredet Park. (Code Arkitektur AS.)



Friis gate 6, Oslo.



Vardøgata 1.

Private uteplasser på altangang i Vardøgata 1.

*Par med to døtre, en hjemmeboende på 15 og en utflyttet Vardøgata:*
Mor: Mye kommunikasjon på svalgangene, de brukes som sosialt rom. Veldig hyggelig, ikke så lukket som en privat balkong, men mulighet for utveksling. Også vindeltrappa midt i gården gjør at det skjer noe på flere nivå.
Datter: Virker ikke som om vi er i Norge.

Forskjellene i bruken av disse takterrassene kan forklares både med tilgjengelighet og alternative oppholdsmuligheter:

- Takterrassene i de to første anleggene brukes lite, ikke fordi folk er misfornøyd med dem, men fordi tilgjengeligheten er begrenset, delvis også pga sosial nærhet. Terrassene brukes bare av beboere som har direkte tilgang via eget trapperom, mest yngre mennesker, til soling, lesing, grilling, fest, pokerlag. Av og til mindre barn sammen med voksne.
- Derimot er terrassen i Vardøgata 1 populær. Den brukes av 30-50% av beboerne og av alle aldersgrupper. Den er stor og har tilnærmet like god tilgjengelighet for alle. Dessuten har bare noen få leiligheter privat uteplass. Man griller, spiser middag, soler seg, slapper av og trekker frisk luft, ser på solnedgangen, jobber der i blant, fester litt (innenfor strenge regler), tettpakka på nyttårsaften. Partytelt og badebasseng for små barn ble satt opp i sommer.

Takterrassen gir vanligvis gode muligheter for voksne og eldres rolige aktiviteter, både sammen med barn, alene og i grupper. Ungdom i grupper trekker ofte utenfor voksnes oppsyn. Derfor egner takterrassen seg også for ungdomsgrupper, iallfall så lenge gruppen er alene eller kan opprettholde en viss avstand til voksne. Men takterrassen dekker ikke de kravene som det norske lovverket, fagmiljøet og foreldre flest i dag stiller på vegne av barn i skolealder.

Jo flere boligetasjer en blokk har, desto mindre andel utgjør terrassearealet av boligarealet. Eksempel: Forutsatt et like stort bruksareal på taket som i hver boligetasje (fratrukket faste installasjoner som trapp, heis, sjakter osv) gir en blokk med 5 boligetasjer et terrassearealet på 20% av boligarealet, mens det tilsvarende tallet for 8 boligetasjer er 12,5%. (Alle takterrassers mor, den på le Corbusiers Marseilleblokk, utgjør bare 7% av boligarealet.)

Dagens knappe løsninger med tremmegulv, noen blomsterpotter, til nød en grill, har store utviklingsmuligheter i retning takhager, vindavskjermete og halvklimatiserte rom. Takterrassens muligheter på våre breddegrader bør studeres nærmere: Hvor langt kan bruksmulighetene strekkes? Hvilke brukskrav kan den ikke tilfredsstille? Hvilke krav bør myndighetene dermed sette til utformingen?

**VEDLEGG 6: Takterrassens muligheter og begrensninger som felles uteareal**

## 4.4 Private balkonger og terrasser

En variant av Haslums takterrassebeskrivelse i forrige kapittel blir slik for den private balkongen og terrassen: Et uterom for dem som bor i samme leilighet, vanligvis med innsyn fra naboer, men ofte med både sol og utsyn og meget begrensete plass- og bruksmuligheter til rolige aktiviteter for et sterkt begrenset antall mennesker: Spise, grille, lese, hvile, sole seg. Bruken begrenser seg gjerne til rekreative aktiviteter på dager med fint vær. Balkong og terrasse blir således et sted man verken trenger passere gjennom eller oppholde seg i om man ikke ønsker det.

I 19 av de 20 observerte anleggene er tilnærmet alle leiligheter utstyrt med romslige balkonger eller terrasser på anslagsvis 7-10 m2 (unntak er først og fremst leiligheter som ligger over sokkel mot gate). Tendens i hoved-eksempelanleggene er den samme:

- Jess Carlsen-kvartalet og Osterhausgata16 har private uteplasser til alle leiligheter.
- I Vahls gate-kvartalet har alle leiligheter i Lakkegården borettslag privat uteplass. Et mindretall av utleieboligene har egen terrasse og de øvrige ingen privat uteplass.
- Et mindretall av leilighetene i Vardøgata 1 har egen terrasse. Forøvrig har beboerne etablert private uteplasser på altangangene.

Så lenge de private uterommene bygges uten at nødvendige felles uterom reduseres i størrelse og kvalitet, er denne tendensen akseptabel. Men mye tyder på at dette er en kommersiell tendens til å satse mer på private enn felles utearealer, underbygd av allmenne sosiale trender som f.eks. svakere nabofellesskap og kortere botid. Det salgsobjektet som vanligvis markeds-føres i dag, er en "privat boligenhet" – ikke en "andel av et felles boliganlegg" i henhold til borettslags og sameiers juridiske oppbygging.

## 4.5 Kan felles takterrasser erstatte gårdsrom?

"Diskusjonen om takterrassers kvaliteter som uteoppholdsareal er i stor grad en diskusjon om tetthet" (Dag Yttri, Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune). Noen felles takterrasser i nye prosjekter er åpenbare forsøk på kompensasjon for knappe arealer på bakkeplan. I andre prosjekter med trange eller ingen oppholdsmuligheter på bakkeplan, der man i det minste ville ha glede av en takterrasse, mangler den. Spørsmålet er om takterrassen kan kompensere for, eller bare supplere gårdsrommet.

Alle informantene i våre tre hovedeksempelanlegg med takterrasse mener at barn trives best på bakkeplan og at gårdsrommet primært bør være deres domene. De synes at takterrasser er fine for voksne og de minste barna, men ikke for barn i skolealder. På store terrasser regulerer den sosiale kontakten seg selv. Informantene trekker fram at takterrassen har sol, stillhet (både fra trafikk og barn), møblering, ofte en grill – pluss utviklings-muligheter som for eksempel svømmebasseng/boblebad og beplantning.

- Informantene i Jess Carlsen-kvartalet og Osterhausgaten har alle privat uteplass og virker fornøyd med det, men mener at unger også trenger fellesarealer. På spørsmål om de ville velge takterrasse eller gårdsrom, svarer husstander med barn konsekvent gårdsrom, mens husstander uten barn velger takterrasse.
- I Vardøgata 1 er bildet annerledes. Fire par med barn eller ungdommer velger takterrasse. En ungdom og en enslig far med to ungdommer velger gårdsrom.

Takterrassen har disse generelle *hovedfordelene* sammenlignet med uterom på bakken:

- Vesentlig bedre sol- og utsiktsforhold.
- Vanligvis mindre støy og bedre luftkvalitet (inkl. mindre sjenanse ved lukt fra grill til leiligheter og private uteplasser).
- Vesentlig bedre trygghet mot hærverk utenfra.
- Ingen nærhet til farlig trafikk.

Balkonger i Jess Carlsen- og Vahls gate-kvartalet.

Kunne denne lekeplassen ha ligget på taket?

*Singel mann, 35-40, Jess Carlsen-kvartalet:* Takterrassen brukes mest av unge jenter to og to og par. Det er ikke så mange, kun 3-4 andre enn meg som ligger der. Man legger seg så langt unna hverandre som mulig, unngår å si hei.

*Singel mann, ca 30, Jess Carlsen-kvartalet:* Jeg bor 2 etasjer under takterrassen, bruker den sjelden, nesten bare i festsammenheng. Sitter sosialt ubeskyttet. Ikke noe hyggelig sted.

*Singel mann, 40, Osterhausgaten 16:* Kunne også hatt lekeområde på terrassene, men adskilt da. Ikke interessert i å sitte sammen med unger. Heller opptatt av at det skal være tilrettelagt for dem – og for meg.

*Mann, Osterhausgaten 16:*
Snøen ligger lengre på takterrassen, i vinter rullet jeg snøballer sammen med sønnen min.

Takterrasse, St.Luke's Science Center Healing Garden, Tokyo, Japan.

Takterrasse, Bassengtomta, Nedre Elvehavn, Trondheim. (Landsk.ark. Agraff AS.)

Både felles gårdsrom og takterrasser. Startbo, Hasleveien.

- Bedre eller like gode muligheter for universell utforming, forutsatt god heistilgang (romslig heis med tydelig merking, trinnfrihet osv). Heisen må gå til takplan.
- Klar adgangsbegrensning, som regel også intim karakter, gir gode muligheter for rolige aktiviteter (samtaler, måltider o.l.) for begrensete grupper, gjerne med spesielle interesser (drivhusdyrkere, naturister osv).
- Tekniske fordeler ved grønne tak: Fordrøyning av overvann, biologisk mangfold, nedkjøling osv.

Takterrassen har følgende generelle *hovedbegrensninger* sammenlignet med uterom på bakken:

- Sterke begrensninger på areal og atkomstmuligheter for barns lek. Men bredden på en ny bygård ligger sjelden under 9 meter, og med en gunstig plassering av ventilasjonsoppbygg o.l. kan det bli plass nok til å anlegge mindre lekeplasser, ballbinge, svømmebasseng, minigolfbane osv.
- Må skjermes mot fall, med barn og berusete personer som klare risikogrupper. Det er teknisk mulig, men estetisk utfordrende, å utforme sikre skjermvegger.
- Vanskeligere vilkår for store planter/trær (jordsmonn, takets bæreevne). Men grønne tak har et stort, uutforsket utviklingspotensiale i norske byer.
- Vesentlig vanskeligere brannrømningsforhold. Krever tilgang til minst to trapper.
- Lite rom for tilfeldige møter, spesielt mellom beboere i ulike bygninger. Takterrassens klare adgangsbegrensning, som regel også halvprivate karakter, gir koloniserings-muligheter for smågrupper.
- Ingen mulighet for sosial kontroll med lekende barn, uønskede individer m.m. fra boligene (i samme blokk).
- Muligheter for innkikk til eventuelle boliger i nabobygninger.
- Store nedbørsmengder (som må ventes i årene framover) skaper vanskeligere overvannshåndtering på terrasser enn på permeable flater på bakken. (Jfr tilsv. pkt under fordeler.)

Følgende forhold vil variere med lokalisering, størrelse, form, bruk, eierforhold osv.:

- Forutsatt heistilgang har takterrassen like gode muligheter for universell utforming som bakkeplan.
- Takterrasser og bakkeplan har litt forskjellig brukssesong over året: Bakkeplan er mer brukbart om vinteren (mildere klimatiske forhold, muligheter for snølek osv), mens takterrassen gjerne brukes mer tidlig på våren og sent på høsten (jakten på dagslys).
- Sammenliknet med uterom på bakken kan takterrassens bruksperiode over døgnet i praksis bli like lang eller lengre for både ungdom, voksne og eldre, mens den vanligvis vil være kortere for barn.

**Terrasser på taket av boligblokker kan ikke erstatte uterom på bakken i sin helhet. Men takterrassen bør rykke opp fra en status som et sekundært uterom til en selvfølgelig plass i det urbane uteromsrepertoaret med fast tilknyttete kvalitetskrav til universell utforming, sikkerhet (utforming av rekkverk m.m.), orientering, støyskjerming, klimabeskyttelse. Alle trapperom bør føres opp med heis til takterrassene for å gi beboerne likeverdig tilgang. Utvendig**

**trappehus og altanganger mot gårdssiden kan også skape sammenheng mellom uterommene på bakkeplan og tak.**

**Jo større sammenhengende uteareal på bakkeplan, desto flere muligheter for fleksibilitet og sambruk mellom ulike funksjoner og spontane møter mellom naboer. Dette taler for en prioritering av gårdsrommet. På den annen side vil en deling av felles uterom mellom bakkeplan og terrasser redusere mulighetene for konflikt mellom ulike grupper og deres aktiviteter, dessuten mellom boligenes uterom og eventuelt tilgrensende funksjoner som barnehager, serveringssteder osv.**

## 4.6 Rollefordeling

Vi ser nå omrisset av en bruksmessig rollefordeling mellom det urbane uterommets grunntyper, basert på ulike aldersgruppers preferanser. Tallene i tabellen angir hvilke første-, andre- og tredjevalg aldersgruppene antas å gjøre.

| | Offentlig tilgjengelig areal | Gårdsrom inkl nabo-eiendom | Felles tak-terrasser | Private balkonger og terrasser |
|---|---|---|---|---|
| Førskolebarn | 3 | 1 | 2 | 3 |
| Skolebarn | 2 | 1 | 3 | 3 |
| Ungdom | 1 | 3 | 2 | 3 |
| Voksne | 2 | 3 | 1 | 1 |

**Barns lek og opphold er knyttet til bakkeplanet. Derfor skal barns brukskrav alltid legges til grunn for gårdsrommet, eventuelt supplert av offentlig tilgjengelig, trafikksikkert areal innenfor en avstand på 150 m.**

**Ungdommer oppholder seg oftest utenfor boliganlegget. Deres bruks- og atferdsmønstre gir ikke grunnlag for spesiell dimensjonering og utforming av boliganleggets egne uterom.**

**Voksne prioriterer vanligvis private uteplasser og/eller felles takterasser. Voksnes brukskrav bør derfor primært legges til grunn for dimensjonering og utforming av disse. Der hvor de mangler eller er mangelfulle, og det ikke finnes brukbart offentlig areal i nærmiljøet, skal gårdsrommet tilrettelegges for voksne i tillegg til barna. (Jfr. kapitlet om underdeling av gårdsrommet.)**

Hensikten med denne modellen er vel å merke ikke å legge opp til segregasjon mellom aldersgrupper, men å angi hvor ulike aldersgruppers brukskrav bør legges til grunn for dimensjonering og utforming. Modellen er generell og må tilpasses hver enkelt situasjon. Rollefordelingen mellom grunntypene kan dermed bli forrykket og nyansert: Gode og trygge lekemuligheter i nabolaget samler flere barn utenfor boliganlegget, begrensete private uteplasser presser voksne ut i fellesrommet osv.

Utvendig trappehus og altanganger kan skape sammenheng mellom uterom på bakkeplan og tak. Byhagen, Oslo. (Ark. Dahl og Myrhol.)

Ulike terrassenivåer i boliganlegg i Berlin. (Ark. Herman Hertzberger.)

*Landskapsarkitekt Ellen Husaas:* Jeg synes nok hovedproblemet med takterrasser er at de tiltrekker seg kun dem som er spesielt interesserte til å benytte slike halvprivate rom. På bakkeplan vil det bli møtepunkter mellom ulike grupper; dvs de som skal gå inn og ut, hente søppel og gjøre praktiske ting, lekende barn og voksne som søker sammen i sittegrupper med mer. På godt og vondt selvfølgelig…

# 5 Arealkvaliteter

Takterrasse og felles balkonger.
Friis gate 6, Oslo.

Gårdsfest.

Det tyngste og vanligste styringsredskapet for dimensjoneringen av uterommet er trolig minimumskrav til areal som en funksjon av boligarealet. Her foreslås et todelt beregningsgrunnlag. Deretter behandles noen elementære prinsipper for gårdsrommets sosiale dimensjonering, for gårdsrommet som uformelt møtested, som arena for lek og naturopplevelser. Alle deler av uterommet skal dessuten være tilgjengelige for bevegelseshemmede.

## 5.1 Todelt beregningsgrunnlag for arealkrav

Hvilken form bør krav til uteromsarealer ha – tallfestete krav til minimumsareal eller funksjonskrav? En fordel ved de siste er at de angir dimensjonerende, konkrete funksjoner. §69-1 i gjeldende PBL har generelle funksjonskrav om sikring av "areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn". Veiledning til tekn. forskrift, kap. Utearealer, § 10-2, følger opp med et krav om at utearealer skal "være store nok og egne seg for lek og opphold, gi muligheter for ulike typer lek på de ulike årstidene, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne."

Skal ytelses- eller funksjonskrav være operasjonelle, må de baseres på konkrete modeller eller funksjonsstudier. Framfor å kreve abstrakte minimumskvadratmetre i dialogen med en utbygger kan det virke vel så lurt for kommunen å be utbyggeren dokumentere det aktuelle anleggets muligheter for lek og opphold. For eksempel slik: "Forslagsstiller skal legge frem analyse av alternative volumoppbygginger innenfor gitte rammer av TU og BYA for å belyse uteromskvaliteter. Utearealstørrelser, solforhold og rommelighet skal dokumenteres og begrunnes." (Fra et idénotat i PBE 10.02.06). Men vil kommunen akseptere utbyggerens begrunnelse for prosjektets utearealstørrelser, solforhold og rommelighet? Hvis ikke, er det mulig å diskutere seg fram til en felles plattform på kort tid? Denne metodens svakhet ligger i det ubestemte felles referansegrunnlaget.

AREALOVERSLAG
for noen alminnelige leker for grupper på min. 3 barn:

| *Minimumsareal størrelsesorden* | |
|---|---|
| | *I boliganlegget, min. bredde ca 5 m:* |
| 20 m²: | Rollelek (dokker, butikk, hus osv.) |
| | Strikkhopping, paradishopping osv. |
| 30 m²: | Huske, sklie, trampoline, lite klatrestativ inkl. trygghetssone |
| | Bordtennis, badminton, liten basket |
| 50 m²: | Klatreslott inkl. trygghetssone |
| Tilpasn.dyktig: | Sykling på små sykler |
| | Sisten, gjemsel o.a. frie leker |
| | *I nærmiljøet, min. bredde ca 7 m:* |
| 50 m²: | Fotball, håndball, basket osv. |
| | Bygglekeplass |
| Tilpasn.dyktig: | Sykling, aking, skating osv. |

Den andre metoden, tallfestete krav til minimumsareal, gir et entydig felles referansegrunnlag med klar forutsigbarhet. En ulempe her er at kravene har et generelt utgangspunkt og kan være vanskelig å tilpasse hver enkelt situasjon. Men ønsker utbyggeren da å argumentere for dispensasjon fra kravene, bør han få anledning til å legge fram en dokumentasjon basert på rimelige funksjonskrav for det aktuelle prosjektet.

Tallfestete krav til minimumsarealer (MUA) beregnes vanligvis på en av tre måter:

- Prosentandel uteareal av boligareal, f.eks. min. 25% av brutto golvareal maks 40 m fra boligen (Grøntplan for Oslo, 1991).
- Antall kvadratmeter uteareal pr leilighet, f.eks. min. 25 m$^2$ av fellesarealene pr. bolig avsatt til lekeplasser (Veiledning til TEK kap. § 10-2).
- Trinnvis beregning, f.eks. min. 100 m$^2$ for hver 30. bolig maks 50-100 m fra bolig for aldersgruppen 1-7 år og min. 1.5 daa for 150 boliger i en avstand av maks 150 m fra boligene for større barn (Veiledning til RPR).

I det følgende legger vi fram et nytt beregningsgrunnlag for tallfestete krav til minimumsareal med utgangspunkt i det som tidligere er skrevet om uterommets grunntyper og ulike aldersgruppers preferanser. Dette er vel å merke en utprøving av en tankegang og må uansett forenkles dersom den skal videreføres som praktisk norm.

Beregningen opererer med to arealkategorier:

- Den første, som primært representerer voksnes arealkrav, kan lokaliseres i hele boliganlegget med nærområder. Beregningen skiller seg ikke fra vanlig arealberegning i kommunale vedtekter på annet vis enn at prosentandelen ligger lavere.
- Den andre, som primært representerer barns arealkrav, skal lokaliseres på bakkeplan. I dagens og morgendagens tette by med kamp om både uterommenes størrelse og lokalisering blir det viktig å tydeliggjøre barnas interesser, samtidig som leilighetsstørrelse, og med den kapasiteten for barnetetthet, vil variere sterkt fra prosjekt til prosjekt.

**Generelt minimumsareal:**

- **Beregningsgrunnlag: Kvalitetskrav for alle beboere med vekt på voksne.**
- **Beregnes som en fast prosentandel av anleggets totale boligareal, her anslått til 10%.**
- **Beliggenhet i gårdsrom, på felles takterrasser og/eller på tilgjengelige nærarealer. (Private uteplasser kommer i tillegg.)**

**"Lekbart" minimumsareal:**

- **Beregningsgrunnlag: Kvalitetskrav for barn med vekt på barn i skolealder.**
- **Arealet beregnes trinnvis på grunnlag av teoretisk barnekapasitet ut fra leilighetenes kapasitet etter følgende formel (forklart nedenfor): Leilighetsantall x gjennomsnittsleilighetens barnekapasitet x uteareal pr. barn. Minimumsareal 100 m$^2$.**
- **Beliggenhet i gårdsrom og/eller trygt nærareal som ikke reduserer naboboligers uterom, innenfor en avstand på 150 m. For prosjekter under en viss størrelse (ca 1000 leiligheter?) bør**

Gårdsrommene i Gøteborggata 39-41. Ringnes Park og Kyrre Grepps gate ligger alle i sin helhet på terrasse.

Et anlegg som både barn og voksne har glede av. Pilestredet Park. (Landskapsark. Bjørbekk og Lindheim.)

Mange beboere i Vahls gate-kvartalet.

**større leke- og idrettsanlegg (ballplasser, skateramper osv.) være et offentlig ansvar.**

**Summen av de to beregnete arealene utgjør det totale minimumskravet. For begge arealkategorier innregnes bare reelt bruksareal, dvs. at utvendige boder, faste parkeringsanlegg (sykler, barnevogner), takoppbygg, tette permanente buskfelt, trange gangpassasjer o.l. trekkes fra. Nye fleksible boligplanløsninger gjør det mer hensiktsmessig å ta utgangspunkt i leilighetsareal enn antall rom som beregningsgrunnlag.**

Den faktiske barnetettheten i boliganlegg i den tette byen vil avhenge av en rekke mer eller mindre foranderlige faktorer som prisnivå, biltrafikk i nærmeste gater, sosial sammensetning osv. Over lengre tid er det imidlertid to stabile, materielle faktorer som vil virke regulerende på barnetettheten:

- Kapasitet på leiligheter og uterom bør samsvare ved at kapasiteten inne og ute ligger på samme nivå. Mot dette har det blitt hevdet at hvis leilighetene er små, bør ungene ha et stort uterom som kompensasjon og omvendt. I tradisjonelt norsk vinterklima holder vel ikke den første varianten, dessuten bør man ikke planlegge for trangboddhet inne. Og den andre varianten holder verken sommer eller vinter – barn skal ha utfoldelsesmuligheter utendørs.
- En detaljert dimensjonering av utearealer for barn bør baseres på leilighetenes faktiske, materielle kapasitet for husstander med barn. Dette betyr et potensiale for flere barn i den tette byen enn i dag. Bystruktur og bydrift kommer til å forandre seg, og vi kalkulerer med at forandringen går i barnevennlig retning.

I en del prosjekter er leilighetsstørrelser og – antall ikke entydige: Leilighetsfordeling kan bli revurdert løpende etter rammetillatelse og fram til byggestart (endringene går vanligvis i retning flere leiligheter med mindre gjennomsnittareal). Dessuten kan leiligheter med utleie-enhet både opptre som én stor leilighet og to små. I begge disse tilfellene bør familieleilighetsvarianten (færrest leiligheter, størst gjennomsnittsareal) utgjøre beregningsgrunnlaget.

Det bor enslige foreldre med førskolebarn i leiligheter ned mot 45 m², og enslige foreldre med skolebarn i større torommere er ikke uvanlig. Teoretisk kapasitet for barn beregnes fra 45 m², men med lav hyppighet, anslagsvis ett barn pr. fjerde leilighet. Hyppigheten stiger med økende areal til 85 m² og to barn pr. leilighet:

BARNEKAPASITET

| *Barn* | *Gjennomsnitts leilighetsareal i m2* |
|---|---|
| 0.25 | 45 – 55 |
| 0.5 | 55 – 60 |
| 0.75 | 60 – 65 |
| 1.0 | 65 – 70 |
| 1.25 | 70 – 75 |
| 1.5 | 75 – 80 |
| 1.75 | 80 – 85 |
| 2.0 | 85 – |

En del av arealet avsettes til funksjonsspesifikke lekeplasser, men deres andel og utforming må overlates til dem som utformer det aktuelle boliganlegget. Barn leker imidlertid overalt der de kommer til, derfor bør alle andre "lekbare" arealer innlemmes – ikke bare områder med hardt dekke og gress, men sitteplasser, veier o.l. På dette grunnlag får arealet romsligere rammer enn netto "lekeplassareal".

Det "lekbare" arealet beregnes i trinn. I en tett bysituasjon må trinnene være mindre enn i RPR, som er rettet mot større prosjekter i suburbane områder. Jo flere barn som er ute på en gang, desto mer vil leken skje gruppevis. Derfor reduseres gjennomsnittlig uteromsareal pr. barn med økende totalantall:

MINIMUM UTEAREAL PR. BARN

| *Barne-kapasitet* | *Min.areal pr. barn i m²* |
|---|---|
| 1 – 10 | 10 |
| 11 – 20 | 9 |
| 21 – 50 | 8 |
| 51 – 100 | 7 |
| 101 – 300 | 6 |
| 301 – | 5 |

Minimum "lekbart" areal utregnes etter formelen: Leilighetsantall x Gjennomsnittsleilighetens barnekapasitet x Uteareal pr. barn.

BEREGNING AV TOTALT AREALKRAV FOR JESS CARLSEN-KVARTALET:

| | |
|---|---|
| *Generelt minimumsareal lokaliserbart i hele anlegget:* | |
| 10% av BA boliger 15.100 m² | 1.510 m² |
| *Minimum "lekbart" areal på bakkeplan:* | |
| 191 leiligheter gir et utearealkrav på 6 m² pr. barn. | |
| Gj.sntl. leilighetsareal 79.1 m² gir barnekapasitet på 1.5. | |
| 191 x 1.5 x 6 m² = | 1.720 m² |
| *Minimumsareal totalt:* | 3.230 m² |

Det eksisterende anlegget har disse arealene:

| | |
|---|---|
| *Gårdsrom:* Anslått brukbart / "lekbart" areal ca | 1.200 m² |
| *Takterrasser:* Anslått brukbart areal | 300 m² |
| *Sum brukbart generelt areal* | 1.650 m² |

*Kommentar:*

- Differansen mellom vårt krav til totalareal og eksisterende totalareal er 1.580 m² (3.230 – 1.650).
- Differansen på bakkeplan mellom vårt krav til "lekbart" areal og eksisterende areal er 520 m² (1.720 – 1.200). Denne ville kunne kompenseres med innlemmelse av gågaten Jess Carlsens gate (gjennom trafikksikring av gaten inkl. flytting av innkjøring til garasjeanlegg) og/eller reduksjon av boligarealet.
- Differansen mellom vårt krav til generelt minimumsareal og eksisterende takterrasseareal er 1.210 (1.510 – 300). Denne ville kunne kompenseres med utvidelse av takterrasse-arealet inkl. oppføring av flere heiser til taknivå pluss reduksjon av boligarealet.

Jess Carlsen-kvartalet.

Osterhausgaten 16.

Vahls gate- kvartalets gårdsrom kan teoretisk sett deles i to.

Jess Carlsen-kvartalets gårdsrom kan ikke deles i to.

*Singel mann, 35-40 Jess Carlsen-kvartalet:* Jeg hadde ønsket tettere bebyggelse og grøntarealer rundt, så slipper du at alle i komplekset ser på deg. Samtidig går du jo på kafé med fire hundre andre, men da er alle i samme situasjon som deg.

BEREGNING AV TOTALT AREALKRAV FOR OSTERHAUSGATEN 16:

| | |
|---|---|
| *Generelt minimumsareal lokaliserbart i hele anlegget:* | |
| 10% av BA boliger 6.460 m² | 646 m² |
| *Minimum "lekbart" areal på bakkeplan:* | |
| 87 leiligheter gir et utearealkrav på 7 m² pr. barn. | |
| Gj.sntl. leilighetsareal 74.3 m² gir barnekapasitet på 1.25. | |
| 87 x 1.25 x 7 m² = | 761 m² |
| *Minimumsareal totalt:* | 1.407 m² |

Det eksisterende anlegget har disse arealene:

| | |
|---|---|
| *Gårdsrom:* Anslått brukbart / "lekbart" areal ca | 800 m² |
| *Takterrasser:* Anslått brukbart areal | 300 m² |
| *Sum brukbart generelt areal* | 1.100 m² |

*Kommentar:*

- Differansen på bakkeplan mellom eksisterende gårdsromsareal og vårt krav til "lekbart" areal gir 39 overskytende m² (800 – 761).
- Differansen mellom vårt krav til totalareal og eksisterende totalareal er 307 m² (1.407 – 1.100). Denne ville ikke kunne kompenseres bare med utvidelse av takterrasse-arealet, dvs at boligarealet måtte reduseres noe.

## 5.2 Sosial maksimumsstørrelse?

Nabolagstanken som lå til grunn for storgårdskvartaler fra mellom- og etterkrigstid samt nordiske drabantbyer fra den første etterkrigstiden, forutsatte et lokalt fellesskap basert på en enhetlig eie- eller leiesituasjon og et homogent sosialt miljø. Dessuten tilhørte beboerne ofte et forholdsvis smalt alderssjikt, fordi boliganlegget var utbygd og innflyttet over kort tid. Dette planlagte, og langt på vei realiserte, fellesskapet samlet seg rundt ett eller flere sammenhengende uterom. Eva Kristensson (2003) beskriver disse uterommene som nabolagsenhetens minste byggestein, en møteplass og felles hage for beboerne. Hun peker også på planleggernes forventning om en felles ansvarsfølelse knyttet til uterommet.

Men i dagens tette by har idealet om det store samlende uterommet klare begrensninger. Naboer trenger hverandre ikke like sterkt som før, fellesskapet oppfattes gjennomgående som mindre forpliktende, man ønsker oversikt og kontroll uten spesiell nærhet, man er på hils. Mange byboere tilsteber en viss anonymitet utenfor en indre krets av nære venner og familie. Dette kan også gjelde forholdet til naboer i samme oppgang. Likevel kan det være relevant å vurdere en sosial maksimumsdimensjon for sluttete boliganlegg i kvartalsbebyggelse. Beboere flest vil trolig ha en oppfatning av omtrent hvor mange personer de orker å forholde seg til i det daglige, hvor de setter grensen for antall aktive barn i gårdsrommet osv. Planleggere og forskere har lenge interessert seg for dette temaet uten at noen klar konsensus om maksimalstørrelser har nedfelt seg. Planleggerne som gikk inn for nabolagsgrupper i 1950-årenes drabantbyorganisering, landet på maks. 100 leiligheter (dvs. 2-300 beboere) (Hansen 2006). Beboere i Schmidt og Halvorsen Thoréns undersøkelse (2001) oppfatter også et anlegg opp mot ca. 100 boliger som overskuelig.

Beboerintervjuene i vår undersøkelse reflekterer en gjennomgående skepsis til det store, inkluderende gårdsrommet der alle beboere omgåes. De fleste informantene ønsker mindre sosiale enheter, spesielt når man har fått barn. Styrelederen i Lakkegården borettslag gir uttrykk for at ikke stort

flere enn halvparten av de totalt 139 leilighetene i Vahls gate-kvartalet burde dele ett og samme gårdsrom. Da ville beboerne ha vært tryggere på å la barna være ute alene. Dette kvartalet har et så gunstig forholdstall mellom boligareal og gårdsromsareal (23% av BRA bolig ekskl. barnehagens uteareal) at det er teoretisk mulig å dele gårdsrommet i to uten alvorlige følger for lysforhold, utfoldelsesmuligheter for barn o.l. Jess Carlsen-kvartalet har 191 leiligheter, men her er gårdsrommet så trangt (11% av BRA bolig) at en oppdeling er umulig. En vurdering av sosial maksimumsstørrelse for et boliganlegg kan med andre ord ikke gjøres uavhengig av bebyggelsens tetthet.

**Denne undersøkelsens erfaringsgrunnlag er ikke bredt nok til å anbefale en sosial maksimumsstørrelse for boliganlegg. Men en mer omfattende intervjuundersøkelse vil enten kunne avdekke en skjult konsensus hos beboerne eller stor spredning i holdninger.**

## 5.3 Underdeling av gårdsrommet

Å føle for sterk sosial kontroll eller å bli beglodd fra balkonger og terrasser er et vel så stort problem tilknyttet små fellesarealer, som det at man ikke oppnår sosial kontakt, hevder Halvorsen Thorén, Guttu og Pløger (1997) og finner indikasjoner på det samme i flere andre boligundersøkelser.

I Kristenssons undersøkelse av seks svenske uteanlegg gir beboerne både i tett kvartalsbebyggelse og mer romslige blokkområder uttrykk for at de må leve sitt privatliv for åpen scene ute i gårdsrommet, at de blir beglodd og overvåket når de soler seg, leser, tar seg et glass, spiser middag, prater med familien. Mens det å følge med barna ut, småprate med en nabo, inngå i et eller annet "fellesskap" på gården eller grave i jorda ikke er aktiviteter som krever samme skjerming. To samtidige, men motsatte ønskemål går altså igjen i beboerintervjuene: På den ene siden et mer privat, atskilt og kontrollert miljø – på den andre kontakt, samkvem og fellesskap. Mens private uteplasser ble brukt hyppig, var det forholdsvis få beboere som brukte gårdsrommets felles del aktivt. Gjennomgående begrunnelser for dette var at 1) man ikke kjente naboene godt nok eller tilhørte den gruppen som pleide å omgås i gårdsrommet, 2) det ikke fantes tilstrekkelig mange avsondrete plasser for enkeltpersoner eller grupper av familie og venner, 3) det manglet trivelige oppholdssteder. Av dette slutter Kristensson at fellesdelen av gårdsrommene hadde liten evne til å kunne "overta" bruksmønstre knyttet til uteplasser og balkonger (Kristensson 2003).

Et flertall av informantene i vår undersøkelse, spesielt fra Lakkegården borettslag i Vahls gate-kvartalet, uttrykte et ønske om oppdeling av gårdsrommet for å unnga å sitte på utstilling. På spørsmål om hva de ville gjøre hvis de mistet takterrassen, svarte et ungt par i Osterhausgaten 16 at de ville oppsøke parker, eventuelt sole seg i bakgården hos noen venner der det fantes trær og parasoller.

En fellesnevner hos de voksne informantene i materialet referert ovenfor er savnet av private utfoldelsesmuligheter i gårdsrommet. Med andre ord ser voksne beboere i dag ut til å foretrekke nisjer for få personer, avsondrete oppholdsplasser, framfor større kollektive rom. Barn setter pris på og trenger både utfoldelsesmuligheter i større rom og stille aktivitet i nisjer.

Gårdsrom med grønne nisjer. Byhagen. (Ark. Dahl og Myrhol.)

Lokal underdeling av større gårdsrom. Meyerløkka, Oslo.

Skjermvegger gir en intim grillplass. Vårdugnad i gårdsrom på Lindern, Oslo.

Gangvei langs husveggen i Jess Carlsen-kvartalet.

Sykkeloppstilling og -bevaring i Waldemars Hage og Vardøgata 1.

Oppholdsareal på taket av sykkelboden i Osterhausgaten 16.

I Veiledn. til TEK, § 10-2, heter det at utearealer skal "kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne". Samtidig vet vi at jo trangere rommet for utfoldelse er, desto raskere blir samhandlingen til konflikt, både når det gjelder støy og arealbruk. Et intervjuobjekt i Lakkegården borettslag uttaler: "Det ideelle rom er så åpent at unger kan være der, samtidig som de ikke må være til sjenanse for andre som bor der". Men både i Osterhausgaten 16 og Vahls gate-kvartalet – det siste med et forholdsvis omfangsrikt gårdsrom – ble det fortalt om store barn som fortrenger små barn, om voksen irritasjon over ballspill og støy i gården og voksne som nødig sitter nede i gården hvis de ikke passer barn.

**I den tette byens struktur av mer eller mindre lukkete gårdsrom er vide arealrammer aldri tilstrekkelig for å løse eller dempe støy- og arealkonflikter. Alle gårdsrom trenger romlig og funksjonell differensiering gjennom nivåforskjeller, gjerder, vegger, pergolaer, hekker osv.**

**I boliganlegg med brukbare takterrasser eller andre felles oppholdsmuligheter for voksne, skal gårdsrommet primært tilrettelegges for barn. Det skal være plass nok både til åpne soner for fysisk, støyende utfoldelse og mindre, nisjepregete oppholdsplasser for stille lek.**

**I boliganlegg der de voksne mangler felles oppholdsarealer utenfor gårdsrommet og derfor er henvist til å dele dette med barna, bør fremdeles barna prioriteres, samtidig som andelen nisjer økes. (Jfr. kapitlet om rollefordeling mellom grunntypene.)**

**Selv om gårdsrommet primært er barnas domene, må anlegget være meningsfullt og brukbart også uten barn (ikke noe virker mer ødslig enn en ørken av en sandkasse med en enslig, hengende huske) og med uvanlig mange barn, flere enn "normen". (Jfr. kapitlet om kvaliteter for barn i skolealder.)**

## 5.4 Gårdsrommets nivå og atkomstforhold

Alle gårdsrom i de 20 observerte anleggene i denne undersøkelsen ligger helt eller delvis på terrasser over parkeringskjeller og boder, delvis også over næringslokaler. Gårdsrommene i alle de fire eksempelanleggene ligger i sin helhet på terrasser. I og med at de kommunale parkeringsnormene ikke er redusert vesentlig siden nittitallet, er det rimelig å anta at garasjeanlegg under bakken verken har endret størrelse eller karakter siden den gang. Med en parkeringsnorm på 1 plass pr. leilighet vil parkeringskjelleren under en boligblokk med vanlig bredde og gjennomsnittlig 75 m2 brutto leilighetsareal kreve større plass enn blokkens grunnareal når antall boligetasjer overstiger 4. Til dette kommer at hardhendt komprimering av leilighetsarealer har fortrengt flere sportsboder enn tidligere ned til kjellernivå.

Dessuten etableres det åpenbart flere matvarebutikker i sokkeletasjer enn tidligere, disse er vanligvis meget dype og strekker seg tilsvarende langt inn i uterommene. Her ligger det et dilemma: Samtidig som første etasje

mot det offentlige gaterommet i størst mulig grad bør inneholde utadvendte funksjoner, griper slike funksjoner dramatisk inn i uterommet.

I en del nye boliganlegg dekker garasjeanlegg og/eller næringslokaler i sokkeletasjen hele tomten, slik at hele gårdsrommet løftes opp til 2.etasjes plan eller høyere. Slike anlegg får ofte hovedinngang til trapperommene direkte fra gaten, samtidig som boder for søppel og sykler på gateplan ligger inne i huskroppen. Dermed reduseres gårdsrommet til et sted for rekreasjon og lysinnslipp. De spontane møtene, det uformelle sosiale livet knyttet til hverdagslige gjøremål, forsvinner. Slik blir gårdsrommet et stillere, men mer isolert og livløst sted.

Tre av de fire eksempelanleggene har inngang til trapperom fra gårdsrom, stort sett med arealeffektive gangforbindelser langs husveggen. I søknaden om rammetillatelse for Jess Carlsen-kvartalet er dette mønsteret begrunnet med sikkerhetshensyn og et ønske om å aktivisere utearealet (Dyrvik Arkitekter). Jo større andel av felles uterom som berøres av beboernes daglige ferdsel mellom boligen og byen rundt, desto mer øker sjansen for at det tilfeldige møtet mellom naboer kan finne sted.

Jess Carlsen-kvartalet og Lakkegården-kvartalet har plass for sykler både i gårdsrommet og innendørs. I Osterhausgata16 er alle sykler samlet i egen bod i gårdsrommet, mens syklene står utendørs i Vardøgata 1, delvis samlet nede i gårdsrommet og delvis oppe på altangangene.
Alle anleggene har innendørs avfallsboder (i Vahls gate-kvartalet delvis også supplert av frittstående avfallsboder). De 20 observerte anleggene gjenspeiler en tendens til at det - i takt med den økende sykkelbruken i byen – blir anlagt stadig større sykkeloppstillingsplasser, enkelte steder også frittstående sykkelboder. I gårdsrom med knapt totalareal kan sykkelparkering, avfallsboder og andre nødvendige, faste elementer legge beslag på opptil halvparten av arealet.

**Gårdsrommet bør hovedsakelig ligge på inngangsplan, dvs. at bebygd areal i sokkeletasjen begrenses til gårdsrommets randsone. Med normale leilighetsstørrelser fører dagens parkeringsnormer til at parkeringsarealet overstiger bygningens grunnareal når boligdelen overstiger 4 etasjer. I slike tilfeller bør disse mulighetene forsøkes: Parkeringskjeller i to etasjer (dersom grunnforholdene tillater det), dekking av overskytende parkeringsbehov på naboeiendom eller dispensasjon fra parkeringskravet.**

**Hovedinnganger til trapperom og heiser bør ligge mot gårdsrommet. I de fleste tilfeller betyr dette gangforbindelser langs husveggen med en buffersone mot vegg eller private uteplasser.**

**Boder for avfall, sykler, barnevogner, hageredskap o.l. som legges inne i bygningskroppen, bør ha sin hovedatkomst fra gårdsrommet. Der slike funksjoner lokaliseres i egne bygninger/anlegg ute i gårdsrommet, adderes deres areal til nødvendig gang- og oppholdsareal i beregningen av totalt gårdsromsareal (jfr. kapitlet om arealkrav).**

Drivhus i gårdsrommet. Byhaven.

Trær i jordbrønn, Jess Carlsen-kvartalet.

Gårdsrom på taket av et parkeringshus. Grønland Torg.

Gårdsrom direkte på bakken. Trærne i Jenssens Hage har vokst over hustakene.

Overvannsbassenger i Pilestredet Park.

Universell utforming gjelder både rullestolbrukere og andre trillende byboere.

Inngang til heis som forbinder de to gårdsromsnivåene i Jess Carlsen-kvartalet. Heisforbindelse med trinnfrihet fra gate og parkeringsanlegg til alle trapperomsinnganger så nær som én og videre til leiligheter. Trinnfri atkomst til søppelrom.Trinnfri forbindelse mellom gårdsrommets to hovedplan via korridor og intern heis.. Stigningsforhold ca 1:11 på rampe i nedre del av gårdsrom (gaten er eneste alternativ forbindelse med stigning lavere enn 1:20). Heistilgang med trinnfrihet til 2 av 4 takterrasser.

## 5.5 Terrengformasjoner og naturelementer i gårdsrommet

De fleste gårdsrommene i de 20 observerte anleggene domineres av horisontale overflater. Bildet er det samme i de fire eksempelanleggene, bare i Jess Carlsen-kvartalet er det plantet trær i brønner med matjord.

I byens trange rom, som nødvendigvis må ha sterke innslag av harde og slitesterke materialer, har alle innslag av vegetasjon stor betydning for mikroklima, luftkvalitet, trivsel, estetisk opplevelse. Oppbygde terrengformasjoner gir muligheter for å underdele gårdsrommet og skape et lekelandskap for barna som supplement til sandkasse og lekeapparatur. På tross av dette inneholder nye gårdsrom sjelden andre landskaps- og naturelementer enn horisontale plenpartier, noen lave busker og planter i kasser. Gårdsrommene er sjelden anlagt direkte på bakken, vanligvis på terrasser over parkeringskjeller og næringslokaler. Det er teknisk fullt mulig å behandle gårdsrom på terrasser landskapsmessig som om det lå direkte på bakken, men et sterkt betongdekke med tette membraner blir sjelden bygget så lenge myndighetene avstår fra å kreve det.

**Gjeldende Plan- og bygningslovs § 69 pkt.1 ("Den ubebygde del av tomta, fellesareal") gir kommunen hjemmel for å kreve at trær og beplantning på tomta blir fjernet eller beskåret der det finnes nødvendig for oppholdssteder, lekeplasser, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. For byområder bør denne bestemmelsen erstattes eller suppleres av et krav om et visst minimum vegetasjon i uterommet.**

**I gårdsrom som anlegges på terrasser, bør overkant av anslagsvis minst 30% av terrassedekket legges lavt nok til at det gir tilstrekkelige jorddybder til beplantning av store busker og trær. Når betongen i dekket dimensjoneres opp for jordvektene, kan dette til sammen utgjøre en påplussing av dekke- og jordtykkelse på opp til 1.5 meter.**

Håndteringen av overvann fra byens mange ikke-permeable overflater, inkl. terrasser i boliganlegg, overbelaster i dag byens overvannsnett i perioder med sterk nedbør. Med klimaendringene vil nedbørsmengdene trolig øke og forsterke problemene. Samtidig ligger det et stort potensiale i bruk av overvann til plantevanning og bassenger.

**I alle nye boliganlegg bør det legges opp til fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom gjennom grøntanlegg samt overvannsbassenger som en del av uteanlegget.**

## 5.6 Universell utforming

Husbanken beskriver universell utforming slik: "Omgivelser, bygninger og produkter skal 1) gi like muligheter for bruk, 2) gi muligheter for fleksibel bruk, 3) være enkle og lett forståelige i bruk, 4) gi forståelig informasjon, 5) gi minimal fare ved feil bruk, 6) kreve lav fysisk anstrengelse, 7) gi plass for tilgang og bruk."

Her konsentrerer vi oss om strukturelle, bygningsmessige premisser for bevegelseshemmedes tilgang til boliganleggets viktigste deler (Husbankens punkt 1, 6 og 7), dvs. forhold som er knyttet til forbindelser mellom ulike nivåer i anlegget: Trinnfrihet, heistilgang samt stigningsforhold på eventuelle ramper. Dette er krav som vanligvis kan kombineres med mer allmenne kvaliteter som f.eks. mulighet for uformelle møter mellom individer og aldersgrupper, oversiktlige atkomstforhold, tilfredsstillende brannrømningsforhold og ikke minst kjøring med små maskiner for vedlikehold (gressklippere, små traktorer osv.). Men mer detaljerte forhold som dørbredder og sidefelt, terskelløshet, døråpningsmekanismer, heisdimensjon, kontrollpanel o.likn. er ikke undersøkt her.

I ca 90% av de 20 observerte boliganleggene ser det ut til at man kan bevege seg trinnfritt fra gate via minst én inngang til gårdsrom og videre inn i de aller fleste trapperom. Her faller åpenbart et offentlig krav/ønske sammen med salgbarhet. Men internt i flere av gårdsrommene skaper garasjeanlegg og næringslokaler over bakkeplan etasjehøye sprang bare med trappeforbindelse mellom nivåene. Der det er lagt inn ramper, har disse vanligvis en større stigning enn 1:20, altså tilpasning til barnevogner, men ikke rullestoler.

Jess Carlsen-kvartalet, Osterhausgaten 16 og Vahls gate-kvartalet har heisforbindelse med trinnfrihet fra gate og parkeringsanlegg til alle/de fleste trapperomsinnganger og videre til leiligheter. Dessuten trinnfri atkomst til søppelrom. I Osterhausgaten 16 ligger stigningsforholdet i rampen i inngangspartiet (1:15) over maksimum for vanlige rullestoler. Men forholdene er her hovedsakelig tilnærmet tilfredsstillende i disse tre anleggene.

Hovedsvakheten finner vi i Jess Carlsen-kvartalet og Osterhausgaten 16 ved at bare halvparten av takterrassene begge steder har heistilgang med trinnfrihet. I hvert boliganlegg er det tilknyttet ett felleslokale med heisatkomst. Årsaken til at ikke alle takterrasser har heistilgang er åpenbart økonomisk, ikke teknisk/funksjonell.

Vardøgata 1 har heisforbindelse mellom alle plan, men det er umulig å bevege seg fra gate og parkeringsanlegg til alle viktige deler av anlegget uten å passere trinn på flere punkter. De fleste av disse manglene skyldes det bygningsmessige utgangspunktet fra 1939.

**Premissene for bevegelseshemmedes tilgang til boliganleggets viktigste deler legges i bygningenes struktur og konstruksjon gjennom sikring av minst én trinnfri forbindelse fra gatenivå til inngangssone og videre mellom alle boliganleggets ulike hovednivåer: Inngang til trapperom med heis, inngangsplan til leiligheter, garasjeplan, alle takterrasser og eventuelle fellesrom samt de viktigste betjenende rommene (private boder, avfallsboder, vaskeri osv.). Uterom som ligger på flere plan, forbindes via ramper med stigningsforhold på maks. 1:20 eller heis.**

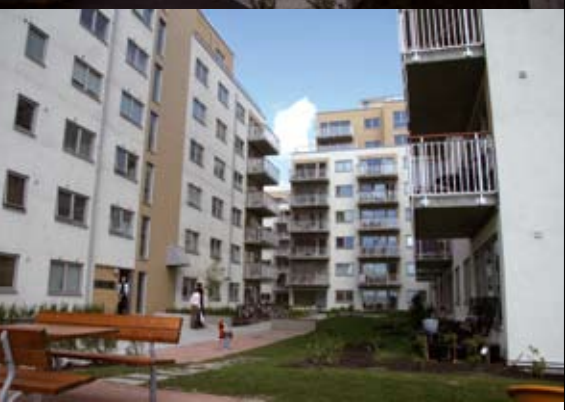
VEDLEGG 7: Om universell utforming

Ingen tilgang med rullestol til denne takterrassen i Osterhausgaten 16. Heisforbindelse med trinnfrihet fra gate og parkeringsanlegg til alle trapperomsinnganger og videre til leiligheter, men all atkomst fra gata går via rampe med stigningsforhold ca. 1:15. Trinnfri atkomst til søppelrom. For øvrig trinnfrihet mellom alle viktige deler av gårdsrommet. Heistilgang med trinnfrihet til 1 av 2 takterrasser.

Vardøgata 1 er full av trinn. Heisforbindelse mellom alle plan internt, men umulig å bevege seg fra gate og parkeringsanlegg og videre til leiligheter, gårdsrom eller takterrasse uten å passere trinn på flere punkter.

Vahls gate-kvartalet har god tilgang for bevegelseshemmede. Heisforbindelse med trinnfrihet fra gate og parkeringsanlegg til alle trapperomsinnganger og videre til leiligheter. Trinnfri atkomst til søppelrom. Trinnfrihet i gårdsrommet.

# 6 Volumkvaliteter



Grønlandskvartalene: For tett?

Wexels plass: For tett?

Utnyttingsgraden er økonomisk avgjørende for utbyggeren, men kan ikke styre avgjørende uteromskvaliteter alene. I den tette bystrukturen er uterommets volum og bebyggelsens form gjensidig avhengige. Begrepet "rommelighet" innsirkles på tre måter.

## 6.1 Grad av utnytting

De 20 observerte boliganleggene er gjensidig ganske ulike med hensyn til tomtens størrelse og form, orientering, beliggenhet, tetthet osv. Men sammenlignet med situasjonen ved byggeboomens start på begynnelsen av 1990-tallet hadde anslagsvis 2/3 av de observerte anleggene høyere tetthet og knappere gårdsrom:

- Anlegg i områder med 3-4 gamle bygårdsetasjer, som tidligere ville vært begrenset til 5 nye etasjer, har nå gjennomgående 6-7 etasjer uten at denne økningen trenger å gi et direkte ubehagelig førsteinntrykk.
- På flere små tomter (ofte tilsvarende én eller to gamle bygårder), bebygd i full lengde med en normal byggedybde etter dagens standard (12-15 m), er uterommet på bakken blitt så minimalt at det ligger på eller over grensen til det ubrukelige/utrivelige. En åpning mot nabo-eiendommene ville hjelpe i flere tilfeller.
- I andre anlegg er den ekstreme tettheten påfallende i en grad som knapt ble godkjent tidligere. Noen steder blir forholdene delvis kompensert gjennom store uterom med god tilgjengelighet i nabo-laget, andre steder virker totaltilbudet for dårlig.

TEK Kap.III § 3-2 "Grad av utnytting", påbyr bruk av minst én av følgende beregningsmåter for tetthet eller "grad av utnytting": Prosent tomteutnyttelse (%-TU), prosent bebygd areal (%-BYA) og tillatt bruksareal (T-BRA).

Prosent tomteutnyttelse (%-TU) er kontinuerlig gjenstand for diskusjon og drakamp i byutviklingen, ikke minst fordi den kvantifiserer avkastning på eiendommer. Eiendomsutviklere og utbyggere vil derfor forsøke å strekke verdien så høyt som mulig. Oppfatningen av hvor den generelle smerte-grensen for TU går i et sentrumsområde, flytter seg oppover med tiden og den økonomiske tilstrammingen:

- I reguleringsplanen for store deler av Oslo sentrum fra 1977 ("Soneplanen") ble maksimal TU satt til 150%.
- I en undersøkelse av byboliger fra 2000 (Halvorsen Thorén m.fl.) blir en TU på 200% for et storgårdskvartal i Oslo sentrum (Jenssens have) karakterisert som "svært høy".
- En uformell erfaringsoppsummering fra PBE sju år senere antyder at det er forholdsvis enkelt å praktisere regelsett for alle boligprosjekter med TU under 160% i indre by, mens det i intervallet helt opp til 320% vil være avgjørende hvordan bygninger og uterom er komponert, og først over 320 % vil "viktige kvaliteter gå tapt".
- Forslag til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" (høringsutkast 12.05.05) opererer i de tetteste sentrumsdelene med maksimumsgrenser opp mot 700% for områder med blandete funksjoner inklusiv bolig.

I diskusjon om tetthet og uteromskvalitet brukes ofte en kombinasjon av %-TU og %-BYA som sammenligningsgrunnlag mellom enkelttomter. Her får man angitt et forhold mellom bygningsmassens totale bruttoareal og den ubebygde delen av tomten, dvs. gårdsromsareal og eventuelt terrasser på bakkenivå – takterrasser og balkonger inngår ikke i dette regnestykket. I de fleste tette byområder virker det ytterlig kompliserende om bebyggelsen har et større innslag av andre funksjoner enn boliger. Ligger en del av garasjeringen dessuten over bakkenivå, vil denne også påvirke TU og BYA. I slike tilfeller kan et tallmessig forhold mellom boligenes totale areal og boligenes uteareal ikke fastsettes ved hjelp av TU og BYA alene.

Jess Carlsen-kvartalet, Osterhausgaten 16 og Vahls gate-kvartalet er sammenlignbare her. De to første har omtrent samme gårdsromsareal pr. boligareal, mens dette tallet er dobbelt så høyt for Vahls gate-kvartalet (selv uten innregnet areal for barnehagen). TU ligger derimot i samme størrelsesorden for de tre anleggene, henholdvis 350, 330 og 320%. TU gjelder vel å merke hele bygningsmassen: Mens Osterhausgaten 16 er et rent boligprosjekt, har Jess Carlsen-kvartalet ca 10% forretningsareal, og rundt 40% av Vahls gate-kvartalets bygningsmasse er kontorarealer. BYA for de to førstnevnte er henholdsvis 69 og 66%, mens BYA for det siste er 54% og forsterker det relativt gunstige tallmessige forholdet mellom gårdsroms- og boligareal her. Samtidig oppleves gårdsrommet i Jess Carlsen-kvartalet som vesentlig trangere enn de to andre. Dette beror først og fremst på fordeling av bygningsmasser. En totalvurdering av uteroms-kvaliteter i de tre anleggene må også inkludere takterrasser, som opptrer helt uavhengig av TU.

**I rene boliganlegg eller anlegg med et forholdsvis lite innslag av andre funksjoner (f.eks. næringslokaler i deler av 1.etasje) tyder erfaringer (fra PBE, underbygd av denne undersøkelsen) på at minimumsareal, tilstrekkelig sol og andre viktige kvaliteter ikke er oppnåelige i gårdsrommet når TU overstiger 300 – 350%.**

Tetthet målt som TU i seg selv gir et høyst mangelfullt grunnlag for vurdering av total kvalitet (Schmidt og Halvorsen Thorén 2001). Den raske gjennomgangen i forrige avsnitt illustrerer at i en beskrivelse av uterommets konkrete størrelse, form, og ikke minst kvaliteter, kan ”grad av utnytting” bare inngå som en av flere variabler sammen med BYA, bebyggelsens fordeling (type, bredder, gesimshøyder m.m.), tomtens form og beliggenhet. Opplevelsen av tetthet vil i tillegg variere med brukernes tetthet (støy osv.). TU kan bare angi hvor stor andel av luftrommet over tomten som fylles av bygningsmasse, og dermed gi en fornemmelse av en størrelsesorden på det volumet som gjenstår til uterom.

**I kommunedelplaner eller reguleringsplaner i tette byområder er angivelse av maksimal TU og BYA nødvendig, men langt fra tilstrekkelig for sikring av minimumsverdier for uteroms størrelse, form og kvaliteter.**

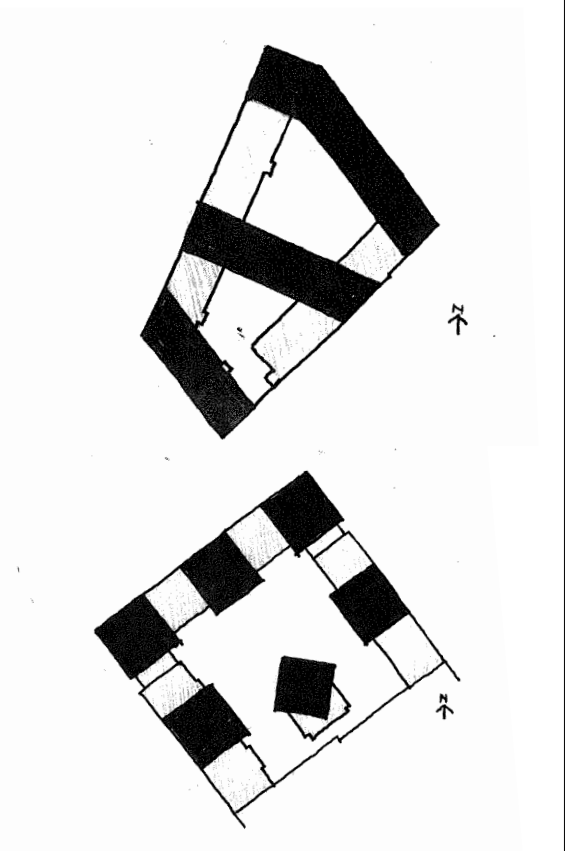
Osterhausgaten 16: Et rent boligprosjekt.

Jess Carlsen-kvartalet: Forretningsareal under øverste nivå i gårdsrommet.

Vahls gate-kvartalet: Kontorbygget til venstre.

Ringnes Park: Kvartalsbebyggelse.

Kingos gate: Lamellblokker.



Et annet utbyggingsmønster for Jess Carlsen-kvartalet og Vahlsgate-kvartalet

## 6.2 Volumoppbygging av bebyggelsen

De 20 observerte boliganleggene kan med en viss rett klassifiseres i to grunntyper:

- Et flertall består av karrébebyggelse/oppsluttende bebyggelse, kjennetegnet ved en bygningsmasse i tomtegrensen med den ene langfasaden mot det offentlige rommet og den andre mot det felles uterommet.
- Et mindretall består av bygningsmasse underdelt i enheter og fordelt fra tomtegrensen og innover, dvs at de fleste bygningene omkranses av boligenes felles uterom. Lamellblokker dominerer denne kategorien, men det finnes enkelteksempler på punkthus og byvillaer.

Karrébebyggelse, særlig i form av storgårdskvartal, blir framhevet som et forbilde av flere forskere (Schmidt & Halvorsen-Thorén 2001 m.fl.). Det sammenhengende, fellesskapspregete og fleksible rommet har utvilsomme kvaliteter. Men det forutsetter en stor tomt. Og et omfattende nabofellesskap er ingen selvfølge i dag.

Blokker i lamellformasjon gir på sin side muligheter for høy utnyttelse kombinert med rasjonelt modulbyggeri, effektiv stabling av leiligheter med likeverdige dagslysforhold. Men lamellbebyggelse med høy tetthet har en tendens til å gi smale uterom med trange bruks- og atkomstmuligheter, kortvarige lysinnslipp og dårlige stengingsmuligheter mot byen rundt.

Alle våre fire hovedeksempler består av oppsluttende bebyggelse. Med unntak av Vardøgata 1 kunne alle tomtene ha vært bebygd på annen måte, men det valgte prinsippet virker som det gunstigste. Bare i Vahls gate-kvartalet ville lamellbebyggelse ha gitt uterom med tilstrekkelige dimensjoner og lysforhold i seg selv, men her overstyrer den store trafikkmengden i Vahls gate bebyggelsesform og funksjonsfordeling (arbeidsplasser mot trafikksiden).

Det er vanskelig å trekke noen klare konklusjoner etter den forholdsvis raske vurderingen som er gjort av de 20 anleggene. Men for om lag halvparten synes det som om prinsippet for volumoppbygging har gitt seg selv pga. tomtens størrelse og/eller form samt premissene i bebyggelsesstrukturen på nabotomtene. På de øvrige tomtene kan det ha vært rom for et valg mellom oppsluttende bebyggelse og en mer oppdelt bebyggelsesform:

- Anleggene med oppsluttende bebyggelse synes å gi gjennomgående beste samlete boligkvaliteter (uterom, lysinnfall i leilighetene osv.) kombinert med optimal tetthet. Men oppsluttende bebyggelse kan også ha sine problematiske sider, som bl.a. er utdypet i kapitlene om utforming av kvartalsveggen og underdeling av gårdsrommet.
- I enkelte anlegg med oppdelt bebyggelse ser det ut til at et overordnet hensyn til høy utnyttelse og dagslys i leilighetene har ført til forholdsvis smale, mørke og lite brukbare uterom. Men det finnes også prosjekter der lamellbebyggelse med en gunstig orientering sannsynligvis har gitt vel så høy totalkvalitet som oppsluttende bebyggelse ville ha gjort.

**Denne undersøkelsen gir ikke grunnlag for å ekskludere en oppdelt bebyggelsesform i den tette bystrukturen. Hvorvidt oppsluttende eller mer oppdelt bebyggelse gir flest boligkvadratmetre med akseptable lysforhold kombinert med optimale uteromskvaliteter, vil vanligvis avhenge av hver enkelt situasjon – omgivelsenes struktur, tomtens form, størrelse o.l.**

## 6.3 Utforming av kvartalsveggen

En god by er en inkluderende og tilgjengelig by, den bør ha rom for alle. Åpne kvartaler med gjennomgangs- og oppholdsmuligheter for mennesker som ikke bor i boliganleggene, burde være en selvfølgelig kvalitet ved et bymiljø. Men i Oslo sentrum ser vi en motsatt tendens ved at oppsluttende bebyggelse ofte utformes konsekvent innelukkende: Kvartalsveggen fylles fullstendig med bygningsmasse, direkte sansemessig kontakt med omgivelsene blir avskåret, lavt solskinn stenges ute osv. Arkitekturen får et festningslignende preg, og gårdsrom blir borggårder. Det finnes tilsynelatende en rekke legitime grunner for et slikt grep:

- Skjerming mot sjenerende vind, luftforurensing og trafikkstøy.
- Stenging mot hærverk og tyveri.
- Sikring mot at små barn løper ut i trafikken.
- Markering av entydige grenser mellom offentlig grunn og boliganlegget.

De av våre intervjuobjekter som besvarte et spørsmål om uteområdene i gården burde være avstengt for andre enn beboerne eller åpne for alle, gikk alle inn for stenging.

Avskjerming mot vind, luftforurensing og trafikkstøy må vanligvis utføres ved hjelp av bygningsmasse. Eksperter på vind- og støyskjerming kan gi avgjørende hjelp allerede i regulerings- eller bebyggelsesplanfasen. Vind og forurenset luft lar seg lede bort via et strategisk samspill mellom veggers former, retninger og mellomrom. Er trafikkstøyen i gaten så sterk og vedvarende at bare en spalte i huskroppen skaper et plagsomt støynivå inne i gårdsrommet, vil trolig støybelastningen på boligenes yttervegg også ligge over anbefalte verdier.

Ingen av de øvrige stengings-, sikrings- og markeringstiltakene krever nødvendigvis bruk av bygningsmasse. Visuell kontakt og innslipp av sollys gjennom en oppsluttende kvartalsvegg oppnås med spalter og portrom. Åpningen kan gå helt til topps slik at det indre og det ytre rommet glir over i hverandre. Ett stort og strategisk plassert portrom, for eksempel ut mot en plass, kan ha større virkning enn flere små. Men hvis en åpning skal beholde funksjonen som et kontaktorgan mot omgivelsene, må stengingen gjøres med gitter eller glassfelt, ikke med tette porter. En åpning med sansemessig kontakt signaliserer dessuten et håp om en framtidig trygg og inkluderende by.

Et sitat fra boken "Bo i bysentrum – by i bosentrum" kan utdype dette punktet: " Baksiden av denne medaljen [stenging av kvartalsveggen] er en selvforsterkende mistenksomhet mot det offentlige, mot det alle medlemmene av bysamfunnet deler. Stengingstiltak kan bidra til sosial og funksjonell fragmentering av byen. De ekskluderer ikke bare tyver, det kan også være nabobarn som stenges ute fordi de ikke kan koden til callinganlegget eller ikke har venner som bor i gården. I den tette byen er

Vahls gate-kvartalet har festningspreg.

Spalte i veggen på Jess Carlsen-kvartalet – stor nok?

Boliganlegg på Sagene (Arcasa Arkitekter).

*Singel mann, 40, Osterhausgt.16:*
Hindrer man ikke uønskede å komme, vil ikke de ønskede bosette seg her. Det vil alltid være store sosiale kontraster i slike områder som her – mange ressurssterke og ressurssvake – åpne gårdsrom som fellesskapet kan ta del i er en idealisert verden. Hadde det vært åpent, hadde det vært fullt av soveposer og folk som sover ut rusen. Vil man få inn folk med ressurser må det ikke være for store kontraster. Vi bruker vektere for å øke bokvaliteten.

Næringslokale med ekstra takhøyde i Jess Carlsen-kvartalet.

bakgårdene viktige arealer, også for barns lek. Er da kravene om klare sikkerhetsbarrierer forenlige med åpenhet av sosial og symbolsk art? For det første sier det seg selv at rene tekniske tiltak ikke kan sile niåringer fra elleveåringer eller velkomne fremmede fra de uvelkomne. Smekklås og nøkler må suppleres av sosial kontroll og beboernes egne ordninger, som for eksempel callinganlegg eller et strategisk plassert vaktmesterkontor (Gabrielsen og Isdahl 2005).

**Ved utforming av kvartalsveggen i sentrumsområder kan det være nødvendig å supplere bygningsmasse med gittere, murer og beplantning som skjerm mot trafikkstøy, sjenerende vind og luftforurensing, som stengsel mot hærverk og tyveri samt sikring av små barn mot trafikken. Men kommer man fram til at det er nødvendig å stenge fullstendig med bygningsmasse og tette åpninger på alle kanter, vil området trolig være uegnet for boligutbygging.**

Første etasje bør åpnes mot det offentlige rom ved at etasjen får offentlig tilgjengelige funksjoner som butikker, kaféer, postkontor eller liknende. I sentrumsområdenes hovedgater skjer dette som en selvfølge, men den økonomiske drivverdigheten for slike lokaler reduseres drastisk fra hoved- til sidegater og videre ut av sentrum (Gabrielsen og Isdahl 2005).

**Bygningsmyndighetene bør oppmuntre og støtte utbyggere til å legge inn næringslokaler i sokkeletasjer mot gater og plasser i flest mulig nye byboligprosjekter. Uansett er det mulig å utstyre slike sokkeletasjer med ekstra etasjehøyde og tekniske installasjoner, slik at man kan bygge dem om fra bolig til næring med forholdsvis enkle grep.**

VEDLEGG 8: Fysisk sikkerhet kombinert med sosial og symbolsk åpenhet

## 6.4 Rommelighet

Samlebegrepet ”rommelighet” brukes innenfor et felt som strekker seg fra målbare, kvantifiserbare størrelser til subjektive fornemmelser. Det er ikke alltid så lett å skille mellom en kroppslig, en mental og en estetisk romopplevelse. Fagfolk mangler også eksakt forankrete verdier her. I Oslo vil vi oppleve et ellers identisk gårdsrom grunnleggende annerledes enn i Sør-Europa. Her på 60 grader nordlig bredde forsøker vi å fange den sparsomme solen fra sensommer til vår. Utforming av husveggene har mye å si – balkongkledde vegger kan gjøre romopplevelsen trangere men hyggeligere enn nakne vegger. Jo lysere veggflater, desto videre vil rommet fortone seg. Det sosiale miljøet påvirker også opplevelsen av et gårdsrom: Barn i fri utfoldelse med full stemmeprakt kan gjøre et ellers hyggelig rom uutholdelig for voksne, å sitte og sole seg på utstilling midt på en plen er noe de fleste vil unngå, men er man forelsket i en bestemt nabo kan det å slå opp en fluktstol samme sted framkalle lystfornemmelser, og så videre.

Her skal gjennomgåes tre varianter av rommelighet: Mengde sollys, forhold mellom bredder og høyder samt støyforhold. Selv om de to første beskrives i eksakte mål og den tredje ligger i grenselandet mellom det målbare og tolkbare, har det empiriske grunnlaget for alle tre sterke innslag av subjektiv vurdering, som riktignok kan være nedfelt via mange

subjekter over lengre tid og dermed danne en uformell konsensus: Hvor stort areal bør eksponeres for direkte sol hvor lenge? Når er et uterom for trangt, opplevd som luftrom mellom vegger? Hvor mye støy fra naboene bør man tåle?

## 6.5 Rommelighet angitt som mengde sollys

Solinnfall utgjør en grunnleggende premiss både for utforming av boliger og boligenes attraktivitet i boligmarkedet, men veier ikke like tungt i utforming og salg av boligenes uterom. Sollys har en gunstig virkning på mikroklimaet. Luft og vegetasjon blir vitalisert. Vår velvære og sunnhet avhenger av sollyset, det gjelder mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Direkte solbestråling er behagelig inne i et gårdsrom om høsten og vinteren, mens det sommerstid kan bli for tørt, hett og trykkende i rom uten gjennomlufting. Men på tett utnyttete bytomter er og blir hovedproblemet mangel på sol. Selv om det kan reduseres med lyse reflekterende vegger, ligger løsningen i en gunstig utforming av bygningsmassen.

Plan- og bygningslovens § 69.1 krav om "tilfredsstillende lysforhold" må konkretiseres og tallfestes for gårdsrom i den tette byen. Et fast krav om direkte sollys på et visst minimumsareal i et bestemt tidsrom er et funksjonskrav som fører til at tomter med identisk grunnareal og form, men ulik orientering og/eller beliggenhet, vil få ulik TU og/eller fordeling av bygningsmassen. Ensidig bruk av kravet innenfor et kvartal kan f.eks. føre til uforholdsmessig høy tetthet i kvartalets nordøstre deler med eventuelle konsekvenser for lysforholdene i det offentlige rommet på utsiden og utbyggeres krav om likebehandling innenfor ett og samme kvartal.

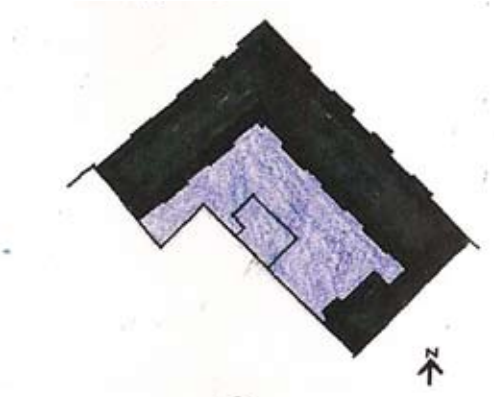
Fra forskere og myndigheter foreligger det to varianter av et tallfestet minimumskrav om sollys, begge beregnet ved jevndøgn, altså omtrent ved start og slutt på sommersesongen:

- Husbanken, PBE og flere forskere (f.eks. Halvorsen Thorén et al. 1997) anbefaler direkte sollys på minimum 50% av bakkearealet kl. 15.00. Etter dette klokkeslettet vil det solbelyste arealet vanligvis avta, avhengig av bygningers retning (f.eks. ved lamellbebyggelse) og plassering av åpninger i bebyggelsen.
- Guttu (2006) foreslår direkte sollys på minst 25% av bakkearealet minimum 5 timer. Når på dagen de 5 timene faller, vil avhenge av bygningsmassens form som nevnt over, men i de fleste situasjoner vil det dreie seg om tidsintervaller rundt kl 12.00.

Den første varianten ser ut til å passe best for bybarnas hverdag, de fleste kommer hjem fra sine institusjoner etter kl. 15.00. Spesielt for dem som er henvist til bakkenivå inne i gårdsrom, virker det rimelig med et minstekrav knyttet til dette tidspunktet. Da står solen til gjengjeld relativt lavt.

Erfaring viser imidlertid at en rekke tett bebygde sentrumstomter ikke tilfredsstiller disse solkravene. Hvorvidt boliganlegg med forholdsvis høy utnyttelse, f.eks. TU over 300%, er i stand til å oppfylle noen av kravene, avhenger av form og beliggenhet på tomt og bebyggelse. Jo mindre tomten blir, desto vanskeligere kan det bli å tilpasse bebyggelsen uten å redusere TU drastisk. Spørsmålet blir da om det generelle ambisjonsnivået kan senkes for å imøtekomme fortettingskreftene i sentrumsområder:

**Jess Carlsen-kvartalet: Sol ved jevndøgn kl. 15.00. En lavere utnyttingsgrad eller åpen vegg mot sør-vest kunne ha hjulpet.**



**Osterhausgaten 16: Ingen sol ved jevndøgn kl. 15.00**

**Vahls gate-kvartalet: Sol ved jevndøgn kl. 15.00.**

- Er det forsvarlig å redusere arealkravet, f.eks. ned til 30%, men opprettholde tidspunktet kl. 15.00 ved jevndøgn? Svaret i hvert enkelt tilfelle vil avhenge av gårdsrommets totale størrelse og form samt muligheten for å plassere de mest solavhengige elementene (lek og opphold) i lune soner akkurat der sollyset faller kl. 15.00 ved jevndøgn. En nærmere undersøkelse kan fastlegge om en slik generell reduksjon er akseptabel.
- Kan det derimot finnes grunner til å redusere et standardkrav til sollys i et gårdsrom hvis det finnes andre solbelyste uterom i nærheten? Bare i unntakstilfeller der barna har et alternativt oppholdssted på bakkeplan med tilstrekkelig areal og solmengde innenfor en avstand på 150 m., og de voksne har tilsvarende på takterrasse eller bakkeplan.
- For tomter med en høy andel annen bebyggelse enn boligbebyggelse er det nærliggende å spørre om ikke kravet til minimum solbelyst arealandel bør nyanseres etter hvor mange beboere som sogner til gårdsrommet. Men spørsmålet faller hvis arealet allerede er fastsatt på dette grunnlaget (jfr. kapitlet om arealkrav).

Jess Carlsen-kvartalet: Trapesformet grunnflate. Forholdstall bredde – høyde midt på trapeset er ca 1:1.

Lørenplatået, 1. byggetrinn: Gatelignende uterom med omtrent samme tverrsnitt som en gate på Grünerløkka med fire etasjers gårder på begge sider. Forholdstall ca 1:1.3. (Ark. Selvaagbygg.)

**Tilgjengelig erfaringsmateriale tilsier at det ikke er forsvarlig å fravike et generelt minstekrav om direkte sol på 50% av totalarealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Men en andel bør kunne dekkes på takterrasse (opp til 20 av de 50%?) dersom det resterende arealet i gårdsrommet har en gunstig form og lokalisering.**

## 6.6 Rommelighet angitt som forhold mellom bredder og høyder

Det er gjort en rekke forsøk på å fastsette generelle maksimumstall for forholdet mellom bredde og høyde i gårdsrom. I tilgjengelig plan- og forskningsmateriale varierer anbefalte maksimumsverdier mellom 1:3 og 1:1 (Gjeldende kommunedelplan for Oslo indre by 1997, Schmidt og Halvorsen-Thorén 2001 m.fl.). Disse tallene er vanligvis basert på en modellsituasjon der uterommet er rettvinklet med parvis like høye vegger. Et rettvinklet rom med jevnhøye vegger i alle retninger vil oppleves trangere enn et rom med samme proporsjoner men med en stor åpning i en endevegg. Opplevelsen vil også påvirkes av rommets orientering og dermed av lys- og skyggeforhold. Dessuten vil artikuleringen av veggene spille inn: Lyse kontra mørke flater, glatte flater kontra oppdelte, eventuelt oppdelt av balkonger. Og straks gårdsrommets grunnflate blir trapesformet, avtrappet eller mer uregelmessig, virker det ikke lenger mulig å fastsette generelle maksimumsverdier for forhold mellom bredde og høyde.

**Tallfestete krav til proporsjoner mellom gårdsroms bredde og høyde er sjelden tilstrekkelig for å angi rammeverdier for rommelighet og bør sees i sammenheng med situasjonsbestemte forhold som rommets hovedform, orientering osv.**

**Derimot kan et minstekrav på 15 m til bredde for lukkete gårdsrom trolig begrunnes empirisk bl.a. med at man da har passert grensen for en avstand der det er mulig å skjelne ansiktsuttrykk. Slik sikres til en viss grad privatliv mot naboenes innkikk.**

## 6.7 Rommelighet angitt som lydrefleksjon

Intern støy er et hyppig problem i nyere boliganlegg med høy tetthet. De fleste intervjuete beboerne meldte om sjenerende støy fra naboers aktivitet. Et fellestrekk ved disse boliganleggene er forholdsvis lukkete og høye rom med lydreflekterende vegger (store sammenhengende flater med hard/tett overflate) og få dempende elementer på bakkenivå. I Jess Carlsen-kvartalet kommer støyen fra balkonger og åpne balkongdører sommerstid, i de tre øvrige anleggene fra lekende barn og høyrøstete/festglade mennesker i gårdsrommet.

**Jo tettere uterommet omsluttes av høye vegger, desto sterkere blir lydrefleksjon og etterklang. Oppbrutte veggflater med lydabsorberende materialer har stor dempingseffekt. Dette kan imidlertid være vanskelig å kombinere med store og lysreflekterende flater der det er viktig å ta vare på sollyset. Eksperter på akustikk bør trekkes inn på et tidlig stadium av utformingen av bygningsmasse og uterom.**

**Andre støydempende elementer er altanganger, frittstående trappe- og heistårn, levegger, pergolaer, fast møblering, vegetasjon på horisontale og vertikale flater.**

Harde overflater i gårdsrommet i Vardøgata 1.

Støydempende vegetasjon. Bjørnsons Hage, Ruseløkka (Landskapsark. Snøhetta)

# 7 Åpne spørsmål

Sagene, Oslo

Framtidshorisonten vil alltid avhenge av hvilken framtid man leter etter: En bygning står i opp til 100 år, ofte lenger. Menneskenes omløpsfrekvens, også kalt generasjon, ligger i dag på 25 – 30 år her i landet. Et gjennomsnittlig boforhold varer 7 år i Oslo, 8 på landsbasis. Utvikling av en boligeiendom i Oslo, dvs. regulering, prosjektering, salg og bygging tar minst 5, ofte opp til 10 år. Selve salgsprosessen pleier derimot å gå unna på få uker eller måneder.

Byens ulike bestanddeler forandrer seg med ulik frekvens. I dag er den offentlige og mediale oppmerksomheten rettet mot de raske og kortsiktige endringene, mens byutvikling først og fremst handler om langsomme og langsiktige forvandlinger. Planleggere og utbyggere har som oppgave å utvikle løsninger som holder mål over flere generasjoner. Vi bygger også for våre barnebarn og barnebarns barn. Denne undersøkelsens perspektiv er langsiktig. Dens fysiske objekt er primært bygningsstrukturen. Og anbefalingene gjelder i hovedsak strukturerende trekk ved bebyggelsen (se sammendragskapitlet).

Boligprosjekter i den tette byen trenger et konsistent sett av kvalitetskrav forankret i bygningstrukturen. Men denne undersøkelsen er i beste fall en forstudie til et sammenhengende system. Tvert imot kan de anbefalte kvalitetskriteriene i enkelte tilfeller virke gjensidig motstridende:

- Flere boligforskere hevder at solinnfall på uteareralene har vist seg som en bedre indikator enn areal pr. bolig. Men dette gjelder trolig bare for sammenhengende uteanlegg som i helhet ligger på bakken, og det er ikke selvfølgelig hvordan kravene skal håndheves når offentlig areal eller naboeiendommer innregnes som fullverdig uteareal. Størrelser fastsettes i utgangspunktet gjennom arealkrav, deretter kan solkrav påvirke utforming og eventuelt justere størrelsene oppover.
- På den ene siden bør bygningsmyndighetene oppmuntre og støtte utbyggere til å legge inn næringslokaler i sokkeletasjer mot gater og plasser. På den andre siden krever lokalene ofte stor dybde, griper sterkt inn i gårdsrommene og kompliserer atkomstforhold og universell utforming.
- Parkeringshus som bygges flere hundre meter fra boliganlegget, vanskelig- eller umuliggjør tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Som kompenserende tiltak bør det kunne etableres lokale parkeringsplasser øremerket for bevegelseshemmede.

Anbefalingene må diskuteres videre, både enkeltvis og samvirkende. Dessuten er det nødvendig å koordinere dem med kvalitetskriterier for innholdet i bygningsmassen, boligene. Bør f.eks. solkrav på bakken kobles med solkrav til leiligheter på bakkeplan? Er dette hensiktsmessig i en kompleks bysituasjon?

Stadig mer tungtveiende miljøhensyn peker i samme retning som flere av anbefalingene, f.eks. en mer restriktiv trafikkregulering og fordrøyning av overvann. Men passer lavenergiboliger med alle de anbefalte kvalitetskriteriene? Hvordan påvirker f.eks. halvklimatiserte fellesarealer uterom-

menes funksjon og utforming? Og ikke minst: Hvilke konsekvenser får en overgripende avveining mellom hardhendt boligfortetting og uterom?

I høringsutkastet til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" (12.05.2005) differensieres kravene til uterom mellom delområder av ulik tetthet og struktur. I delområdene *Kvadraturen* og *Strøksgater* åpner planforslaget for å gi terrasser og balkonger en fullt kompenserende rolle for uterom på bakken ("Maks. 100% balkonger og takterrasser"). Dette bryter med vår konklusjon om at barna har krav på bakkeplanet. Er det forsvarlig å hevde at et boliganlegg på grunn av lokalisering, tetthet, salgbare leilighetsstørrelser m.m. egner seg så dårlig for barn at det derfor eksplisitt ikke bør legges til rette for barn? Spesielt i dag, da mange barn bor på deltid hos foreldrene, virker dette som et uholdbart standpunkt, selv i den tette byen. Samtidig vil barnekravet ikke kunne oppfylles i en del små prosjekter under anslagsvis 20 leiligheter på trange tomter. Det er derfor riktig å åpne for dispensasjoner i enkelte tilfeller. Dessuten bør det gjøres forskjell på ombyggings- og nybyggingsprosjekter, der de første kan ha mindre arealressurser på bakkeplan enn de siste. Det kan også være forsvarlig å dispensere midlertidig fra krav på bakkeplan hvis prosjektet ligger i et område der kommunen forbereder nedbygging av trafikkbarrierer mot offentlig tilgjengelige grøntområder. Men slike tilfeller må forbli unntak og ikke regel.

**Oslos gamle hovedpostkontor bygges om til boliger.**

**Hovedpostkontoret ligger mellom trafikk-barrierer i Kvadraturen.**

**Kvadraturen møter grøntstrukturen.**

**Grønne arealer ved Festningen.**

## Forklaring på begreper og forkortelser

BA: Brutto areal. Definert i TEK.

**Beboeres kvalitetskrav:** Krav som beboere formulerer i undersøkelser o.l. samt avledete krav som følger av beboernes livsførsel, livssituasjon osv., f.eks. hensyn til barns helse og utvikling.

BRA: Bruksareal. Definert i TEK.

**BYA:** Prosent bebygd areal. Angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940 (Jfr. TEK Kap. III, § 3-4).

**Felles uterom:** Felles areal for beboerne i et avgrenset boliganlegg, som regel eid av boligeierselskapet/ene.

**Gårdsrom:** Rommet som ligger mellom, eventuelt ved siden av, bygninger innenfor boliganlegget. Gårdsrommet kan både ligge på bakkeplan og være hevet opp én eller flere etasjer, det kan være lukket på alle sider og åpent på flere sider. Gårdsromsarealet består ofte både av felles areal og private terrasser. Her behandler vi fellesarealdelen med et par unntak: I omtalen av grad av utnytting og rommelighet må nødvendigvis hele rommet inngå.

**MUA:** Minste uteoppholdsareal. "For boliger, skoler, barnehager mv bør det angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal. MUA angis i m² pr. bolig/skole/barnehage m.v. og skrives MUA= m². (...) Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal" (TEK Kap. III, § 3-3).

**Offentlig uteareal:** Areal i prinsippet tilgjengelig for alle, som regel offentlig eid og forvaltet.

**PBE:** Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.

**PBL:** Plan- og bygningsloven. Revidert utgave vil trolig tre i kraft 01.01.2009.

**Privat uterom:** Balkonger og terrasser knyttet direkte til, og eventuelt eid sammen med, enkeltleiligheter.

**RPR:** Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Miljøverndepartementet 1990

**Takterrasse:** Terrasse på taket av boligblokk med atkomst fra blokken via trapp og eventuelt heis, slik at terrassen er tilrettelagt materielt for felles bruk.

**T-BRA:** Tillatt bruksareal. Beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men med enkelte endringer, f.eks : "Uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstiller standardens krav til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget" (Jfr. TEK Kap. III, § 3-5).

**TEK:** Teknisk forskrift til PBL.

**%-TU:** Prosent tomteutnyttelse. Angir forholdet mellom tillatt bruksareal (T-BRA) og tomtearealet (Jfr. TEK Kap. III, § 3-6).

**Universell utforming:** Utforming og sammensetning av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, av barn og eldre, mennesker med ulike ferdigheter, funksjonshemmede og ikke funksjonshemmede.

## Litteraturliste


*Attwell, Karen og Schytte, Benny* 2006. "Folkeskolens udeanlæg. Otte eksempler." SBi 2006:15, Danmark

*Berggren – Bärring, A-M. og Grahn, P.* 1995. "Grönstrukturens betydelse för användningen." Landskapsplanering Rapport 95:3 1995.

*Björklid, P.* 1982. "Children's outdoor environment. A study of cildren's outdoor activities on two housing estates from perspective of environmental and developmental psychology." Liber Förlag, Lund.

*Brantenberg, Tore.* 1997. "Byboligen." Norsk arkitekturforlag / Husbanken

*Christophersen, Jon.* 1994. "Utforming av gårdsrom i byfornyelsen. Fysiske forhold i åtte Oslo-kvartaler." Arbeidsnotat, NBI

*Gabrielsen, Guro Voss og Isdahl, Bård* 2005. Bo i bysentrum – by i bosentrum. Norsk Form og Husbanken

*"Gode boligområder".* Veiledningshefte, Husbanken og KRD

*Grahn, Mårtensson, Lindblad, Nilsson og Ekman.* 1997. "Ute på dagis". Stad och Land nr 145 / 1997. Alnarp

*Guttu, Jon og Martens, Johan-D.* 1998. "Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer." NIBR Prosjektrapport 1998:10

*Guttu, Jon.* 2006. "Bokvaliteter i tett by. 9 sjekkpunkter for utendørs bokvalitet i byområde." Utkast. NIBR

*Halvorsen Thorén, Anne-Karine, Guttu, Jon og Pløger, John.* 1997. "Utemiljø i boligområder. Bruk og betydning. En kunnskapsoversikt." NIBR-notat 1997:113

*Halvorsen Thorén, Anne-Karine, Guttu, Jon og Pløger, John.* 2000. "Arealnormer – virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging?" NIBRs prosj.rapport 2000:3.

*Halvorsen Thorén, Anne-Karine og Nyhuus, Signe.* 1994. "Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder." Direktoratet for naturforvaltning

*Hansen, Thorbjørn.* 2006. "Drabantbyene: den sosiale boligbygningens feilslag?" PLAN nr 2/2006.

*Hansen, Thorbjørn.* 2007a: Faglig, forskningsbasert grunnlag for anvendte normer og anbefalinger. Del 2 i prosjektet "Mål, normer, standarder og faglige vurderinger i statlig boligpolitikk". Utkast til notat 15.1.2007.

*Hansen, Thorbjørn.* 2007b: Faglig, forskningsbasert grunnlag for anvendte normer og anbefalinger. Utkast. Byggforsk, NOVA

*Haslum, Hilde.* 2005. "Lag, landskaper og tre områder i endring" i "By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo." Spartacus

*Isdahl, Bård* 2004. "I hodet på utbyggerne. Samtaler med ni boligutbyggere." Norsk Form og Husbanken

*Kristensson, Eva.* 2003. "Rymlighetens betydelse. En undersökning av rymlighet i bostadsgårdens kontext." Dr.gradsavhandling. Lunds universitet

*Lindholm, G.* 1995. "Skolgården – vuxnas bilder, barnets miljö" Dr.grad. Stad och land nr 129.

*Lund, Trude.* 2006. "Husbankens rolle og virkemidler som samarbeidspartner i fortettingsprosjekter". Foredrag

*Oraug, J., Brockett, S., Myorld, O., Farner, A.* 1981. "Barns utemiljø i indre Oslo". I serien Barn og bomiljø nr 28. NIBR

*Rasmussen, Bodil.* 1998. "Stadsbarndom: om barns vardag i en modern förort". Meddelanden från Socialhögskolan, Lunds universitet, Socialhögskolan, Lund

*Rognerud og Stensvold (red).* 1998. "Oslohelsa." Utredningen om helse, miljø og sosial ulikhet i bydelene. Ullevål sykehus, Klinikk for forebyggende medisin.

*Ruud, Marit Ekne.* 2003. "Byfornyelse og endringer i urbane bomiljøer". Doktoravhandling, Avdeling for etnologi, Institutt for kulturstudier, Universitetet i Oslo 2003

*Schmidt, Lene og Halvorsen Thorén, Anne-Karine.* 2001: "Bebyggelsestyper og bokvalitet i by. En studie av storgårdskvartalet" NIBR prosjektrapport 2001:9

*Schytte, Benny* 2006. "Børns leg og bevægelse i skole og fritid".Foredrag på DGI's børneidrætskonference 18.09.06

"Storbymeldingen. Om utvikling av storbypolitikk." Kommunal- og regionaldepartementet 2002 – 2003.

*Wilhjelm, Hanne* 2002: "Barn og omgivelser – virkelighet med flere fortolkninger." Dr.gradsavhandling. AHO

*Yttri, Dag* 1999: "Parken som rom for fellesskap og tilflukt – studier i bydelen Grünerløkka – Sofienberg, Oslo." Dr Sciens Theses 1999:13. Institutt for landskapsplanlegging. Norges landbrukshøyskole.


## Bildeliste

- Side 5 – 7: Kilde for luftfoto: Gule Sider
- Side 9, Waldemar Thranes gate 3, takterrasse: Foto: Code Arkitektur AS
- Side 10: Foto: Cas Oorhtuys.
- Side 12, øverst: Foto: Atelier Dreiseitl.
- Side 15, øverst: Foto: Charlotte Sætre
- Side 15, nest øverst: Kilde: Aftenposten 16.04.07. Foto: Tore-André Baardsen.
- Side 16, øverst: Kilde: Universitetsbiblioteket i Bergen, Billedsamlingen. Foto: Gustav Brosing.
- Side 16, nest øverst: Foto: Hanne Wilhjelm
- Side 16, nederst: Foto: SLA Landskapsarkitekter.
- Side 17: Foto: Annichen Hauan.
- Side 18: Kilde: Anna Lenninger og Titti Olsson: "Lek äger rum". Formas, St.holm 2006
- Side 19: Kilde: Lefaivre og de Roode (red.): "Aldo van Eyck. The playgrounds and the city." Stedelijk Museum Amsterdam, Nai Publishers Rotterdam 2002.
- Side 23, nederst: Foto: Charlotte Sætre
- Side 25, nederst: Foto: Code Arkitektur AS.
- Side 28, øverst: Kilde: "Green Roofs: Ecological Design and Construction." Schiffer Books 2005.
- Side 28, nest øverst: Foto: Agraff AS
- Side 35, øverst: Kilde: OBOS-bladet 7/2006. Foto: nyebilder.no
- Side 47, nederst: Foto: Snøhetta

Alle andre foto ved forfatteren.

# På taket, i gården, i parken

I storbysentrene står uteområdene under et fortettingspress. Gårdsrommene har en tendens til å bli dypere, smalere, mer skyggefulle – en utvikling som truer med å forverre forholdene for beboerne og i første rekke barna. Hvor langt ned er det forsvarlig å presse arealet for å tilfredsstille bunnlinjen i utbyggernes budsjetter? Kan redusert areal kompenseres eller suppleres på takterrasser eller i parker, skolegårder og andre offentlig tilgjengelige uterom? Er trafikken fremdeles en barriere for barna? Og hvordan er forholdene for bevegelseshemmede?

Denne rapporten presenterer anbefalinger til kvalitetskriterier for byboligers uterom. Planleggere og utbyggere har som oppgave å utvikle løsninger som holder mål over flere generasjoner. Rapportens perspektiv er langsiktig ved at anbefalingene vektlegger strukturerende trekk ved bebyggelsen.

NORSK FORM

Husbanken