



**Høgskulen
på Vestlandet**

MASTEROPPGAVE

Samsvar mellom plan og praksis

En studie av felles uterom langs Bybanen i Bergen

Coherence between the plan and the end result

A study of semi-public spaces along Bergen Light Rail

Katrine Helle Midtbø og Vilde Nilsen

**Areal og eiendom
Institutt for byggfag
Akkelies van Nes og Carolyn Ahmer
19. mai 2017**

Vi bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 10.

FORORD

Foran deg ligger en masteroppgave som tar for seg planlagte og opparbeidede kvaliteter i felles uterom. Oppgaven er skrevet våren 2017 som en avslutning på vår toårige master innen *Areal og eiendom* ved Høgskulen på Vestlandet. Oppgaven tilsvarer 30 studiepoeng.

Siden vi har kommet opp med og utviklet oppgaven selv, har prosessen vist seg å bli både utfordrende og lærerik. Gjennom semesteret har vi jobbet selvstendig, og er stolte av sluttresultatet. Vi håper forskningen kan komme til nytte i den fremtidige planleggingen og utviklingen av tette boligprosjekter. På samme tid håper vi at forskningen vår vil vekke interesse og engasjement hos andre.

Først og fremst ønsker vi å takke utbygger, saksbehandlere og eiendomsmeglere som lot seg intervju. Bidraget deres har vært av stor betydning for studien. Videre vil vi benytte anledningen til å takke våre veiledere, Akkelies van Nes og Carolyn Ahmer. Vi vil også rette en stor takk til Tanja Lindgaard Skovsgaard og Børge Aadland, for gode innspill og oppmuntring undervegs i semesteret. Takk til Charlotte Hvidevold Hystad, ved Asplan Viak, for inspirasjon og tro på oppgaven. Sist, men ikke minst, vil vi takke våre kjære medstudenter for gode avbrekk og samtaler gjennom et krevende semester.

God fornøyelse!

Høgskulen på Vestlandet, avdeling Bergen, 19. mai 2017.

Katrine Helle Midtbø

Vilde Nilsen

SAMMENDRAG

Dagens byutvikling preges av arealeffektivitet og fortetting. Det stilles krav til høy utnyttelse, og det legges press på arealer i nærheten av kollektivknutepunkter. I en slik utvikling er det desto viktigere med arealer hvor beboerne kan møtes og oppholde seg. Felles uterom er en viktig del i byutviklingen, og kan blant annet fremme en aktiv og sosial livsstil. Områder med gode kvaliteter som ligger i umiddelbar nærhet til boligen, er viktig for å skape attraktive bomiljøer for flere.

Vi har studert planlagt og ferdig opparbeidede uterom i 5 fortettingsprosjekter langs Bybanen i Bergen. Vi har sett hvordan kvalitet i felles uterom er planlagt og innarbeidet i dokumenter tilhørende detaljreguleringsplanen. Videre har vi studert hvordan disse kvalitetene gjenspeiles i ferdig uterom. I hvert enkelt fortettingsprosjekt har det blitt gjort en sammenligning av de planlagte og opparbeidede kvalitetene i utearealene. Deretter har vi sammenlignet funnene fra alle prosjektene, for å se etter tendenser i måten det planlegges og bygges på. For å få en dypere forståelse av hvorfor samsvaret mellom plan og praksis er slik, har vi intervjuet både utbygger, saksbehandlere og eiendomsめglere.

Gjennom studien har vi sett at målbarhet er et viktig virkemiddel for å sikre kvalitet i felles uterom. Vi har sett at samsvaret mellom plan og praksis er godt på de områdene hvor det er satt målbare krav. Det er bemerkelsesverdig at flere elementer som er avgjørende for kvalitet i uterom ikke har slike målbare krav. Dette øker sjansen for at kvalitetene forsvinner på veien fra plan til praksis. På bakgrunn av dette har vi kommet frem til 12 punkter vi mener vil bidra til å bedre sikre kvalitet i felles uterom.

ABSTRACT

Today's urban development is characterized by area efficiency and densification. Urban density is required, and areas close to public transport hubs are under pressure. Due to this development, it is important to establish well-designed spaces for recreation. Semi-public spaces are an important part of urban development, and can promote an active and social lifestyle for the residents. Moreover, areas with high quality in close proximity to the home are important for creating attractive living environments.

The study is based on semi-public spaces along Bergen Light Rail, a rapid transit system in Bergen. The research shows the coherence between the plan and the end result in 5 densification projects. We have studied if and how provisions regarding quality in semi-public spaces are incorporated into detailed zoning plans. Furthermore, we have studied how planned qualities are reflected in the end result. A comparison between the planned area and the built area has been made in each of the projects. To look for trends in today's urban planning, we have compared the data from all the projects. In order to get a deeper understanding of the coherence, we have interviewed a developer, executive officers and real estate agents.

The study proves that measurability is an important instrument to ensure quality in semi-public spaces. We have discovered that the coherence between the plan and the end result is good when measurable requirements are set. It is noteworthy that several factors that are crucial to outdoor quality do not have such measurable requirements – due to the fact that measurable requirements have not yet been formulated as part of zoning plans. This constitutes an increased chance for reduced quality in semi-public spaces. Based on this, we have made 12 recommendations that we believe will help to ensure quality in semi-public spaces in densification projects.

INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	III
SAMMENDRAG	V
ABSTRACT	VI
1. INTRODUKSJON	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven	3
1.2 Formålet med oppgaven	3
1.3 Forskningsspørsmål	4
1.4 Avgrensning	4
1.5 Gangen i oppgaven	5
2. DEFINISJONER	7
3. KONTEKST	11
3.1 Bakgrunn for dagens byutviklingsstrategi	13
4. KUNNSKAPSRUNNLAG	15
Del 1	
4.1 Bærekraftperspektiver	17
4.2 Sosiale uterom	18
4.3 Grønne rekreasjonsområder	21
4.4 Tilrettelegging for en aktiv livsstil	22
Del 2	
4.5 Avgjørende faktorer ved utforming av gode uterom	23
4.5.1 Differensiering	23
4.5.2 Utforming	24
4.5.3 Flerfunksjonelt	26
4.5.4 Blågrønne løsninger	27
5. OVERORDNEDE PLANER, FØRINGER OG RETNINGSLINJER	29
5.1 Nasjonalt nivå	32
5.2 Regionalt nivå	34
5.3 Lokalt nivå	35
5.4 Mål på tvers av nivåene	40
6. METODE	41
6.1 Case-studier	44
6.2 Dokumentstudier	46
6.3 Befaringer	47
6.4 Kvalitative intervjuer	47
6.5 Analyser	50
7. PRESENTASJON AV DATAMATERIALE	53
7.1 Presentasjon av 5 fortettingsprosjekter	55
7.1.1 Kronstadparken N1	55
7.1.2 Slettebakken Sør, delfelt BBB1	64
7.1.3 Vilhelm Bjerknes´vei 62	70
7.1.4 Fantoftvegen/Åsbakken	80
7.1.5 Kloppedalshagen	87
7.2 Presentasjon av intervjuobjekter	95
7.2.1 Utbygger Kronstadparken N1	95
7.2.2 Intervjuer med saksbehandlere i Bergen kommune	95
7.2.3 Intervjuer med eiendomsmeglere	96
	VII

8. ANALYSE OG DISKUSJON	97
8.1 Analyse og diskusjon til forskningsspørsmål 1	99
8.1.1 Differensiering	99
8.1.2 Utforming	99
8.1.3 Flerfunksjonelt	100
8.1.4 Blågrønne løsninger	100
8.2 Analyse og diskusjon til underspørsmål	101
8.2.1 Differensiering	101
8.2.2 Utforming	102
8.2.3 Flerfunksjonelt og blågrønne løsninger	102
8.3 Analyse og diskusjon til forskningsspørsmål 2	106
8.3.1 Soneinndeling	106
8.3.2 Forbedring av solforhold	107
8.3.3 Uterom som del av ferdselsåren	107
8.3.4 Sikre belysning	107
8.3.5 Krav til variasjon	107
8.3.6 Endre bruken av illustrasjonsplaner	108
8.3.7 Avklaring av ansvarsfordeling	109
8.3.8 Opparbeiding uavhengig av kjøpergruppe	109
8.3.9 Avklaring av økonomiske rammer	109
8.3.10 Oppfølging av de felles uterommene	109
8.3.11 Tydeliggjøring av begreper	110
8.3.12 "Vakre uteroms pris"	111
9. KONKLUSJON	113
9.1 Konklusjoner fra studien	115
9.2 Videre forskning	116
10. KILDER	117
11. VEDLEGG	127
Vedlegg 1: Intervjuguide	127
Vedlegg 2: Sjekkliste	131

1

INTRODUKSJON

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Den personlige motivasjonen for å studere felles uterom i fortettingsprosjekter, grunner først og fremst i en generell interesse om å utvikle gode områder. I dagens fortettingspolitikk og en økende befolkning i byene, vil uterom være en særlig viktig del av planleggingen. Disse rommene skal tilby beboerne utendørskvaliteter, mulighet for aktivitet og det sosiale liv i nærheten til stedet de bor.

Etter å ha sett nye boligprosjekter er vi bekymret for om arealutnyttelse, i lys av bærekraftig utvikling, settes foran det å skape attraktive bomiljøer. I mange nyere fortettingsprosjekter har vi sett en tendens til at uteoppholdsarealene i tilknytning til boligene blir nedjustert. Dette med begrunnelse i at omkringliggende områder innehar kvalitet. Et manglende fokus på utforming av de felles utearealene kan også påvirke hvilke brukergrupper de tette utviklingsprosjektene appellerer til. Dette har nylig blitt belyst i media ved flere anledninger. Her vil vi blant annet trekke frem *Draumen og hage*¹ og *Nytt temakart tvinger barnefamilie ut av sentrum*². I disse blir uterommene fremhevet som viktige for å nå ut til flere kjøpergrupper. Videre frykter vi at uterommet blir et resultat av hvor mye ressurser som er igjen i prosjektet, når bygninger og infrastruktur er ferdig opparbeidet.

Det er viktig å huske på at det ikke kun er klimaproblematikken som skaper utfordringer for landet vårt – også folkehelsen må tas med i beregningen. Velfungerende uterom kan bidra til bedre fysisk og psykisk helse. Frisk luft, bevegelse og motvirkning av ensomhet er kun eksempler på hva slike uteområder kan bidra med. Det vil derfor være viktig å ta hensyn til det enkelte stedets kvaliteter, forhold og brukere i utbyggingen av boligprosjekter. I et utbyggingsmønster som stiller krav til høy utnyttelse, er det desto viktigere med arealer hvor beboerne kan møtes og oppholde seg. Vi mener at det i større grad trengs gode, sosiale og samlende felles utearealer – i umiddelbar nærhet til boligen vi bor i.

Dette er grunnen til at vi ønsker å studere felles uterom i fortettingsprosjekter langs Bybanen i Bergen.

1.2 Formålet med oppgaven

Formålet med denne oppgaven er å settes fokus på utformingen av de felles uterommene i nyere fortettingsprosjekter. Med flere overordnede planer, føringer og retningslinjer burde vi ha et solid grunnlag for å skape gode bomiljøer. Sammen skal disse sørge for at kvalitet blir innarbeidet og ivaretatt fra planlagt til ferdig opparbeidet uterom. Oppgaven har til hensikt å se hvordan denne sammenhengen er.

Gjennom studien vil vi gå inn å se hvordan kvalitet i de felles uterommene er innarbeidet i de ulike detaljreguleringsplanene. Ved å gjøre tilsvarende vurdering på ferdig opparbeidet uterom, vil vi kunne se om intensjonene følger prosjektet fra plan til praksis.

¹ <http://www.bt.no/btmeninger/kommentar/Draumen-om-hage-328635b.html>, lest 23.02.2017

² <http://www.eiendomsmagasinet.no/nytt-kart-tvinger-familie-ut-av-sentrum/>, 23.02.2017

Vi ser et behov for å gjøre vurderinger mellom intensjoner i planer og ferdig opparbeidet uterom i nyere fortettingsprosjekter, da vi frykter at disse blir nedjustert til minimumskrav. Videre er formålet med oppgaven å komme frem til noen konkrete anbefalinger for hvordan det bedre kan sikres kvalitet i felles uterom. I tillegg vil en slik studie løfte frem viktige faglige diskusjoner for planleggingen fremover.

1.3 Forskningsspørsmål

Forskningsspørsmålene er med på å definere oppgaven, og å bringe oppgaven fremover.³ Vi har utarbeidet flere forskningsspørsmål som studien skal bygge på. Oppgaven følger forskningsspørsmålene i den rekkefølgen de er presentert.

Det første vi ønsker å undersøke, er forholdet mellom det planlagte og det opparbeidede uterommet. Vi ønsker å se hvorvidt de innarbeidede kvalitetene i plandokumentene følger prosjektet, eller om de forsvinner på veien mot ferdig opparbeidet uterom. Dette danner grunnlaget for forskningsspørsmål 1:

Hvordan samsvarer de ferdig opparbeidede uterommene med intensjonene i detaljreguleringsplanen?

For å få en bedre forståelse for hvorfor sammenhengen er slik, har vi følgende underspørsmål:

Hvorfor er sammenhengen mellom plan og praksis slik?

For å nyttiggjøre oss av funnene har vi utarbeidet forskningsspørsmål 2. Vi vil forsøke å svare på spørsmålet ved å komme med flere konkrete anbefalinger for forbedring. Forskningsspørsmål 2 er:

Hvordan kan det bedre sikres kvalitet i felles uterom?

1.4 Avgrensning

Oppgaven begrenser seg til nyere fortettingsprosjekter, der blant annet Bybanen har vært drivkraften bak utviklingen. Prosjektene følger dagens fortettingspolitikk og vil dermed gi et innblikk i hvordan dagens arealplanlegging foregår. Det er viktig å presisere at oppgaven knytter seg til 5 utvalgte fortettingsprosjekter langs Bybanen. Funnene vil ikke nødvendigvis være representative for alle fortettingsprosjekter.

Videre begrenser oppgaven seg til de felles uterommene i fortettingsprosjektene. Det er elementene i, og utformingen av uterommene som skal studeres.

³ <https://snl.no/problemstilling>, lest 15.03.2017

Som kommende arealplanleggere, blir oppgaven sett fra en planleggers perspektiv og vi har holdt oss til planprosessen. Dokumentasjon som ligger utenfor planprosessen har ikke blitt tatt med i studien. Uterommene blir bedømt ut i fra faktorer som er avgjørende for å få til et godt uterom. Beboernes egne meninger og opplevelser av de felles uterommene blir ikke lagt til grunn i studien.

1.5 Gangen i oppgaven

Innledningsvis gjøres det rede for ord og uttrykk som går igjen i oppgaven, der betydningen av disse betraktes som vesentlig. Påfølgende kapitler har til hensikt å sette oppgaven inn i en kontekst. I kapittel 4 presenteres studiens kunnskapsgrunnlag. Deretter fremstilles overordnede planer, føringer og retningslinjer som er gjeldende ved dagens arealplanlegging. Formålet med de to sistnevnte kapitlene er å introdusere leseren til fagfeltet og noen av dagens utfordringer.

I metodekapittelet presenteres de ulike metodene vi har brukt i oppgaven. Begrunnelser for valg undervegs, og elementer som har vært med på å påvirke metodene vil bli belyst. I tillegg fremheves både svakheter og styrker ved de enkelte metodene.

I påfølgende kapitler presenteres datamaterialene. Videre fortolkes materialene og funnene i kapittelet *Analyse og diskusjon*. Her forsøker vi å se sammenhenger, og å finne forklaringer og mulige årsaker. Dette kapittelet kan sees på som et resultatkapittel, da vi her vil svare på forskningsspørsmålene.

Avslutningsvis vil vi sammenfatte funnene våre i en konklusjon og løfte frem aktuelle vinklinger for videre forskning.

2

DEFINISJONER

Under følger definisjoner på sentrale begreper. Der det ikke er oppgitt kilde, baserer forklaringene seg på egne erfaringer og vurderinger. Definisjonene kobles mot hvordan begrepene blir brukt i denne oppgaven.

Uterom	Sammenhengende arealer utendørs som er tiltenkt opphold og lek. Omtales også som uteareal og uteoppholdsareal.
Privat uterom	Uterom som tilhører en enkelt husstand. Dette kan være balkonger, forhager og uteplasser. ⁴
Felles uterom	Uterom som tilhører en avgrenset gruppe boenheter. ⁵ Dette kan eksempelvis være gårdsrommet som tilhører det enkelte boligprosjektet.
Offentlig uterom	Uterom som ikke tilhører noen bestemte husstander eller grupper. Offentlige uterom er tilgjengelige og åpne for allmennheten.
Reguleringsplan	En plan som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. ⁶ Planen består av flere plandokumenter, og deles inn i område- og detaljreguleringsplaner.
Plandokumenter	Dokumenter som følger en vedtatt reguleringsplan, eksempelvis plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplaner.
Illustrasjonsplan	En plan som viser hvordan uterommet kan bli. Illustrasjonsplanen inneholder gjerne flere elementer enn det som fremgår gjennom andre plandokumenter. Planen kan gjøres retningsgivende gjennom planbestemmelsene.
Blågrønne løsninger	Blå løsninger er i form av vannelementer, eksempelvis åpne vannveger og dammer. Grønne løsninger er i form av vegetasjon. Eksempler på dette er hekker, busker og trær.

⁴ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by* side 166 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

⁵ Op. cit. side 166

⁶ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Reguleringsplanveileder*, side 8 (2017), utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Brukergrupper

Grupper av mennesker med ulike behov. Brukergrupper i denne sammenheng deles inn i barn, unge, voksne og eldre.

Tilgjengelighet

Beskriver i hvilken grad det er fysisk mulig å nå og bruke et uterom.

Universell utforming

En utforming som sikrer at uterommene kan brukes av alle mennesker, på tross av ulike behov.

3

KONTEKST

3.1 Bakgrunn for dagens byutviklingsstrategi

Helt sentralt i dagens byutviklingsstrategi er bærekraftig utvikling. Det handler om å skape byer og områder som i et langsiktig perspektiv "tilfredsstiller dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine behov."⁷ For å sette oppgaven inn i en kontekst, vil det gis en kort presentasjon av bærekraftig utvikling og hvordan dette gjenspeiles på et lokalt nivå.

Under FNs miljøkonferansen i Stockholm i 1972 ble miljøproblematikken et tema for første gang. Beskyttelse og forbedring av miljøet ble løftet frem som like viktig for menneskeheten som fred og sikkerhet. Miljøspørsmålene ble satt sammen til en handlingsplan, hvor fellesskapet sammen skulle bevege seg mot mer miljøvennlige samfunn.⁸

Utover 1980-tallet økte fokuset på miljøproblematikken. Det ble blant annet utviklet en naturvernstrategi, som vektla den gjensidige avhengigheten mellom naturvern og utvikling. Det var ved denne strategien at grunnlaget for konseptet bærekraftig utvikling ble lagt.⁹ I 1983 ble FNs Verdenskommisjon for miljø og utvikling etablert. Denne er også kjent som Brundtlandkommisjonen. Noen år etter etableringen, gav kommisjonen ut sluttrapporten *Vår felles framtid*. Det var i denne rapporten at begrepet *bærekraftig utvikling* ble introdusert. Hvordan verden skulle utvikles bærekraftig, ble også tema under Rio-konferansen i 1992. Under denne konferansen ble miljøsaker diskutert av de fleste av verdens statsledere. Resultatet av konferansen ble planen *Agenda 21*. Denne skulle være en veiviser for bærekraftig utvikling i det 21. århundret.¹⁰

I de kommende årene fortsatte FNs arbeid mot en bærekraftig verden. Ved århundreskiftet ble det blant annet satt mål om å "sikre en miljømessig bærekraftig utvikling" innen 2015. Alle FNs medlemsstater skrev under på dette målet. I årene som fulgte ble miljøspørsmålet diskutert ved flere anledninger. Blant annet under Rio +20 i 2012, ble det enighet om at det måtte sikres nye politiske forpliktelser for bærekraftig utvikling. Dette ble samlet i sluttdokumentet *The Future We Want*.¹¹

Senest i 2015 ble det satt nye mål til bærekraftig utvikling. I disse inngår det 17 ulike bærekraftsmål. Blant disse er punktet *Bærekraftige byer og samfunn*, hvor målet er å oppnå inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige byer og bosetninger. Utviklingen og urbaniseringen av byer øker raskt. Situasjonen i dag er at halvparten av verdens befolkning er bosatt i byer. Framtidsutsiktene tilsier at denne andelen vil fortsette å øke. En av utfordringene for byene er mye trafikk og luftforurensing. Det er derfor satt et delmål om at alle skal ha "tilgang til trygge, lett tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer (...)"¹².

⁷ https://snl.no/baerekraftig_utvikling, lest 28.04.2017

⁸ <http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1970-1979>, lest 28.04.2017

⁹ <http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1980-1989>, lest 28.04.2017

¹⁰ <http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1990-1999>, lest 28.04.2017

¹¹ <http://www.fn.no/Tema/Baerekraftig-utvikling/Baerekraftig-utviklings-historie>, lest 28.04.2017

¹² <http://www.fn.no/Tema/FNs-baerekraftsmaal/Baerekraftige-byer-og-samfunn>, lest 28.04.2017

Fokuset på bærekraftig utvikling har tydelig gjenspeilet seg i måten vi planlegger byene våre på. Dette har resultert i fortetting som byutviklingsstrategi. Helt siden begynnelsen av 1990-tallet har denne strategien stått på agendaen. I *St.meld. 31 (1992-93) Den regionale planleggingen og arealpolitikken* anbefales fortetting som strategi, begrunnet ut ifra sammenhengen mellom arealbruk og miljøbelastning.¹³ Dette er to viktige elementer som sammen skal sikre at samfunnet utvikles bærekraftig.

På et mer lokalt nivå har Bergen satset på Bybanen som et viktig hjelpemiddel i den bærekraftige byutviklingen. Utviklingen langs kollektivaksen skal hindre byspredning og sørge for mer effektiv arealbruk. Videre vil tilgang til gode offentlig transportsystemer skape nærhet til bysentrum. Tette prosjekter langs slike transportsystemer vil bidra til å redusere miljøbelastning.

Bybanen har ved flere anledninger utmerket seg på nasjonalt nivå. I 2013 ble Bergen kommune tildelt Statens bymiljøpris innenfor byutvikling. Bakgrunnen for prisen var at Bybanen bidro til en "(...) bærekraftig utvikling og forbedring av bymiljøet."¹⁴ Samme år ble Bybanen kåret til årets anlegg av Byggeindustrien. Dette ble blant annet begrunnet med at Bybanen var "Et fremragende, fremtidsrettet og komplisert byutviklingsprosjekt (...)."¹⁵

¹³ <https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf>, lest 24.03.2017

¹⁴ <http://www.bybanen.no/utmerkelse-2/>, lest 28.04.2017

¹⁵ Op. cit. lest 28.04.2017

4

KUNNSKAPS- GRUNNLAG

Kapittelet har som formål å gi en oversikt over relevant kunnskap for studien, og er delt inn i to ulike deler. I første del legges grunnlaget gjennom en presentasjon av ulike temaer. I den andre delen av kapittelet beskrives faktorer som er avgjørende ved utforming av gode uterom. Punktene fra del 2 brukes aktivt videre i studien.

Del 1

4.1 Bærekraftperspektiver

Begrepet bærekraft består av tre perspektiver som kobles sammen; sosial, økonomisk og miljømessig. Alle disse tre perspektivene må tas hensyn til for å oppnå en bærekraftig utvikling.¹⁶

4.1.1 Miljømessig bærekraft

Gode kollektivforbindelser og -tilbud er helt avgjørende for å oppnå en miljømessig bærekraftig by. En godt planlagt og gjennomtenkt infrastruktur kan gjøre det mer attraktivt og lettvis å velge kollektivtransport fremfor bilen, ved lengre reiser. Ved å utforme byer slik at de blir gangbare, det vil si med nærhet til hverdagslige gjøremål, kan privatbilismen reduseres ytterligere. Dermed vil også trafikk- og miljøproblemer reduseres.¹⁷ Videre bør store, offentlige institusjoner plasseres i byen. Dette vil bidra til en begrensning i transportbehovene. I tillegg styrkes byens sentrumsområder, både med tanke på arbeidsplasser og tjenestetilbud. Et godt byliv, og tilbud i byen, kan også bidra til å redusere bilbruken knyttet til de bilbaserte kjøpesentrene.¹⁸ Ved god tilgjengelighet blir det lettere og mer attraktivt å velge gange eller sykkel som fremkomstmiddel.¹⁹

Miljømessig bærekraft kan også kobles til bevaring og opparbeiding av grønne lunger i byen. Slike grønne arealer vil blant ha positiv effekt for luftkvalitet og biologisk mangfold. Dette er utdypet i underkapittel 4.3 *Grønne rekreasjonsområder*.

4.1.2 Økonomisk bærekraft

Som en del av fortettingen må det sikres egnede arealer til boligbygging. Det vil være nødvendig å lette presset på de mest attraktive byområdene. På samme tid er det viktig å stimulere til investeringsvilje i byområder som er mindre utviklet. Det bør gis rom for ulikhet og en variert beboergruppe i byen, men boligprisene kan hindre nettopp dette. Løsningen på et slikt problem ligger i å etablere flere, rimeligere boliger i byene. For å få til en slik utvikling kan det, i følge Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, vurderes om det bør komme inn føringer på et høyere nivå. Dersom staten kommer inn med økonomiske og

¹⁶ Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*, side 5 (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet

¹⁷ Op. cit. side 24

¹⁸ Op. cit. side 36

¹⁹ Op. cit. side 31-32

juridiske rammevilkår kan etablering i byen muliggjøres også for lavinntektsgrupper, førstegangskjøpere og innflyttere.²⁰

En høy tetthet av folk i byene vil være avgjørende for å oppnå økonomisk bærekraft både for etablering av transportsystemer og næring. Store investeringer i kollektivtrafikk og skinnegående transport krever et godt befolkningsgrunnlag.²¹ Ved å skape et slikt befolkningsgrunnlag underbygges den gangbare byen og de viktige møteplassene i de offentlige byrommene.²²

4.1.3 Sosial bærekraft

For å oppnå bykvalitet og sosial bærekraft må det skapes møteplasser i byen. Møteplassene er gjerne i de offentlige rommene, og det blir viktig å legge til rette for fellesskapets interesser og god tilgjengelighet.²³ Avgjørende faktorer for gode bolig- og uteområder i lokalsentrene, er lys, luft, trafikksikre gater og fellesarealer. Slike kvaliteter sikrer eierskap og stabile lokalmiljøer for beboerne.²⁴ Viktigheten av sosiale uterom kommer vi nærmere inn på i kapittelet under.

4.2 Sosiale uterom

Kommunal- og moderniseringsdepartementet beskriver de sosiale uterommene som "... mellomrommene, de urbane rekreasjonsområdene og fellesskapets møteplasser til hverdag og fest."²⁵ Gode uterom gjør steder mer levende, inkluderende og attraktive. Det er her rammene for liv og aktivitet skapes.

4.2.1 Hva er et godt uterom?

Et vellykket uterom kjennetegnes ved at det er aktivt, tiltrekkelig og et sted der folk vil oppholde seg. I kommuneplanens arealdel presiseres det at leke- og uteoppholdsarealene "...skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter."²⁶ Gode uterom blir brukt av befolkningen, og det skapes en sosial arena der ulike mennesker kan utføre ulike aktiviteter – alene eller sammen med andre.²⁷ Uterom og fellesarealer skal bidra til gratis rekreasjon og opplevelser for alle aldersgrupper, gjennom hele døgnet og uken.²⁸ Ved å legge til rette for alle aldersgrupper, skapes det stabilitet i bysamfunnet og gode møteplasser mellom generasjoner.²⁹ Slike arenaer har blitt essensielt for å skape trygge og trivelige omgivelser, som samtidig oppleves som spennende. Inspirerende byrom kan bedre folkehelsen, både fysisk og psykisk. På samme måte kan slike byrom bidra til bedre oppvekstvilkår, inkludering og et morsomt hverdagsliv. I et slikt hverdagsperspektiv

²⁰ Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*, side 44 (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet

²¹ Op. cit. side 13

²² Op. cit. side 36

²³ Op. cit. side 31-32

²⁴ Byråd for byutvikling, klima og miljø, *Arkitektur- og byformingspolitikk*, side 10 (2011), utgitt av Bergen kommune

²⁵ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Byrom – en idehåndbok*, side 6, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

²⁶ Bergen kommune, *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010*, 10. Uteoppholdsareal B. Kvalitetskrav litra 6 (2010), utgitt av Bergen kommune

²⁷ Ortiz, Romy, Karlsen, Mary-Anne og Haffner, Benjamin, *Uterom for en billig penge*, side 9 (2012), utgitt av Norsk Form

²⁸ Byråd for byutvikling, klima og miljø, *Arkitektur- og byformingspolitikk*, side 10 (2011), utgitt av Bergen kommune

²⁹ Op. cit. side 10

er avstand og tilgang avgjørende for uterommets attraktivitet.³⁰ I veilederen *Barn og fysisk aktivitet* fremgår det at nærheten til lekeområdet har stor betydning for om det blir brukt. Dette betyr at områdene må være innenfor en gangavstand på maksimum 10 minutter.³¹

Dersom utformingen er tilpasset forholdene vil uterommet invitere til sosialt liv, rekreasjon og fysisk utfoldelse.³²

4.2.2 utfordringer

Dagens urbaniseringskrefter er sterke, noe som legger press på arealene i fortetningsområder. Gjennom *Uterom i tett by* pekes det på noen ulike utfordringer knyttet til fortetningsprosjekter i Bergen. Her kommer det blant annet frem at arealer som er regnet med for å tilfredsstille krav til størrelse på utearealet, gjerne er trange mellomrom og restarealer. Viktige kvaliteter i uterommene blir lagt til side, for å få en høyest mulig utnyttelse.³³ Videre viser undersøkelsene fra *Uterom i tett by* at store deler av uterommene i Bergen består av harde flater. Den viser også at mangelen på grønne områder er betydelig. I tillegg til estetikken, har dette konsekvenser for det biologiske mangfoldet, håndtering av overvann og muligheter for variert fysisk aktivitet. I samme undersøkelse kom det også frem at arealer tilegnet og utformet med tanke på barn, var en mangelvare.³⁴ I *Barn og fysisk aktivitet* står det at barns uteområder taper terreng til fordel for boligfelt, vegger og parkeringsplasser. Dette med bakgrunn i dagens fortetningspolitikk. Naturlige samlings- og lekeplasser for unge, slik som løkka, blir ikke lenger prioritert i arealplanleggingen.³⁵ Da boligmarkedet gjerne sørger for gode private utearealer – eksempelvis balkonger, vil det trolig være viktigere å sikre de felles uterommene gjennom reguleringsplanen.³⁶

En særlig utfordring ved utformingen av felles uterom i fortetningsprosjekter, er at disse gjerne etableres på lokk over parkeringsanlegg. Dette som en direkte følge av arealknapphet. Mangel på areal fører til at parkeringen legges under bakken og begrenser mulighetene for frodig vegetasjon i uterommet. Dette resulterer ofte i innholdsløse fellesarealer. Utfordringen blir derfor å skape velfungerende uterom for flere brukergrupper, som innbyr og ivaretar behovet for fysisk aktivitet.³⁷

4.2.3 Utforming og gjennomføring

Kvalitet i de enkelte ledd i uterom, spiller en avgjørende rolle for aktiviteten som foregår der. I boken *Livet mellom husene* beskriver Jan Gehl utformingen og detaljene i rommene, som helt vesentlige faktorer. På steder der kvaliteten er lav, faller gjerne aktivitetene mer eller mindre bort, se Figur 1.³⁸ Sammen med funksjon og estetikk, er kvalitet nøkkelord i planleggingen og opparbeidelsen av uterom. Faktorene vil

³⁰ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Byrom – en idehåndbok*, side 6-7, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

³¹ Mjaavatn, Per Egil og Fjærtøft, Ingunn, *Barn og fysisk aktivitet*, side 38 (2008), utgitt av Helsedirektoratet og Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

³² <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/uterom/id682367/>, lest 16.03.2017

³³ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 59 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

³⁴ Op. cit. side 14-15

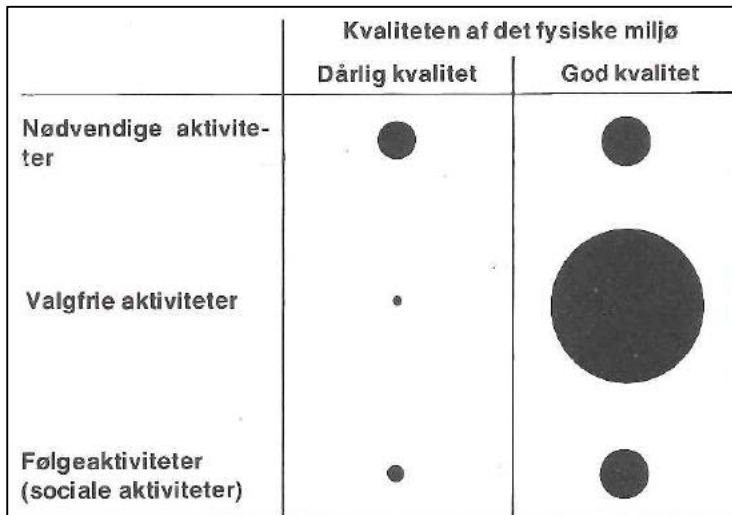
³⁵ Mjaavatn, Per Egil og Fjærtøft, Ingunn, *Barn og fysisk aktivitet*, side 38 (2008), utgitt av Helsedirektoratet og Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

³⁶ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 62 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

³⁷ Husbanken, *Region Vest Fortett med vett*, side 12 (2008), utgitt av Husbanken, Region Vest

³⁸ Gehl, Jan, *Livet mellom husene*, side 121 (1980), utgitt av Arkitektens Forlag

være avgjørende for om et uterom oppleves innbydende og om det tiltrekker seg ulike brukergrupper og typer mennesker.³⁹ I eksempelsamlingen *Fortett med vett* belyses det hvordan mangelen på helhetlig tenking påvirker uterommene. Mange enkeltreguleringer stiller høye krav til kommunen når det gjelder overordnede føringsinstrukser, både i forhold til den tekniske, den grønne og den sosiale infrastrukturen.⁴⁰ Uterommene bør være en del av den helhetlige planleggingen, da dette danner grunnlaget for utviklingen av attraktive møteplasser og levende steder. I tillegg kan forbindelseslinjene gi lys, luft, grønt og liv til bebyggelsen ved riktig bruk. Gode forbindelser og store nok arealer vil være særlig viktig i utviklingen. Ellers vil kvalitet og tilpassing av funksjoner være avgjørende for bruken av området.⁴¹



Figur 1: Sammenhengen mellom uteroms kvalitet og uteaktiviteter **Kilde:** Jan Gehl, *Livet mellem husene* (1980)

I heftet *Grøne rammer, grønne rom* kommer det frem at den gode, uformelle møteplassen, der folk ferdes og naturlig møtes, kjennetegnes ved at utformingen er gjennomtenkt.⁴² Her er det mange faktorer som spiller inn. Blant annet må de tilpasses lokale, klimatiske forhold. Sol-, skygge- og vindforhold, plassering, funksjon og en rekke andre faktorer kan være avgjørende for om et uterom blir brukt.⁴³ Det skal gjerne legges til rette for uterom som kan brukes ved solfylte, varme dager, og uterom som kan brukes ved snø og ruskevær. Sitteplasser i solveggen eller benker plassert i le for vær og vind vil derfor verdsettes. I tillegg vil det være aktuelt å sette ut elementer som er tilpasset den enkelte årstiden. Et uterom oppfattes gjerne som godt og vellykket dersom det brukes til ulike tider av døgnet, gjennom hele året.⁴⁴

Det er vesentlig å tilpasse materialer og elementer etter bruken av rommet. Det vil være særlig viktig at rekreasjonsområder og sosiale uterom til dels er universelt utformet, for å nå frem til og inkludere alle brukergrupper.⁴⁵ Materialbruken kan dermed være med å avgjøre hvor vellykket uterommet blir.

³⁹ Ortiz, Romy, Karlsen, Mary-Anne og Haffner, Benjamin, *Uterom for en billig penge*, side 8-9 (2012), utgitt av Norsk Form

⁴⁰ Husbanken, Region Vest *Fortett med vett*, side 12 (2008), utgitt av Husbanken, Region Vest

⁴¹ <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-temer-og-eksempler/uterom/id682367/>, lest 16.03.2017

⁴² Telemark Fylkeskommune, *Grønne rammer, grønne rom*, side 46 (2006), utgitt av Telemark Fylkeskommune

⁴³ <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-temer-og-eksempler/uterom/id682367/>, lest 16.03.2017

⁴⁴ Ortiz, Romy, Karlsen, Mary-Anne og Haffner, Benjamin, *Uterom for en billig penge*, side 8-9 (2012), utgitt av Norsk Form

⁴⁵ Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*, side 31-32 (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet

Også overflaten i uterommet vil avhenge av bruken. Harde flater brukes gjerne på åpne plasser og torg, mens grønne elementer gjerne har sin plass i parker, løkker og turområder.⁴⁶ På områder der det er eksisterende terreng og natur, vil dette være verdifullt å beholde i størst mulig grad. Naturlige ressurser i et område kan være med på å skape et godt uterom som forsterker og dyrker stedets identitet.⁴⁷ Stedets særpreget og identitet bør gjenspeiles av stedets uterom og bygninger.⁴⁸

Ved utvikling av uterom bør prosjektet forankres på et tidlig stadium for å sette rammene rundt utforming og økonomi.⁴⁹

4.3 Grønne rekreasjonsområder

Ved å fortette byene og bydelssentrene vil behovet for sammenhengende tilgjengelige rekreasjonsområder øke. Det må derfor arbeides med å skape en bedre helhet og harmoni mellom de fysiske strukturene – utbyggingsmønsteret, senter-, transport- og grønnstrukturen.⁵⁰ I sammenheng med den sosiale bærekraften vil allment tilgjengelige grøntområder bidra med et stort folkehelsepotensial.⁵¹ En stram økonomi fører gjerne til manglende vedlikehold av grønne parker og uterom. Kvaliteten i uterommene blir på denne måten nedprioritert. En strategi i forhold til ivaretagelse av byens grønne rammer og rom, blir derfor viktig både med tanke på forurensingsproblematikk, estetikk og trivsel. I og med at stadig flere flytter inn til byen kreves det mer tilrettelegging for livet mellom bygningene.⁵²

Naturen på det enkelte stedet er viktig som formgivende og identitetsskapende rammer, og bør utnyttes. Natur i og rundt byer og tettsteder legger grunnlaget for folks nære friluftsliv. Grønne strukturer skaper trivsel og helse ved å legge til rette for lek, rekreasjon, mosjon, opplevelser og sosialt samvær. Videre tyder det også på at kontakt med naturen spiller positivt inn på livskvalitet, immunforsvar og hormoner, og gjør folk raskere friske.⁵³ Selv om opparbeidede lekeplasser kan tilfredsstille barns lek til en viss grad, kan det ikke erstatte kvalitetene og utfordringene som ligger i naturen. Naturen gir variasjon og oppmuntring til kreativ lek og fysisk aktivitet.⁵⁴

⁴⁶ <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/uterom/id682367/>, lest 16.03.2017

⁴⁷ Ortiz, Romy, Karlsen, Mary-Anne og Haffner, Benjamin, *Uterom for en billig penge*, side 8-9 (2012), utgitt av Norsk Form

⁴⁸ Telemark Fylkeskommune, *Grønne rammer, grønne rom*, side 19-20 (2006), utgitt av Telemark Fylkeskommune

⁴⁹ Ortiz, Romy, Karlsen, Mary-Anne og Haffner, Benjamin, *Uterom for en billig penge*, side 7-8 (2012), utgitt av Norsk Form

⁵⁰ Telemark Fylkeskommune, *Grønne rammer, grønne rom* side 7 (2006), utgitt av Telemark Fylkeskommune

⁵¹ Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, *Faglig råd for bærekraftig byutvikling* side 17 (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet

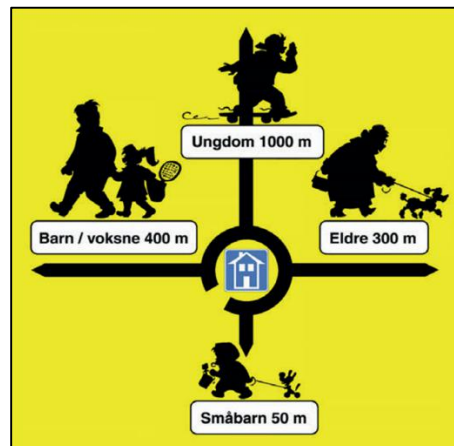
⁵² Telemark Fylkeskommune, *Grønne rammer, grønne rom*, side 16-17 (2006), utgitt av Telemark Fylkeskommune

⁵³ Op. cit. side 7

⁵⁴ Op. cit. side 46

4.4 Tilrettelegging for en aktiv livsstil

På statlig nivå trekkes det frem hvordan fysisk inaktivitet er en av fremtidens store helseutfordringer. Dette har negative konsekvenser både fysisk, psykisk og sosialt. Sammenhengende grøntområder, sykkelstier og tilrettelegging for fotgjengere vil derfor være helt nødvendig i den fortettede byen. En slik planlegging kan fremme både fysisk og mental helse, og gjøre det enklere for folk å velge en helsefremmende adferd. Dette vil medføre en vesentlig folkehelsegevinst, samfunnsøkonomisk besparelse og en reduksjon i klimagassutslipp fra transport.⁵⁵



Figur 2: Ulike gruppers aksjonsradius til fots på ti minutter
Kilde: Handlingsplan for fysisk aktivitet - Sammen for fysisk aktivitet (2004)

Fysisk aktivitet og folkehelse henger tydelig sammen. Fysisk aktivitet er en kilde til helse og trivsel, det gir mulighet for utforskning og en bedre forståelse av tilværelsen.⁵⁶ Fysisk aktivitet kan forebygge en rekke sykdommer, og være til inspirasjon og glede i hverdagen. Samtidig kan det gi positiv mestringfølelse for mennesker i alle aldersgrupper.

Siden det tidlig på 2000-tallet var en negativ utvikling i det fysiske aktivitetsnivået hos den norske befolkningen, ble regjeringen bedt om å utarbeide en handlingsplan for fysisk aktivitet. Dette resulterte i handlingsplanen *Sammen for fysisk aktivitet*. Formålet i denne var å fremme konkrete tiltak, og å mobilisere "(...) bedre folkehelse gjennom økt fysisk aktivitet (...)".⁵⁷ Handlingsplanen deles blant annet opp i innsatsområder og delmål som aktiv fritid, aktiv hverdag, aktivt nærmiljø og aktiv etter evne.⁵⁸ Alle disse delmålene handler om å tilrettelegge for muligheter for å utøve en enkel form for fysisk aktivitet. Dette kan være i form av tilrettelagte anlegg eller mulighet for å utøve friluftsliv. Videre handler det om å få fysisk aktivitet inn i hverdagen og legge til rette for aktivitet på ulike arenaer. Dette er særlig viktig for å aktivisere ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

For å nå ut til flere, er både variasjonen i tilbud og størrelse på anlegg vesentlig. Den statlige friluftspolitikken skal ivareta både store, sammenhengende naturområder, men også de små tilrettelagte naturområdene som parker, lekeområder og turveier.⁵⁹ Alle disse elementene kan være med på å øke aktivitetsnivået. For at slike rekreasjonsområder skal være enkle å bruke, er det viktig at de ligger i nærheten av boligen. *St. Meld. 18 (2015-2016) Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet* fremmer blant annet viktigheten av nærliggende friluftsliv- og rekreasjonsområder i byen. Dette dokumentet viser til studier som sier at "(...) avstand fra bolig til tur- og rekreasjonsområder har stor betydning for

⁵⁵ Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*, side 38 (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet

⁵⁶ Departementene, *Handlingsplan for fysisk aktivitet – Sammen for fysisk aktivitet*, side 6 (2004), utgitt av Departementene

⁵⁷ Op. cit. side 2

⁵⁸ Op. cit. side 20

⁵⁹ Det Kongelige Klima- og miljødepartementet, *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet*, side 38 (2015-2016), utgitt av Det Kongelige Klima- og miljødepartementet

aktivitetsnivået.”⁶⁰. I Figur 2 fremkommer det hvor langt ulike grupper kan bevege seg på 10 minutter. Disse avstandene er spesielt viktig å ta hensyn til ved planlegging for en mer aktiv livsstil.

Del 2

4.5 Avgjørende faktorer ved utforming av gode uterom

Når det gjelder utformingen av felles uterom i tette prosjekter, er det spesielt to forskningsrapporter vi ønsker å trekke frem. Dette er *Fortett med vett* som er initiert av Husbanken, og *Uterom i tett by* gjennomført av Asplan Viak og Spacescape. Resultatene fra disse forskningene viser hvordan de felles uterommene er utformet i tette byer. Det er noen års mellomrom mellom forskningene, men de har likevel mange like funn.

I *Fortett med vett* ble rapporten *10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by* brukt som grunnlag for vurdering av uterom. Denne rapporten er utarbeidet av Jon Guttu, i samarbeid med Norsk institutt for by- og regionplanlegging. Rapporten ble utgitt i 2008 og bygger på empirisk forskning. Funnene er rettet mot de vanligste manglene ved utbygging i tett by. Gjennom sjekkpunktene presenteres derfor elementer som er med på å skape gode uterom.

Videre er det to sentrale bøker vi vil trekke frem. I *Livet mellom husene* av Jan Gehl beskrives sammenhengen mellom utforming, aktivitet og opplevelse i uterom. I boken *The Social Life of Small Urban Spaces* av William H. Whyte, trekkes det blant annet frem hvordan ulike elementer i et uterom kan påvirke brukernes opplevelse.

Basert på teori fra *Kunnskapsgrunnlag Del 1*, forskningsrapportene og de aktuelle bøkene, har vi valgt å fokusere på følgende 4 hovedtemaer; differensiering, utforming, flerfunksjonelt og blågrønne løsninger.

4.5.1 Differensiering

Overgangene mellom private og offentlige utearealer bør være tydelige. Herunder inngår overgangene mellom private og felles utearealer. En tydelig definering av områdene vil kunne påvirke hvordan beboere opplever og bruker uterommene.

Differensiering kommer ofte frem gjennom ulike plandokumenter. Likevel er det utformingen som er det viktigste virkemiddelet for å synliggjøre differensieringen i praksis. Dette henger sammen med at mennesker "... bruker persepsjon, vår oppfattelse av omgivelse, til å lage vår egen tolkning av hva som er offentlig og hva som er privat.”⁶¹. Dersom overgangene mellom felles og offentlige områder ikke

⁶⁰ Det Kongelige Klima- og miljødepartementet, *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet*, side 45 (2015-2016), utgitt av Det Kongelige Klima- og miljødepartementet

⁶¹ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 19 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

kommer tydelig frem, kan det skape konflikter. Dette fremkommer av en studie utført av Arbeidsforskningsinstituttet. Glidende eller sømløse overganger kan skape friksjon mellom beboere og ikke-beboere, ved bruk av uterommene.⁶² Tydelige skiller blir derfor viktig for å skape velfungerende uterom.⁶³

Overgangene kan vises ved eksempelvis nivåforskjeller, fargeforskjeller eller fysiske avgrensninger i form av blant annet vegetasjon og gjerder. Differensiering kan brukes til å dele opp uterommene, og skape ulike soner for ulike aktiviteter. Det vil også bidra til at uterommet ikke fremstår som stort og uoversiktlig. Soneinndeling vil kunne skjerme beboerne og reduserer følelsen av å bli beglodd.⁶⁴ Whyte observerte at mennesker unngikk å sette seg på åpne plasser. I uterom der det var etablert ulike elementer, valgte de å sette seg på mer skjulte steder.⁶⁵

Differensiering kan være avgjørende for om beboerne føler en tilhørighet til arealene, og hvorvidt de blir brukt.

4.5.2 Utforming

Plassering og utforming av uteoppholdsareal er avgjørende for lek, rekreasjon og aktivitet. Gjennomtenkte løsninger er vesentlig for å gi uterommene de funksjonene og den kvaliteten som er ønskelig. Det er viktig at klimatiske forhold som sol, vind og støy er tatt hensyn til ved utforming av utearealer. Vi har sett bort ifra luftkvalitet da vi har begrenset tilgang til gode data på dette området.

Gode solforhold bidrar til å gjøre uteområdene mer attraktive, ved at det gir både lys og varme. Særlig viktig er solforholdene i områder hvor det skal foregå stillesittende aktiviteter. I studien til Whyte ble også solforhold trukket frem som en avgjørende faktor for bruken av området. Han observerte uterom, og oppdaget av folk ønsket å sitte der det var sol. På den andre siden observerte han at mennesker ikke satte seg ned i skyggefulle områder.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det blant annet at "(...) området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn."⁶⁶ Videre trekker Guttu frem et minimumskrav der ¼ av uterommene skal være solbelyst 5 timer eller mer, ved jevndøgn. I *Uterom i tett by* foreslås det at 50% av uterommet skal være solbelyst kl. 13:00 ved jevndøgn. Bakgrunnen for dette forslaget er rettet mot barnas bruk av uterommene. Det er naturlig at barns aktivitet i slike områder ofte skjer i helger og timene etter barnehage/skole. Det å sikre gode solforhold på lekeplassene vil åpne for attraktive møteplasser for alle

⁶² Hagen, Aina Landsverk m. fl, *Ung & ute. En studie av ungdom og unge voksnes bruk av uterom*, side 7 (2016), utgitt av Arbeidsforskningsinstituttet Høgskolen i Oslo og Akershus

⁶³ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 166-169 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

⁶⁴ Isdahl, Bård På taket, i gården, i parken – Kvalitetskriterier for uterom i tett by, side 35 (2007), utgitt av Norsk Form og Husbanken

⁶⁵ Whyte, William H., *The Social Life of Small Urban Spaces*, side 47 (2004), utgitt av Project for Public Spaces

⁶⁶ Bergen kommune, *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010*, 10. Uteoppholdsareal B. Kvalitetskrav litra 5 (2010), utgitt av Bergen kommune

aldersgrupper.⁶⁷ De felles møte- og lekeplassene bør plasseres i den mest gunstige delen av uteområdet, både med tanke på sol, vind og støy.⁶⁸

Ved utforming av utearealer vil det være viktig å unngå den mest ubehagelige vinden. Gehl trekker frem vind som en utfordring både for balansen og varmen. Er det ikke etablert skjerming, kan vinden være vanskelig å beskytte seg mot.⁶⁹ Plassering av bygninger, vegetasjon og annen vindskjerming kan bidra til lune områder der det er behagelig å oppholde seg. Dette kan også bety at snølagring på vinterstid kan unngås i uteområdene. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det blant annet følgende: "Det skal skjermes mot vanlig vindretning (...)."⁷⁰ Støyforholdene må også vurderes, da støyutsatte områder ikke er attraktive til opphold og rekreasjon. Utearealene bør ligge på stille side av bygningene, slik at de skjermes fra støykilder. I kommuneplanens arealdel settes øvre støygrense til 55 dBA.

Særlig viktig i utformingen av uterommene, er plasseringen av lekearealer. Disse bør ligge på bakkeplan, siden barn trives best her.⁷¹ Arealer på bakkeplan er viktig for kontakt med omkringliggende omgivelser. I tillegg vil det være enklere å skape variasjon i utearealer som har kontakt med terreng. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det presisert at fellesområdene primært skal ligge på bakkeplan. Det understrekes at fellesområdene skal opparbeides slik at det oppnås god terrengkontakt. Alternativet til uterom på bakkeplan, er takterrasser. I tette prosjekter kan dette brukes for å kompensere for knappe arealer på bakkeplan.⁷² Et sentralt element blir dermed sikkerhet, spesielt med tanke på små barn. Guttu presiserer at barns behov for lekearealer bør veie tyngre enn behovet for bilplasser. I tillegg vil det være viktig at det sikres et trygt bevegelsesmønster for barn.⁷³

Uterommene bør ligge avskjermet fra trafikk, da det skal være et sted hvor beboerne kan trekke seg tilbake. I kommuneplanens arealdel står det at uteoppholdsarealene skal ha "(...) trafiksikker plassering og tilkomst (...)."⁷⁴ Plassering av bygninger og elementer i uterommene kan skjerme mot trafikk. Dette kan føre til tryggere og roligere oppholdsarealer. Det er også viktig at arealene ligger i tilknytning til boligen, med god kontakt til hovedinngangen. Dette fremkommer av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Videre står det at "... alle boenhetene skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst (...)."⁷⁵

Gehl trekker frem at gode oppholdssteder umiddelbart foran boligen, kan ha betydning for omfang og karakter av uteaktiviteter.⁷⁶ Forbindelsen mellom ute og inne er også viktig når det kommer til dette. Dersom uterommet er plassert slik at det blir en del av den naturlige ferdselsåren, kan dette være med å skape aktivitet. Mennesker tiltrekkes av andre mennesker, og Gehl poengterer at alle former for

⁶⁷ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 170-173 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

⁶⁸ Guttu, *Jon 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*, side 19 (2008), utgitt av NIBR

⁶⁹ Jan Gehl, *Livet mellom husene*, side 166 (1980), utgitt av Arkitektens Forlag

⁷⁰ Bergen kommune, *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010*, 10. Uteoppholdsareal B. Kvalitetskrav litra 5 (2010), utgitt av Bergen kommune

⁷¹ Isdahl, Bård På taket, i *gården, i parken – Kvalitetskrav for uterom i tett by*, side 27 (2007), utgitt av Norsk Form og Husbanken

⁷² Op. cit. side 27

⁷³ Guttu, *Jon 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*, side 11 (2008), utgitt av NIBR

⁷⁴ Bergen kommune, *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010*, 10. Uteoppholdsareal B. Kvalitetskrav litra 3 (2010), utgitt av Bergen kommune

⁷⁵ Op. cit. 10. Uteoppholdsareal B. Kvalitetskrav litra 1

⁷⁶ Jan Gehl, *Livet mellom husene*, side 176 (1980), utgitt av Arkitektens Forlag

menneskelig aktivitet er av interesse. Dersom beboerne ferdes i uterommene, og forholdene ellers ligger til rette for opphold, vil sjansen for bruk av arealene øke. Guttu anbefaler at småbarnslekeplasser bør ligge innenfor en avstand på 50 meter fra inngangen.⁷⁷

Lysforhold i et uteoppholdsareal er viktig for bruken av det. Dette gjelder særlig i tidsrom hvor området ikke er opplyst med dagslys. Etablert belysning vil kunne bidra til at uterommet oppleves som trygt, og at flere tar det i bruk. Dersom området er opplyst, vil det kunne brukes i et større tidsrom. Belysning kan også være avgjørende for personer med nedsatt syn.

Universell utforming er viktig ved utforming av felles uterom. Universell utforming handler blant annet om å "(...) oppnå et inkluderende samfunn der alle kan delta på så like vilkår som mulig."⁷⁸ Løsningene skal ikke fremstå som spesialtilpasset, men være en del av helheten. Det er også viktig at hovedløsningen utformes på en slik måte at den dekker alle brukerbehov. På denne måten skal alle ha tilkomst og mulighet til å utøve aktivitet i de felles uterommene. Det er krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, at "Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming (...)."⁷⁹ Det er viktig å huske at universell utforming er bra for alle, men nødvendig for noen. Uterommene må være enkle å orientere seg i, og det bør innarbeides kontraster i overgangene. Videre er god belysning en forutsetning for trygg og enkel orientering til alle døgnetstider.⁸⁰ I tillegg må det tas hensyn til helning. Dette er kun noen eksempler på tiltak som kan gjøre uterommet universelt utformet.

4.5.3 Flerfunksjonelt

Uterommene må tilrettelegges på en slik måte at de møter folks ønsker og behov. I studien har vi sett bort ifra ungdom, da aktiviteter tilpasset denne brukergruppe anlegges i nærmiljøanlegg. Et attraktivt uterom har variasjon og er tilegnet flere brukergrupper. Dette innebærer alt fra lek til et stille og rolig oppholdsrom, eller et sted å lufte hunden. En allsidig og god utforming, med tilrettelegging for flere brukergrupper, gir fleksibilitet og økt bruk. Slike uterom bidrar til møter mellom ulike mennesker, økt toleranse og inkludering. Felles møteplasser kan bidra til å skape gode bomiljøer.⁸¹ Benker, bord og lekeapparater er eksempler på møbler som kan være med på å skape et trivelig uteareal. I boken *Livet mellom husene* trekkes sittemuligheter frem som et viktig element for opphold av lengre varighet. Dersom sittemulighetene er dårlige eller fraværende, vil en rekke verdifulle uteaktiviteter falle bort. Tilrettelegging for slike sittemuligheter, gjør derimot at uterommet fremstår som innbydende og attraktivt.⁸²

Størrelsen på uterommet kan også være avgjørende for å oppnå et attraktivt område. Det vil derfor være viktig at uterommet ikke oppleves som restareal i prosjektet. I *Fortett med vett*, blir arealknapphet trukket frem som det største problemet i fortettingsprosjekter. Utbyggers ønske om høy utnyttelse og beboernes

⁷⁷ Guttu, Jon *10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*, side 15 (2008), utgitt av NIBR

⁷⁸ <http://uukurs.dibk.no/modul-1/>, lest 28.04.2017

⁷⁹ Bergen kommune, *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010*, 7. Universell utforming/tilgjengelighet for alle leira 1 (2010), utgitt av Bergen kommune

⁸⁰ Guttu, Jon *10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*, side 13 (2008), utgitt av NIBR

⁸¹ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Byrom – en idehåndbok*, side 24-29, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

⁸² Jan Gehl, *Livet mellom husene*, side 147 (1980), utgitt av Arkitektens Forlag

behov for utearealer med gode kvaliteter, viser seg som de mest konfliktfylte temaene. Dette resulterer gjerne i trange, skyggefulle uterom som er lite egnet for lek og opphold. Videre skaper det problemer for barns utfoldelsesmuligheter.⁸³ Likevel vil det være verdt å merke seg at et uterom ikke automatisk blir godt dersom størrelsen er tilfredsstillende. Kvalitetene som innarbeides i uterommet vil spille en stor rolle for opplevelsen og bruken av området.⁸⁴

4.5.4 Blågrønne løsninger

Med et stadig varmere og våtere klima, skapes det utfordringer for dagens vann- og avløpssystemer. En måte å håndtere dette på kan være å anlegge blågrønne løsninger. I dagens tette boligprosjekter, vil slike løsninger i uterommene være viktige. Blågrønne løsninger er vesentlige i forhold til klimaproblematikken, men kan også brukes som en ressurs i uterommene. Åpne vannveger kan både lette på trykket på overvannsledningene og bidra til nye, bruksmessige og visuelle kvaliteter.⁸⁵ I tillegg vil slike løsninger bidra til å senke lufttemperaturen i heteperioder, spare energi ved kjøling, isolere og forlenge byggematerialets levetid.⁸⁶

Gjennom *Uterom i tett by* kom det frem at uterommene i fortetningsprosjekter ofte bestod av harde overflater. Dette er utfordrende med tanke på klimatilpassing, og påvirker utfoldelsesmulighetene og bruken av uterommene.⁸⁷ Whyte trekker frem vann som et viktig element i uterom. Han forklarer at noe av det beste med vann, er at det er behagelig å se på. Det er estetisk vakkert, og bevegelsen i det tilfører kvalitet. Bevegelig vann gir en følelse av ro og velvære.⁸⁸ Vann kan også gi muligheter for lek og underholdning, da spesielt for barn. Denne aktiviteten kan videre føre til at andre også bruker rommet.

Varierte naturelementer kan legge til rette for biologisk mangfold og sikre gode levevilkår for mikrolivet, insekter, fugler og dyr. Videre vil naturelementer ha stor betydning for menneskers opplevelser, aktiviteter og lek. Det påvirker også barns oppvekstvilkår og motorikkutvikling.⁸⁹ Leken og aktiviteten kan overføres til oppgaver som barn løser på forskjellige måter ut ifra hvilke forutsetninger de har. Variasjonene i terrenget gir utfordringer som stimulerer barnas motoriske utvikling, særlig i forhold til balanse og koordinasjon. Mestringen av disse oppgavene og utfordringene som terrenget gir, fører til mestringfølelse og lyst til å utforske.⁹⁰ Videre trekker Whyte frem trær som et viktig element i forhold til trygghetsfølelsen i uterommet. Nærheten til trær kan gi en følelse av beskyttelse. Han forklarer også at sittegrupper bør kombineres med trær. Dette begrunnes blant annet med at trærne gir skygger, og kan virke avkjølede på varme sommerdager. En slik type vegetasjon kan i tillegg bidra positivt til differensiering og soneinndeling i felles uterom.⁹¹ Bruk av naturelementer vil altså ha en positiv effekt for både klima, biologisk mangfold og beboere.

⁸³ Husbanken, Region Vest *Fortett med vett*, side 12 (2008), utgitt av Husbanken, Region Vest

⁸⁴ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 178-181 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

⁸⁵ Byråd for byutvikling, klima og miljø, *Arkitektur- og byformingspolitikk*, side 16 (2011), utgitt av Bergen kommune

⁸⁶ Byplankontoret, *Hva er grønn overflatefaktor?*, side 4 (2010), utgitt av Trondheim kommune

⁸⁷ Asplan Viak og Spacescape, *Uterom i tett by*, side 174-177 (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

⁸⁸ Whyte, William H. *The Social Life of Small Urban Spaces*, side 47 (2004), utgitt av Project for Public Spaces

⁸⁹ Byplankontoret, *Hva er grønn overflatefaktor?*, side 4 (2010), utgitt av Trondheim kommune

⁹⁰ Mjaavatin, Per Egil og Fjørtoft, Ingunn, *Barn og fysisk aktivitet*, side 35 (2008), utgitt av Helsedirektoratet og Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

⁹¹ Whyte, William H. *The Social Life of Small Urban Spaces*, side 47 (2004), utgitt av Project for Public Spaces

Bruk av eksisterende forhold vil også være en viktig faktor i felles uterom. Eksisterende forhold kan utgjøre en vesentlig ressurs for nye boligprosjekter. Det å utnytte naturelementer og terrengformasjoner, kan tilføre identitet og historie til det nye som bygges.⁹² Videre kan det bidra til spennende uteområder, som innbyr til fantasifull lek.

Materialbruken kan spille inn på hvordan et uterom fremstår og brukes. I fortettingsprosjekter vil det være særlig viktig med en gjennomtenkt materialbruk i uterommene. Kvalitet oppnås blant annet gjennom bruk av robuste, varige og vakre materialer som er tilpasset det enkelte stedet. Da store arealer blir bygd ned, vil det være vesentlig med bruk av varierte overflatematerialer. Ulike materialer kan gjøre områdene mer innbydende. Det vil også være viktig med robuste løsninger for å redusere vedlikehold.⁹³

⁹² Guttu, Jon 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by, side 9 (2008), utgitt av NIBR

⁹³ Op. cit. side 21

5

OVERORDNEDE PLANER, FØRINGER OG RETNINGSLINJER

I dette kapitlet gjøres det rede for hvilke prinsipper som er gjeldende når det kommer til arealplanlegging. Formålet med kapitlet er å synliggjøre hvilke planer, føringer og retningslinjer som skal ligge til grunn ved utvikling av dagens byer. Det er det som har blitt ansett som relevant for studien, som er tatt med. Avslutningsvis fremheves målene som går igjen på tvers av nivåene.

Oppbyggingen av kapitlet fremgår av illustrasjonen under.



- *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*
- *St.meld. nr. 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk*
- *St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*
- *Byggteknisk forskrift (TEK10)*



- *Regional planstrategi*
- *Regional plan for attraktive senter i Hordaland og Klimaplan for Hordaland 2014-2030*



- *Framtidens byer – Byer med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø*
- *Planstrategi*
- *Grønn strategi*
- *Bergen kommune, kommuneplanens samfunnsdel – Bergen 2030*
- *Bergen kommune, kommuneplanens arealdel 2010*

5.1 Nasjonalt nivå

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

For å fremme en bærekraftig utvikling utarbeides det hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging, jf. Lov 27.06.2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl.) § 6-1. Dette forventningsdokumentet er retningsgivende når det kommer til både regional og kommunal planlegging. I de gjeldende nasjonale forventningene løftes bærekraft frem som et viktig moment ved areal- og samfunnsutvikling. Dette skal vektlegges for å skape attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

I forventningsdokumentet fremheves befolkningsvekst som en utfordring når det gjelder både klima, miljø og helse. Planlegging som sikrer god ressursutnyttelse, er avgjørende for en bærekraftig utvikling av fremtidens samfunn.⁹⁴ For å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp vil det være nødvendig å utvikle kompakte byer og tettsteder. Videre må det bygges tett rundt eksisterende kollektivknutepunkter. De fleste byer og tettsteder har stort potensial i forhold til å øke arealutnyttelsen. Dette betyr at byutvikling og boligbygging skjer gjennom transformasjon og fortetting.⁹⁵ I den forbindelse vil det være vesentlig å utvikle områder med både urbane og grønne kvaliteter, med attraktive byrom, møteplasser og utearealer, da disse bidrar til stedsidentitet og positive opplevelser. Nærmiljøet har stor betydning for folks helse, trivsel og oppvekst. I planleggingen ligger et ansvar for å muliggjøre fremkommelighet for myke trafikanter og sikre god tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv for personer i alle aldre. Gjennom å anlegge sammenhengende grønnstrukturer og åpne vannveger i byer og tettsteder kan effektene av klimaendringer dempes. Videre kan det bidra til både naturmangfold, opplevelser, kunnskap og livskvalitet.⁹⁶

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I 2014 vedtok regjeringen nye statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Disse skal bidra til en fremtidsrettet by- og tettstedsutvikling ved at de legges til grunn i planleggingen. Også her poengteres det at det bør legges vekt på arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. For å få til en nødvendig fortetting bør kommunene fastsette minimumskrav til utnyttning i overordnede planer. Det understrekes videre at gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet bør vektlegges, og at planleggingen skal ta hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.⁹⁷

⁹⁴ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, side 3 (2015), utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet

⁹⁵ Op. cit. side 19

⁹⁶ Op. cit. side 21-22

⁹⁷ <https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>, lest 20.01.2017

St.meld. nr. 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk

I *St.meld. nr. 29 (1996-97) Regional planlegging og arealpolitikk* står det blant annet "Det må stilles krav om fortetting innenfor eksisterende byggesoner før en kan ta landbruksarealer og natur- og friluftsområder i bruk til ny bebyggelse."⁹⁸. Videre blir det pekt på at forutsetninger for fortetting er at miljøvennlige transportformer er tilrettelagt. I tillegg skal ikke utbygging og fortetting forstyrre eller ødelegge kulturhistoriske elementer og landskapstrekk. En siste forutsetning for fortetting er at "(...) grønnstrukturen i byområdene er sikret som et grunnlag for planmessig fortetting."⁹⁹. Grønnstruktur, arealer for lek, ferdsel og opphold fikk allerede på 1990-tallet en viktig plass i planleggingen ved at det ble sagt at disse burde prioriteres både i eksisterende og nye prosjekter. Det ble vist til hvordan grønnstruktur la til rette for friluftsliv og rekreasjon, og hvilken betydning den hadde for lokalklima, luftkvalitet og opplevelser med et mangfoldig plante- og dyreliv.¹⁰⁰ Regional planlegging har med dette hatt et særlig ansvar, over flere år, for å legge føringer for kommunene ved planlegging, utvikling og transformasjon av fortettingsområder.

St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Norges byer legger opp til en effektiv arealutnyttelse, fortetting og gjenbruk av utbygde arealer, i motsetning til hva som tidligere ble gjort. Denne fortettingen kan i mange byer og tettsteder gå på bekostning av uteområder på tomten, i nærområdet og ellers på de arealene og grønne områdene som barn og unge bruker til lek, aktivitet og opphold. På bakgrunn av dette satt Miljøverndepartementet opp et samarbeid med de største kommunene og de berørte departementene. Dette samarbeidet skulle sikre kvalitet i utbyggingen og overveie nye virkemidler og kvalitetskriterier for fortetting og byforming. Samarbeidet har som intensjon å sikre høy kvalitet i byrom og utearealer, bevare og utvikle grønnstruktur, og redusere bruken av rekreasjonsarealer til utbyggingsformål.¹⁰¹

Byggteknisk forskrift (TEK10)

I formålsparagrafen til *Forskrift 26.03.2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)*, står det at: "Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.". Kapittel 8 i *Byggteknisk forskrift* omhandler uteareal og plassering av byggverk, og § 8-4 spesifiserer hva angår uteoppholdsareal. Her trekkes det blant annet frem at uteoppholdsarealene skal "...etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.". Bruken av arealene skal tilpasses alle brukergrupper. Der det er krav om universell utforming, skal blant annet nivåforskjeller være sikret og/eller merket og det skal opprettes synlige kontraster mellom stopler/rekkverk og omgivelsene. Det settes også krav om fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m på arealer som er avsatt til lek og rekreasjon. For å oppnå trygge arealer vil det være vesentlig å legge lekearealer skjermet fra trafikk, og utearealet skal opparbeides på en slik måte at det er sikkert for alle aldersgrupper. Punkt 2 legger vekt på at det gjennom plassering og utforming av uteoppholdsarealene skal oppnås kvalitet, blant annet med tanke

⁹⁸ https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/st-meld-nr-29_1996-97/id191107/, lest 20.01.2017

⁹⁹ Op. cit. lest 20.01.2017

¹⁰⁰ Op. cit. lest 20.01.2017

¹⁰¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/6e9a660fc2b441899a7cc2f6dab3887e/no/pdfs/stm200620070026000dddpdfs.pdf>, lest 22.01.2017

på sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning. Det vil også være verdt å merke seg at det skal avsettes tilstrekkelig areal til uteopphold, tilpasset det enkelte byggverket sin funksjon.¹⁰²

5.2 Regionalt nivå

Regional planstrategi

I kapittel 8, § 8-5 i pbl. står det at "Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser.". På bakgrunn av dette har Hordaland fylkeskommune utarbeidet og vedtatt en regional planstrategi. Denne legger blant annet vekt på gode boligmiljøer og møteplasser. For å få til dette vil det være vesentlig med universelt utformede møteplasser og gode muligheter for biluavhengighet. Dette kan løses gjennom kompakt utbygging i gangavstand fra en definert sentrumskerne.¹⁰³ For å følge opp planstrategien er det utarbeidet mer konkrete planer for ulike fagområder, eksempelvis *Regional plan for folkehelse* og *Plan for attraktive senter*. Disse er retningsgivende for kommunal og statlig planlegging i fylket.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland og Klimaplan for Hordaland 2014-2030

I begge planene blir fortetting trukket frem som et nødvendig tiltak. Dette bygger opp under de nasjonale målene som tidligere har blitt presentert. En mer konsentrert utbygging kan redusere transportbehovet da det gir bedre muligheter for bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Dette forutsetter at sentrene inneholder både boliger, arbeidsplasser og tjenester, slik at daglige gjøremål i stor grad kan dekkes lokalt. Ny utbygging bør skje som fortetting i sentrumsnære områder og ikke på arealer som fungerer som CO₂-lagre, har verdi for matproduksjonen, naturmangfold eller rekreasjon. Det legges vekt på at fortetting og utbygging må skje uten at verdifulle arealer bygges ned. I tillegg fremheves det at fortetting må skje med kvalitet.¹⁰⁴

I Bergen påvirker Bybanen byutviklingen i særlig grad. Den danner ryggraden for kollektivtransport i de mest trafikkerte områdene. De siste årene har det blitt gjort store investeringer i fortettingsprosjekter langs kollektivåren.¹⁰⁵ Det blir lagt vekt på hvordan boliger i sentrum kan gi økt folkeliv. Dette kan bidra til å skape et bedre økonomisk grunnlag for butikker, tjenester og opplevelsestilbud. Videre blir det poengtert hvilken verdi boliger i sentrum har for trygghetsopplevelsen og i arbeidet med å minske transportbehovet. Hordaland fylkeskommune trekker frem at det er knyttet større utfordringer til kvalitet i sentrumsnære boligområder. Med bakgrunn i dette legges det vekt på at lys-, vind-, støy- og forurensingsforhold må vurderes nøye.¹⁰⁶ Ved fortetting i sentrum må det skapes en balanse med hensyn til behovet for sol, lys,

¹⁰² <https://dibk.no/globalassets/byggteknisk-forskrift-tek10/byggteknisk-forskrift-tek10-med-veiledning.pdf>, lest 25.03.2017

¹⁰³ Hordaland fylkeskommune, *Regional planstrategi 2016-2020 Utfordringer for Hordaland*, side 11 (2016), utgitt av Hordaland fylkeskommune

¹⁰⁴ Hordaland fylkeskommune, *Klimaplan for Hordaland 2014-2030 Regional klima- og energiplan*, side 40-43 (2014), utgitt av Hordaland fylkeskommune

¹⁰⁵ Op. cit., side 40-43

¹⁰⁶ Hordaland fylkeskommune, *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel*, side 21 (2014), utgitt av Hordaland fylkeskommune

grønnstruktur, parker og lekeplasser. Disse faktorene er trivselsskapende og helsefremmende og spiller derfor en vesentlig rolle i fortettingen.

Grønnstruktur er viktig både for rekreasjon, aktivitet, klima og estetikk. Det kan også tilrettelegges for det blå elementet som en del av grønnstrukturen. For å skape et sentrum for alle bør felles uterom legge til rette for et trygt og fritt lekested for barn. Videre vil disse fellesområdene være helt nødvendige for boliger uten private grøntarealer. Et hjelpsomt verktøy i utviklingen av grønnstrukturen kan være *Blågrønn faktor*, et hjelpemiddel for å regne ut omfanget av blågrønne elementer i et område. For å sikre bruken av blågrønne elementer kan kommunen sette krav om bruk av dette verktøyet og en minimumsverdi for faktoren i nye reguleringsplaner for sentrumsområder.¹⁰⁷

5.3 Lokalt nivå

Framtidens byer – Byer med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø

Bergen ble i 2008 med i et samarbeid om utvikling av Framtidens byer. Prosjektperioden gikk fra 2009 til 2014. Bergen kommune utarbeidet selv et handlingsprogram for å redegjøre for mål, strategier, tiltak og virkemidler som skulle legges til grunn for deres deltagelse i samarbeidet. Arbeidet ble organisert innenfor følgende fire innsatsområder; arealbruk og transport, stasjonær energibruk i bygg, forbruksmønster og avfall, og tilpassing til klimaendringer.¹⁰⁸

Handlingsprogrammet trekker frem mange ulike prioriteringer for prosjektperioden. Under *Arealbruk og transport* kom blant annet planlegging og videre utbygging av bybanenettet. Med dette som grunnlag ble de neste prosjektene fortetting langs Bybanen og utvikling av senterområder. Det tredje prosjektet baserte seg på byutvikling i transformasjonsområder. En slik utvikling vil på samme måte som fortetting bidra til redusert transportbehov og press på infrastrukturen. Som en del av denne utviklingen ble det viktig å tilrettelegge for gode gang- og sykkelakser og bildeleordninger, der flere personer disponerer/drifter en eller flere biler i fellesskap. Videre skulle det tilrettelegges for gode adkomstmuligheter til rekreasjonsarealer. Et av tiltakene var etablering av Småpudden gangbro, som stod ferdig i 2016. Gjennom prosjektet skulle det tilrettelegges for attraktive rekreasjonsområder – både i nærheten av boliger, der folk ferdes og i sentrum. Under dette kom blant annet utviklingen av nye, attraktive byrom og renovering av parker og grønne anlegg. Gjennom å tilrettelegge for rekreasjon i bynære områder tilrettelegges det også for økt fortetting og gode bomiljøer.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Hordaland fylkeskommune, *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel*, side 25 (2014), utgitt av Hordaland fylkeskommune

¹⁰⁸ Bergen kommune, *Framtidens byer – Handlingsprogram 2009-2014* (2009), utgitt av Bergen kommune

¹⁰⁹ Op. cit. side 17-23

Planstrategi

Planstrategien har som hensikt å synliggjøre kommunens utviklingstrekk og utfordringer. På bakgrunn av dette skal planstrategien vise hvilke valg og planoppgaver kommunen bør starte opp med. Videre tar den stilling til om det er behov for rullering av hele eller deler av kommuneplanen.¹¹⁰

Folkehelsearbeid blir trukket frem som en post som må prioriteres. Det må legges til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge, jobbes med for å forebygge sykdom og skader, og utvikles miljøer som fremmer sunne levevaner. Videre må det beskyttes mot helsetrusler, mens fellesskap, trygghet, inkludering og deltagelse må fremmes. Visjonen om en aktiv by baserer seg på kommunens ønsker for befolkningens helse, trivsel og kvalitet. I dette arbeidet foretar kommunen levekårsundersøkelser. Disse undersøkelsene tar dessverre ikke opp forhold som opplevd livskvalitet, nærhet til blågrønn struktur og lignende. Det legges likevel ekstra vekt på fysisk opprustning, etablering av nye møteplasser og stimulering til økt aktivitet i områder som kommer særlig dårlig ut.¹¹¹

For å nå målene i kommuneplanens arealdel vil det være avgjørende med en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. En bærekraftig utvikling av byen krever at det fortettes der det er mulig. Dette betyr at det særlig må fortettes rundt kollektivknutepunkter og store kollektivårer. Det må skapes en sammenheng i både lokalisering og fordeling av boliger, arbeidsplasser, skoler, barnehager og servicetilbud. Videre må dette sees i tilknytning til utbygging av infrastruktur og særlig i sammenheng med økning i klimavennlig persontransport. Ved å skape god balanse mellom bolig, arbeidsplasser og service, kan transportbehovet og presset på infrastrukturen reduseres. Disse tiltakene er med på å skape en mer kompakt by, gjennom fortetting og transformasjon og forhindring av byspredning. Ved en slik utvikling vil det være viktig at det settes av arealer til sosial infrastruktur, bevegelse og rekreasjon.¹¹²

Grønn strategi

Som et virkemiddel for å legge til rette for at byen skal være fremtidsrettet og klimasmart, vedtok Bystyret *Grønn strategi* i september 2016. Strategien har som mål at Bergen skal være fossilfri innen 2030, og beskriver hvordan kommunen skal redusere utslipp av klimagasser og effektivisere energibruk. Bergen vil være en foregangskommune innen miljø, bærekraftig utvikling og tilpassing til klimaendringer. Både i all virksomhet og all planlegging skal miljøhensynet være et overordnet prinsipp.¹¹³ Det trekkes blant annet frem at grønne arealer og vegetasjon bidrar til fordrøyning, og dermed også å forhindre ras og oversvømmelse. I tillegg bidrar de til redusert luftforurensing i byen. Byutvikling og fortetting må derfor skje i samspill med arealer til parsellhager, skolehager, urbant landbruk og grønne områder.¹¹⁴

¹¹⁰ Bergen kommune, *Planstrategi 2015-2019*, side 3 (2015), utgitt av Bergen kommune

¹¹¹ Op. cit. side 10-11

¹¹² Op. cit. side 17-18

¹¹³ Bergen kommune, *Grønn strategi*, side 9 (2016), utgitt av Bergen kommune

¹¹⁴ Op. cit. side 25

Kommuneplanens samfunnsdel *Bergen 2030* ble vedtatt av Byrådet i juni 2015.¹¹⁵ Denne har til hensikt å legge de overordnede og langsiktige strategiene, jf. pbl. § 11-2. Byrådets visjon er å forme fremtidens Bergen til en aktiv og attraktiv by.

Frem mot 2030 er det i Bergen og Bergensregionen forventet en betydelig befolkningsvekst. Befolkningsveksten legger press på boligmarkedet og takten i boligbyggingen må dermed økes. Sammen med klimautfordringer er dette førende for hvordan det skal planlegges. Bergen må bli både tettere, mer kompakt og velfungerende. Samfunnsdelen sier at "hensynet til grønn og bærekraftig utvikling skal være et overordnet prinsipp i kommunens planlegging (...)."¹¹⁶ Samtidig er målet at trafikkøkningen skal skje gjennom kollektivtransport, gange eller sykkelbruk. Med andre ord er fortetting helt sentralt. Sammen skal dette føre til et miljøvennlig transportmønster og redusere arealbruken. Dette forutsetter at det skapes balanse mellom bolig, arbeidsplasser og service. Det skal legges til rette for en bykultur som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå.

På bakgrunn av visjonen om at fremtidens Bergen skal være en aktiv by er det utviklet et hjelpemiddel kalt *Gåbyen*. Intensjonene er at innbyggerne skal bevege seg mer, og det skal dermed legges til rette for at de får et aktivt og nært forhold til byen og nærområdene sine. Ønsket er at et slikt virkemiddel kan være med på å styrke den psykiske og fysiske helsen. I tillegg vil dette bidra til en mer klimavennlig by. Ved å skape sammenhengende og attraktive gangtraséer, med opplevelser og mulige møtesteder, kan isolasjon og ensomhet motarbeides. Økt fotgjengertrafikk kan fremme aktive boligområder, noe som skaper en sosial trygghet, trivsel og deltagelse for personer i ulike aldre og med ulikt utgangspunkt. En satsing under *Gåbyen* er at den blågrønne strukturen skal styrkes som del av rekreasjonstilbudet. Både tilgangen til utenforliggende rekreasjonsområder og grøntområder inne i bystrukturen må styrkes.¹¹⁷ Som en del av visjonen om at Bergen skal bli en attraktiv by, er målet om en kompakt byutvikling. En slik bystruktur legger grunnlaget for gode bo- og livskvaliteter, aktive nærmiljø og en klima- og miljøvennlig utvikling. Siden en kompakt struktur kan minske reisebehovet og skape en mer aktiv by, skal denne ligge til grunn for utviklingen av fremtidens Bergen. Et av satsingsområdene her er at "Senterområdene skal utvikles som gåbyer med høy tetthet og kvalitet."¹¹⁸ I dette ligger blant annet at det skal legges til rette for allsidig bruk og rekreasjon for alle, i byens rom og parker. Blågrønne strukturer skal tas i bruk både som miljøskapende element og til en miljøvennlig håndtering av overvann. Avslutningsvis skal variasjon i arkitektur, boligstørrelse, boligtype og tilgang til grøntarealer og offentlige rom sikre kvalitet i bomiljø.¹¹⁹

¹¹⁵ Bergen kommune, *Kommuneplanens samfunnsdel*, side 3 (2015), utgitt av Bergen kommune

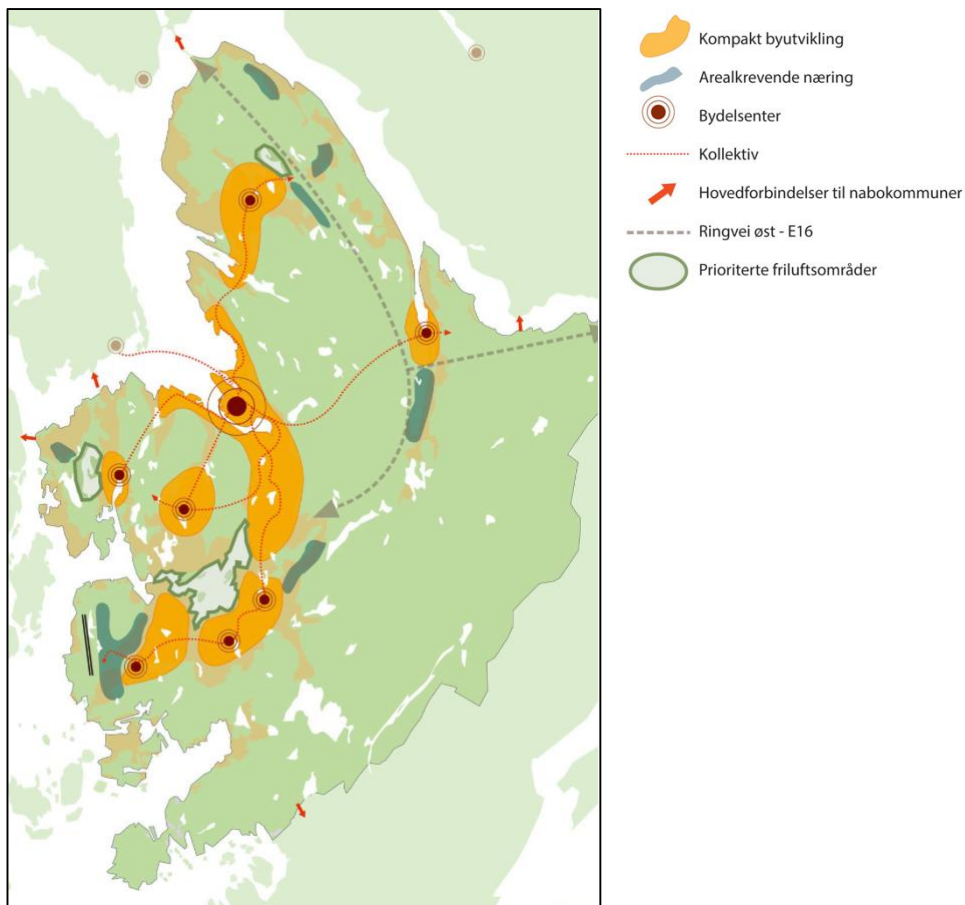
¹¹⁶ Op. cit. side 3-8

¹¹⁷ Op. cit. side 12-15

¹¹⁸ Op. cit. side 30

¹¹⁹ Op. cit. side 30-33

For å få til denne utviklingen er det utarbeidet et strategisk temakart (Figur 3). Dette kartet viser hvordan Bybanen er helt sentralt ved byutvikling i Bergen. Den fremtidige utbyggingen skal skje innenfor de avsatte områdene for kompakt byutvikling.



Figur 3: Strategisk temakart for Bergen 2030 **Kilde:** www.bergen.kommune.no

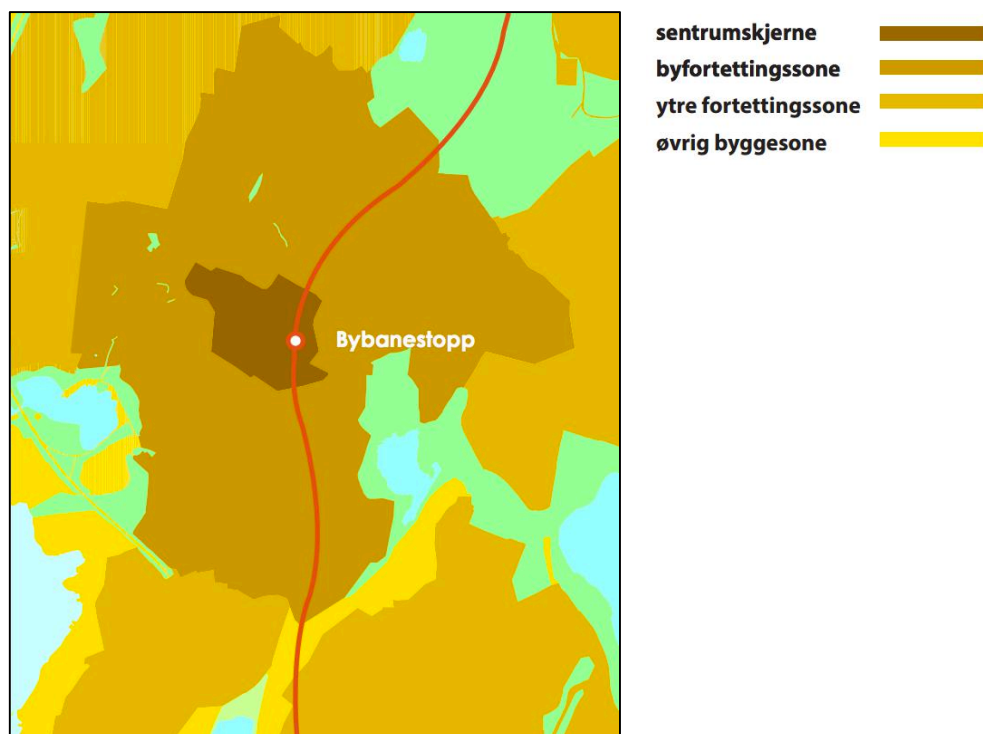
Bergen kommune, kommuneplanens arealdel 2010

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel er en av hovedstrategiene at byspredningen skal reduseres. På tross av at boligbygging har økt sterkt i det sentrale byområdet, har veksten vært størst i de ytre bydelene. Det legges derfor opp til en endring av denne trenden ved å i større grad legge til rette for nye boliger innenfor eksisterende byggesone. Målet er at 60% av boligbyggingen skal skje som fortetting. De resterende 40% kan skje som feltutbygging. Fortettingen skal i hovedsak skje i senterområdene langs bybanetraséen, men prioriteres også i tilknytning til sentrum, bydelsentre og lokalsentre.¹²⁰ Bergen skal ha et sterkt bysentrum, samtidig som det skal skapes sosiale arenaer med varierte og gode tilbud i bydelsentrene. Fortetting skal, på samme måte som all annen ny bebyggelse, følge det overordnede prinsippet om underordning av det kulturhistoriske landskapet og tilpassing av høyde i forhold til eksisterende bebyggelse. Langs Bybanen er det likevel bestemt at byggehøyden skal økes på samme nivå som tettheten. Der dette blir gjort må det sikres gode sammenhenger til eksisterende

¹²⁰ Bergen kommune, *Kommuneplanens arealdel*, side 7 (2010), utgitt av Bergen kommune

bebyggelse gjennom helhetlige planer.¹²¹ Det vil være vesentlig med en helsefremmende byutvikling. For å få til dette må det igangsettes tiltak mot luftforurensing og støy. Tilgjengeligheten til friområder og friluftsområder må økes og det må bygges flere gang-, sykkel- og turveger.¹²² Videre står det at representanten for barn- og unges interesser er positiv til fortetting. Likevel pekes det på at fortettingsstrategien ikke må føre til at barn og unges leke- og oppholdsareal forringes.¹²³

I arealplankartet vises ulike områder som P1-P4. P2-områdene ligger i sentrale områder med umiddelbar nærhet til kollektivnettet. Flere av disse ligger i nærheten av Bybanetraséen. I områdene forventes det å skje store endringer fremover. Dette er områder som skal fortettes, og det ventes høy aktivitet de neste årene.¹²⁴ I høringsutkastet til nye kommuneplanens arealdel, datert 20.04.2017, kommer inndelingen av byggesoner tydelig frem. Figur 4 viser tydelig hvordan Bybanen er førende for byutviklingen i Bergen. Høringsutkastet er ikke tatt med videre i studien da det ikke er vedtatt.



Figur 4: Byggesoner i høringsutkast til nye kommuneplanens arealdel **Kilde:** www.bergen.kommune.no

¹²¹ Bergen kommune, *Kommuneplanens arealdel*, side 16 (2010), utgitt av Bergen kommune

¹²² Op. cit., side 13

¹²³ Op. cit., side 49

¹²⁴ Op. cit., side 31-32

5.4 Mål på tvers av nivåene

Som vi ser i dette kapitlet så går flere av målene igjen på alle nivåer. En bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging skal sikres gjennom fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesoner. Dette skal skje uten at verdifulle områder bygges ned. Slike tiltak skal være med å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp. I tillegg vil det kunne redusere presset på infrastrukturen. Videre skal det fremme fremkomstmidler som kollektivtransport, sykkel og gange. Nærhet til hverdagslige gjøremål som skole, barnehage, arbeidsplasser og servicetilbud, er avgjørende for å oppnå en velfungerende by.

Viktigheten av å bevare grønnstrukturen trekkes også frem. Som del av grønnstrukturen kan blågrønne løsninger bidra til lokal overvannshåndtering, variasjon og tilføre områder estetiske kvaliteter. Rekreasjonsområder og møteplasser må bevares og opparbeides i byene. I dette arbeidet er det viktig at alle alders- og brukergrupper blir inkludert. Dette legger grunnlaget for økt folkeliv og en levende by.

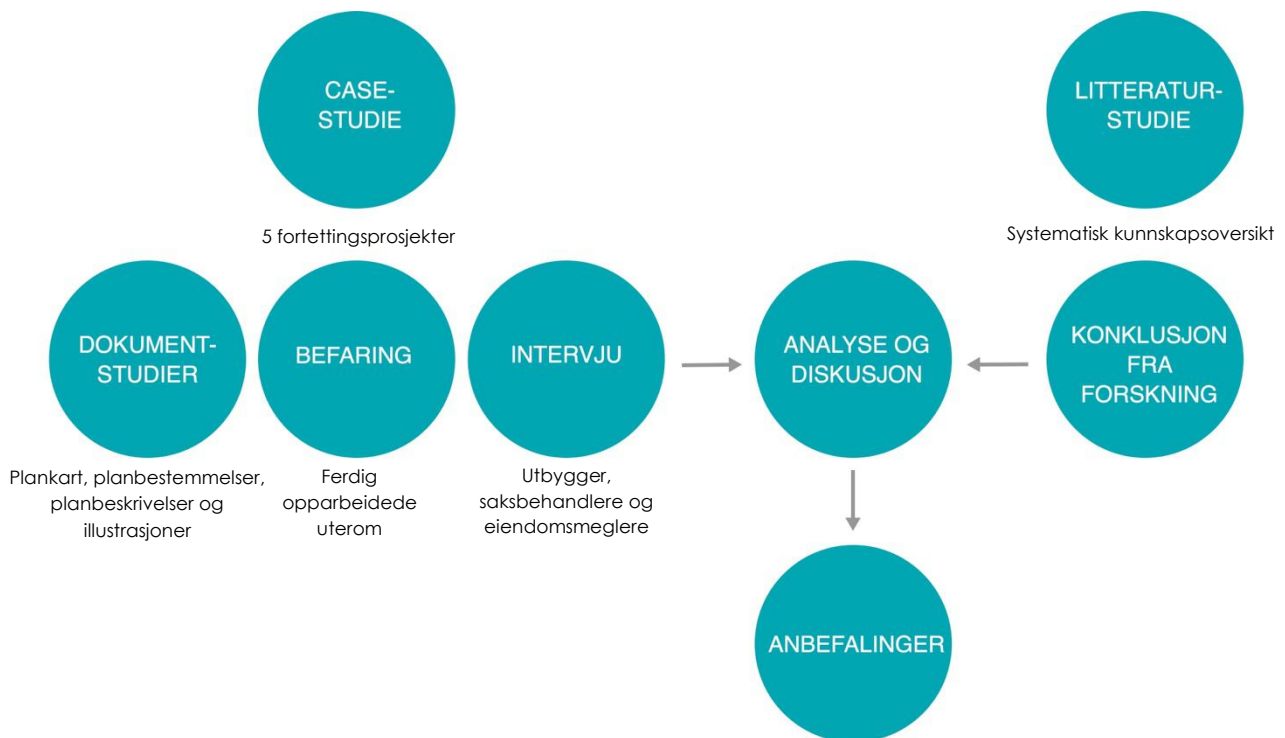
6

METODE

I dette kapittelet vil vi gå systematisk gjennom metodene som er brukt i oppgaven. Metodene er presentert i den rekkefølgen som best gjenspeiler prosessen.

Vi har tatt i bruk flere metoder, noe som kalles for metodetriangulering.¹²⁵ Det har vært viktig å vurdere validitet og reliabilitet for at resultat skal bli pålitelig. Validitet henger sammen med relevans og gyldighet i materialet vi har samlet inn.¹²⁶ Videre betyr reliabilitet pålitelighet, og handler om å være bevisst rundt metodevalgene og reflektert rundt feilkildene.¹²⁷

Metodene er visuelt fremstilt i illustrasjonen under.



¹²⁵ Johannessen Asbjørn, Tufte Per Arne, Christoffersen Line *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*, side 230 (2010), utgitt av Abstrakt forlag

¹²⁶ Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 50 (2001), utgitt av Gyldendal akademisk

¹²⁷ Op. cit., side 50

6.1 Case-studier

Oppgaven bygger på case-studier. I case-studier kan det være én eller noen få undersøkelsesenheter. I denne metoden er forskeren opptatt av prosesser for å kunne se hvordan noe har utviklet seg.¹²⁸ Metoden brukes som regel til å belyse flere viktige fenomener, ut ifra en "grundig, helhetlig beskrivelse av det enkelte tilfellet."¹²⁹

Utvalg av undersøkelsesenheter

For at prosjektene skulle være aktuelle for oss, måtte det være et boligprosjekt der Bybanen var en av drivkreftene bak utbyggingen. Den første delstrekning på Bybanen åpnet 22.06.2010.¹³⁰ Vi søkte av den grunn gjennom Bergen kommunes planarkiv¹³¹, etter gjeldende detaljreguleringsplaner i tidsrommet 01.01.2010 og 31.12.2015. Tidsrommet er begrunnet med at planen måtte være vedtatt på samme tid som den første bybanestrekningen åpnet, og at uterommene tilhørende prosjektet måtte være ferdig opparbeidet. Siden uterommene ofte er det siste som blir ferdigstilt i et utbyggingsprosjekt, anså vi det som unødvendig å søke etter nyere planer enn dette.

Etter å ha valgt ut de prosjektene som tilfredstilte kravene vi hadde satt oss, søkte vi opp lokaliseringen av prosjektet i Kartverkets karttjeneste *Norge i bilder*.¹³² Dette er en karttjeneste som viser ortofoto fra hele landet. Dato for innsamling av ortofoto for Bergen var juni 2016. Ut ifra disse bildene kunne vi luke ut flere av prosjektene. Dersom boligprosjektet ikke var igangsatt på denne tiden, var det grunn til å tro at de felles uterommene ikke var ferdig opparbeidet. Etter å ha befart områdene satt vi til slutt igjen med 5 fortettingsprosjekter.

Det første prosjektet vi valgte var Kronstadparken N1 (Figur 5). Dette prosjektet ligger i nærheten av bysentrum. Prosjektet inneholder både næringsarealer og boliger, med tilhørende felles uterom. Prosjektet har en høy utnyttelse. De neste to prosjektene ligger ved bybanestoppet på Slettebakken. Dette er Slettebakken Sør delfelt BBB1 og Vilhelm Bjerknes´ vei 62. Boligprosjektene har høy utnyttelse med flere felles uterom. Det fjerde fortettingsprosjektet vi valgte var Fantoftvegen/Åsbakken som ligger ved bybanestoppet på Fantoft. Utnyttelsen i dette boligprosjektet er relativt lav, men viser eksempler på gode kvaliteter i det felles uterommet. Det siste prosjektet som ble valgt, var Kloppedalshagen. Boligprosjektet ligger i nærheten av Nestfun sentrum. Også dette prosjektet har relativt lav utnyttelsesgrad.

¹²⁸ Halvorsen, Knut Å *forske på samfunnet* side 105-106 (2008), utgitt av Cappelens Forlag AS

¹²⁹ <https://snl.no/case-studie>, lest 13.03.2017

¹³⁰ <http://www.bybanen.no/bybaneprojektet/>, lest 09.01.2017

¹³¹ <http://www.bergenskart.no/braplan/index.jsp>, lest 09.01.2017

¹³² <http://www.norgeibilder.no>, lest 09.01.2017



Figur 5: Oversikt over utvalgte fortettingsprosjekter Kilde: www.norgeskart.no

Refleksjoner rundt metode og utvalg

En av styrkene med case-studier er at vi klarer å gå i dybden på hvert prosjekt, og på denne måten få ut detaljerte og inngående beskrivelser.¹³³ På den andre siden er det utfordrende å generalisere, siden utvalget er relativt lite. Funnene fra prosjektene vi studerer, gjenspeiler seg nødvendigvis ikke i resten av fortettingsprosjektene langs Bybanen.

Selv om vi ikke kan generalisere, er utvalget vårt stort nok til å kunne peke på generelle utfordringer som finnes i dag. Vi har blant annet valgt ut undersøkelsesenheter som oppfattes som typiske.¹³⁴ Utvalget vårt viser eksempler på gode uterom, og eksempler på det motsatte. Vi har også valgt fortettingsprosjekter med ulik utnyttelsesgrad. Med bakgrunn i dette mener vi utvalget vårt kan representere noe av den fortettingstrenden som i dag foregår langs Bybanen.

¹³³ <https://snl.no/case-studie>, lest 13.03.2017

¹³⁴ Halvorsen, Knut Å forske på samfunnet, side 105 (2008), utgitt av Cappelen Forlag AS

6.2 Dokumentstudier

Denne metoden blir ofte oppfattet som en "(...) ikke-påtrengende metode."¹³⁵ Det vil si at vi som forskere genererer empiriske data uten at ikke-forskende deltakere er involvert. I metoden tilegner vi oss informasjon om dokumenter med ulike formål. I en dokumentstudie brukes dokumentene til et annet formål er hva de opprinnelig var utviklet og skrevet for.¹³⁶ Dokumentene kan være opparbeidet på ulike tidspunkt, med ulike formål og for spesifikke lesere. Det er derfor viktig at de settes inn i riktig kontekst.¹³⁷

De fleste dokumentene vi har studert ligger offentlig tilgjengelig i Bergen kommunes planarkiv¹³⁸. Vi har sett på forskjellige dokumenter som i ulik grad er med på å påvirke utformingen av de felles uterommene. Noen av de dokumentene vi har studert er juridisk bindende. Dette innebærer at innholdet må legges til grunn ved realisering og utforming av prosjektet. De juridiske dokumentene som er resultatet etter en planprosess, er plankart og planbestemmelser. Disse danner grunnlaget for den videre prosessen fra vedtatt plan til ferdig prosjekt. Vi har sett etter formuleringer i planbestemmelsene som har til hensikt å gi føringer for utformingen av uterommene og å sikre kvalitet i ferdig prosjekt. Vi har også sett om utformingen av plankartet er med på å sikre kvalitet i de felles uteområdene.

Videre har vi studert tilhørende planbeskrivelse, illustrasjonsplan og skisser. Disse dokumentene er ikke juridisk bindende, men brukes aktivt i en planprosess og følger som vedlegg til vedtatt plan. Planbeskrivelsen gir en utfyllende beskrivelse av de juridisk bindende dokumentene. I planbeskrivelsen har vi sett etter intensjonene bak de juridisk bindende dokumentene, og hvordan kvalitet i felles uterom er beskrevet. Illustrasjonsplanen har vært svært interessant å studere, da denne er gjort *retningsgivende* gjennom planbestemmelsene, i samtlige prosjekter. Illustrasjonsplanen viser hvordan boligprosjektet med felles uterom kan realiseres. Den viser potensialet i området og hvordan det ferdige prosjektet kan bli. Både illustrasjonsplanen og skisser er gode visuelle verktøy for å illustrere hvordan det felles uterommet kan utformes. Disse dokumentene er ofte mer detaljerte enn plankartet. Dette er bakgrunnen for at vi også har vektlagt disse dokumentene i vår studie, tross i at de ikke er direkte juridisk bindende.

Sammen er plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjonsplan og skisser viktige for å belyse bakgrunnen for det endelige vedtaket av detaljreguleringsplanen. Det siden disse dokumentene sammen skal vise hvordan kvaliteter er innarbeidet og forsøkt sikret gjennom planen.

For at et uterom skal bli godkjent og få ferdiggattest av kommunen, må det ofte legges ved en mer detaljert og utfyllende plan. Dette er i form av en utomhus- eller situasjonsplan. I samtlige av de utvalgte prosjektene, vises det til at det skal utformes slike detaljerte planer. Vi ser at det kunne vært interessant å ta disse planene med i vurderingen, men på grunn av avgrensningen av oppgaven er dette utelatt.

¹³⁵ Tjora, Aksel *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*, side 182 (2017), utgitt av Gyldendal Norsk Forlag AS

¹³⁶ Thagaard, Tove *Systematikk og innlevelse – En innføring i kvalitativ metode*, side 59 (2013), utgitt av Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

¹³⁷ Tjora, Aksel *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*, side 183 (2017), utgitt av Gyldendal Norsk Forlag AS

¹³⁸ <http://www.bergenskart.no/braplan/index.jsp>, lest 09.01.2017

6.3 Befaringer

Da det ikke har vært tilstrekkelig å studere prosjektene gjennom bilder og dokumenter, har vi vært på befaringer. Dette har blitt gjort i flere omganger til de ulike prosjektene.

I forkant av befaringene utviklet vi en sjekkliste. Denne sjekklisten baserer seg på relevant fagteori som er utdypet i kapittel 4 *Kunnskapsgrunnlag*. Under befaringene studerte vi utformingen og kvalitetene i de felles uterommene. Punktene i sjekklisten ble systematisk gjennomgått, og vi noterte ned funnene i denne. Sjekklisten var et viktig hjelpemiddel for å måle om kvaliteter var ivarettatt og innarbeidet. Den var et verktøy for å vurdere områdene så strukturert og faglig som mulig. I tillegg satte den tydelige rammer for hvilke elementer som skulle studeres. Sjekklisten fremgår i vedlegg 2.

Under befaringene ble det også tatt bilder av uterommene. Dette har vært nyttig i analysen av prosjektene i etterkant.

En svakhet med denne metoden er at vurderingene til dels vil påvirkes av forskerens egen bakgrunn. Sjekklisten har til hensikt å gjøre vurderingene mest mulig objektive.

6.4 Kvalitative intervjuer

Intervju som metode egner seg godt for å gi informasjon om hvordan noen personer opplever sine omgivelser.¹³⁹ Intervjuer gir oss et dypere innblikk i prosessene knyttet til de felles uterommene. Det er viktig å være klar over at dataene fra intervjuene, er individualistiske.¹⁴⁰ Det vil si at de svarene som gis, i utgangspunktet kun representerer det ene intervjuobjektets oppfatning av temaet.

I forkant av intervjuene

Før vi kunne starte intervjuene måtte vi ha godkjenning fra *Personvernombudet*.¹⁴¹ Dette for å sikre at den informasjonen vi samlet inn, ikke skulle bli misbrukt og anvendt til ting den ikke var ment for. Vi fikk søknaden godkjent 14.02.2017.

I forkant av intervjuene utarbeidet vi en intervjuguide. Denne la grunnlaget for *halvstrukturerte intervjuer*¹⁴². Vi delte intervjuguiden opp i ulike tema, med tilhørende spørsmål. På denne måten kunne vi, ved behov, lede intervjuobjektet inn på riktig spor. Med den tydelige temainndelingen var vi ikke bundet til en bestemt rekkefølge, men vi kunne komme over på ulike tema når det var naturlig i intervjusituasjonen. Oppbyggingen av intervjuguiden baserte seg på åpne spørsmål som la grunnlaget

¹³⁹ Thagaard, Tove *Systematikk og innlevelse – En innføring i kvalitativ metode*, side 58 (2013), utgitt av Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

¹⁴⁰ Halvorsen, Knut *Å forske på samfunnet*, side 143 (2008), utgitt av Cappelen Forlag AS

¹⁴¹ <http://www.nsd.uib.no/personvern>, lest 09.01.2017

¹⁴² Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 137 (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk

for en samtale der respondenten kunne uttrykke egne meninger. Fordelen med åpne spørsmål er at intervjusituasjonen ligner mer på en vanlig samtale.¹⁴³ På den andre siden krever dette mer motivasjon fra respondenten, og vi risikerer i større grad å få manglende svar.¹⁴⁴ Vi mener likevel at åpne spørsmål som ga rom for egne formuleringer, var viktig for å belyse temaet. Intervjuguiden ble gjennomgått etter hvert intervju og revidert ved behov. Intervjuguiden vises i vedlegg 1.

I forkant av hvert intervju fordelte vi oppgavene innad. Dette ble gjort slik at intervjusituasjonen skulle bli oversiktlig for respondenten. Vi avklarte hvem som skulle ha hovedansvaret under intervjuet, og hvem som skulle notere ned viktige inntrykk undervegs.¹⁴⁵

Utvalget av intervjuobjektene har vært påvirket av flere faktorer. Når det gjelder utbyggere er det selve utformingen av de felles uteområdene som avgjorde hvem vi tok kontakt med. Vi ønsket å få innblikk i prosessene som hadde ført til gode eksempler på utforming, og eksempler som viste det motsatte. Vi tok derfor kontakt med utbygger i Fantoftvegen/Åsbakken og Kronstadparken N1. Under telefonsamtale med førstnevnte fikk vi inntrykk av at vedkommende ønsket å møte oss. Vi fikk e-post samme dag om at han likevel ikke ønsket å la seg intervju; "Har dessverre ikke mer å tilføye på dette til dere enn hvordan det faktisk er laget og opparbeidet."¹⁴⁶ Vi fikk derimot avtalt intervju med utbygger i Kronstadparken N1.

Videre ønsker vi å prate med noen som hadde god kjennskap til fortettingsprosjekter, og gjerne prosjekter knyttet til Bybanen. Etter å ha blitt tipset om aktuelle saksbehandlere og planleggere, tok vi kontakt med flere ansatte i Bergen kommune. Vi intervjuet til sammen 4 tilsatte ved Plan- og bygningsetaten.

Utvelgelsen av eiendomsmeglere var noe tilfeldig. Den første megleren vi intervjuet fikk vi kontakt med via en venninne som jobber i Eiendomsmegler Vest. Den andre megleren vi intervjuet har vært merkbart engasjert i fortettingstrenden, og har blant annet vært intervjuet i en artikkel om dette temaet som ble publisert i *Eiendomsmagasinet* i 2016.¹⁴⁷

Alle intervjuobjektene presenteres i underkapittel *Presentasjon av intervjuobjekter*, punkt 7.2.

Gjennomføringen

Alle intervjuene er gjennomført på steder etter intervjuobjektets ønske. Vi mener at dette kan være viktig for at intervjuet skal føles så naturlig som mulig. Dette siden samtalen kan "bli påvirket av den konteksten den foregår innenfor."¹⁴⁸ Før vi startet intervjuene spurte vi respondenten(e) om vi kunne ta lydopptak av samtalen. Vi informerte om hva lydfilen skulle brukes til. Lydopptaket medførte at vi kunne konsentrere oss

¹⁴³ Halvorsen, Knut *Å forske på samfunnet*, side 142 (2008), utgitt av Cappelens Forlag AS

¹⁴⁴ Op. cit., side 142

¹⁴⁵ Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 150-151 (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk

¹⁴⁶ E-postkorrespondanse med utbygger på Fantoftvegen/Åsbakken, 27.01.2017

¹⁴⁷ <http://www.eiendomsmagasinet.no/nytt-kart-tvinger-familiene-ut-av-sentrum/>, lest 23.02.2017

¹⁴⁸ Halvorsen, Knut *Å forske på samfunnet*, side 138 (2008), utgitt av Cappelens Forlag AS

om god kommunikasjon og flyt i intervjuet.¹⁴⁹ Vi testet lydopptakeren og sørget for at denne var plassert slik at alle stemmene ble fanget opp.¹⁵⁰

Samtlige intervjuer ble gjennomført som halvstrukturerte intervjuer. Et halvstrukturert intervju åpner for mer spontane, levende og uventede svar.¹⁵¹ Vi mener denne intervjuformen på en god måte åpnet for at respondentene kunne reflektere rundt temaene og spørsmålene vi hadde. På den andre siden er et halvstrukturert intervju mer utfordrende å analysere. Intervjuguiden ble brukt noe mer aktivt i de første intervjuene, men flere av spørsmålene ble utviklet underveis i samtalen.¹⁵² Likevel var det respondenten som hovedsakelig ledet intervjuet med sine refleksjoner rundt temaene. Intervjuene varte fra 30 til 65 minutter.

Vi hadde avtale med en arkitekt fra Bergen kommune, som i tillegg hadde med seg en planlegger og en rådgiver. Uventet gjennomførte vi da et gruppeintervju. Vi diskuterte de ulike temaene fra intervjuguiden, og hadde en dynamisk intervjusituasjon der alle deltok med mange gode refleksjoner, tanker og innspill. Et viktig fortrinn i en slik intervjusituasjon, er at deltakerne kan motsi og supplere hverandre.¹⁵³ Det ble i denne samtalen viktig for oss å styre diskusjonen inn på de temaene vi undersøkte.

Dersom en deltaker i en slik gruppesamtale blir dominerende, kan det legge begrensninger for de andre personene.¹⁵⁴ I gruppen vi intervjuet var alle kollegaer, og respondentene virket avslappet i forhold til intervjusituasjonen. Siden intervjuform og -sted var etter ønske fra respondenten, fremstod situasjonen som uformell. Vår erfaring er at gruppediskusjoner åpner for mange gode refleksjoner.

Etter hvert intervju, brukte vi tid på å oppsummere hovedpunktene og å avvikle kontakten med respondentene. Oppsummering av hovedpunktene ble brukt som en kvalitetssikring. Vi fikk umiddelbare reaksjoner fra respondenten(e) om de oppfatningene vi satt igjen med var dekkende for det som var blitt sagt.¹⁵⁵

I etterkant av intervjuene

I etterkant har vi overført den muntlige samtalen til en skriftlig form, ved transkripsjon.¹⁵⁶ Ved å transkribere et intervju bevares mest mulig av det som opprinnelig hendte.¹⁵⁷ Ulempen ved transkripsjon er at vi ikke klarer å gjengi ansiktsuttrykk, kroppsholdninger eller andre bevegelser. I kombinasjon med lydopptak og visshet om dette underveis, mener vi likevel at disse elementene har blitt tatt hensyn til.

¹⁴⁹ Tjora, Aksen *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*, side 166 (2017), utgitt av Gyldendal Norsk Forlag AS
¹⁵⁰ Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 151 (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk
¹⁵¹ Op. cit. side 137
¹⁵² Op. cit. side 137
¹⁵³ Halvorsen, Knut Å *forske på samfunnet*, side 139 (2008), utgitt av Cappelen Forlag AS
¹⁵⁴ Op. cit. side 139
¹⁵⁵ Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 147 (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk
¹⁵⁶ Op. cit. side 153
¹⁵⁷ Op. cit. side 153

Måten vi har transkribert på har utviklet seg etterhvert som vi har sett nytten av dette i arbeidet. I de tre første intervjuene utførte vi en *ord-for-ord transkribering*¹⁵⁸. Dette var en tidkrevende transkriberingsform som vi følte var unødvendig detaljert. Vi gikk derfor over til å bearbeide transkriberingsmetoden undervegs.¹⁵⁹ Det er viktig å understreke at innholdet ikke er endret, men at svært muntlige formuleringer og dobbeltord er utelatt. Dynamikken og innholdet mener vi kommer bedre frem på denne måten. Denne transkriberingsformen var tidsbesparende og gjorde det enklere å analysere teksten i etterkant. Metoden benyttet vi ved gruppeintervjuet. Fra det siste intervjuet har vi skrevet et referat, hvor hovedpoengene kommer tydelig frem. Når vi bruker sitat fra dette intervjuet, brukes lydfilen. Referatet fanger ikke opp alle detaljene på samme måte som ved andre transkriberingsmetoder. Vi mener likevel at innholdet i intervjuet er godt ivaretatt.

Det transkriberte materialet ble til slutt sendt ut til intervjuobjektene. De har således fått muligheten til å lese igjennom materialet og komme med tilbakemeldinger på eventuelle misforståelser eller tilleggsinformasjon. På denne måten har vi forsøkt å kvalitetssikre det innsamlede materialet gjennom de kvalitative intervjuene.

Ved å benytte kvalitative intervjuer har vi oppnådd en økt forståelse av hvilke faktorer som spiller inn på utformingen av felles uterom.

6.5 Analyser

Analyse av dokumentstudier og befaring

Gjennom dokumentstudien har vi gjort vurderinger knyttet til planlagte uterom. Vurderinger knyttet til ferdig opparbeidede uterom er gjort gjennom befaringer til de ulike boligområdene. Både planlagt og ferdig prosjekt er vurdert ut ifra sjekklisten, som er vist i vedlegg 2. Vi har systematisk gått igjennom hvert punkt og beskrevet funnene.

For å gi en mer oversiktlig fremstilling av funnene, har vi oppsummert disse i en Excel-matrise til hvert prosjekt. Excel-matrisen gir en visuell fremstilling av vurderingene våre til både planlagt og ferdig prosjekt. Dette er gjort ved hjelp av en skala som strekker seg fra 1-5. Skalaen viser i hvilken grad kvaliteter i felles uterom er innarbeidet i dokumentene, og hvordan de er ivaretatt i ferdig prosjekt. Skalaen ser slik ut:



¹⁵⁸ Dalland, Olav *Metode og oppgaveskriving for studenter*, side 153 (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk

¹⁵⁹ Op. cit. side 154

Dersom kriteriet i sjekklisten ikke er nevnt i plandokumentene, er det notert *IN = ikke nevnt* i matrisen. Der punktene ikke ansees å være relevante for prosjektet, markeres punktet med *x = ikke relevant*. Alle prosjektene presenteres med en karakter på de ulike punktene.

Karakterskalaen starter på 1. Denne karakteren betegnes som *svært dårlig*. Kvaliteter er verken ivaretatt eller tilført. Løsningene fremstår som lite gjennomtenkt og med stort potensial til forbedring. Neste trinn, karakter 2, har fått beskrivelsen *dårlig*. Løsningene er bedre enn på forrige trinn, men oppleves fremdeles som lite prioritert. Det er få kvaliteter som er ivaretatt eller tilført. Karakter 3 – *ok*, brukes i tilfeller hvor løsningene har fått mer fokus enn i de lavere trinnene. Det er likevel en del potensial i uterommet. Neste karakter er 4 – *god*. Her er det gjennomtenkte, gode løsninger og kvaliteter. Det kan være mindre mangler og løsninger som kunne vært utført enda bedre. Siste og beste karakter er 5 – *svært god*. Uterommet oppleves som innbydende og løsningene fremstår som gjennomtenkte. Uterom med denne karakteren ser ut til å ha blitt høyt prioritert i utbyggingen.

Ved å begrunne karakteren ut ifra fagteori og tidligere forskning, har vi forsøkt å vurdere områdene så objektivt så mulig. Vurderingene underbygges av formuleringer og figurer fra detaljreguleringsplanen. Vurderingen våre er ikke en fasit, men legger grunnlaget for diskusjon.

For å forsøke å kvalitetssikre våre vurderinger til matrisen, fordelte vi prosjektene mellom oss og ga karakterer. Da disse stemte overens, gjorde vi vurderinger for de resterende prosjektene sammen. Til slutt så vi prosjektene samlet, og balanserte prosjektene i forhold til hverandre. Vi sørget da for at blant annet en vurdering 3 – *ok* var på samme nivå for alle prosjektene.

Analyse av kvalitative intervjuer

I arbeidet med å analysere de kvalitative intervjuene, har vi valgt metoden *helhetsanalyse*.¹⁶⁰ Dette er en form for tekstanalyse hvor vi har forsøkt å få en helhetsforståelse av det enkelte intervjuet. Vi leste gjennom det transkriberte materialet, og dannet oss et helhetsinntrykk av det som ble sagt. I analysearbeidet har vi plukket ut de elementene som har betydning for vår oppgave. Vi har fremstilt innholdet gjennom sitater. En svakhet ved denne metoden er risikoen for å ikke fange opp kompleksiteten i temaene som ble tatt opp under intervjuet. Vi mener likevel at de sitatene vi har valgt ut, representerer det som kom frem under intervjuene og som var relevant for studien. Sitatene ble kodet med ulik farge, for at vi i analysearbeidet enklere kunne se hvordan vi bruker de ulike intervjuene.

Ofte blir helhetsanalyser kombinert med en delanalyse, hvor svarene kategoriseres i tema.¹⁶¹ Vi har utelatt delanalysen siden intervjuene var relativt korte og enkle å få oversikt over gjennom helhetsanalysen. En annen grunn til at vi utelot delanalyser av intervjuene, var oppbyggingen av intervjuguiden. Intervjuguiden inneholdt tema som vi ville prate rundt, og vi fikk dermed delvis kategorisert svarene

¹⁶⁰ Halvorsen, Knut *Å forske på samfunnet*, side 210-211 (2008), utgitt av Cappelen Forlag AS

¹⁶¹ Op. cit. side 211

undervegs i prosessen. Det har likevel gått med mye tid til tolkning av intervjuene. I etterkant ser vi at intervjuguiden med fordel kunne vært enda bedre strukturert. Dette ville trolig forenklet analysearbeidet noe.

En utfordring og potensiell feilkilde ved analyseringsarbeidet av kvalitative intervjuer, er å la de som ble intervjuet komme frem med sin virkelighetsoppfatning.¹⁶² Dette er forsøkt kvalitetssikret ved å la intervjuobjektene lese igjennom det transkriberte intervjuet, og godkjenne dette. Det er likevel viktig å poengtere at vår analyse i ettertid er preget av vår tolkning av svarene i en helhet.

¹⁶² Halvorsen, Knut Å *forske på samfunnet*, side 212 (2008), utgitt av Cappelens Forlag AS



PRESENTASJON AV DATAMATERIALE

Dette kapittelet er delt inn i to ulike deler. Første del består av funn til hvert enkelt av de 5 utvalgte fortettingsprosjektene. I den andre delen av kapittelet presenteres intervjuobjektene.

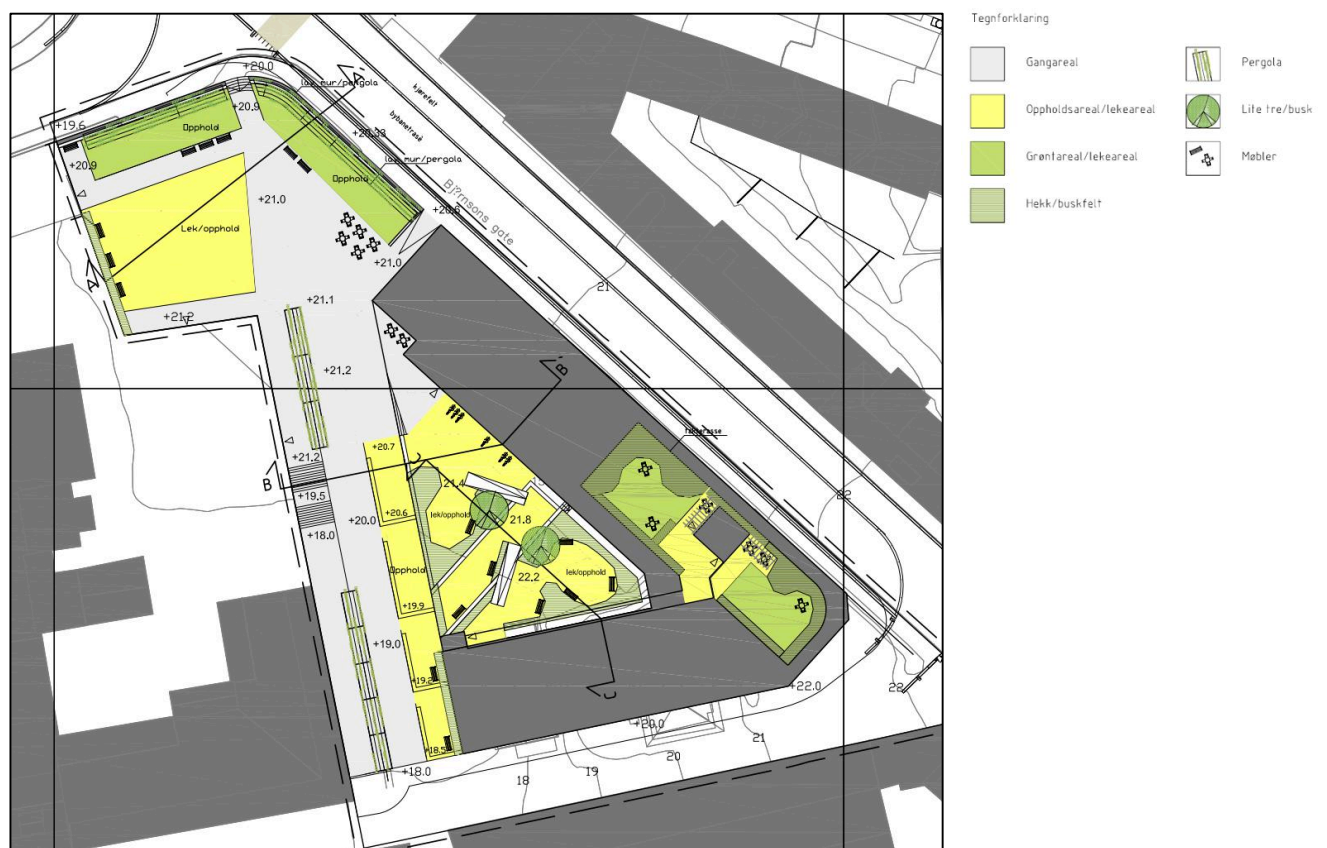
Del 1

7.1 Presentasjon av 5 fortettingsprosjekter

I det følgende går vi inn i hvert punkt i sjekklisten, og vurderer både det planlagte og det ferdig opparbeidede uterommet mot kriteriene i denne. Det er dokumentstudien og befaringene som danner bakgrunnen for vurderingene. Disse presenteres tilslutt i en visuell Excel-matrise, med påfølgende oppsummering for hvert fortettingsprosjekt.

7.1.1 Kronstadparken N1

Detaljreguleringsplan for Kronstadparken N1 er vedtatt 29.10.2010. Detaljreguleringsplanen "skal legge til rette for en bymessig utvikling av området, med en kombinasjon av gode nærings- og boligområder."¹⁶³ Planen skal også gi området et kvalitetsløft å "sikre kvalitetsmessig gode offentlige areal."¹⁶⁴ I planbestemmelsene fremgår det at illustrasjonsplanen datert 02.09.2009 er retningsgivende for disponering av planområdet. Illustrasjonsplanen er utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter og fremgår av Figur 6.



Figur 6: Illustrasjonsplan for Kronstadparken N1, datert 02.09.2009 Kilde: www.bergenskart.no/braplan

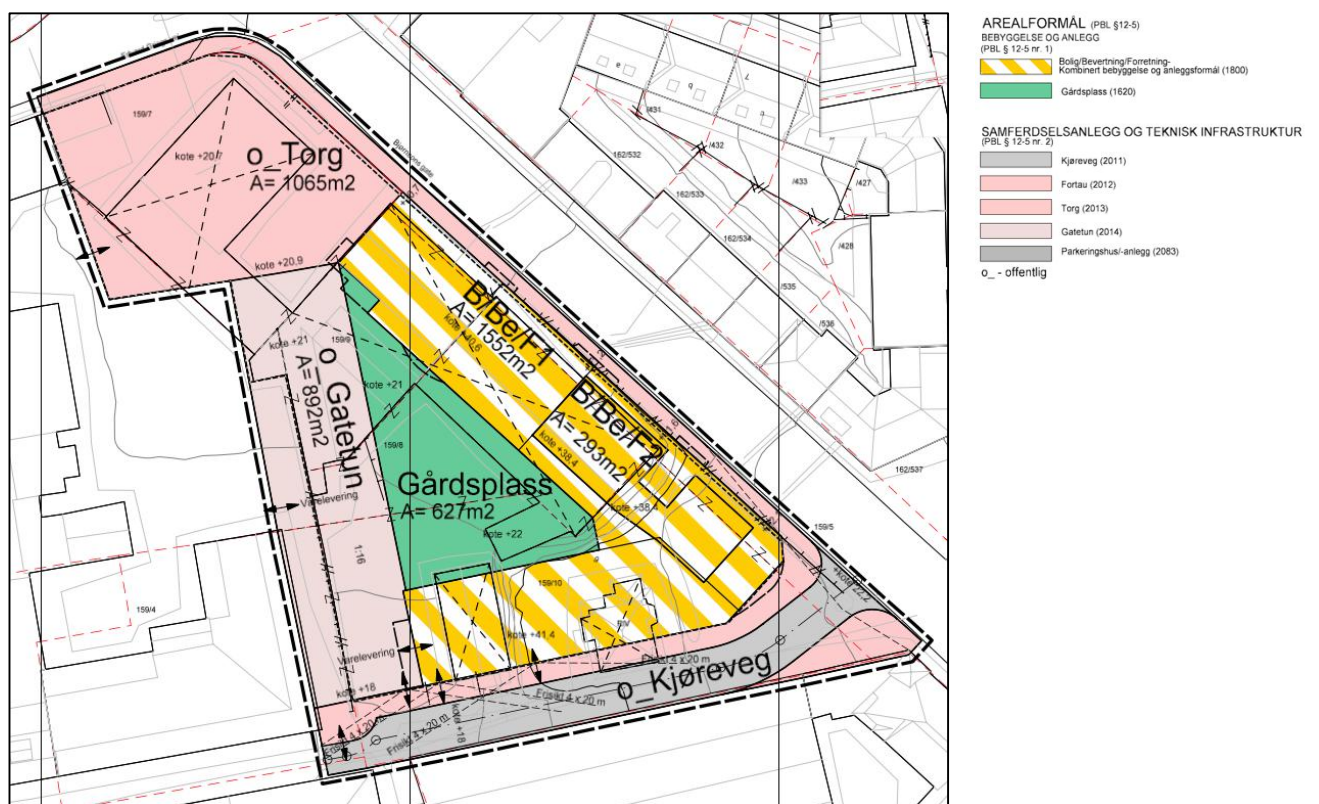
¹⁶³ Planbestemmelser til Kronstadparken N1, (PlanID 75000)

¹⁶⁴ Op. cit.

Vurdering av planlagt prosjekt

Differensiering

Når det gjelder differensieringen i uterommene er det vanskelig å tolke dette ut ifra planen. I illustrasjonsplanen er det uklart hvor overgangen fra torg/gatetun og fellesarealer til boligprosjektet går. I plankartet kommer skillet derimot tydelig frem, se Figur 7. Her er de felles utearealene regulert til gårdsplass, mens tilstøtende offentlige arealer er regulert til gatetun og torg. Overganger mellom private og felles uterom fremgår kun av skissevedlegg. Disse overgangene fremgår ikke av de juridisk bindende dokumentene, og planlagt prosjektet får derfor ikke full score. Differensiering i form av farge- og nivåforskjeller fremgår ikke av plandokumentene.



Figur 7: Plankart for Kronstadparken N1

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

Utforming

Det er flere elementer som skal sikre en god utforming av de felles utearealene. Store deler av disse arealene ligger på bakkeplan. I punkt 2.2.4 i planbestemmelsene står det følgende: "Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek."¹⁶⁵ Disse arealene ligger i umiddelbar nærhet til bygget, men vi kan ikke si noe om nærheten til byggets inngang da dette ikke fremgår av plandokumentene. Oppholds- og lekearealene oppfattes som trafikksikre da bygget danner en skjerming mot den mest trafikkerte vegen.

¹⁶⁵ Planbestemmelser til Kronstadparken N1, punkt 2.2.4 (PlanID 75000)

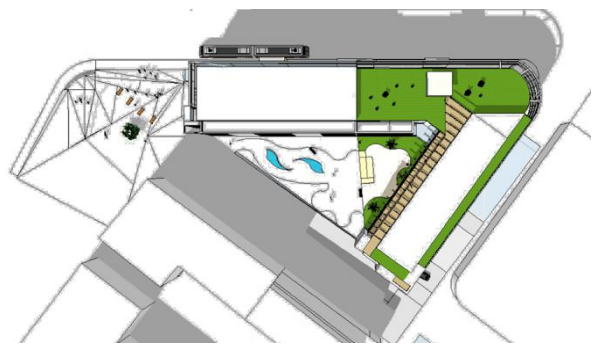
På motsatt side av gårdsrommet er det regulert inn gatetun. Dette skal primært tilrettelegges for myke trafikanter.

Det er krav til at støynivået ikke skal overstige 55 dBA, og arealene må sikres mot forurensing og strålefare. I samme punkt står det at ca. 50% av den delen av torget som grenser mot leilighetene, samt gatetunet, skal ha støyforhold i henhold til normen. Videre må arealene ha sollys på minimum 50% av arealet kl. 14 ved jevndøgn. Terrengtet skal heller ikke være brattere enn 1:3.

Ut ifra plandokumentene "(...) har minst 50% av arealene sol klokken 1500 ved vårjevndøgn."¹⁶⁶. Dette omfatter i hovedsak arealer på takterrassen, og begrensede arealer på bakkenivå. Det er små arealer i gårdsrommet som har sol kl. 15 på jevndøgn. Dette er bakgrunnen for at det ikke oppnås full score. Gårdsrommet er derimot solfylt kl. 15 i mai, se Figur 8.



Figur 8: Soldiagram 21. mars kl. 15 (venstre) og 21. mai kl. 15 (høyre)



Kilde: Byggesaksarkivet i Bergen kommune

Det er blant annet planlagt en grønn skjerm på torget som vil gi "(...) noe lè mot nordavinden."¹⁶⁷. Samtidig er byggets utforming med på å skjerme mot vind og støy på de felles utearealene. Prosjektets beliggenhet, med flere trafikkerte veger i nærheten, fører til at det likevel vil være noe støyutsatt. Beplantning vil kunne bidra til ytterligere støyskjerming i det felles uterommet.

I plandokumentene står det at det skal utformes utomhusplan for det private området. I denne skal blant annet universell utforming legges til grunn. Dette åpner for tilrettelagte områder for brukergrupper med nedsatt funksjonsevne. I og med at det ikke er satt mer spesifikke krav til universell utforming, får ikke dette punktet full score.

¹⁶⁶ Planbeskrivelse til Kronstadparken N1, side 24 (PlanID 75000)

¹⁶⁷ Op. cit. side 28

Flerfunksjonelt

Illustrasjonsplanen viser hvordan området kan opparbeides med kafétilbud, sitte- og lekeplasser og et offentlig torg. I tillegg fremstår takterrassen som mer privat, hvor beboerne har mulighet for å trekke seg tilbake.

Innenfor planområdet er det i illustrasjonsplanen planlagt tre områder for lek/opphold. Dette inkluderer et større avsatt areal på det offentlige torget. Størrelsen på oppholds- og lekeareal på bakkenivå er på totalt 627 m².¹⁶⁸ I tillegg kommer areal på det offentlig tilgjengelige torget. Vi får ikke inntrykk av at utearealene er restarealer på tomten, men at de har fått en vesentlig posisjon i planleggingen.

Innholdet gjør at uteområdet er tilpasset flere ulike brukergrupper. Videre fremstår uterommene som godt planlagt, med gode intensjoner og flerbruksområder.

Blågrønne løsninger

Bruken av blågrønne løsninger for dette prosjektet ser ut til å være høy. Både soldiagram (Figur 8) og skissevedlegg (Figur 9) viser innslag av dammer. I tillegg fremstår takterrassen som grønn, med både trær og grønt overflatedekke på hele arealet (Figur 10). Uterommene i illustrasjonsplanen viser både hekker, busker, trær, pergola med klatreplanter og store grønne arealer. Utgangspunktet for Kronstadparken N1 før boligprosjektet startet var utfordrende. Området bar da preg av grå flater og få eller ingen grønne kvaliteter. I punkt 1.2.1 i planbestemmelsene poengteres det at "Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng."¹⁶⁹ Det ser derfor ut til at boligprosjektet kan tilføre mange gode, varierte og grønne kvaliteter til området og uterommene. Prosjektet får svært god score på dette området, da det i utgangspunktet ikke var noen eksisterende naturelementer å ta vare på. Dette er også bakgrunnen for at eksisterende forhold er vurdert til å være ikke relevant.

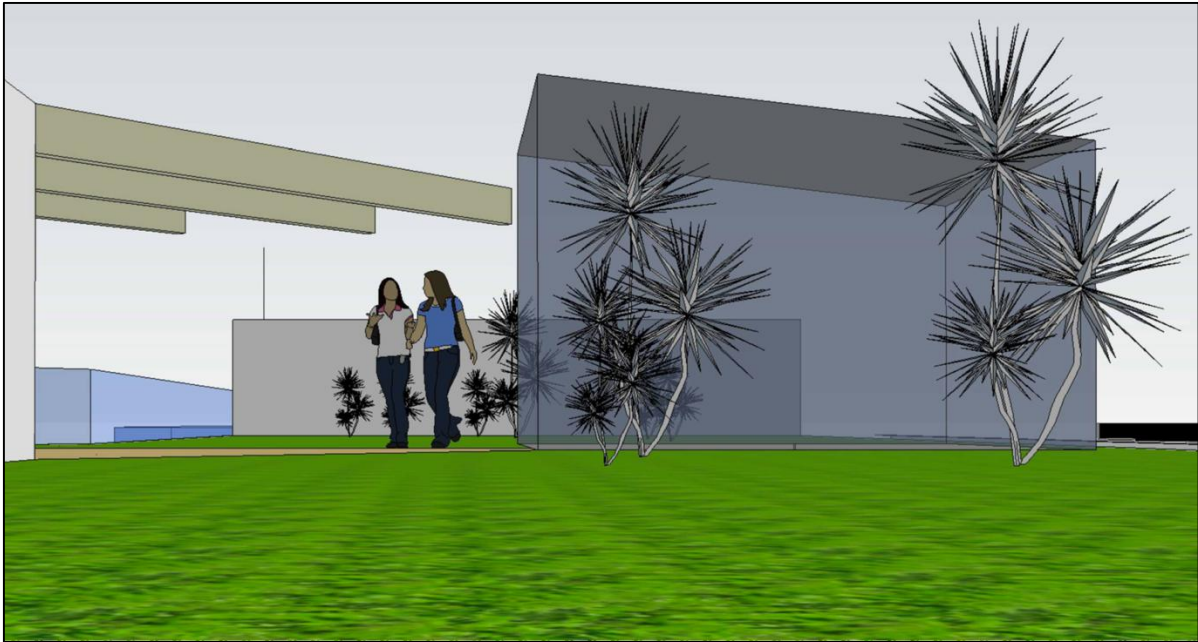


Figur 9: Skisse av prosjektet

Kilde: www.bergenkart.no/braplan

¹⁶⁸ Planbeskrivelse til Kronstadparken N1, side 23 (PlanID 75000)

¹⁶⁹ Planbestemmelser til Kronstadparken N1, punkt 1.2.1 (PlanID 75000)

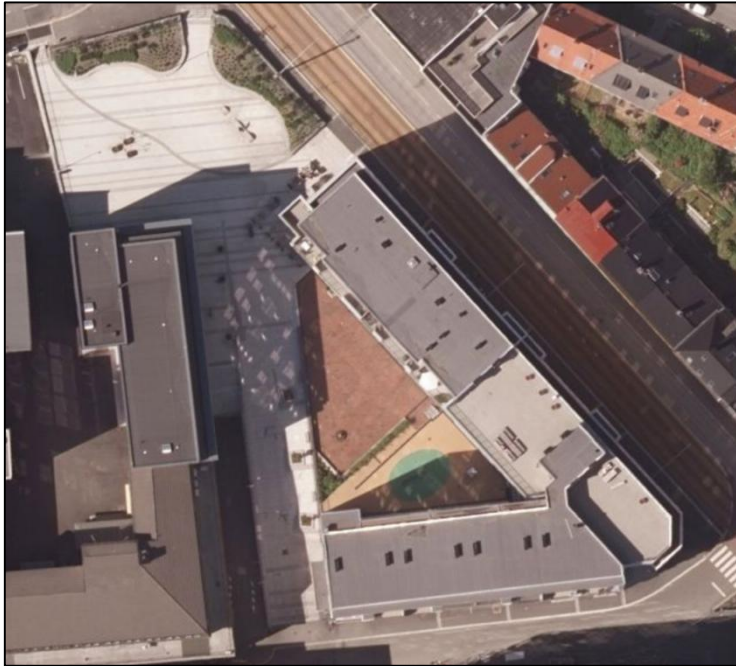


Figur 10: Skisse over takterrassen

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

Selv om det er tegnet inn møbler og sittegrupper i alle uteområdene, er det vanskelig å se hvilke materialer som er tenkt brukt. Det er satt krav til at materialbruken skal vises i utomhusplanen. Dette fremgår av punkt 1.2.1 og 1.2.2 i planbestemmelsene. Bruk av materialer kunne til fordel vært utdypet.

Vurdering til ferdig prosjekt



Figur 11: Ortofoto over Kronstadparken N1

Kilde: www.norgeskart.no

Differensiering

Det er tydelige overganger mellom arealer som er private, felles og offentlige. Bygningen har private balkonger som tydelig skiller seg fra fellesområdene. Tilkomsten til takterrassen skjer fra felles trappegang, noe som understreker opplevelsen av at denne er felles for beboerne. Når det gjelder overgangen mellom det felles uteområdet på bakkenivå, og det tilstøtende offentlige torget, oppleves denne som tydelig. Skillet mellom hva som er felles og offentlig forsterkes av fargekontrastene og materialbruken. Det felles uteområdet har en rødlig belegningsstein, mens det offentlige arealet består av lyse heller. Det er i tillegg en liten mur som markerer overgangen mellom de to områdene på bakkenivå, se Figur 12. Dette danner bakgrunnen for at prosjektet får topp score.



Figur 12: Differensiering i uterommet i Kronstadparken N1

Bilde: privat

Utforming

Det er avsatt relativt store arealer til felles uteområder, både på bakkenivå og på taket. De felles uteområdene på bakkeplan er omkranset av bygget i sør og øst. Dette reduserer solforholdene noe på dagtid, men medfører også at området skjermes fra trafikkstøy fra Bjørnsonsgate. Den felles takterrassen ligger relativt usjenert til og har gode solforhold. Den planlagte pergolaen på det offentlige torget er ikke plantet, noe som medfører at uteområdet ligger noe utsatt til i forhold til støy fra Danmarks plass. Det felles uteområdet på bakkeplan fremstår også som trafiksikkert, da parkeringsløsningene er i garasjeanlegg under bakken. Dette medfører topp score på punktene *bakkeplan* og *trafiksikkerhet*. Samtidig danner bygget en barriere mellom fellesarealer og den trafikkerte gaten. Det er også begrensede muligheter for å kjøre bil på tilstøtende areal.

Flere av de planlagte grønne kvalitetene hadde til hensikt å beskytte mot nordavinden og trafikkstøyen. Fravær av flere av de planlagte grønne elementene, som pergola, busker og hekker, har derfor en negativ innvirkning på vind- og støyforholdene i de felles utearealene. Karakteren er derfor vurdert til 3 – ok.

Når det gjelder selve tilkomsten til de felles uteområdene er denne dårlig. Inngangspartiet til bygget ligger ut mot Bjørnsonsgate. Til fellesarealet på bakkeplan er det to større glassdører som forbinder bygget med arealet utenfor. Disse dørene fører derimot direkte inn i dagligvarebutikken Spar. Det bør nevnes at det er en tredje dør, men denne fremstår som en bakdør eller rømningsvei. Beboerne må med andre ord bevege seg rundt hele bygget for å komme til de felles utearealene på bakkeplan. Selv om dette ikke utgjør en lang strekning, begrenser det likevel bruken av utearealet da det ikke blir en del av den naturlige ferdselsåren. Dette fører til at prosjektet får en lav score på dette punktet. Den felles takterrassen har tilkomst med heis og fra felles trappeoppgang.

Det felles uteområdet er flatt, og har enkel tilkomst fra det offentlige torget for alle brukergrupper. Uteområdet har store flater med få kontraster, og trekkes derfor litt i karakter. Det er ingen belysning, og prosjektet scorer derfor svært dårlig på dette punktet.

Flerfunksjonelt

Det felles utearealet fremstår som svært monofunksjonelt. Det er et lekestativ i den sør-østlige delen av fellesarealet (Figur 13). Ellers består området av harde og store overflater som ikke er tilrettelagt for variert lek. Det er etablert en trebenk langs bedet, men siden arealene rundt ikke appellerer til lek og opphold er benkene trolig lite i bruk. Ut over dette er det ikke noe i det felles utearealet på bakkenivå som muliggjør fantasifull lek. Takterrassen har noen møbler og appellerer til en annen brukergruppe enn lekeapparatet på bakkeplan. Innholdet vurderes til karakter 2 – *dårlig*. Størrelsen får derimot topp score. Tilstøtende torg har noen utforminger og servicefunksjoner som gir mulighet for både lek og opphold.



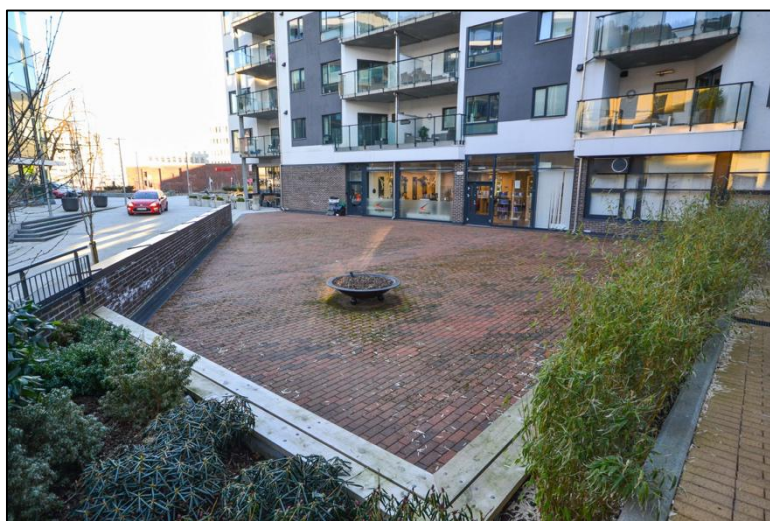
Figur 13: Lekeapparat i uterommet i Kronstadparken N1

Bilde: privat

Kombinasjonen av lekeapparat og benk på bakkeplan og mulighet for opphold på takterrassen, gjør at prosjektet får karakteren 3 – ok på dette punktet. For at prosjektet skulle fått en høyere score burde det vært flere tilbud både til små barn og voksne/eldre.

Blågrønne løsninger

De felles utearealene både på bakkeplan og på takterrassen består av harde overflater. Det er lite bruk av grønne elementer, noe som tilsier en mangel på lokal overvannshåndtering i prosjektet. Innenfor planområdet er det tre trær, noe beplantning/bed i felles uterom og på offentlig torg. Ut over dette er overvannshåndteringen løst ved rør i bakken. I fellesområdene er det lite varierte naturelementer, se Figur 14. Dammene som ble vist i skissevedleggene, eksisterer heller ikke. Prosjektet får derfor dårligste score på både *lokal overvannshåndtering* og *varierte naturelementer*. Siden utgangspunktet var eldre bygninger og asfalterte overflater er det ingen eksisterende kvaliteter som er innarbeidet i prosjektet. *Bruk av eksisterende forhold* er derfor vurdert som ikke relevant.



Figur 14: Grønne elementer i uterommet i Kronstadparken N1

Bilde: privat

Materialvalgene i de felles uterommene er robuste. Det er mur- og belegningsstein, heller og gummimatte. Benkene på takterrassen er i tre. Alle overflatene er bestandige og krever lite vedlikehold. Overflatene fremstår likevel som lite varierte og tilfører ikke noe særlig kvalitet til utearealene. Prosjektet når derfor ikke helt opp på dette punktet.

Oppsummering Kronstadparken N1

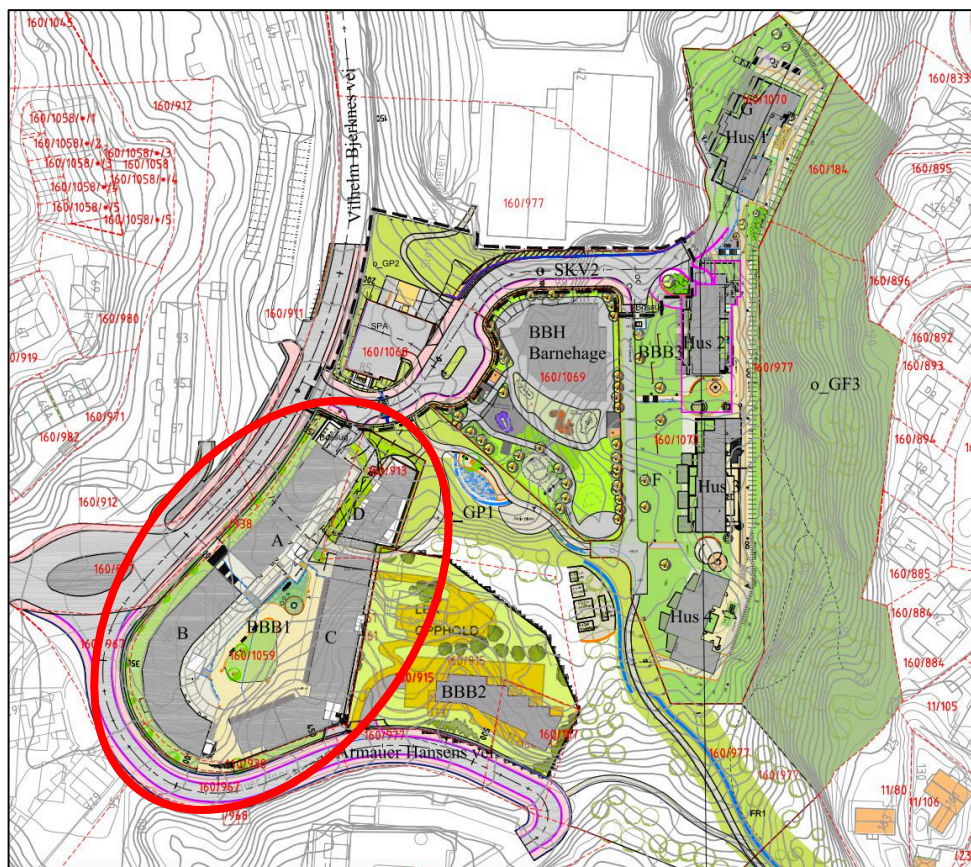
	Kronstadparken N1 - planlagt	Kronstadparken N1 - ferdig
Utnyttelse	287 %	
Differensiering		
Overgang mellom privat/felles og offentlig	5	5
Overgang mellom privat og felles	4	5
Utforming		
Solforhold	4	4
Vindforhold	5	3
Støyforhold	4	3
Bakkeplan	5	5
Trafikksikkerhet	5	5
Umiddelbar nærhet til boligens inngang	5	2
Belysning	IN	1
Universell utforming	4	4
Flerfunksjonelt		
Innhold	5	2
Størrelse	5	5
Brukergrupper	5	3
Blågrønne løsninger		
Lokal overvannshåndtering	5	1
Varierte naturelementer	5	1
Bruk av eksisterende forhold	x	x
Materialvalg	4	4

Planlagt uterom kommer betydelig bedre ut enn hva det ferdig opparbeidede uterommet gjør. Dette kan henge sammen med den innholdsrike og grønne illustrasjonsplanen. Vi klarer ikke å se hvordan denne planen har vært retningsgivende for utformingen. Når det kommer til punktet *differensiering*, er dette bedre i ferdig prosjekt. Kriteriene under *utforming* er derimot merkbart bedre i planlagt enn ferdig prosjekt.

Vi ser i Excel-matrisen at punktene under *flerfunksjonelt* har store avvik mellom det planlagte og det ferdige prosjektet. Vi ser også store avvik rundt punktene som kobles til *blågrønne løsninger*. Det var flere elementer i planen som tilsa at *lokal overvannshåndtering* skulle være god.

7.1.2 Slettebakken Sør delfelt BBB1

Detaljreguleringsplan for Slettebakken Sør ble vedtatt 18.02.2016. Planen omfatter et større område, med blant annet ny barnehage, konsentrerte småhus og blokker, friområde og park. Siden store deler av området ikke er ferdig opparbeidet, har vi konsentrert oss om delfelt BBB1. For BBB1 har detaljreguleringsplanen som hovedformål å optimalisere utbyggingen innenfor gjeldende byggeformål, grad av utnyttning og byggehøyder.¹⁷⁰ Illustrasjonsplan datert 30.04.2015 og 04.12.2009 er retningsgivende for plassering av bebyggelse innenfor hvert delfelt og for avstander mellom bygningene i BBB1-BBB3. Illustrasjonsplanen som ligger vedlagt til vedtatt plan, er datert 03.06.2015. Det er grunn til å tro at dette er riktig plan, selv om datoene er ulike. Dette siden det i bestemmelsene står at "(...) forslag til endring sist revidert 03.06.2015.". Illustrasjonsplanen er utarbeidet av ABO Plan & arkitektur. Delfelt BBB1 er markert med rød sirkel (Figur 15).



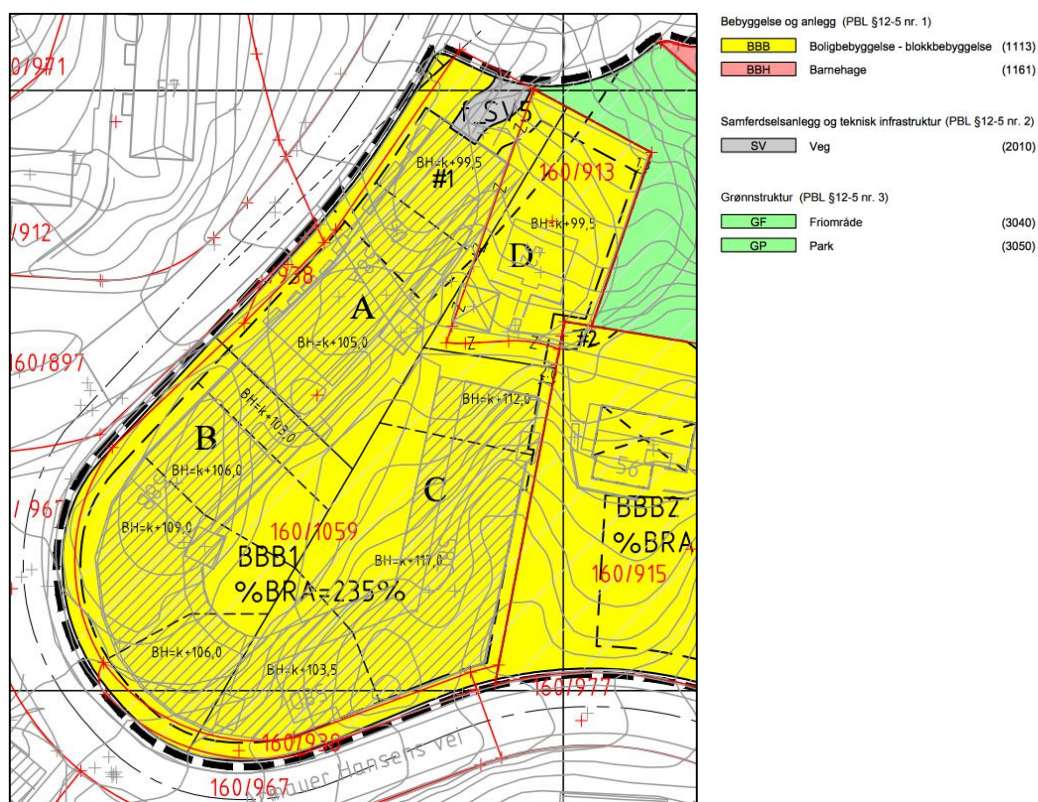
Figur 15: Illustrasjonsplan datert 03.06.2015, delfelt BBB1 er markert med rød sirkel Kilde: www.bergenskart.no/braplan

¹⁷⁰ Planbestemmelser for Slettebakken Sør, (PlanID 10520603)

Vurdering til planlagt prosjekt

Differensiering

I planen er det vanskelig å skille mellom hvilke arealer som er private og hvilke som er felles. Disse vises verken i plankartet (Figur 16) eller i illustrasjonsplanen. Gjennom bestemmelsene kommer det likevel frem at "Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal holdes adskilt fra felles areal ved oppføring av levegg, plantering av vegetasjon eller andre visuelle stengsler (...)."171. Denne bestemmelsen gjør at differensieringen mellom privat og felles trekkes opp til karakter 4 – god. Det er derimot tydelige overganger mellom offentlige og felles utearealer. De felles utearealene vises med en egen farge i illustrasjonsplanen, og det er i tillegg presisert at disse arealene er satt av til lek og opphold.



Figur 16: Plankart for Slettebakken Sør delfelt BBB1 Kilde: www.bergenskart.no/braplan

Utforming

Uteområdet ligger plassert med bygninger på alle sider. Det står presisert i planbeskrivelsen at det skal "(...) opparbeides gode leke- og oppholdsareal."172. Det er ikke spesifikke beskrivelser av solforholdene i BBB1, siden boligprosjektet er en del av en større plan. Uteområdet fremstår likevel såpass stort at det gir grunnlag for å tro at kravene til sol tilfredsstilles. Det poengteres i bestemmelsene at uteoppholdsarealene skal ha "gode solforhold og [ligge] klimatisk skjermet."173. Det settes også maksimumskrav til støynivå.

171 Planbestemmelser til Slettebakken Sør, punkt 2.6.1 (PlanID 10520603)

172 Planbeskrivelse til Slettebakken Sør, side 21 (PlanID 10520603)

173 Planbestemmelser til Slettebakken Sør, punkt 2.6.6 (PlanID 10520603)

Byggenes plassering mot vegen kan fungere som støyskjerming. Det nevnes i planbestemmelsene at eventuelle andre støyskjermingstiltak skal gjennomføres ut ifra støyvurderingsrapport. Videre kan byggenes plassering også skjerme mot vind. Både *solforhold* og *vindforhold* gis karakteren 4 – god. Bakgrunnen for at de ikke oppnår full score, er at kravene i planen fremstår som litt upresise.

Det er ikke vist nøyaktig størrelse og plassering av lekeområder. De ligger på bakkeplan og i bestemmelsene settes det fokus på at disse skal være "hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen, maks 50 m fra byggets hovedadkomst."¹⁷⁴. Denne formuleringen gjør at punktet får toppkarakter. Det poengteres også at det skal utarbeides en utomhusplan som viser blant annet utforming og plassering av lekearealer. Sammen med plassering av bygninger, legger dette grunnlaget for et trafiksikkert område.

Under punkt 2.6.6 i planbestemmelsene står det at minimum 50% eller 100 m² av fellesareal skal gis universell utforming og tilkomst. I 2.6.7 står det: "Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype."¹⁷⁵. Utomhusplanen som skal utarbeides skal vise at prinsippene for universell utforming og bruken av ledelinjer realiseres. Den skal også vise plassering og utforming av lekearealer, samt hvordan fastsatte krav til størrelse og kvalitet blir oppfylt. Disse kravene resulterer i at punktet får score 5 – *svært god*. Ellers settes det ikke konkrete krav til belysning og kontraster.

Flerfunksjonelt

Verken illustrasjonsplan, planbeskrivelse eller planbestemmelser viser hvordan uterommet skal møbleres. Dette gjelder både bruken av benker, bord og lekeapparater. Det blir derfor vanskelig å si noe om hvorvidt uterommet er tilegnet alle brukergrupper og inviterer til opphold. Punktene *innhold* og *brukergrupper* får derfor 2 – *dårlig* i score. Det som kommer tydelig frem av illustrasjonsplanen er derimot størrelsen på utearealet. Dette oppfattes ikke som et restareal i prosjektet. I planbeskrivelsen vises det til at det er 11,1 m² per boenhet. Dette er noe lavere enn kravet i kommuneplanen, men det argumenteres med at noe kan "(...) dekkes av nærliggende offentlige friareal..."¹⁷⁶. I og med uterommet i seg selv ikke tilfredsstillende minimumskravet til uteoppholdsareal i kommuneplanen, får punktet karakter 4 – *god*.

Blågrønne løsninger

Lokal overvannshåndtering fremheves ikke som en planlagt løsning i uterommet. Ut ifra illustrasjonsplanen kommer det frem at det skal etableres et lite område med gress. Ellers er det tegnet inn noen få trær/busker. Disse kan til en viss grad bidra til en lokal overvannshåndtering ved at de tar opp vann. Det ser heller ikke ut til at variasjonen i naturelementer er særlig stor. Det er viktig å poengtere at planen ligger i tilknytning til områder med gode kvaliteter og blågrønne løsninger. Dette har likevel ingen betydning for

¹⁷⁴ Planbestemmelser til Slettebakken Sør, punkt 2.6.6 (PlanID 10520603)

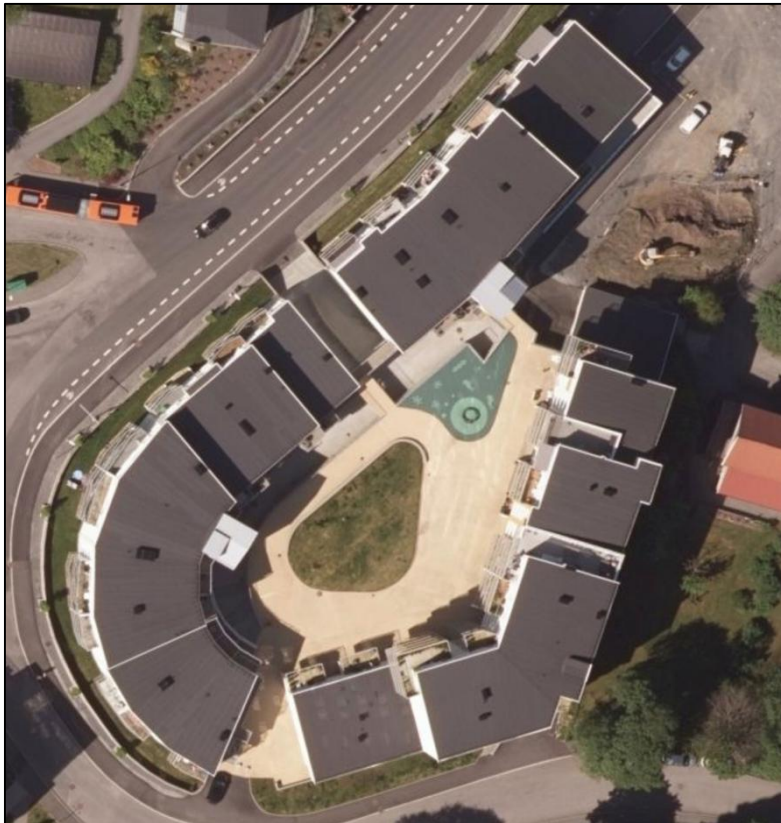
¹⁷⁵ Op. cit. punkt 2.6.7

¹⁷⁶ Planbeskrivelse til Slettebakken Sør, side 26 (PlanID 10520603)

karakteren som er gitt, da det ligger utenfor det felles uterommet. På disse punktene får prosjektet derfor karakteren 2 – *dårlig*.

Utomhusplanen skal vise både utforming, opparbeiding av terreng, hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpassing. Det skal også dokumenteres at vegetasjonen får gode vekstvilkår over/ved parkeringsetasjer. Det spesifiseres likevel ikke om eksisterende forhold skal tas vare på, og prosjektet får derfor ikke toppkarakter på dette punktet. Utomhusplanen skal også vise materialbruken i området, herunder dekkematerialer.

Vurdering til ferdig prosjekt



Figur 17: Ortofoto over Slettebakken Sør, delfelt BBB1

Kilde: www.norgeskart.no

Differensiering

Overgangene mellom felles og privat areal fremstår som tydelig. De private områdene er i form av balkonger, med unntak av noen private avskjermede områder på bakkenivå. Overgangene mellom felles og offentlig er også tydelige. Skillet vises både i fargeforskjeller og ved at bygningene viser avgrensningen mellom boligprosjekt og omkringliggende gate. Dette fører til at prosjektet får topp score på *differensiering*.

Utforming

Selv om uterommet ligger omringet av boligbygg, er området såpass stort at solforholdene oppleves som relativt gode. Ellers fremstår plasseringen av bygningene som en skjerming mot både støy og vind. De felles utearealene er plassert på bakkeplan over garasjeanlegget. Løsningen med parkering under bakken og byggenes plassering rundt fellesarealet gjør at området føles trafikksikkert. Uteoppholdsarealet, inkludert lekeareal, ligger i umiddelbar nærhet til både innganger og private utearealer. Alle disse punktene er vurdert til karakter 5 – *svært god*.

Uterommet mangler belysning. Kontrastene mellom det harde dekket og lekeareal/gresshaug er tydelige. Utearealet har en flat utforming og det er enkelt for alle å bevege seg rundt i rommet. Det harde

dekket, uterommets størrelse og mangelen på ledelinjer kan skape utfordringer for synshemmede. Dette er grunnen til at *universell utforming* ikke får topp uttelling, men ender på karakter 4 – god.

Flerfunksjonelt

I uterommet er det anlagt noen benker og et område for lek. Lekeområdet har ingen større lekeapparater, kun figurer i underlaget og et mindre lekeapparat (Figur 18). På bakgrunn av dette har innholdet fått 3 – ok i score. Punktet *størrelse* gir karakteren 5 – *svært god*, da det felles uterommet ikke oppleves som restareal. Arealet kan brukes av både små barn og voksne, men fremstår som litt ensformig. Med bakgrunn i dette har punktets *brukergrupper* blitt vurdert til karakter 3 – ok.



Figur 18: Område for lek i Slettebakken Sør delfelt BBB1

Bilde: privat

Blågrønne løsninger

Uterommet består stort sett av hardt dekke, og har kun et mindre areal som er gressdekt, se Figur 19. Det er heller ikke anlagt særlig med naturelementer i området. Dette gir grunn til å tro at den lokale overvannshåndteringen ikke har fått særlig fokus i utarbeidelsen, og gis karakteren 2 – *dårlig*. Uteoppholdsarealet fremstår som flatt og uten bevaring av særlig terreng. Unntaket er den lille gressdekte haugen midt i uterommet. Det er ellers vanskelig å se spor av at eksisterende forhold er ivaretatt og brukt i det nye boligprosjektet. Det vil være verdt å merke seg at delfelt BBB1 grenser til en naturtomt i øst. Likevel gis punktene *varierte naturelementer* og *bruk av eksisterende forhold* karakteren 2 - *dårlig*.



Figur 19: Blågrønne løsninger i uterommet i Slettebakken Sør delfelt BBB1

Bilde: privat

Overflatematerialene oppfattes som robuste og så godt som vedlikeholdsfrie, med unntak av den lille gresshaugen. Mangel på variasjon i materialvalgene, gjør at punktet ikke når helt opp og gis karakteren 4 – god.

Oppsummering Slettebakken Sør delfelt BBB1

	Slettebakken Sør, BBB1 - planlagt	Slettebakken Sør, BBB1 - ferdig
Utnyttelse	235 %	
Differensiering		
Overgang mellom privat/felles og offentlig	5	5
Overgang mellom privat og felles	4	5
Utforming		
Solforhold	4	5
Vindforhold	4	5
Støyforhold	5	5
Bakkeplan	5	5
Trafikksikkerhet	5	5
Umiddelbar nærhet til boligens inngang	5	5
Belysning	1	1
Universell utforming	5	4
Flerfunksjonelt		
Innhold	2	3
Størrelse	4	5
Brukergrupper	2	3
Blågrønne løsninger		
Lokal overvannshåndtering	2	2
Varierte naturelementer	2	2
Bruk av eksisterende forhold	4	2
Materialvalg	4	4

Ut ifra Excel-matrisen ser vi først og fremst at det ferdige uterommet har kommet dårligere ut enn hva det planlagte uterommet gjorde. Likevel ser vi tydelig at både planlagt og ferdig prosjekt scorer bra på mange av de samme punktene. Dette tyder på at disse faktorene har vært godt sikret i planleggingsprosessen og dermed tatt hensyn til ved utbygging. Den manglende variasjonen når det gjelder møblering og naturelementer trekker prosjektene i karakter.

7.1.3 Vilhelm Bjerknes' vei 62

22.03.2010 ble reguleringsendring for detaljreguleringsplanen Vilhelm Bjerknes' vei 62 vedtatt. I planbestemmelsene står det spesifisert at illustrasjonsplanen datert 22.03.2010 er retningsgivende. Denne illustrasjonsplanen er utarbeidet av arkitektgruppen CUBUS AS og vises i Figur 20.

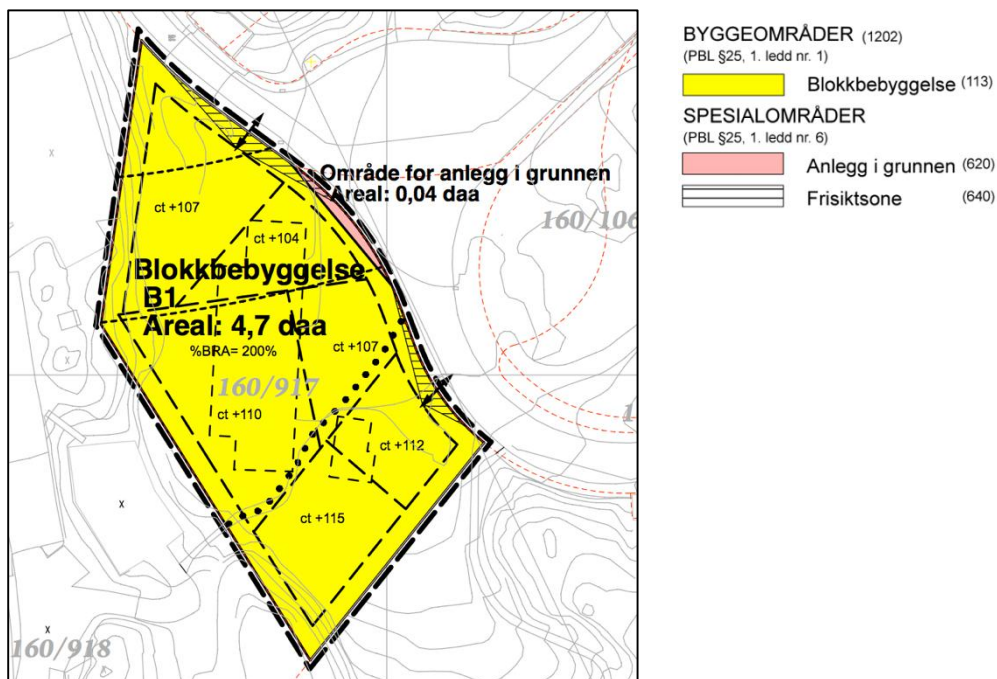


Figur 20: Illustrasjonsplan for Vilhelm Bjerknes' vei 62, datert 22.03.2010 **Kilde:** www.bergenskart.no/braplan

Vurdering til planlagt prosjekt

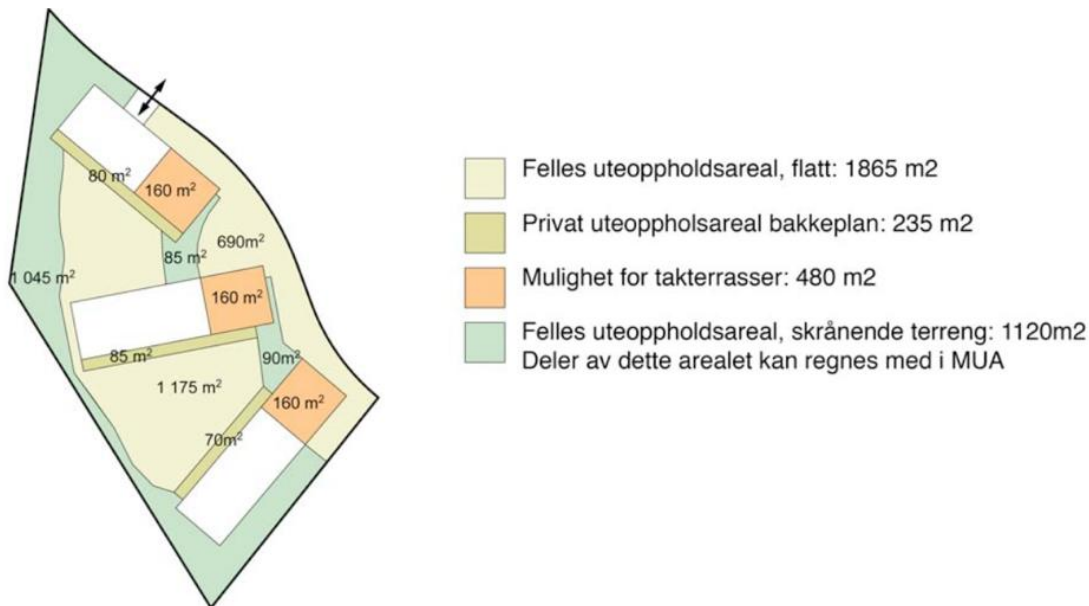
Differensiering

Plankartet viser ingen differensiering i området (Figur 21), men en skisse i planbeskrivelsen viser tydelig hvilke utearealer som er private, felles og offentlige, se Figur 22. Det er derimot vanskelig å skille mellom hva som er felles og offentlig i illustrasjonsplanen, blant annet med bakgrunn i at det går en offentlig gangsti gjennom området. Dette belyses også i planbeskrivelsens punkt 9.7 *Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet*. Her står det: "Gangvei gjennom området sikrer allmenn tilgjengelighet (...)." ¹⁷⁷. På bakgrunn av dette ser det også ut til at de felles utearealene kan brukes av andre i området, noe som underbygger utydigheten av hva som er felles og offentlig. Dette er ikke nødvendigvis negativt, men fører likevel til at privat/felles og offentlig ikke kan gis en høyere karakter enn 3 – ok. Illustrasjonsplanen viser fargeforskjeller ved overganger, men det er ikke sagt noe om hvordan dette skal løses i praksis.



Figur 21: Plankart for Vilhelm Bjerknes' vei 62 Kilde: www.bergenskart.no/braplan

¹⁷⁷ Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62, side 27 (PlanID 10900100)



Figur 22: Oversikt over private, felles og offentlige utearealer

Kilde: Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62

Utforming

I beskrivelsen av planforslaget står det at uteoppholdsarealene mellom blokkene skal knytte "(...) sammen de flate arealene i forkant med bakenforliggende grøntområder."¹⁷⁸ Uteoppholdsarealene ligger oppå parkeringskjelleren og har dermed blitt hevet for å få bedre solforhold. Det nevnes også i bestemmelsene at minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og ligge klimatisk skjermet. I tråd med krav i kommuneplanen har områdene gode solforhold kl. 15 jevndøgn (Figur 23). Samme figur viser solforhold i utearealene 21. juni kl. 15. Utearealene ligger vestvendt og vil i hovedsak ha sol på ettermiddag og kveld. De tre blokkene som er oppført har fått en nedtrapping fra sør til nord, der høyden faller med én etasje per blokk. Denne nedtrappingen er utført for å passe inn med eksisterende bebyggelse i området. Vind er derimot ikke direkte nevnt noe sted i planen. Det ser likevel ut til at både bygninger, terreng og vegetasjon kan fungere som vindskjerming i uterommet. Punktet gis derfor karakter 4 – god.



Figur 23: Soldiagram, 21. mars kl. 15 (venstre) og 21. juni kl. 15 (høyre) **Kilde:** Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62

¹⁷⁸ Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62, side 20 (PlanID 17560000)

I planbestemmelsene nevnes en maksimumsgrense for støynivå. Området er i utgangspunktet lite utsatt for støy, da tilgrensende veg er relativt lite trafikkert. Støytiltak har dermed ikke vært aktuelt. Det gis derfor karakter 5 – svært god på dette punktet.

Det påkrevde utearealet dekkes inn på bakkeplan. Planen åpner også opp for å etablere felles takterrasser på hver blokk. Det er satt minimumskrav om 15 m² felles uteoppholdsareal og 6 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Videre kommer det tydelig frem i punkt 2.2.1 i planbestemmelsene at leke- og oppholdsarealene skal plasseres i umiddelbar nærhet til boligens inngang. Disse lekearealene fremstår gjennom illustrasjonsplanen som trafiksikre, da det er et tydelig skille mellom kjørbart areal og områder for opphold og lek. Fargeforskjeller i samme plan indikerer hvilke områder som er tilegnet lek og hva som er gangarealer.

For å sikre plassering og utforming av blant annet lekearealer er det satt krav om at det skal utarbeides en utomhusplan. Denne skal godkjennes før søknad om rammetillatelse for byggetiltak. Utomhusplanen skal vise "(...) at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming."¹⁷⁹ Utomhusplanen skal med andre ord sikre ulike kvaliteter, som for eksempel lekearealer, vegetasjon, fast møblering, belysning og gatebelegning.

Punktet *belysning* har blitt gitt en score på 4 – god. Det er positivt at det er nevnt i planen, men karakteren trekkes noe da det ikke fremgår hvordan belysningen skal løses.

Flerfunksjonelt

Illustrasjonsplanen viser hvordan benker og ulike møbler kan etableres. Som nevnt i forrige punkt presiseres det i planbestemmelsene at ulikt innhold skal gjøres rede for i utomhusplanen. De planlagte utearealene fremstår ikke som restarealer. Omtrentlig størrelse på arealene er 1865 m², se Figur 22. I planbeskrivelsen står det at "utomhusanlegget skal opparbeides med tanke på både barn, voksne, eldre og funksjonshemmede."¹⁸⁰ Det skal altså tilegnes alle brukergrupper ved sikring gjennom utomhusplanen. I tillegg fremgår det av planen at "(...) Nye lekeområder vil kunne supplere tilbudet til barn i nærområdet."¹⁸¹

Blågrønne løsninger

I planbeskrivelsen står det "... at dekket over parkeringskjeller opparbeides som uteoppholdsareal med et parkmessig preg."¹⁸² I siste avsnitt av punkt 1.2.1 i bestemmelsene blir det fremhevet at utomhusplanen skal dokumentere "(...) at vegetasjonen; store trær, busker og gress får gode vekstvilkår over parkeringsetasjen."¹⁸³ Mye grønt og særlig store trær tar opp mye vann og vil derfor kunne bidra til lokal

¹⁷⁹ Planbestemmelser til Vilhelm Bjerknes' vei 62, punkt 1.2.1 (PlanID 10900100)

¹⁸⁰ Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62, side 21 (PlanID 17560000)

¹⁸¹ Op. cit. side 27

¹⁸² Op. cit. side 21

¹⁸³ Planbestemmelse til Vilhelm Bjerknes' vei 62, punkt 1.2.1 (PlanID 10900100)

overvannshåndtering. Sammen danner dette grunnlaget for karakter 5 – svært god. Ellers skal utomhusplanen vise plassering og utforming av overvannshåndtering, i sammenheng med VA-anlegg. Videre viser illustrasjonsplanen eksisterende grønnstruktur, store og små trær og grønne overflater. I tillegg skal hevingen av utearealet gi bedre tilknytning til bakenforliggende grønnstruktur. Det fremstår som om deler av eksisterende terreng blir ivaretatt og at skråningen er vegetasjonsdekket, se Figur 20 og Figur 22. Dette resulterer i en litt bratt bakke i tilknytning til lekeområdet. Denne hellingen er et element som kan tilføre kvalitet og brukes i forbindelse med lek, for eksempel i form av akebakke. Sammen med bestemmelsene for utomhusplanen gir dette grunnlag for et område med variasjon og flere grønne elementer. Det er derimot ikke planlagt noen blå løsninger.

Valg av materialer kommer ikke frem av detaljreguleringsplanen, men skal gjøres rede for i utomhusplanen.

Vurdering til ferdig prosjekt



Figur 24: Ortofoto over Vilhelm Bjerknes' vei 62 **Kilde:** www.norgeskart.no

Differensiering

Det er tydelig hvilke arealer som er private, felles og offentlige. Selv om det går en grussti gjennom det ene uterommet oppleves ikke denne som en offentlig ferdselsåre. Da det er forholdsvis tett mellom byggene, oppleves ikke uteområdene som offentlig tilgjengelige. Terrassene tilhører de enkelte boenhetene og skaper en tydelig overgang til det felles uterommet. Både farge- og materialforskjeller gjør at overgangene mellom privat og felles er tydelige, se Figur 25. Med bakgrunn i dette får *differensiering* karakter 5 – svært god.



Figur 25: Differensiering i uterommet i Vilhelm Bjerknes´vei 62

Bilde: privat

Utforming

Uterommene har en sørvest- til nordvestvendt orientering. Dette fører til gode solforhold særlig på ettermiddag og kveldstid. Lekearealene ligger midt i uterommene og er dermed godt plassert i forhold til solen. Likevel skaper høyden på byggene og skjæringen noe skyggevirksomheter som går ut over solforholdene i områdene. Dette gjør at karakteren trekkes litt ned på punktet *solforhold*. Skjæringen i vest og bygningene, kan også fungere som vindskjerming. I tillegg kan disse delvis skjerme mot støy, selv om støynivået i området ikke oppleves som særlig høyt. Mangelen på vegetasjon gjør at både vind- og støyforhold trekkes ned til karakter 4 – *god*.

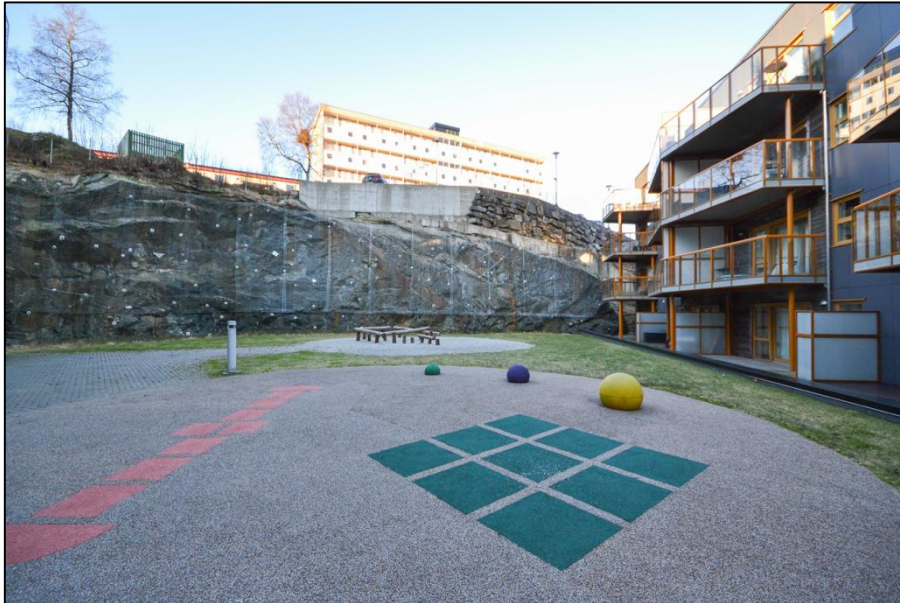
De felles utearealene er plassert på bakkeplan. I og med at uteoppholdsarealene ligger på et høyere nivå enn vegen, oppleves områdene som trafikksikre. Det er et tydelig skille mellom uterom og kjørbart areal. Videre ligger de felles uterommene i umiddelbar nærhet til boligene, både i forhold til inngangsparti og private terrasser. Med bakgrunn i dette gis det toppkarakter på punktene *bakkeplan*, *trafikksikkerhet* og *umiddelbar nærhet til boligens inngang*.

Det er anlagt belysning i området. Videre er det lett å orientere seg i uterommet, da blant annet kontrastene mellom gressdekte overflater, terrasser og grusbelagte stier er tydelige. Uterommet er flatt, og legger grunnlaget for at alle kan bevege seg i området.

Flerfunksjonelt

Uterommet byr på noen ulike former for lekeapparater, men har ingen anlagte benker eller andre sittemuligheter (Figur 26). Dette gjør området relativt monofunksjonelt, da det kun er tatt hensyn til mindre barn. Det ene lekeapparatet har en helning som gjør det utfordrende å bruke. Innholdet i uterommet

appellerer hovedsakelig til én brukergruppe. Punktene *innhold* og *brukergrupper* gis derfor karakter 2 - dårlig.



Figur 26: Lekeapparater i uterommet i Vilhelm Bjerknes'vei 62

Bilde: privat

Uteoppholdsarealene oppfattes ikke som restarealer. Likevel begrenses størrelsen noe da det er relativt tett mellom byggene. I tillegg reduseres utearealet noe på grunn av skjæringen i vest. Dette arealet kan ikke brukes, og karakteren på punktet *størrelse* reduseres noe. Det er likevel relativt store arealer og karakteren settes til 4 – god.

Blågrønne løsninger

I og med at store deler av områdene er gressbelagt vil dette bidra til en lokal overvannshåndtering ved naturlig fordrøyning. Likevel stiller vi oss spørsmålet om hvor mye vann dette egentlig kan ta opp, da de gressdekte områdene ligger på et lokk over et garasjeanlegg. Sammen med mangelen på andre naturelementer og skjæringen, legger dette grunnlaget for karakter 3 – ok.

Det er ikke anlagt eller tatt vare på noen grønne elementer i uterommene. De har derfor ikke fått det parkmessige preget som var planlagt. Områdene er flate, og det er kun blitt opparbeidet med gress i etterkant. I tillegg fremstår skjæringen i vest som et stort sår i fjellet, se Figur 26. Dette arealet tilfører dermed ingen kvalitet til uterommene. Dette gjør at punktene *varierte naturelementer* og *bruk av eksisterende forhold* får karakterer i den lavere sjiktet.

Materialene som er brukt er relativt bestandige og vedlikeholdsfrie. Lekeapparater med gummiunderlag og grusbelagte stier utgjør robuste løsninger. Unntaket er gresset som må klippes med jevne mellomrom. Materialvalgene fremstår som noe enkle, og gis derfor karakter 4 – god.

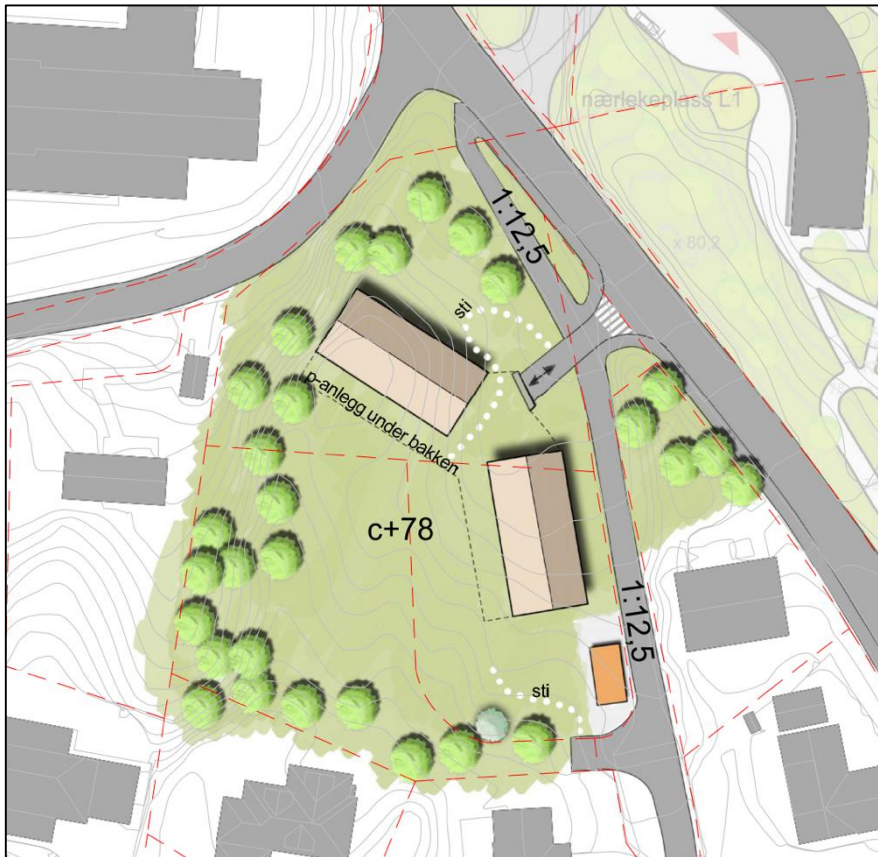
Oppsummering Vilhelm Bjerknes' vei 62

	Vilhelm Bjerknes' vei 62 - planlagt	Vilhelm Bjerknes' vei 62 - ferdig
Utnyttelse	200 %	
Differensiering		
Overgang mellom privat/felles og offentlig	3	5
Overgang mellom privat og felles	5	5
Utforming		
Solforhold	5	4
Vindforhold	4	4
Støyforhold	5	4
Bakkeplan	5	5
Trafikksikkerhet	5	5
Umiddelbar nærhet til boligens inngang	5	5
Belysning	4	5
Universell utforming	5	5
Flerfunksjonelt		
Innhold	5	2
Størrelse	5	4
Brukergrupper	5	2
Blågrønne løsninger		
Lokal overvannshåndtering	5	3
Varierte naturelementer	5	2
Bruk av eksisterende forhold	5	1
Materialvalg	4	4

Vi ser tydelig at det ferdige prosjektet kommer dårligere ut enn planlagt prosjekt. Dette skyldes trolig at uterommene ble fremstilt med mye grønt, mange trær og bevaring av terreng i illustrasjonsplanen. Dette er derimot ikke tilfellet i det ferdig opparbeidede uterommet. Ellers scorer det ferdige prosjektet noe bedre både på *differensiering* og *utforming*, enn hva det planlagte gjør. Blant annet kommer ikke overganger mellom ulike arealer og bruken av belysning like tydelig frem i det planlagte prosjektet. Likevel ser vi en markant forskjell når det gjelder punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Det er lite variasjon både i grønne elementer og møblering.

7.1.4 Fantoftvegen/Åsbakken

Detaljreguleringsplan for Fantoftvegen/Åsbakken ble vedtatt 18.06.2014. I denne planen står det at illustrasjonsplanen datert 29.08.2013 skal være retningsgivende (Figur 27). Det fremgår ikke av illustrasjonsplanen hvem som har utarbeidet denne. Det er likevel grunn til å tro at plankonsulent Opus Bergen AS har gjennomført arbeidet.

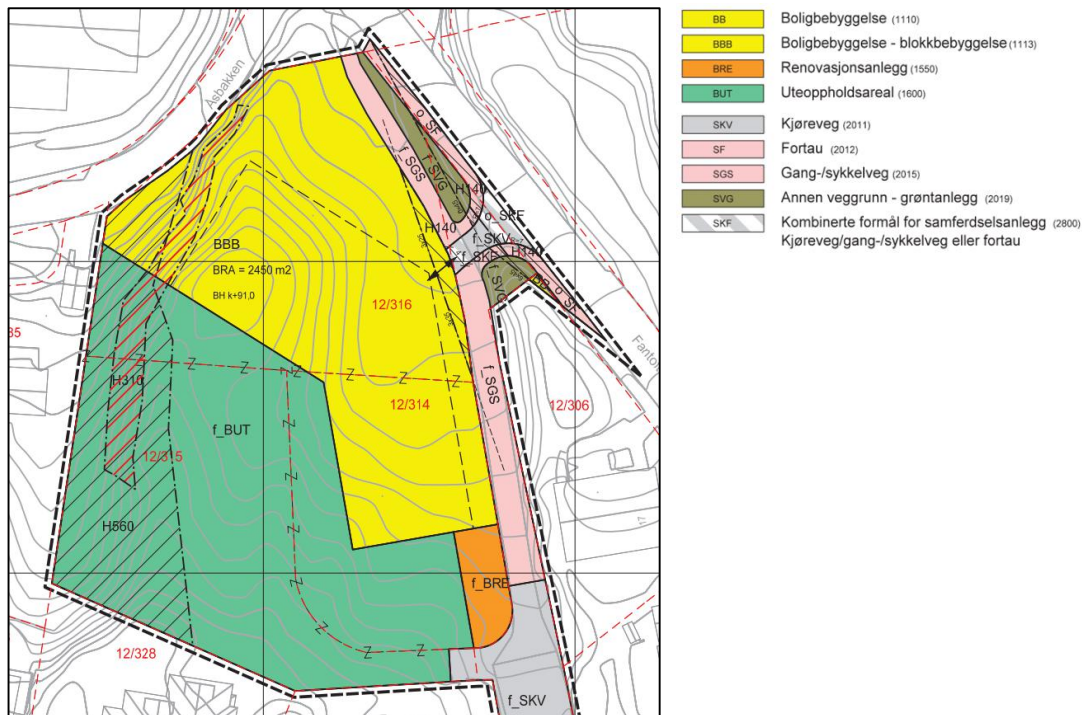


Figur 27: Illustrasjonsplan for Fantoftvegen/Åsbakken, datert 29.08.2013 Kilde: www.bergenkart.no/braplan

Vurdering til planlagt prosjekt

Differensiering

Skillet mellom privat og felles uteareal fremgår ikke av planen. På bakgrunn av dette får punktet 1 – svært dårlig i score. Skillet mellom hva som er felles og offentlig kommer derimot frem ved at området er regulert til felles uteoppholdsareal, f_BUT i Figur 28. Ellers vises differensieringen verken gjennom nivåforskjeller eller fargekontraster.



Figur 28: Plankart for Fantoftvegen/Åsbakken Kilde: www.bergenskart.no/braplan

Utforming

Under punkt 1.2 i bestemmelsene fremkommer det at utearealene skal tilfredsstillende krav til blant annet sol og støy. Uteoppholdsarealene skal også være "Hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen."¹⁸⁴ I samme punkt fremgår det at uteoppholdsarealene skal ligge klimatisk skjermet. Uterommet ligger mot sørvest og har gode solforhold. Kl. 15 jevndøgn er det sol på hele området, se Figur 29. Ellers ligger utearealet avskjermet fra vegen og fremstår som trafiksikkert. Bygningene ligger mellom uterommet og vegen, og fungerer som støyskjerm og buffer mot trafikk. Videre ser det ut til at terreng, vegetasjon og plassering av bygninger kan fungere som vindskjerming for uterommet. Utearealene ligger på bakkeplan og i umiddelbar nærhet til inngangene. Punktene sol-, vind og støyforhold, bakkeplan, trafiksikkerhet og umiddelbar nærhet til boligens inngang oppnår toppkarakter.

¹⁸⁴ Planbestemmelser til Fantoftvegen/Åsbakken, punkt 1.2 (PlanID 62780000)



Figur 29: Soldiagram, 21. mars kl. 15 (venstre) og 20. mai kl. 15 (høyre)

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

Sammen med søknad om byggetillatelse, skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal blant annet "(...) vise at utomhusarealene oppfyller krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming."¹⁸⁵ Punktet *universell utforming* burde vært presisert ytterligere for å oppnå full score.

Belysning er ikke nevnt i planen.

Flerfunksjonelt

Illustrasjonsplanen viser et område med mye gress og trær. Utover dette er ikke planen særlig detaljert. Det er tegnet inn noen benker og lekeapparater i en skisse i planbeskrivelsen, se Figur 29. Siden det ikke er vist eller satt krav til innhold i uterommet, gis det karakter 3 – ok. Ellers fremtrer uterommet som stort (Figur 28), med et areal på totalt 2742 m². Skissen (Figur 29) gir grunnlag for å tro at uterommet skal tilrettelegges for ulike brukergrupper. Da dette ikke er sikret eller vist på andre måter, får punktet *brukergrupper* karakteren 3 – ok.

Blågrønne løsninger

Planen viser ingen tenkt løsning for lokal overvannshåndtering. Det fremkommer av planbestemmelsene at det skal godkjennes en rammeplan for blant annet overvannssystemet. Likevel vil store trær og grønne flater ha en naturlig fordrøyning og ta opp mye vann. Dette kan bidra til lokal overvannshåndtering, særlig ved store nedbørsmengder. Det er ikke anlagt noen blå løsninger i området. Da det kun fremgår av

¹⁸⁵ Planbestemmelser til Fantoftvegen/Åsbakken, punkt 1.1.1 (PlanID 62780000)

planen at området skal opparbeides med gress og trær, får punktet *varierte naturelementer* karakter 3 – ok. Ellers poengteres det at eksisterende hasseltrær skal ivaretas og at "Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling."¹⁸⁶. Deler av terrenget skal på denne måten bevares.

I punkt 1.1.4 i bestemmelsene står det at bygget skal gis en god materialbruk. I samme punkt står det: "Det må redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser."¹⁸⁷. Materialvalg i uterommet er dermed lite presisert, og trekkes derfor ned til karakter 3 – ok.

¹⁸⁶ Planbestemmelser til Fantoftvegen/Åsbakken, punkt 1.1.6 (PlanID 62780000)

¹⁸⁷ Op. cit, punkt 1.1.4

Vurdering til ferdig prosjekt



Figur 30: Ortofoto over Fantoftvegen/Åsbakken **Kilde:** www.norgeskart.no

Differensiering

Det er et tydelig skille mellom private og felles utearealer i prosjektet. Overgangene mellom private terrasser og felles uteområder vises ved ulike materialer og farger. Videre er det tydelig hvilke arealer som tilhører prosjektet og hvilke arealer som er offentlig tilgjengelige. Skillet viser seg i nivåforskjeller mellom prosjektet og vegen nedenfor. Mot vest er det trær og naturelementer som viser hvilke arealer som tilhører prosjektet. Siden overgangene er tydelige gis disse punktene karakter 5 – svært god.

Utforming

Uterommet ligger sørvestorientert til, og har gode solforhold. Terreng og boligblokker fremstår både som vindskjerming og støyskjerming, selv om området ikke oppfattes som særlig støypreget. Uterommet ligger plassert bort fra og på et høyere nivå enn vegen. Dette gjør at området oppleves som trafiksikkert. Videre ligger arealene på bakkeplan og i umiddelbar nærhet til både boligens inngang og beboernes private terrasser.

Det er anlagt noen lyktestolper i uterommet. Mangelen på belysning langs grusstien, gjør at punktet trekkes en karakter. Uteoppholdsarealet har en universelt utformet hovedløsning. Det er en naturlig kontrast mellom det grønne gresset, grusstien og møbleringen.

Flerfunksjonelt

Det er anlagt benker, bord og ulike lekemuligheter for barn i uterommet. Både sandkasse, huske, sklie og balansekuler legger til rette for variert lek, se Figur 31. Videre kan også det varierte terrenget, trærne og de åpne områdene med gress åpne for blant annet akemuligheter, klatring og ballek. På bakgrunn av dette fremstår utearealet som flerfunksjonelt, med muligheter for mange brukergrupper.



Figur 31: Innhold i uterommet i Fantoftvegen/Åsbakken

Bilde: privat

Uterommet fremstår som stort i forhold til størrelsen på boligprosjektet. Området oppfattes ikke som restareal.

Blågrønne løsninger

Uterommet består av både gress, trær og grus. Dette gir et godt grunnlag for lokal overvannshåndtering, da det både gir rom for naturlig fordrøyning og at trærne tar opp mye vann, se Figur 32. Det er ellers ikke anlagt noen blå løsninger.

Ved utbygging har både terreng og noen store hasseltrær blitt ivaretatt. Det er likevel flere av de eksisterende trærne som har blitt hugd ned. På bakgrunn av dette trekkes punktet *bruk av eksisterende forhold* ned til karakteren 4 – god. I tillegg er uterommet blitt opparbeidet med en variert bruk av naturelementer.



Figur 32: Blågrønne elementer i uterommet i Fantoftvegen/Åsbakken

Bilde: privat

Møbleringen og dekkematerialene er utført i varierte materialer. Det er brukt både tre, gress, grus og gummidekke. Dette er løsninger som krever lite vedlikehold og er bestandige. Punktet gis 5 – svært god i score.

Oppsummering Fantoftvegen/Åsbakken

	Fantoftvegen/Åsbakken - planlagt	Fantoftvegen/Åsbakken - ferdig
Utnyttelse	47 %	
Differensiering		
Overgang mellom privat/felles og offentlig	5	5
Overgang mellom privat og felles	1	5
Utforming		
Solforhold	5	5
Vindforhold	5	5
Støyforhold	5	5
Bakkeplan	5	5
Trafikksikkerhet	5	5
Umiddelbar nærhet til boligens inngang	5	5
Belysning	IN	4
Universell utforming	4	5
Flerfunksjonelt		
Innhold	3	5
Størrelse	5	5
Brukergrupper	3	5
Blågrønne løsninger		
Lokal overvannshåndtering	4	5
Varierte naturelementer	3	5
Bruk av eksisterende forhold	5	4
Materialvalg	3	5

Det opparbeidede uterommet får på de fleste punkter bedre score enn hva planlagt uterom gjør. Vi ser en tydelig forbedring på punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Dette skyldes trolig den mindre detaljerte illustrasjonsplanen, og at det er lite formuleringer ellers i planen. Videre ser vi også at flere av faktorene som kom dårlig ut eller ikke ble trukket frem i planlagt prosjekt, viser seg å være godt gjennomført. Et eksempel på dette er overgangene mellom private og felles uterom.

7.1.5 Kloppedalshagen

Den 22.02.2012 ble detaljreguleringsplanen for Kloppedalshagen vedtatt. Intensjonene med detaljreguleringsplanen var blant annet å legge til rette for "(...) en god visuell og funksjonell boligbygging, med utearealer med god kvalitet i forhold til lek og rekreasjon."¹⁸⁸. I planbestemmelsene står det at illustrasjonsplanen datert 20.02.2012 er retningsgivende. Denne illustrasjonsplanen er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS og fremgår av Figur 33.



Figur 33: Illustrasjonsplan for Kloppedalshagen, datert 20.02.2012

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

¹⁸⁸ Planbeskrivelse til Kloppedalshagen, side 6 (PlanID 17560000)

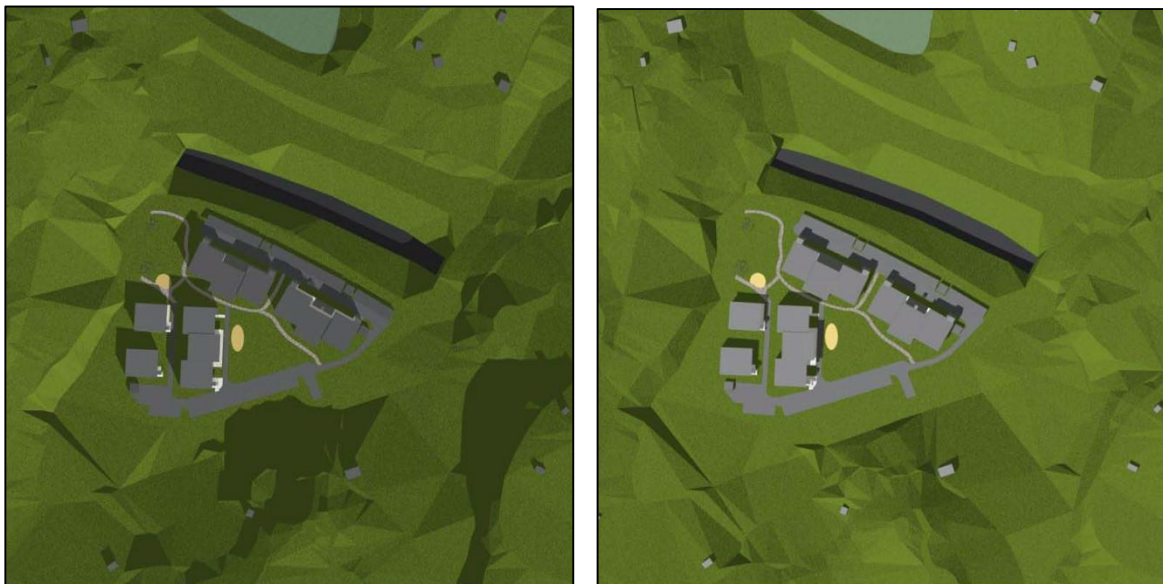
Vurdering til planlagt prosjekt

Differensiering

Parkeringsarealene bidrar til å tydeliggjøre hvilke arealer som er offentlige og hvilke arealer som tilhører boligprosjektet. Det er likevel noe uvisst hvorvidt gangstien gjennom boligområdet opp mot naturtomten er offentlig. Dette gjør overgangene noe utydelige og det gis karakter 3 – ok. Ut ifra plandokumentene er det vanskelig å se om det finnes nivåforskjeller eller fargekontraster som underbygger differensieringen i uteområdet. Det er tydelig skille mellom private og felles områder, og dette punktet gis topp score.

Utforming

I planbestemmelsene står det at det skal sikres gode solforhold og klimatisk skjermet uteoppholdsareal. 62,55% av privat uteareal har sol kl. 15 ved høstjevndøgn, se Figur 34.¹⁸⁹ Samtidig er plassering av bebyggelse gunstig i forhold til solforholdene. Ut over *klimatisk skjermet* er det ikke sagt noe i forhold til vind. Likevel vil trolig trærne skjerme noe. Krav til helningsforhold på maksimalt 1:3 og krav i forhold til dokumentering av støynivå under 55 dBA, skal også være med på å sikre gode kvaliteter i uteoppholdsarealene. Det er krav til støyvoller i nord, som skal være 2 meter mot vest og 1,3 meter mot øst.¹⁹⁰ Videre må det anlegges støyskjerm langs Sundts veg med en høyde på 1 meter. Det er planlagt store utearealer på bakkeplan og disse skal være "hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen."¹⁹¹.



Figur 34: Soldiagram, 20. mars kl. 15 (venstre) og 20. mai kl. 15 (høyre)

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

¹⁸⁹ Planbeskrivelse til Kloppedalshagen, side 8 (PlanID 17560000)

¹⁹⁰ Planbestemmelser til Kloppedalshagen, punkt 1.2.2 bokstav e (PlanID 17560000)

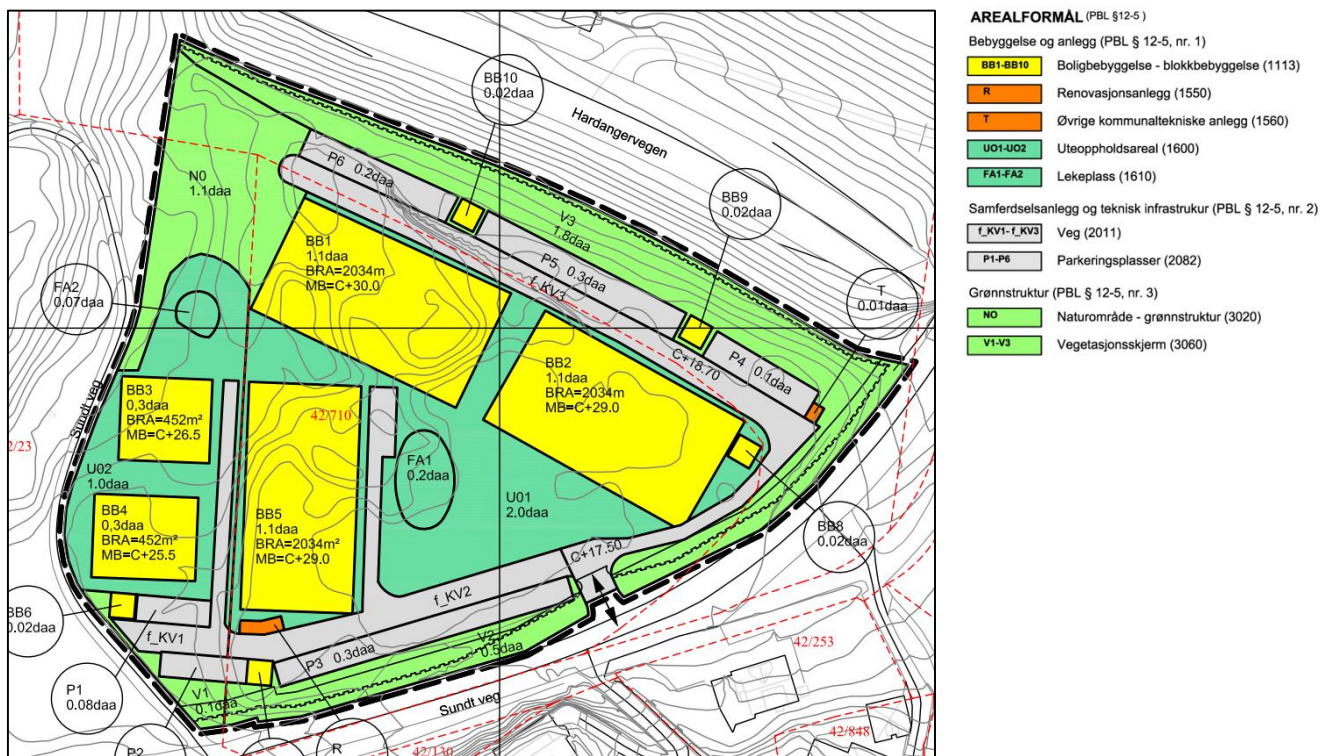
¹⁹¹ Op. cit. punkt 2.3.4

I boligprosjektet er det relativt mye overflateparkering. Disse ligger i utkanten av selve boligområdet, men utgjør en liten risiko. Punktet *trafiksikkerhet* trekkes derfor ned en karakter. På illustrasjonsplanen ser det ut til at det skal etableres trær/busker mellom det felles utearealet og parkeringsarealet. Dette vil kunne skille de ulike arealene fra hverandre. Ellers ligger boligene godt skjermet fra de trafikkerte vegene i nærheten.

Det er ikke satt krav til belysning i fellesarealene. Det fremgår av planen at universell utforming skal legges til grunn i planområdet i samsvar med gjeldende kommuneplan. Videre står det at "Minimum 50% av arealet skal ha universell utforming."¹⁹².

Flerfunksjonelt

Det er store sammenhengende uterom, på totalt 3200 m².¹⁹³ Det er satt krav til sandkasser og lekeapparater i de felles lekearealene for barn (FA1 og FA2). Det er også et krav til at annet felles uteareal (UO1 og UO2) skal "(...) opparbeides parkmessig", se Figur 35.¹⁹⁴ Sammen danner dette et godt grunnlag for tilfredsstillende innhold og størrelse. En slik utforming vil gjøre området attraktivt for alle brukergrupper. Det er store arealer hvor det eksempelvis kan sparkes ball. I tillegg er det tegnet inn flere trær, noe som sammen med lekeapparater gjør området flerfunksjonelt.



Figur 35: Plankart for Kloppedalshagen

Kilde: www.bergenskart.no/braplan

¹⁹² Planbestemmelser til Kloppedalshagen, punkt 2.3.4 (PlanID 17560000)

¹⁹³ Planbeskrivelse til Kloppedalshagen, side 15 (PlanID 17560000)

¹⁹⁴ Planbestemmelser til Kloppedalshagen, punkt 2.2.3 (PlanID 17560000)

Blågrønne løsninger

Boligprosjektet ligger på en naturtomt, med store grønne arealer. En parkmessig opparbeiding av det felles uteområdet, vil kunne tilføre området flere ulike grønne kvaliteter. Større trær og busker vil kunne bidra til en god lokal overvannshåndtering. Det er ikke planlagt åpne overvannsløsninger i området.

I planbestemmelsene står det også at "Større trær og annen naturlig vegetasjon bør bevares."¹⁹⁵ Det er presisert at "Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt."¹⁹⁶ Det er hovedsakelig de flate områdene som er avsatt til lek. I den nordlige delen av boligprosjektet er det i illustrasjonsplanen markert et friareal/naturtomt. Dette fremstår som et variert og spennende område for utfoldelse og lek. Punktene *lokal overvannshåndtering, varierte naturelementer og bruk av eksisterende forhold* gis karakteren 5 – *svært god*.

Det står ikke noe om materialvalg i plandokumentene.

¹⁹⁵ Planbestemmelser til Kloppedalshagen, punkt 1.1.8 (PlanID 17560000)

¹⁹⁶ Op. cit. punkt 1.1.8

Vurdering til ferdig prosjekt



Figur 36: Ortofoto over Kloppedalshagen

Kilde: www.norgeskart.no

Differensiering

Det er anlagt flere grusstier gjennom området, men disse fremstår ikke som offentlige. Noe av grunnen til den tydelige differensieringen er overflateparkeringene som danner et skille mellom offentlige arealer og boligprosjektets fellesareal. Vegen langs vestsiden av prosjektet fremstår derimot som offentlig tilgjengelig og fører opp til naturtomten. Det er tydelige skiller mellom private og felles områder i prosjektet. De private områdene består av terrasser, mens de felles områdene stort sett består av gress. Differensieringen tydeliggjøres av materialforskjeller og fargekontrastene dette gir. Punktene gis karakter 5 – *svært god*.

Utforming

De felles uteoppholdsarealene fremstår som åpne og har gode solforhold. Bygningene er plassert slik at solforholdene optimaliseres. Byggenes plassering er bakgrunnen for at punktet *vindforhold* gis karakteren 4 – *god*. Dette punktet får ikke toppkarakter da planlagt vegetasjon ikke eksisterer. Bygningene fungerer også som støyskjerming mot den mest trafikkerte vegen i nord. Sammen med støyvoller reduseres støynivået i uteoppholdsarealene. Det er avsatt store uteområder på bakkeplan, med umiddelbar nærhet til boligens innganger. De felles utearealene ligger avskjermet fra de mest trafikkerte vegene, men mye overflateparkering medfører noe trafikk i nærheten av uteoppholdsarealene. De kjørbare arealene kunne vært tydeligere adskilt ved bruk av trær eller busker (Figur 37). Dette kunne redusert muligheten for at små barn løper ut på parkeringsarealene. Punktet *trafikksikkerhet* gis derfor karakter 3 – *ok*.



Figur 37: Parkeringsløsninger i Kloppedalshagen

Bilde: privat

Det er kun deler av uterommet som har belysning. Punktet gis derfor karakter 4 – god. Det er også god tilkomst til uteoppholdsarealene, som har en universelt utformet hovedløsning.

Flerfunksjonelt

Det er store felles utearealer i boligprosjektet. Det er både huskestativ, sandkasser og benker i området, se Figur 38. Utearealene er stort sett flate, med unntak av naturtomten i nord. Denne bidrar til noe varierte utfoldelsesmuligheter for beboerne, eksempelvis som akebakke. De gresskledde arealene kan også benyttes til varierte aktiviteter. Uteoppholdsarealene fremstår som brukervennlige for mange brukergrupper. Samtlige punkter får derfor topp score.



Figur 38: Lekeapparater i uterommet i Kloppedalshagen

Bilde: privat

Blågrønne løsninger

Utearealene består stort sett av gressplener. De store arealene med gress bidrar i noen grad til lokal overvannshåndtering. Det er ikke anlagt noen åpne overvannsløsninger i området. Med unntak av trær og busker ved naturtomten, er det mangel på slike elementer i de felles utearealene. Områdene er likevel relativt flate, med helning mot naturtomten i nord (Figur 39). Dette resulterer i karakter 3 – ok. Når det gjelder bruken av eksisterende forhold er dette blitt gjort i den grad det var mulig.



Figur 39: Naturtomt i Kloppedalshagen

Bilde: privat

Materialvalgene er stort sett løst ved gress, tre, grus og noe asfalt. Disse krever minimalt med vedlikehold, og fremstår som noe enkle. Punktet gis derfor karakter 4 – god.

Oppsummering Kloppedalshagen

	Kloppedalshagen - planlagt	Kloppedalshagen - ferdig
Utnyttelse	57 %	
Differensiering		
Overgang mellom privat/felles og offentlig	3	5
Overgang mellom privat og felles	5	5
Utforming		
Solforhold	5	5
Vindforhold	5	4
Støyforhold	5	5
Bakkeplan	5	5
Trafikksikkerhet	4	3
Umiddelbar nærhet til boligens inngang	5	5
Belysning	IN	4
Universell utforming	5	5
Flerfunksjonelt		
Innhold	5	5
Størrelse	5	5
Brukergrupper	5	5
Blågrønne løsninger		
Lokal overvannshåndtering	5	4
Varierte naturelementer	5	3
Bruk av eksisterende forhold	5	5
Materialvalg	IN	4

Ut i fra Excel-matrisen ser vi at det i varierende grad er samsvar mellom planlagt og ferdig prosjekt. Ferdig prosjekt scorer bedre på *differensiering* og *belysning*, enn hva planlagt prosjekt gjør. På den andre siden ser vi at det planlagte prosjektet får bedre karakterer på *blågrønne løsninger* og *varierte naturelementer*. Det ferdig opparbeidede prosjektet består stort sett av gressbelagte flater, med unntak av naturtomten. Der det er bevart terreng og noe vegetasjon. Uterommet fremstår som stort, har ulike typer møblering og kan tilby aktiviteter for ulike brukergrupper.

Del 2

7.2 Presentasjon av intervjuobjekter

For å belyse flere prosesser som påvirker utformingen av de felles uterommene, har vi intervjuet personer som knytter seg til ulike faser av et boligprosjekt. For å belyse både planleggings-, utbyggings- og salgsfasen har vi utført kvalitative intervjuer med utbygger, saksbehandlere i kommunen og eiendomsmeglere. Dette har ført til et bredt innblikk i ulike påvirkningsfaktorer på utformingen av de felles uterommene.

7.2.1 Utbygger Kronstadparken N1

Utbygger på Kronstadparken N1 var Brødrene Ulveseth AS. Vi intervjuet Eirik Fotland, som er ansatt som ingeniør i firmaet og som kjente godt til Kronstadparken N1. Fotland hadde god innsikt i selve utførelsen av dette boligprosjektet. Han kunne fortelle mye rundt prioriteringer i utførelsen, og hvilke faktorer som har spilt inn på utformingen av de felles utearealene. Som utbygger har de egne interesser i boligprosjektet, samtidig som de har kontakt med både forslagsstiller og kommunen. Hvordan utbygger forholder seg til de ulike aktørene og plandokumentene er viktig for hvordan boligprosjektet blir utformet.

Intervjuet med utbygger har bidratt med innsikt i denne delen av et boligprosjekt. Det har bidratt til å få en forståelse av hvorfor samsvaret mellom plan og praksis er slik det er.

7.2.2 Intervjuer med saksbehandlere i Bergen kommune

Senioringeniør ved Plan- og bygningsetaten, Gyda Strømmen, har i en årrekke jobbet med områdeplaner i tilknytning til ulike senterområder. Hun har derfor god kjennskap til faktorer som spiller inn på utformingen av ulike byrom. Strømmen jobber ikke med utforming av de felles utearealene i tilknytning til boligprosjekter, men har god erfaring med saksbehandling i kommunen.

Seniorarkitekt Mayada Hassan, planlegger Ole Petter Hjortland Løtvedt og rådgiver Truls Eskeland, er tilsatt ved Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Alle tre jobber til daglig med behandling av private reguleringsplanforslag, og følger planene fra idé til vedtak. Som arkitekt, planlegger og rådgiver hadde de ulike innfallsvinkler til denne kommunale behandlingen av planforslagene. De har også god kontakt med de involverte partene i en planprosess, og var opptatt av fremstillingen av planinnholdet til mennesker utenfor fagfeltet.

Intervjuene med saksbehandlere i kommunen har bidratt til et godt innblikk i planleggingsfasen. Deres innsikt i utforming av ulike plandokument og saksbehandling av reguleringsplaner, har ført til en bredere forståelse av planbehandlingen i kommunen. Det har også bidratt til å belyse elementer i den kommunale behandlingen som kan spille inn på utformingen av felles utearealer. Vi fikk høre deres erfaringer rundt plan og praksis, og hvordan de mener opparbeidet uterom stemmer overens med intensjonene i

detaljreguleringsplanene. Saksbehandlerne hadde i tillegg bemerkelsesverdige tanker og refleksjoner om hvordan planinnholdet blir fremstilt. Særlig Hassan, Hjortland Løtvedt og Eskeland har bidratt med interessante refleksjoner og tanker rundt felles utearealer i fortettingsprosjekter.

7.2.3 Intervjuer med eiendomsmeglere

Eiendomsmeglere har god innsikt i hvilke faktorer som spiller inn ved kjøp og salg av boliger. Vi intervjuet Gunnar Bertelsen i Eiendomsmegler Vest. Han jobber i dag som eiendomsmegler, og er en av Bergens kanskje mest erfarne meglere. Han har nesten 35 års fartstid med salg av eiendommer i Bergen og omegn, og har solgt mellom 2000-2500 eiendommer.¹⁹⁷ Hans solide erfaring innenfor eiendomsmarkedet, gjorde han godt rustet til å reflektere rundt samtlige felles uterom under intervjuet.

Videre intervjuet vi daglig leder i Privatmegleren, Yngve Fløisand. Under dette intervjuet ble elementer ved utformingen av felles uteareal spesielt fremhevet. Fløisand har tidligere jobbet 15 år som direktør for JM Norge, som er en av Norges største og mest anerkjente boligleverandører.¹⁹⁸ Han har derfor et godt innblikk i både utbyggings- og salgsfasen av et boligprosjekt. Han var også tydelig engasjert i byutviklingen og hadde mange interessante poenger rundt måten vi bygger byene våre på.

Intervjuene med eiendomsmeglerne har gitt et spennende bidrag til oppgaven. Denne vinklingen belyser hvordan de felles uterommene kan spille inn ved kjøp og salg av boliger. Vi har fått høre meglernes tanker rundt planlagt og ferdig opparbeidet prosjekt, og hvilke elementer de mener er viktige. De bidro også med gode refleksjoner rundt fremstilling av tette boligprosjekter. Deres brede erfaring og gode refleksjonsevne har tilført oppgaven elementer, og løftet frem problemstillinger som ellers ikke ville vært drøftet.

Samtlige av intervjuene har bidratt til å løfte frem aktuelle tema som er drøftet i kapittel 8 *Analyse og diskusjon*.

¹⁹⁷ <https://www.eiendomsmeglervest.no/om-oss/kontorer/bergen-sentrum/gunnar-bertelsen>, lest 05.04.2017

¹⁹⁸ <https://www.jm.no/om-oss/Om-JM/>, lest 05.04.2017



**ANALYSE OG
DISKUSJON**

Kapittelet er bygd opp rundt forskningsspørsmålene. Analyse og diskusjon rundt forskningsspørsmål 1 og tilhørende underspørsmål, knytter seg til punkt 1-4 fra sjekklisten. I underspørsmålet fokuseres det på de punktene som skiller seg ut, ved merkbart samsvar eller avvik mellom plan og praksis. I punktene tilknyttet forskningsspørsmål 2, diskuteres og argumenteres det for tiltak som vi mener kan bedre sikre kvalitet i felles uterom.

8.1 Analyse og diskusjon til forskningsspørsmål 1

Vi minner om forskningsspørsmål 1 som er: *Hvordan samsvarer de ferdig opparbeidede uterommene med intensjonene i detaljreguleringsplanen?*

8.1.1 Differensiering

Generelt ser vi at det er godt samsvar mellom planlagt og ferdig prosjekt når det gjelder differensiering i uterommene. Disse overgangene fremgår som regel av illustrasjonsplan eller skisser til prosjektene. Selv om differensieringen ikke blir fremhevet som en intensjon med planen, er det godt innarbeidet i de ferdig opparbeidede uterommene.

Vi ser en tendens til at ferdig prosjekt scorer bedre enn hva planlagt gjør. Alle de ferdige prosjektene får toppkarakterer på differensieringspunktene.

I materialet vårt vises ingen trend til hvilke overganger som oppnår dårlig score. Det varierer om det er overgangene mellom privat/felles og offentlig, eller privat og felles utearealer.

8.1.2 Utforming

Funnene fra studien viser at det generelt er godt samsvar mellom planlagt og ferdig prosjekt på utformingspunktene. Stort sett scorer alle prosjektene i øvre del av karakterskalaen på samtlige punkter. Det ser ut til at intensjonene er godt sikret, og at de planlagte kvalitetene er innarbeidet i ferdig prosjekt. Unntaket er Kronstadparken N1 som skiller seg ut. Uterommet i dette boligprosjekt viser seg som bedre planlagt enn ferdig opparbeidet.

Belysning er det punktet som skiller seg tydeligst ut i flere av prosjekter. I hele 4 av 5 prosjekter er ikke belysning nevnt i noen av plandokumentene. I ferdig prosjekt er dette et punkt som i varierende grad er innarbeidet. Prosjektet som skiller seg ut, er Vilhelm Bjerknes' vei 62. Her er belysning presisert i plandokumentene og godt innarbeidet i ferdig uterom. Samsvaret mellom plan og praksis er derfor bra.

Universell utforming er et av punktene som i alle prosjekter har godt samsvar mellom plan og praksis. Vi ser i samtlige prosjekter at overordnede krav er innarbeidet i plandokumentene. De scorer godt på dette

punktet, da områdene kan brukes og er tilgjengelige for alle. Intensjonene om og opparbeidingen av universell utforming, er av tilfredsstillende kvalitet.

8.1.3 Flerfunksjonelt

Det er varierende samsvar mellom plan og praksis på punktene knyttet til *flerfunksjonelt*. Vi ser at prosjektene med lavest utnyttelse, scorer i det øvre sjiktet i ferdig prosjekt. Dette er prosjektene Fantoftvegen/Åsbakken og Kloppedalshagen. Innholdet i uterommene er varierende, og legger til rette for fantasifull lek. De er også godt tilrettelagt for flere brukergrupper.

Et interessant funn i materialet vårt, er avviket vi ser mellom planlagt og opparbeidet uterom i prosjektene Kronstadparken N1 og Vilhelm Bjerknes´ vei 62. Uterommene i disse prosjektene er svært godt planlagt, med mye innhold i form av blant annet lekeapparater, vegetasjon, benker og bord. De opparbeidede uterommene mangler likevel flere av disse kvalitetene. Dette gjør at samsvaret mellom intensjonene og det som er opparbeidet er dårlig. Det store avviket er oppsiktsvekkende. Det er viktig at et uterom er flerfunksjonelt for at det skal appellere til opphold og lek. Gjennom planen ser vi at dette var intensjonene i begge prosjektene. Slik uterommene var planlagt, ville de på en god måte fungert som et rekreasjonsareal for flere brukergrupper. De kunne vært med på å skape en uformell møteplass for beboerne, som er positivt både for den psykiske og fysiske helsen. Avviket viser et uterom som er mangelfullt i forhold til intensjonene i planen.

Slettebakken Sør delfelt BBB1 skiller seg ut ved at det har varierende kvalitet både i planlagt og ferdig opparbeidet uterom. Avviket mellom intensjonene og det opparbeidede er relativt lite. I det ferdige uterommet ser vi de samme tendensene som i prosjektene Kronstadparken N1 og Vilhelm Bjerknes´ vei 62.

Punktet *størrelse* samsvarer på den andre siden godt for alle prosjektene, uavhengig av utnyttelsesgrad. Samtlige prosjekter får høy score på dette punktet. Vi ser at størrelsen på uterommene er innarbeidet i plandokumentene, noe som gjenspeiler seg i ferdig prosjekt. Det som går igjen, er at det er minstekravet fra kommuneplanen som blir brukt. Det argumenteres for at omkringliggende rekreasjonsområder kan veie opp for uteareal innad i prosjektet, noe som er i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

8.1.4 Blågrønne løsninger

Det vises en tendens til at det er lite samsvar mellom blågrønne løsninger i planlagt og ferdig opparbeidet uterom, i de tettste prosjektene. Vi ser derimot at det er bedre samsvar i prosjektene med lavere utnyttelse.

Karakterene på de ulike punktene i planlagt prosjekt, ligger i det øvre sjiktet av skalaen. Det som går igjen

er at illustrasjonsplanen og skissene til hvert av prosjektene, er detaljerte og inneholder mange grønne kvaliteter. Detaljene viser seg som trær/busker og gresskleddede overflater. De ferdig opparbeidede uterommene mangler derimot flere av disse planlagte kvalitetene. Funnene på dette punktet er svært interessante med tanke på overvannsproblematikken og fortettingsstrategien i Bergen. Kombinasjonen av mye nedbør og harde overflater legger press på dagens ledningsnett for overvann. Det vil være viktig at intensjonene fra planen innarbeides for å redusere presset på ledningsnettet og tilføre kvalitet i uterommet.

Prosjektene med høyest utnyttelse (Kronstadparken N1, Slettebakken Sør delfelt BBB1 og Vilhelm Bjerknes' vei 62) scorer dårlig på 3 av 4 punkter. Flere gis karakterer i nedre del av karakterskalaen. Punktet *materialvalg* ser derimot ut til å være godt innarbeidet i uterommene. Når det gjelder de to prosjektene med lavere utnyttelse, får disse god score på alle punkter i ferdig prosjekt.

Videre er det særlig to prosjekter vi vil trekke frem. Det første er Slettebakken Sør delfelt BBB1. Punktene *lokal overvannshåndtering* og *varierte naturelementer* er verken godt innarbeidet i planen eller i ferdig prosjekt. Det andre prosjektet er Fantoftvegen/Åsbakken der ferdig prosjekt er bedre enn hva planlagt var. Dette kan tyde på investeringsvilje og prioritering av uterommet i utbyggingsfasen.

8.2 Analyse og diskusjon til underspørsmål

Vi minner om underspørsmålet som er: *Hvorfor er sammenhengen mellom plan og praksis slik?*

8.2.1 Differensiering

Som vi har sett er det generelt godt samsvar mellom planlagt og ferdig prosjekt på punktet *differensiering*. Dette kan ha noe å gjøre med selve opplevelsen av uterommet og overgangene mellom de ulike arealene. Der det er avvik mellom planlagt og ferdig prosjekt, kommer differensieringen dårlig frem gjennom plandokumentene. Det er enten uklart hvordan dette skal løses, eller det er verken nevnt eller vist i planen. Det ser derimot ut til at slike overganger skapes naturlig i utformingen av prosjektet. Med bakgrunn i dette ser det ut til at differensiering ikke er nødvendig å sikre gjennom plan. Både plassering av bygg, bruk av materialer og vegetasjon bidrar til å tydeliggjøre overgangene mellom de ulike arealene. Når overgangene blir fremhevet, kan det skapes en følelse av tilhørighet. Dette tydeliggjør hvilke arealer som tilhører prosjektet og hvilke arealer som er private.

Selv om samsvaret er godt, betyr ikke dette nødvendigvis at differensieringen fungerer i praksis. Denne problemstillingen belyses under intervjuet med Fotland. Han mener at utearealet på bakkeplan i Kronstadparken N1, har potensielt 60 boerne som ser på deg. Utearealet blir da "(...) en del av det offentlige uten at det er det.". Dette viser at følelsen av differensiering ikke nødvendigvis blir god, selv om det gjennom detaljreguleringsplanen kommer tydelig frem hvilke arealer som tilhører prosjektet.

8.2.2 *Utforming*

Som vi har sett på punktene knyttet til *utforming* er samsvaret generelt godt mellom plan og praksis. Dette skyldes trolig at kravene i overordnede planer er tydelige og enkle å sikre gjennom plandokumenter. Disse er også helt avgjørende for å få vedtatt planen. Eskeland forklarer at de felles uteoppholdsarealene blir prioritert ved at "(...) det er tilstrekkelig stort, tilstrekkelig lavt støynivå, tilstrekkelig mye sol kl. 15 på vårjevndøgn – alle de lett målbare kvantitative kravene.". Vi tolker dette som at målbarhet er et viktig hjelpemiddel for å sikre kvaliteter. Bakgrunnen for dette er at kravene blir enkle å forholde seg til i ulike faser av planleggingen og utviklingen av boligprosjektet.

Universell utforming

Som vi har sett er *universell utforming* et av punktene som samsvarer best. Dette tror vi skyldes god sikring gjennom overordnede planer og retningslinjer. I tillegg har universell utforming fått et økt fokus i planleggingen de siste årene. Selv om samsvaret er godt og karakteren er høy, ser vi at uterommene ofte er flate. Dersom uterommene blir flate, kan dette redusere mulighetene som kreativ lek. Det kan også gjøre uterommene mindre spennende. Vi stiller derfor spørsmål ved om den universelle utforming trekkes noe langt.

Utforming og opparbeiding av terreng trekkes ofte frem i planbestemmelsene. Vi får inntrykk av at formålet med dette er å tilføre kvalitet og variasjon til boligprosjektet og uterommene. Tolkningen av begrepet universell utforming kan være avgjørende for hvordan variert terreng og universell utforming blir kombinert. Ut ifra materialet vårt kan det se ut til at universell utforming forstås som flatt. Det å gjøre området flatt kan fremstå som den enkleste løsningen for å tilfredsstille krav til universell utforming.

Vi mener at universell utforming ikke bør sees på som en motsetning til variert terreng. Variasjon i terrenget er svært viktig for å skape en positiv opplevelse av uterommet. Det kan også være med på å gjøre uterommet mer spennende for brukerne. I tillegg fører det til muligheter for variert aktivitet. Det er likevel viktig at hovedløsningen er utformet slik at alle har tilgang til uterommene. Et godt eksempel på hvordan universell utforming kan løses, ser vi i uterommet i Fantoftvegen/Åsbakken. Dette uterommet er variert, og legger til rette for kreativ lek for alle. I uterommet er eksisterende terreng bevart (Figur 32), uten å ekskludere noen brukergrupper.

8.2.3 *Flerfunksjonelt og blågrønne løsninger*

Størrelse

Vi vil trekke frem punktet *størrelse* under temaet *flerfunksjonelt*. Antall kvadratmeter er godt innarbeidet i alle detaljreguleringsplanene. Uteoppholdsarealene er tilfredsstillende store i forhold til de kravene som er satt i kommuneplanen. Tydelige krav gjør at samsvaret er godt.

Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplaner er ofte vedlagt nyere reguleringsplaner. Vi ser at dette også går igjen i de 5 fortettingsprosjektene som er studert. I og med at dette er et visuelt og mye brukt verktøy, er det interessant å se nærmere på bruken av det. For det første påpeker Strømmen at det er ulike definisjoner på hva en illustrasjonsplan er og hvilket formål den har. Hun mener illustrasjonsplanen skal gjøre en plan "(...) mye lettere lesbar.". Siden illustrasjonsplanen ikke må forholde seg til SOSI- og fargekoder, er det "... en enklere måte å formidle planinnholdet til folk flest, ved høring og slikt.". Dette siden et plankart kan være vanskelig å lese, og at "Det er vanskelig å forstå innholdet for de som ikke kjenner systemet.". Strømmen mente at formålet med en slik plan burde være å gjøre "(...) planinnholdet forstått...". Videre mente hun at illustrasjonsplanen kan "(...) konkretisere hva [detaljregulerings-]planen kan bety."

Strømmen forklarer videre at selve illustrasjonsplanen ikke er en del av "... det juridiske resultatet til en reguleringsplan, det er egentlig kun bestemmelsene og plankartet. Alt det andre er i utgangspunktet informasjon for å bedre forståelsen av det planinnholdet.". I alle de studerte prosjektene er illustrasjonsplanen gjort retningsgivende gjennom planbestemmelsene. Likevel ser vi store avvik i forhold til de ferdig opparbeidede uterommene. Det er derfor tydelig at detaljene i illustrasjonsplanen ikke er godt nok sikret i de juridisk bindende dokumentene. Strømmen forklarer at en mulighet for å gjøre illustrasjonsplanen juridisk bindende, er å "(...) knytte bestemmelser til den.". På denne måten vil illustrasjonsplanen bli et juridisk dokument. Siden det er knyttet bestemmelser til illustrasjonsplanen i alle prosjektene, får vi inntrykk av at de kvalitetene som vises i planen, skal være veiledende i utarbeidelsen. Det vil derfor være interessant å spørre seg hva som egentlig menes med *retningsgivende* i denne sammenhengen. Eskeland forklarer at handlingsrommet i planen er interessant for mange utbyggere. Han forklarer at dersom en illustrasjonsplan "... bare er retningsgivende, så har den veldig lite verdi når det kommer til gjennomføring.". Slik vi tolker dette har illustrasjonsplanen derfor liten verdi i alle de 5 prosjektene, noe som til dels kan forklare avviket mellom planlagt og ferdig uterom.

Som Strømmen tidligere har vært inne på, er formålet til illustrasjonsplanen å visuelt fremstille planinnholdet. Dersom det blir for stort avvik mellom illustrasjonsplan og ferdig opparbeidet uterom, påpeker Eskeland at illustrasjonsplanen "(...) i verste fall [er] misvisende.". Eskeland forklarer at illustrasjonsplanen er "(...) den mest lesbare og lettfattelige dokumentet" og at dokumentet "... er litt nærmere virkeligheten (...)". Siden illustrasjonsplanen ligger vedlagt når det varsles om planarbeidet, vil folk kunne anta at resultatet blir slik. Vi stiller derfor spørsmål ved hvorfor illustrasjonsplanen er tegnet som den er, når det er tydelige avvik i forhold til resultatet. Hjortland Løtvedt mener det er for å vise "Hvor bra det kan bli.". Hassan utdyper: "Den fasen hvor de tegner denne er det først og fremst mot oss for å vise at de passer på kvalitet. Og så når de leverer saken til byrådsavdeling så følger den også til Bystyret. Så gjennom vedtaksprosessen så følger planillustrasjonen med. Dersom det ser fint ut, og du ser sånt grønt – så er det noe du føler at kommer til å bli bra.". Detaljene i illustrasjonsplanen antyder at kvalitet er ivaretatt. Dette ser vi særlig igjen i de tettste boligprosjektene som er studert. Planen viser dermed at et tett prosjekt kan bli godt. Uterommene i disse illustrasjonsplanene ser ut til å være flerfunksjonelle og ha flere blågrønne løsninger.

Det vil være verdt å spørre seg om detaljene i illustrasjonsplanen blir brukt som et salgsargument for å få vedtatt detaljreguleringsplanen. På dette svarer Eskeland "Ja, det er klart.". Han fortsetter: "Vi er jo smertelig klar over at det er realiteten, mens politikere og naboer i mindre grad har like gode forutsetninger for å vite det.". Som saksbehandlere er de kritiske til slike salgstriks, men sier at illustrasjoner og skisser ofte blir brukt for å selge prosjektet inn til dem. De samme skissene og illustrasjonene blir brukt for å selge det videre til politikere som skal vedta planen, og til naboene. Det er ofte detaljert innhold i slike illustrasjoner, noe Fotland forklarer ved at "(...) alle konsulenter har litt dårlig tid på seg (...)". Slike detaljer fremstiller prosjektet på en positiv måte, men Fotland mener at de som utarbeider slike illustrasjonsplaner ofte "... hiver inn trær, det er liksom ryggmargsrefleksene deres når de får dårlig tid.". Avviket mellom illustrasjonsplan og ferdig opparbeidet uterom kan delvis forklares med dette. Da de grønne elementene fra illustrasjonsplanen ikke gjenspeiles i praksis, er det viktig å være klar over hvilke signaler dokumentet sender ut. Dette siden illustrasjonsplanen blir aktivt brukt i planprosessen.

En annen årsak til avvik mellom illustrasjonsplan og ferdig prosjekt, kan forklares ved tidlig utarbeidelse av illustrasjonsplanen. Dette ser vi et eksempel på i Kronstadparken N1. Her er illustrasjonsplanen utarbeidet i 2009. I intervjuet med utbygger Fotland, kom det frem at uteområdene ble ferdigstilt først i 2014. Vi ser da at det er et stort tidsrom mellom utarbeidelsen av illustrasjonsplanen og opparbeidelse av uterommet. Under intervjuet med Fotland kom det frem at han hadde sett flere av elementene i planen, men at han ikke kjente til planen i sin helhet: "(...) jeg har sett elementene, men om jeg har sett hele planen, altså om jeg har sett alt det her i sammenheng, det vet jeg faktisk ikke.". Han påpekte at illustrasjonsplanen var fra 2009 og at den således var "(...) gammel.". Han mente selv at dette kunne forklare noe av avviket mellom planlagt og ferdig prosjekt. I de andre prosjektene vi har studert, ser vi et mindre tidsrom mellom utarbeidelse av illustrasjonsplan og opparbeidelse av prosjekt. Eldre illustrasjoner kan med andre ord ikke forklare dette avviket alene.

Ansvarsfordeling

Vi får et inntrykk av at detaljene i de felles uterommene blir noe nedprioritert i forhold til andre elementer i planprosessen. Disse detaljene er i hovedsak punkter som knytter seg til *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Eskeland forklarer at en konsekvens av mye arbeid og dårlig tid til saksbehandling medfører at de må: "(...) velge våre kamper og slokke de største brannene. Om trafiksikkerhet til skoleveg ikke er godt nok, så må vi nesten se på det – og da vil kvaliteter på felles uteoppholdsarealer være et typisk tema som blir skadelidende. Vi har begrensede muligheter for å lykkes i å sikre spesifikke kvaliteter.". Vi forstår det slik at det er de overordnede elementer som blir vektlagt ved utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen. Selv om planbestemmelser kan gi spesifikke krav til utforming av detaljer i uterom, blir altså dette satt litt til siden. Hassan bekreftet dette og sier at de er "... opptatt av mange andre ting som trafikale, verneverdige bygg, ROS-analyse", og at det viktigst for dem er at prosjektet blir "... sikret god kvalitet, størrelse, sol (...)". Ut ifra dette opplever vi det som noe uklart hva Hassan mener med *god kvalitet*. Slik vi forstår det er detaljene i uterommet viktig for å tilføre kvalitet.

Eskeland forklarer at detaljer som møblering og innhold, er elementer som kommer inn "(...) litt i

skjæringspunktet mellom plan og byggesak.". Også Strømmen uttrykker at dette med god kvalitet "(...) det ligger jo egentlig på byggesaksnivå (...).". Hun sier at de kan kreve noen ting, men at "(...) detaljene må avklares på et lavere nivå.". Løtvedt Hjortland påpeker likevel at spesifikke detaljer må inn tidlig i prosjektet for å sikre at de blir gjennomført. Vi stiller oss derfor spørsmål om detaljene kommer inn tidsnok i forhold til at de blir innarbeidet i prosjektet. Flere av de kommunale saksbehandlerne som vi har intervjuet, uttrykker at detaljene kommer inn på et lavere nivå og viser dermed til byggesak. Hassan uttrykke likevel noe usikkerhet rundt hvem som egentlig har ansvaret for å sikre kvalitet i selve utformingen av felles uteareal: "... hvem som sikrer kvalitet på det er jeg litt usikker på."

I planbestemmelsene på samtlige prosjekter, vises til at det skal foreligge en mer detaljert utomhus-/situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse. Dette skal sikre at kvalitetene blir opparbeidet i fellesarealene. Hvilke detaljer som er innarbeidet i denne byggetillatelsen vil da være avgjørende for ferdig opparbeidet uterom. Ut i fra intervjuene fremstår det som at det til dels blir opp til utbygger å sikre slike detaljer. Dette forklarte utbygger Fotland, ved at "Jeg er langt ned på den næringskjeden, men likevel har jeg en mulighet til å gjøre det verre...". Dette tolker vi som at handlingsrommet fra byggesak til gjennomføring er romslig. I verste fall kan dette føre til at utformingen blir opp til tilfeldighetene og utbyggers egne interesser. Eskeland bekrefter dette. Han mener at de kan tilrettelegge for en mulighet for å oppnå kvalitet, men at "(...) det er gjennomføringen – de som faktisk bygger det – som i stor grad dikterer hvilke kvaliteter man faktisk får.". Sammen skaper dette usikkerhet i forhold til ansvarsfordeling. Det kan virke som at alle regner med at detaljene er noe som blir løst på neste nivå i prosessen.

Som vi har sett i materialet vårt, er samsvaret mellom planlagte blågrønne løsninger og ferdig resultat ofte dårlig. Fotland forklarer at det ikke nødvendigvis er mulighet for å anlegge slike blågrønne kvaliteter. Han viser til at utearealet i Kronstadparken N1 ligger oppå to garasjeetasjer. Vi ser at slike parkeringsløsninger går igjen i flere av fortettingsprosjekter. I hele 4 av 5 av de studerte prosjektene, er det anlagt parkeringsanlegg under bakken. Dette kan være med på å forklare avviket vi ser på punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*.

Kjøpergruppe

Avviket som vises på punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*, kan blant annet kobles til kjøpergrupper. Det kan virke som at utbygger ser kjøpergruppen litt an. Sånn vi forstår det er dette en av faktorene som er avgjørende for utformingen av de felles uterommene. Ulike brukergrupper vektlegger ulike elementer ved kjøp av bolig. Fløisand viste til en undersøkelse gjennomført av Bergens Tidene. Denne kartla blant annet hvor folk ønsket å flytte og hvilken type bolig de var på jakt etter. Undersøkelsen viste at 1 av 3, de fleste mellom 30 og 45 år, ønsket å bo i enebolig, rekkehus eller tomannsbolig. Slike boligtyper har ofte gode utearealer i tilknytning til boligen.

I intervjuet med Bertelsen kom det frem at beboerne i Kronstadparken N1 stort sett var studenter eller enslige voksne. Dette kan forklare utsagnet til Fotland om at de som entreprenører ikke ønsker mye

vegetasjon, men "(...) viktigere for oss er det at beboerne ønsker det ikke, sånn som vi ser det.". Dette viser tydelig at utbyggerne ser kjøpergruppen an i utbyggingsfasen av prosjektet. Da fraværet av slike grønne kvaliteter går igjen i de tettste prosjektene som er studert, er det grunn til å tro at noen kjøpergrupper vil falle utenfor. En konsekvens av dette kan bli at kjøpergruppen også begrenses ved senere salg. Det å opparbeide uterommene med tanke på en spesifikk brukergruppe, kan bli problematisk i et langsiktig perspektiv.

Økonomi

Som vi tidligere har vært inne på er det de tettste prosjektene som scorer dårlig på punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Dette kan blant annet forklares med det økonomiske aspektet i en slik utbygging. Da utearealene er det siste som blir ferdigstilt i prosjektene, avhenger utformingen av at det er tilstrekkelig med midler igjen på dette tidspunktet. Fløisand forklarer at dersom utbygger sliter med økonomien sent i prosjektet, blir ikke uterommene prioritert. Han sier at uterommene har en "(...) tendens til å bli en salderingspost.". Slik vi forstår det har ikke utformingen av uterommene blitt tatt tidlig nok inn i de tettste prosjektene. Vi stiller derfor spørsmål ved om det er blitt satt av tilstrekkelig med penger på denne posten.

8.3 Analyse og diskusjon til forskningsspørsmål 2

Vi minner om forskningsspørsmål 2 som er: *Hvordan kan det bedre sikres kvalitet i felles uterom?*

8.3.1 Soneinndeling

Gjennom studien utpeker ikke *differensiering* seg som et punkt med særlig forbedringspotensial. Likevel vil følelsen av uterommet være viktig. Det å føle tilhørighet og få privatliv kan være avgjørende for om uterommene blir brukt. Selv om det er tydelig hvilke arealer som tilhører hva, så er det følelsen av privatliv vi har inntrykk av at kan sikres bedre gjennom detaljreguleringsplan. Dette kan blant annet løses ved soneinndeling, der uterommet deles opp i ulike områder. Fløisand var også inne på dette. Han mente at differensieringsproblematikken kan løses ved å "(...) Dele det opp sånn at det blir... noen sånne private småhager, som gjør at du (...) finner din private plass.". Målet er ikke at uterommet skal privatiseres og forbeholdes enkelte boliger, men at det blir en felles møteplass for beboerne. Likevel tror vi at oppdeling i flere, mindre arealer kan appellere til flere brukergrupper. Soneinndeling kan blant annet løses ved beplantning, overbygg og plassering av møbler.

Vi mener differensiering bør løftes frem i planarbeidet. Med dette menes formuleringer som kan vise til hvordan differensiering skal løses. På denne måten kan det oppnås arealer som beboerne vil kunne bruke og føle en tilhørighet til. Dette gjelder både i felles uterom på bakkeplan og på takterrasser. Formuleringene bør innarbeides i juridisk bindende dokumenter.

8.3.2 Forbedring av solforhold

Her er det generelt mange krav som er godt innarbeidet i de ferdige prosjektene. Dette viser hvilken påvirkning målbare krav i overordnede planer har. Det bør likevel vurderes om disse kravene bør forbedres. Guttu trekker frem minimumskrav der ¼ av uterommene skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Vi vil gå videre med disse anbefalingene, og mener de kan kombineres med allerede eksisterende krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Vi tror en slik forbedring kan sikre bedre og mer brukervennlige uterom. Dette med bakgrunn i at uterommene skal være attraktive til bruk i helger og timene etter barnehage/skole. Kravet bør innarbeides i overordnede planer og retningslinjer.

8.3.3 Uterom som del av ferdselsåren

En annen måte å bedre sikre kvalitet i felles uterom, er å legge til rette for at uterommet blir en del av den naturlige ferdselen. I flere prosjekter ser vi at uterommene ligger i umiddelbar nærhet til boligens inngang, men likevel ikke er en del av ferdselsåren. For å sikre at uterommet blir en del av den naturlige ferdselsåren, bør byggets hovedinngang føre direkte ut i det felles uterommet. Dette vil skape naturlig aktivitet og legge til rette for uformelle møter mellom beboerne. En slik utforming må sikres tidlig i utbyggingsprosjektet og bør innarbeides i juridisk bindende dokumenter i hvert enkelt fortettingsprosjekt.

8.3.4 Sikre belysning

Da vi har sett en tendens til at belysning er lite nevnt i planene, vil vi trekke frem dette punktet for forbedring. Dersom punktet hadde blitt innarbeidet i de juridisk bindende dokumentene, tror vi at uterommene hadde fått mer gjennomført belysning. Dette kunne bidra til trygge områder som flere kan bruke, i et større tidsrom.

8.3.5 Krav til variasjon

Det er positivt at størrelsen på de felles uterommene ser ut til å ha blitt prioritert i de ulike fortettingsprosjektene. Ingen av uteområdene gir en følelse av å være restareal. Gjennom studien ser vi tydelig at problemet ikke er størrelsen, men innholdet i uterommene. Også Fløisand poengterte at "Problemet...er ikke størrelsen, det er kvaliteten.". Når vi viste bilder fra det felles uterommet i Kronstadparken N1 utbrøt han at "(...) det ser jo rett og slett lite tiltalende ut.". Innholdet har altså mye å si for hvordan uterommet oppleves og fremstår. Selv om det er vanskelig å sette konkrete krav til hvilke kvaliteter som skal innarbeides, mener vi stikkord som variasjon vil være viktig. Dette kan eksempelvis løses ved et minimumskrav til antall lekeapparater, møbler og naturelementer. Videre vil det være avgjørende at dette settes i en sammenheng. Et eksempel på dette kan være å bruke møbleringen til å skape ulike soner i det felles uterommet. Slike krav til variasjon bør formuleres tydelig og innarbeides som en del av de juridisk bindende dokumentene til detaljreguleringsplanen.

En annen viktig faktor for å skape variasjon, kan være tilrettelegging for gode vekstvilkår over garasjeanlegg. Selv om det i dagens planbestemmelser ofte er sagt at det skal sikres gode vekstvilkår, ser

det ut til at disse kvalitetene forsvinner. Gjennom studien har vi sett at uterom over garasjeanlegg ofte får en flat utforming og mangler blågrønne løsninger. I tillegg uttrykte Fotland at det heller ikke er "(...) mulighet for [det] nødvendigvis.". Han viste da til at uterommet i Kronstadparken N1 lå over to parkeringsetasjer. For å oppnå variasjon mener vi det bør stilles strengere krav til opparbeidelse av uterom som legges på lokk. Det bør inn føring om dette på et høyere nivå, enn i selve detaljreguleringsplanen.

Et verktøy som kan bidra til å sikre variasjon i form av blågrønne elementer, er *Blågrønn faktor*. Da vi gjennom studien har sett at det ofte er avvik på dette punktet, mener vi verktøyet kan bidra til å øke fokuset på blågrønne løsninger. Verktøyet må innarbeides i juridisk bindende dokumenter, og være en del av utformingen av detaljreguleringsplanen fra begynnelsen av. *Blågrønn faktor* er et målbart virkemiddel, som kan gjøre det enklere å sikre blågrønne kvaliteter i felles uterom.

8.3.6 Endre bruken av illustrasjonsplaner

Gjennom studien har vi sett at avstanden mellom illustrasjonsplaner og ferdig opparbeidede uterom er relativt stor. Dette er bakgrunnen for at vi vil problematisere utformingen og bruken av illustrasjonsplanen. Disse planene inneholder mange detaljer og blågrønne elementer som ville tilført de felles uterommene kvalitet. Gjennom studien har vi sett at illustrasjonsplanene gjøres retningsgivende, uten at dette ser ut til å ha noen reell effekt i praksis. Vi mener derfor at en bedre sikring av slike illustrasjonsplaner i sin helhet kunne bidratt positivt til de felles uterommene. Med dette mener vi at selve planen burde blitt en del av de juridisk bindende dokumentene. Dette i seg selv vil kunne begrense utbyggers mulighet for frihet og praktiske tilpassinger i utbyggingsfasen. Et godt alternativ vil derfor kunne være at enkeltelementer fra illustrasjonsplanen i større grad sikres gjennom juridisk bindende dokumenter.

Generelt ser vi at illustrasjonsplanen gir en optimistisk fremstilling av uteområdet. Vi mener derfor at denne planen bør gjenspeile det ferdige prosjektet på en bedre måte. Likevel sikrer ikke samsvar i seg selv kvalitet. Det vil derfor være avgjørende at prosjektene i praksis nærmer seg innholdet i illustrasjonsplanen. Slik vi ser det er utformingen av dagens illustrasjonsplaner vesentlige for fremstillingen av intensjonene i detaljreguleringsplanen. I tillegg er denne planen et viktig kommunikasjonsmiddel for vedtak. Vi tror derfor at illustrasjonsplaner med samme innhold som det vi observerte i de ferdig opparbeidede uterommene, muligens ikke ville blitt vedtatt.

En annen faktor som kunne bidratt til kvalitetsheving, er at illustrasjonsplanen utvikles i takt med detaljreguleringsplanen. Dette er viktig både i kommunikasjonen med involverte parter, og siden planen ofte gjøres *retningsgivende*. På denne måten vil illustrasjonsplanen være tilpasset endringene som blir gjort undervegs, og ikke sende ut feil signaler.

8.3.7 Avklaring av ansvarsfordeling

I studien har vi fått inntrykk av at ansvaret for utformingen av felles uterom, blir forskjøvet nedover i systemet. Dette gjelder særlig detaljene i utearealene. Under intervjuene kom det frem at det var noe uklart hvem som tok dette ansvaret. Likevel viste saksbehandlerne på plannivå til at utformingen ble avklart på byggesak. Til tross for dette mener vi ansvarsfordeling er et punkt med forbedringspotensial. Dette med bakgrunn i at utbygger selv mener at han kan påvirke utformingen av uteområdene i en negativ retning. Fotland uttrykte at "... det er bedre hvis kommunen og landskapsarkitektene tar litt større område.". Slik vi tolker Fotland har disse i større grad kunnskap rundt hva som skaper gode områder, og hvilke kvaliteter som bør innarbeides. En tydelig avklaring av hvem som sitter med ansvaret for detaljene, kunne bidratt til å sikre kvalitet.

Videre kan vi stille spørsmål ved om det er tidlig nok at utformingen avklares i etterkant av planprosessen. Vi tror at sannsynligheten for gjennomføring øker, desto tidligere detaljene innarbeides i prosjektet.

8.3.8 Opparbeiding uavhengig av kjøpergruppe

Gjennom studien har vi sett at de felles uterommene gjerne opparbeides ut ifra hvilke kjøpergrupper som er aktuelle. Fløisand fremhevet uterommene som viktige ved videre salg, da det vil være fysisk mulig å befare disse arealene. Dersom uterommet tilpasses kjøpergruppen i første omgang, kan konsekvensen bli at attraktiviteten for andre kjøpergrupper begrenses ved senere salg. For å nå ut til flere kjøpergrupper, mener vi at uterommene bør opparbeides uavhengig av hvem kjøperne er. Ved å opparbeide spennende og varierte uterom, kan flere brukergrupper inkluderes i tette prosjekter. Vi tror at en slik opparbeiding vil gjøre det mer attraktivt, for blant annet barnefamilier, å bosette seg i slike tette prosjekter.

8.3.9 Avklaring av økonomiske rammer

Som vi har vært inne på tidligere er de felles uterommene ofte det siste som blir opparbeidet i fortettingsprosjekter. Det vil være avgjørende at både planlegger og utbyggere ser viktigheten av uteoppholdsarealene, slik at utformingen av disse blir innarbeidet som en del av prosjektet. For å sikre at det er tilstrekkelig med penger igjen til opparbeiding av innhold og kvaliteter, bør de økonomiske rammene avklares på et tidlig tidspunkt. Dette for å hindre at uterommet blir en salderingspost. Et forslag er at midler til uterom settes av og låses, før selve utbyggingen starter.

8.3.10 Oppfølging av de felles uterommene

Slik vi ser det er oppfølging av uterom viktig for at intensjonene i detaljreguleringsplanen blir realisert. Saksbehandlerne i Bergen kommune uttrykte at de var på en felles befaring av prosjektene en gang i året. Eskeland uttrykte at det under befaring "...er veldig sjelden vi blir positivt overrasket, selv om vi har lave forventninger.". Han mente at de ofte så stor avstand mellom plan og praksis, og "(...) nesten alltid i negativ favør.". Videre foreslo Eskeland at "(...) noen fra byggesak skal inspisere/godkjenne

minimumsstandarden på kvalitetene før det eksempelvis får ferdigattest." Han mente at dette kunne bidra til å "(...) luke ut disse her skrekkeksemplene."

Dersom det oppdages store avvik ved oppfølging av prosjektene, bør det være mulig å kreve at uterommene forbedres før det gis ferdigattest. På denne måten kan det sikres at intensjonene fra planen blir innarbeidet i det ferdige prosjektet. Siden det vil være rimeligere og enklere å utføre arbeidet én gang, kan dette presse utbygger til å prioritere de felles uterommene ved utbygging. Selv om det i dag er en slik ordning, virker det som at det er bygget som får størst fokus i oppfølgingen. En tettere oppfølging av uterommene vil kunne bidra til at planlagte kvaliteter blir opparbeidet.

8.3.11 Tydeliggjøring av begreper

Flere av begrepene som går igjen i plandokumentene, har en noe uklar betydning. Dette gir rom for ulike tolkninger, noe vi mener kan være problematisk med tanke på å sikre kvalitet i uterom. Vi mener det er behov for å tydeliggjøre disse begrepene.

Ulike tolkninger av begrepet *universell utforming* kan gjøre betydning noe uklar. Det er ofte standardiserte bestemmelser knyttet til dette punktet, som sier lite om den konkrete utforming. Mer detaljerte formuleringer i planbestemmelsene kan bidra til å tydeliggjøre betydningen av begrepet. For å sikre kvalitet blir det viktig å gi alle personer, med og uten nedsatt funksjonsevne, lik mulighet til utfoldelse. Vi ser likevel at mange utearealer er helt flate, og synes det er viktig å poengtere hvilke muligheter variert terreng kan gi. For å tilfredsstille intensjonene om universell utforming, er det ikke nødvendig at hele arealet blir flatt. Det er likevel viktig at hovedløsningen gis en universell utforming.

I mange detaljreguleringsplaner går begrepet *klimatisk skjermet* igjen, uten at det er gitt noen forklaring på hva dette egentlig betyr. Dette er ofte oppgitt som et kvalitetskrav til uteoppholdsarealene. Det er noe uklart hva begrepet omhandler da blant annet krav til sol, støy og forurensing er nevnt for seg selv i planbestemmelsene. Utover dette kan begrepet trolig forklares med skjerming mot vind og nedbør. En tydeliggjøring av hva som ligger i begrepet kan gi mindre rom for ulike tolkninger. Presisering av hvordan det skal skjermes mot ulike klimatiske forhold kan videre sikre gjennomføring. Dette kan føre til mer komfortable uterom å oppholde seg i.

På samme måte som *klimatisk skjermet* er begrepet *parkmessig* noe som går igjen i planbestemmelsene. Også dette begrepet gir rom for tolkning og det er noe uklart hva som egentlig menes. Ved bruk av begrepet tror vi intensjonen er at det skal opparbeides utearealer med variasjon i naturelementer. Da begrepet gjerne skaper positive assosiasjoner, fremstår dette som et godt virkemiddel for å tilføre kvalitet. En presisering av begrepet i bestemmelsene vil være vesentlig for å redusere handlingsrommet. Det vil dermed bli tydelig hvilke elementer som skal inngå i uterommet, når begrepet *parkmessig* tas i bruk.

Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven er illustrasjonsplanen i samtlige prosjekter gjort *retningsgivende*. Bruken av begrepet gjør det uklart i hvilken grad planen skal legges til grunn i gjennomføringen. Begrepet i seg selv kan gi forventninger om at kvalitetene i illustrasjonsplanen skal realiseres. Gjennom studien har vi sett at planen har blitt vektlagt i ulik grad. I og med at begrepet er såpass diffust og ikke gir konkrete føringer for utbygging, mener vi at begrepet til fordel kan byttes ut. Dette kan gjøres ved at det i planbestemmelsene presiseres hvordan enkeltelementer i planen skal innarbeides i uterommet. Det er altså viktig at de elementene som ansees som vesentlig i illustrasjonsplanen, sikres i egne punkter i bestemmelsene.

8.3.12 "Vakre uteroms pris"

Innføring av et belønningssystem ved utvikling av gode uterom, kan bidra til et økt fokus på de felles uterommene ved utbygging. Dette kan også bidra til et ønske om å utvikle uterom som tilfører noe nytt og innbyr til variert aktivitet. Statens vegvesen har opprettet *Vakre vegers pris*, et slikt belønningssystem når det gjelder offentlig vegger. Vi har inntrykk av at *Vakre vegers pris* har bidratt til å sette fokus på detaljer i utformingen. Prisen deles ut til "(...) veganlegg med gode estetiske kvaliteter tilpasset omgivelsen."¹⁹⁹. Med inspirasjon i dette mener vi en slik hederspris også kan deles ut til gode felles uterom. Dette kan sette fokus på en helhetlig utførelse som er tilpasset omgivelsene. En positiv konsekvens av et slikt belønningssystem kan være økt motivasjon og investeringslyst for utbygger. Videre kan mottakelse av en slik pris virke positivt inn på salg av boenheter og utbyggers eget omdømme.

¹⁹⁹ <http://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Arkitektur+og+landskap/Vakre+vegers+pris>, lest 11.05.2017



KONKLUSJON

9.1 Konklusjoner fra studien

Gjennom studien har vi sett at det på 2 av 4 punkter fra sjekklisten, er et godt samsvar mellom intensjonene i detaljreguleringsplanen og de ferdig opparbeidede uterommene. Dette er punktene *differensiering* og *utforming*. Grunnen til dette skyldes trolig konkrete krav i overordnede planer, føringer og retningslinjer. Dette fører til at punktene må innarbeides i detaljreguleringsplanen for å få den vedtatt. Vi har også sett at slike krav gjerne er målbare, noe som gjør det enklere å innarbeide dem i detaljreguleringsplanen. Eksempler på slike krav er sol- og støyforhold og store nok arealer på bakkeplan. Under intervjuene med saksbehandlere kom det tydelig frem at det var slike faktorer det ble fokusert på i planprosessen. Vi ser dermed at målbarhet er et viktig virkemiddel for realisering av intensjoner.

På de to andre punktene fra sjekklisten ser vi større avvik mellom plan og praksis, særlig i de tetteste prosjektene. Dette er punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. I flere av prosjektene er slike løsninger godt planlagt gjennom detaljreguleringsplanen, og er vist gjennom illustrasjonsplan og skisser. De ferdig opparbeidede uterommene ser derimot ut til å være mangelfulle. Vi tror dette kan skyldes bruken av illustrasjonsplan, uklarhet rundt ansvarsfordeling, tilpassing til kjøpergruppe og utbyggers økonomi. Vi har også sett at det ikke finnes målbare krav knyttet til punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Sammen tror vi dette påvirker uterommene i negativ favør. Mangel på målbare krav og detaljerte formuleringer i juridisk bindende dokumenter, kan føre til et stort handlingsrom for utbygger. Dette kan igjen resultere i en økt risiko for at intensjonene i detaljreguleringsplanen faller bort.

For å bedre sikre kvalitet i felles uterom anbefaler vi at det settes flere konkrete krav i overordnede planer, føringer og retningslinjer – dette gjelder særlig til punktene *flerfunksjonelt* og *blågrønne løsninger*. Videre bør slike krav innarbeides i de juridisk bindende dokumentene til den enkelte detaljreguleringsplanen. Detaljerte formuleringer vil kunne bidra til å definere handlingsrommet til utbygger. På samme tid vil det kunne sikre at avgjørende faktorer for kvalitet blir innarbeidet. Gjennom studien har vi kommet frem til flere konkrete forslag til hvordan det bedre kan sikres kvalitet i felles uterom. Disse beskrives i underkapittel 8.3 *Analyse og diskusjon til forskningsspørsmål 2*. Da vi ser at det kan bli mange krav å forholde seg til, ønsker vi å trekke frem punktet 8.3.12 "*Vakre uteroms pris*". Vi tror et slikt belønningssystem kan skape engasjement og lyst til å utvikle gode uterom.

9.2 Videre forskning

I arbeidet med oppgaven har vi blitt engasjerte og oppdaget flere interessante vinklinger for videre forskning. Byutvikling skjer via flere ledd og involverer mange ulike fagfelt. Siden vi har sett problemstillingene ut ifra en arealplanleggers perspektiv, ønsker vi her å peke på mulige vinklinger for videre forskning innen samme tema.

Det vil være interessant å se forskningsspørsmålene knyttet opp mot byggesaksbehandlingen. Da det vises til at detaljer i uterommet skal fremkomme av utomhusplanen, vil det være interessant å se på hvilke krav som settes til denne, og hvordan planen samsvarer med ferdig uterom. I tillegg vil det være relevant å se på hvorvidt utomhusplanen samsvarer med intensjonene i detaljreguleringsplanen og ferdig opparbeidet uterom.

En annen vinkling kan knytte seg til beboernes opplevelser og meninger om uterommene. Det vil være interessant å undersøke om flere kjøpergrupper ville bodd i tette prosjekter, dersom flere kvaliteter og detaljer i de felles uterommene, hadde vært tilstede.

I og med at felles uteoppholdsarealer kan reduseres med bakgrunn i at omkringliggende områder innehar kvalitet, kunne det vært aktuelt å sett på forbindelsen til disse. Ved å studere dette vil det kunne belyses hvorvidt omkringliggende arealer kan erstatte de felles utearealene i tilknytning til boligen.

Det hadde også vært interessant å gjennomføre samme studie som i denne masteroppgaven, i andre store byer. Dette for å se om funnene fra Bergen gjenspeiles. Flere slike studier vil kunne gi et bedre grunnlag for en eventuell generalisering.

Et siste forslag til videre forskning, knytter seg til de mange påbegynte prosjektene langs Bybanen. Vi tror det kan være aktuelt å gjennomføre samme studie som i denne masteroppgaven, om noen år. Siden flere av prosjektene har gode illustrasjonsplaner og skisser, vil det være interessant å se om funnene fra vår studie, gjenspeiles i disse.

10. KILDER

Lover

2008 Lov 27.06.2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)

Forskrifter

2010 Forskrift 26.03.2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)

Litteratur

Asplan Viak og Spacescape *Uterom i tett by* (2016), utgitt av Asplan Viak og Spacescape

Bergen kommune *Framtidens byer – Handlingsprogram 2009-2014* (2009), utgitt av Bergen kommune

Bergen kommune *Grønn strategi* (2016), utgitt av Bergen kommune

Bergen kommune *Kommuneplanens arealdel* (2010), utgitt av Bergen kommune

Bergen kommune *Bestemmelser og retningslinjer til KPA 2010* (2010), utgitt av Bergen kommune

Bergen kommune *Kommuneplanens samfunnsdel* (2015), utgitt av Bergen kommune

Bergen kommune *Planstrategi 2015-2019* (2015), utgitt av Bergen kommune

Byplankontoret *Hva er grønn overflatefaktor?* (2010), utgitt av Trondheim kommune

Byråd for byutvikling, klima og miljø	<i>Arkitektur- og byformingspolitikk (2011), utgitt av Bergen kommune</i>
Det Kongelige Klima- og Miljødepartementet	<i>Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet (2015-2016), utgitt av Det Kongelige Klima- og miljødepartementet.</i>
Departementene	<i>Handlingsplan for fysisk aktivitet – Sammen for fysisk aktivitet (2004), utgitt av Departementene</i>
Dalland, Olav	<i>Metode og oppgaveskriving for studenter (2001), utgitt av Gyldendal Akademisk</i>
Gehl, Jan	<i>Livet mellem husene (1980), utgitt av Arkitektens Forlag</i>
Guttu, Jon	<i>10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by (2008), utgitt av NIBR</i>
Hagen, Aina Landsverk m.fl.	<i>Ung & ute. En studie av ungdom og unge voksnes bruk av uterom (2016), utgitt av Arbeidsforskningsinstituttet</i>
Halvorsen, Knut	<i>Å forske på samfunnet (2008), utgitt av Cappelen Forlag AS</i>
Hordaland fylkeskommune	<i>Regional planstrategi 2016-2020 Utfordringer for Hordaland (2016), utgitt av Hordaland fylkeskommune</i>
Hordaland fylkeskommune	<i>Klimaplan for Hordaland 2014-2030 Regional klima- og energiplan (2014), utgitt av Hordaland fylkeskommune</i>
Hordaland fylkeskommune	<i>Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (2014), utgitt av Hordaland fylkeskommune</i>

Husbanken, Region Vest	<i>Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer</i> (2008), utgitt av Hubanken, Region Vest
Isdahl, Bård	<i>På taket, i gården, i parken – Kvalitetskriterier for uterom i tett by</i> (2007), utgitt av Norsk Form og Husbanken
Johannessen Asbjørn,	
Tufte Per Arne, Christoffersen Line	<i>Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode</i> (2010), utgitt av Abstrakt forlag
Kommunal- og moderniseringsdepartementet	<i>Byrom – en idehåndbok</i> (2016), utgitt av Kommunal- og moderniserings-departementet
Kommunal- og moderniseringsdepartementet	<i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging</i> (2015), utgitt av Kommunal- og moderniserings-departementet
Kommunal- og moderniseringsdepartementet	<i>Reguleringsplanveileder</i> (2017), utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Fagrådet for bærekraftig bypolitikk	<i>Faglig råd for bærekraftig byutvikling</i> (2013), utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøvern-departementet
Mjaavatn, Fjørtoft	<i>Barn og fysisk aktivitet</i> (2008), utgitt av Helsedirektoratet og Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet
Ortiz, Romy, Karlsen, Marry-Anne og Haffner, Benjamin	<i>Uterom for en billig penge</i> (2012), utgitt av Norsk Form

- Telemark Fylkeskommune** *Grøne rammer, grønne rom* (2006), utgitt av Telemark Fylkeskommune
- Thagaard, Tove** *Systematikk og innlevelse – En innføring i kvalitativ metode* (2013), utgitt av Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS
- Tjora, Aksel** *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (2017), utgitt av Gyldendal Norsk Forlag AS
- Whyte, William H.** *The Social Life of Small Urban Spaces* (2004), utgitt av Project for Public Spaces

Nettsider

Bergen kommune, *Braplan* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.bergenskart.no/braplan/index.jsp>>

[Lest 09.01.2017]

Bergens Næringsråd, *Fortetting, byspredning og forutsigbarhet* (2016). Tilgjengelig fra:

<http://bergen-chamber.no/article.php?group_id=10209&id=61>

[Lest 18.01.2017]

Bybanen Bergen Light Rail, *Bybanen AS* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.bybanen.no/bybaneprojektet/>>

[Lest 09.01.2017]

Bybanen Bergen Light Rail, *Utmerkelser* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.bybanen.no/utmerkelser-2/>>

[Lest 28.04.2017]

Direktoratet for byggkvalitet, *Modul 1 – Universell utforming* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://uukurs.dibk.no/modul-1/>>

[Lest 28.04.2017]

Eiendomsmagasinet, *Nytt temakart tvinger barnefamilie ut av sentrum* (2016). Tilgjengelig fra:

<<http://www.eiendomsmagasinet.no/nytt-kart-tvinger-familie-ut-av-sentrum/>>

[Lest 23.02.2017]

Eiendomsmegler Vest, *Gunnar Bertelsen* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<https://www.eiendomsmeglervest.no/om-oss/kontorer/bergen-sentrum/gunnar-bertelsen>>

[Lest 05.04.2017]

FN-sambandet, *FNs historie 1970-1979* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1970-1979>>

[Lest 28.04.2017]

FN-sambandet, *FNs historie 1980-1989* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1980-1989>>

[Lest 28.04.2017]

FN-sambandet, *FNs historie 1990-1999* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.fn.no/FN-informasjon/FNs-historie/1990-1999>>

[Lest 28.04.2017]

FN-sambandet, *Bærekraftig utviklings historie* (2017). Tilgjengelig fra:

<<http://www.fn.no/Tema/Baerekraftig-utvikling/Baerekraftig-utviklings-historie>>

[28.04.2017]

FN-sambandet, *Bærekraftige byer og samfunn* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.fn.no/Tema/FNs-baerekraftsmaal/Baerekraftige-byer-og-samfunn>>

[28.04.2017]

Guttu, Jon og Thorén, Anne-Karine Halvorsen, *Fortetting med kvalitet* (1998). Tilgjengelig fra:

<<https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf>>

[Lest 24.03.2017]

JM Norge, *Om oss* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<https://www.jm.no/om-oss/Om-JM/>>

[Lest 05.04.2017]

Kartverket, *Norge i bilder* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.norgeibilder.no>>

[Lest 09.01.2017]

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

<<https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>>

[Lest 20.01.2017]

Kommunal- og regionaldepartementet, *Byggeteknisk forskrift (TEK 10)* (2016). Tilgjengelig fra:

<<https://dibk.no/globalassets/byggeteknisk-forskrift-tek10/byggeteknisk-forskrift-tek10-med-veiledning.pdf>>

[Lest 25.03.2017]

Miljøverndepartementet, *St. meld. nr. 29 (1996-97) Regional planlegging og arealpolitikk* (1997). Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/st-meld-nr-29_1996-97/id191107/>

[Lest 20.01.2017]

Miljøverndepartementet, *St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* (2006). Tilgjengelig fra:

<<https://www.regjeringen.no/contentassets/6e9a660fc2b441899a7cc2f6dab3887e/no/pdfs/stm200620070026000dddpdfs.pdf>>

[Lest 22.01.2017]

Mjelva, Hans K., *Draumen om hage* (2017). Tilgjengelig fra:

<<http://www.bt.no/btmeneringer/kommentar/Draumen-om-hage-328635b.html>>

[Lest 23.02.2017]

Personvernombudet for forskning, *Meld prosjekt som skal behandle personopplysninger* (udatert). Tilgjengelig fra:

<<http://www.nsd.uib.no/personvern>>

[Lest 09.01.2017]

Regjeringen, *Uterom* (2017). Tilgjengelig fra:

<<https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/uterom/id682367/>>

[Lest 13.03.2017]

Statens vegvesen, *Vakre vegers pris* (2017). Tilgjengelig fra:

<<http://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Arkitektur+og+landskap/Vakre+veg+ers+pris>>

[Lest 11.05.2017]

Store norske leksikon, *Bærekraftig utvikling* (2016). Tilgjengelig fra:

<https://snl.no/bærekraftig_utvikling>

[Lest 28.04.2017]

Store Norske Leksikon, *Case-studier* (2016). Tilgjengelig fra:

<<https://snl.no/case-studie>>

[Lest 13.03.2017]

Store norske leksikon, *Problemstilling* (2012). Tilgjengelig fra:

<<https://snl.no/problemstilling>>

[Lest 15.03.2017]

Plandokumenter

Planbestemmelser til Kronstadparken N1, (PlanID 75000)

Planbeskrivelse til Kronstadparken N1, (PlanID 75000)

Planbestemmelser til Slettebakken Sør, (PlanID 10520603)

Planbeskrivelse til Slettebakken Sør, (PlanID 10520603)

Planbestemmelser til Vilhelm Bjerkenes´ vei 62, (PlanID 10900100)

Planbeskrivelse til Vilhelm Bjerkenes´ vei 62, (PlanID 10900100)

Planbestemmelser til Fantoftvegen/Åsbakken, (PlanID 62780000)

Planbeskrivelse til Fantoftvegen/Åsbakken, (PlanID 62780000)

Planbestemmelser til Kloppedalshagen, (PlanID 17560000)

Planbeskrivelse til Kloppedalshagen, (PlanID 17560000)

E-post

E-postkorrespondanse med utbygger på Fantoftvegen/Åsbakken, 27.01.2017

11. VEDLEGG

Vedlegg 1: Intervjuguide

Sist revidert 02/03-2017

INTERVJUGUIDE

Briefing

Takk for at du tok deg tid til å møte oss. Intervjuet blir en del av masteroppgaven vår. Formålet med oppgaven er å finne ut hvilken rolle felles uterom spiller i fortettingsprosjekter langs bybanen. Som en del av prosessen vil vi se på hvordan dette er innarbeidet i plandokumenter og løst i ferdig prosjekt.

Til saksbehandlere

Vi ønsker å prate med deg med tanke på hvordan uteromskvaliteter er innarbeidet og sikret i plandokumentene. Spesielt interessant er illustrasjonsplanen, og bruken av denne i prosessen. Vi er interessert i å høre hvordan du mener forholdet mellom det planlagte prosjektet samsvarer med det som blir bygd, og eventuelt hvordan kvaliteter kan sikres bedre.

Til utbygger

Vi ønsker å få et innblikk i utformingen av prosjektet, og synes derfor det er interessant å høre din side av saken. For å se hvordan ting utvikler seg er det interessant å studere utbyggingsfasen av prosjektet, og i hvilken grad de vedtatte dokumentene blir brukt her.

Til eiendomsめglere

Vi ønsker også å se på hvor viktig disse uterommene er for kjøperne og hvilken innvirkning uterommene har på prisen.

SPØRSMÅL TIL SAKSBEHANDLERE I KOMMUNEN

1. Oppstart

- 1.1 Hvilken stilling har du?
- 1.2 Hvilken rolle har du i en planprosess?
 - Hvor involvert pleier du å være?

2. Planprosess

- 2.1 Hvordan pleier kontakten med forslagsstiller å være?

3. Illustrasjonsplan

- 3.1 Hva tenker du er hovedformålet med illustrasjonsplanen?
- 3.2 Hvordan oppfatter du illustrasjonsplan som virkemiddel?
- 3.3 Pleier illustrasjonsplanen å bli revidert underveis i prosessen?

3.4 Mener du alt i illustrasjonsplanen er realistisk i forhold til gjennomføring?

3.5 Hvordan blir illustrasjonsplanen brukt i planprosessen?

- Blir illustrasjonsplanen lagt frem når reguleringsplanen vedtas?
- Er illustrasjonsplanen førende?
- Kunne/burde den vært brukt på en annen måte?

3.6 Hvilke fokusområder blir ofte vektlagt i planprosessene knyttet til fortettingsprosjektene?

3.7 Vi ser at mange illustrasjonsplaner er grønne, men at ferdig prosjekt gjerne avviker fra dette – hva er din erfaring? Hvor tror du det går galt?

4. Uterom

4.1 Vi oppfatter det som at kvalitetene i uterommene ofte blir tilsidesatt eller koker bort – hva er dine tanker rundt dette?

4.2 Hvilket fokus har uterom i planprosessen?

4.3 Hva blir vektlagt i utformingen?

- Er det fokus på ulike brukergrupper (bevegelseshemmede, aldersgrupper etc.)?

4.4 Utvikling av uterommene – forandres disse underveis og i takt med planen?

4.5 Tilfører kravet om universell utforming kvaliteter til området?

- Hvis ja: hvilke/hvordan?
- Hvis nei: hvorfor ikke?

4.6 Hvordan synes du uterommene i dette prosjektet har blitt?

- Mener du det ferdige prosjektet har en stor nok andel grønt?
- Mener du utearealet er tiltalende og et sted du vil oppholde deg? Hvorfor/hvorfor ikke?

4.7 Hvordan tror du kvaliteter i uterom kunne vært bedre sikret?

5. Blågrønn faktor

5.1 Har du hørt om virkemiddelet grønn overflatefaktor?

- Hvis ja: hva mener du er fordelene og ulempene?
- Hvis nei: kort forklaring. Hopp over neste spørsmål.

5.2 Pleier grønn overflatefaktor å være et tema i fortettingsprosjekter?

- Hvorfor/hvorfor ikke?

5.3 Kunne dette tilført kvaliteter til uterommene? Burde virkemiddelet blitt brukt?

5.4 Hvordan tror du virkemiddelet kunne påvirket utformingen av uterommene?

6. Avslutningsvis

6.1 Har kommunen noen rutiner for oppfølging av prosjektet i forhold til illustrasjonsplanen?

6.2 Hvordan kunne kommunen bedre sikre kvaliteter i uterommene?

Kan du kontaktes senere dersom det skulle dukke opp flere spørsmål?

Takk for at du tok deg tid til å prate med oss.

SPØRSMÅL TIL UTBYGGER

1. **Oppstart**

1.1 Har du vært involvert i planprosessen?

2. **Illustrasjonsplan**

2.1 Hvor godt kjenner du til illustrasjonsplanen som er utarbeidet for Kronstad?

2.2 Hva tenker du er hovedformålet til illustrasjonsplanen?

2.4 Hvordan oppfatter du illustrasjonsplan som virkemiddel?

2.4 Hvordan forholder dere dere til illustrasjonsplanen?

- Er illustrasjonsplanen retningsgivende?

2.5 Brukes illustrasjonsplanen i byggeprosessen?

- Hvordan?
- Hvorfor ikke?

2.6 Mener du illustrasjonsplanen er realistisk i forhold til gjennomføring?

2.7 Slik vi tolker det inneholder uterommene i illustrasjonsplanen flere kvaliteter enn vi ser i ferdig prosjekt
- hva er dine tanker rundt dette?

2.8 Hvordan tror du kvaliteter i uterom kunne vært bedre sikret?

3. **Uterom**

3.1 Hvilken påvirkning har du ved utforming av uterommene?

- Føler du det er bestemt, eller har utbygger stor påvirkningskraft i denne delen av prosessen?

3.2 Hvilket fokus har uterommene hatt gjennom prosessen?

3.3 Hva har blitt vektlagt i utformingen?

3.4 Har det vært fokus på ulike brukergrupper (bevegelseshemmede, aldersgrupper etc.)?

3.5 Hvordan sikres det kvalitet i uterommene?

3.6 Har kravet om universell utforming tilført kvaliteter til området?

- Hvis ja: hvilke/hvordan?
- Hvis nei: hvorfor ikke?

3.7 Hvordan synes du uterommene i prosjektet har blitt?

3.8 Mener du det ferdige prosjektet har en stor nok andel grønt?

3.9 Mener du utearealet er tiltalende og et sted du vil oppholde deg?

- Hvorfor/hvorfor ikke?

3.5 Mener du utearealene er tiltalende for lek/opphold?

4. **Blågrønn faktor**

4.1 Har du hørt om virkemiddelet grønn overflatefaktor?

- Hvis ja: hva mener du er fordelene og ulempene?
- Hvis nei: kort forklaring. Hopp over neste spørsmål.

4.2 Kunne dette tilført kvaliteter til uterommene? Burde virkemiddelet blitt brukt?

4.3 Hvordan tror du virkemiddelet kunne påvirket utformingen av uterommene?

Kan du kontaktes senere dersom det skulle dukke opp flere spørsmål?
Takk for at du tok deg tid til å prate med oss.

SPØRSMÅL TIL EIENDOMSMEGLERE

1. Salg

- 1.1 Hvilken rolle har uterommene i markedsføringen av prosjektet?
- 1.2 Hvor viktig er de felles uterommene for kjøperne?
- 1.3 Hvilken kjøpergruppe mener du uterommene har størst betydning for?
- 1.4 Hvilke kvaliteter vektlegges hos kjøperne?
 - Kvadratmeter, uteplass, veranda, nærhet, sol o.l.
- 1.5 Hvor viktig er det med grønne kvaliteter i uterommene?
- 1.6 Er de felles uterommene noe du pleier å trekke frem under visning?
- 1.7 Er det vanlig å se på uterommene under visningen?
- 1.8 Hvordan påvirker uteområdene salgsprosessen?
- 1.9 Hvordan påvirker uterommene kvadratmeterprisen?
- 1.10 Hvordan mener du de felles uterommene påvirker salg av leiligheter?
- 1.11 Har du opplevd utfordringer i etterkant av salg pga. avvik mellom illustrasjoner og ferdig prosjekt?
- 1.12 Har fokuset på uteareal endret seg de siste årene?
 - Hvis ja: hvordan?
 - Har det økende fokuset på fortetting medført at utforming av felles uterom er viktigere enn før?

2. Takterrasser

- 2.1 Mener du takterrasser tilfører boligprosjekter kvaliteter?
 - Hvis ja: hvilke?
 - Hvis nei: hvorfor ikke?
- 2.2 Mener du takterrasser veier opp mot mangel på uterom på bakkenivå?
- 2.3 Har takterrasser påvirkning på prisnivået?
- 2.4 Er takterrassen noe du pleier å trekke frem under visning?
- 2.5 Er det vanlig å se på takterrassen under visningen?
- 2.6 Hvilke kvaliteter på takterrassen vektlegges av kjøperne?
 - For hvilke kjøpergrupper er takterrasse viktigst?

3. Illustrasjonsplan og ferdig prosjekt

- 3.1 Tror du kvadratmeterprisen ville endret seg dersom uterommet var annerledes?
 - Utformet i henhold til illustrasjonsplan vs. ferdig prosjekt.
 - Kronstad og Vilhelm Bjerknes' vei 62.

Kan du kontaktes senere dersom det skulle dukke opp flere spørsmål?
Takk for at du tok deg tid til å prate med oss.

Vedlegg 2: Sjekkliste

SJEKKPUNKTER	JA/NEI	MERKNADER
<i>Differensiering</i> <ul style="list-style-type: none">• Overganger mellom privat (felles og privat) og offentlig.• Nivåforskjeller, fargeforskjeller osv.		
<i>Utforming</i> <ul style="list-style-type: none">• Klimatiske forhold – sol, vind og støy.• Lekeareal – bakkeplan, trafiksikkert, i umiddelbar nærhet til boligens inngang.• Orientering – ledelinjer, belysning, tydelige overganger, kontrast, universell utforming.		
<i>Flerfunksjonelt</i> <ul style="list-style-type: none">• Hva er i uterommene?• Størrelse på uterom – følelse av restareal.• For alle brukergrupper.		
<i>Blågrønn faktor</i> <ul style="list-style-type: none">• Lokal overvannshåndtering.• Varierte naturelementer.• Bruk av eksisterende forhold.• Valg av materialer, robuste løsninger, vedlikehold.		