



Høgskulen
på Vestlandet

BACHELOROPPGAVE

Hvilke kvaliteter på uterommet prosjekteres av utbygger i et boligprosjekt og hva blir faktisk bygget?

What qualities in the outdoor space are being designed by the developer in a housing project and what is actually being built?

Christian Førland, Katrine Hartvedt og Mariell Arntzen

Bachelor i landmåling og eiendomsdesign

Institutt for byggfag

Fredrik Ingmar Boge og Tonje Margrethe Nordås

22.mai 2019

Jeg 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

Dette er en oppgave som tar for seg seks planlagte og ferdige uterom i nyere byggeprosjekter i Bergen kommune. Oppgaven er skrevet våren 2019, og er en avslutning på vår bachelor i Landmåling og eiendomsdesign ved Høgskulen på Vestlandet.

Vi ønsket å skrive om kvalitet i uterom fordi vi lenge har vært interessert i fortetting og arealplanlegging, og ser på fortetting som et veldig aktuelt tema i dagens samfunn.

Fortetting kan bidra til å redusere arealbehovet i en by, og vi vil se på om høy tetthet resulterer i dårligere uterom, uterom som avviker fra opprinnelige planer, eller om kvaliteten på uterom opprettholdes.

Vi ønsker å takke Fredrik Ingmar Boge og Tonje Margrethe Nordås for god veiledning med oppgaven.

Vi håper at oppgaven vår vil vekke interesse og diskusjon hos andre som er opptatt av kvalitet i uterom.

Høgskulen på Vestlandet, avdeling Bergen, 22.mai 2019.

Christian Førland

Katrine Hartvedt

Mariell Arntzen

SAMMENDRAG

Målet med oppgaven er å sette fokus på utforming og kvalitet av felles uterom i boligprosjekter i fortettingssoner. For å kunne gjøre dette er det blitt gjort en vurdering av hva som regnes som gode uterom, og om prosjektene har fulgt intensjonene i regulerings- og kommuneplaner.

For å løse oppgaven er metodene case-studie og litteraturstudie brukt. Seks nylig ferdigstilte boligprosjekt langs bybanen har blitt vurdert mellom Danmarks plass og Sandsliveien. Hvert prosjekt er vurdert etter en liste på 13 punkt innenfor kategoriene differensiering, utforming, overflater og flerfunksjonalitet.

Resultatet viser at punktene innenfor differensiering og utforming stemmer godt mellom plan og praksis innenfor de prosjektene som er vurdert. Dette er målbare kvaliteter som er lettere å få inn i en reguleringsplan. Overflater og flerfunksjonalitet har oftere større avvik mellom plan og praksis. Dette er punkt man må bruke illustrasjonsplaner og illustrasjonsbilder for å vurdere på plannivå, og de er ikke juridisk bindende på samme måte som en arealplan.

ABSTRACT

The goal with this paper is to shed light on qualities and layouts in shared spaces in new residential projects. To be able to do this, one has to find out what makes an outdoor space attractive. Additionally, to investigate if the projects have followed the intentions in zoning plans and the municipal master plan.

To answer these questions, we used case studies and literature studies. Six newly finished residential projects along the light rail, between Danmarks plass and Sandsliveien, has been evaluated. A 13-point checklist within the categories differentiation, layouts, surfaces and multifunctionality has been used during the inspections.

The result shows that the items under differentiation and layouts accord well between what's being planned and build. These are measurable qualities which are easy to get written into a zoning plan. Surfaces and multifunctionality has more often greater deviations between plan and practice. These are points where one has to use illustration plans and illustration pictures to evaluate the plans, and these are not legally binding in the same way that a land-use plan would be.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag.....	ii
Abstract.....	ii
1 – Introduksjon	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven.....	1
1.2 Formål med oppgaven	1
1.3 Problemstilling / Delspørsmål	1
1.4 Avgrensing.....	2
2 – Kunnskapsgrunnlag	3
2.1 Hva er et uterom?	3
2.2 Hva regnes som et godt uterom?.....	3
2.2.1 Differensiering.....	4
2.2.2 Utforming	4
2.2.3 Overflater	6
2.2.4 Flerfunksjonalitet	6
2.3 utfordringer	8
3 - Overordnede planer, føringer og retningslinjer.....	9
3.1 overordnede planer for Bergen kommune	9
3.2 Kommuneplanens samfunnsdel.....	9
3.3 Kommuneplanens arealdel	9
4 – Metodebeskrivelse	13
4.1 Pålitelighet/reliabilitet	13
4.2 Validitet.....	13
4.3 Case-studier	14
4.4 Valg av prosjekter.....	14
4.5 Befaring	14
4.6 Litteraturstudie	14
4.7 Analyser.....	15
4.8 Rangeringskriterier.....	15
4.8.1 Differensiering.....	15
4.8.2 Utforming	19
4.8.3 Overflater	25
4.8.4 Flerfunksjonalitet	29
5 – Presentasjon av datamateriale.....	33

5.1 Planlagt prosjekt VS ferdig prosjekt	33
5.1.1 KRONSTADPARKEN TRINN 2&3	33
5.1.2 INNDALSVEIEN	40
5.1.3 WERGELAND TERRASSE.....	48
5.1.4 PARADISHAGEN.....	58
5.1.5 RÅSTØLEN PARK	66
5.1.6 SANDSLIÅSEN	75
5.2 Har utbyggingen fulgt intensjonene i reguleringsplanen?	85
5.3 Har utbyggingen fulgt intensjonene i kommuneplanen?.....	89
6 - Konklusjon.....	92
7 - Referanser	93
Plandokumenter.....	97
Vedlegg	98
Vedlegg 1.....	98

Tabell 1. Endringer mellom formål i kommuneplanens arealdel.	10
Tabell 2. Oversikt over arealutnyttelse.	11
Tabell 3. Oversikt over størrelse på uterom i Kronstadparken trinn 2&3.	35
Tabell 4. Sammendrag over registreringer i Kronstadparken trinn 2&3.	40
Tabell 5. Planlagt areal på uterom i Inndalsveien.	42
Tabell 6. Sammendrag over registreringer i Inndalsveien.	47
Tabell 7. Sammendrag over registreringer ved Wergeland Terrasse.	57
Tabell 8. Sammendrag over registreringer i Paradishagen.	65
Tabell 9. Sammendrag over registreringer i Råstølen Park.	75
Tabell 10. Sammendrag over registreringer ved Sandslåsen.	84

Figur 1. Oversiktskart over de 6 ulike prosjektene som analyseres i oppgaven vår. Kilde: [6].	2
Figur 2. Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom uteromskvalitet og uteaktiviteter. Kilde: [8, s. 9].	3
Figur 3. Modell over metodene som er brukt i oppgaven.	13
Figur 4. Rangeringsskalaen som er brukt i oppgaven.	15
Figur 5. Tilstrekkelig avstand og beplantning. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [16, s. 68]	17
Figur 6. Kyrresborg terrasse, Bergen. Kilde: [16, s. 69]	17
Figur 7. Eksempel på nivåforskjell. Ilsvika, Trondheim. Kilde: [16, s. 69]	17
Figur 8. Eksempel på nivåforskjell. Georgernes Verft, Bergen. Kilde: [26]	17
Figur 9. Kuholmveien, Kristiansand. Kilde: [16, s. 68]	18
Figur 10. God størrelse på uterom. Sandviken brygge, Bergen. Kilde: [16, s. 66]	19
Figur 11. Lite og trangt uterom. Stokka terrasse, Stavanger. Kilde: [16, s. 66]	20
Figur 12. Lite uterom, men likevel lyst og åpent. Bassengtomba, Trondheim. Kilde: [16, s. 23]	22
Figur 13. God adkomst: Georgernes Verft, Bergen. Kilde: [9, s. 60]	23
Figur 14. Framkommelig med rullestol. Kilde: [14, s. 40]	23
Figur 15. Bruk av underlag til å skille funksjoner. Bassengtomba, Trondheim. Kilde: [16, s. 25]	26
Figur 16. Monotont og grått uterom. Jåttåvågen, Stavanger. Kilde: [16, s. 74]	26
Figur 17. Variert vegetasjon. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [16, s. 43]	27
Figur 18. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [16]	27
Figur 19. Veggens betydning. Ilsvika, Trondheim. Kilde: [16, s. 79]	28
Figur 20. Byggets fasade påvirker estetikken positivt. Otterdalstomba, Kristiansand. Kilde: [16, s. 79]	29
Figur 21. Lekeplass med forskjellig utstyr. Kilde: [37]	30
Figur 22. Dårlige sitteplasser. Lervik, Stavanger. Kilde: [16, s. 82]	31
Figur 23. Sitte- og oppholdsplass. Sandviken brygge, Bergen. Kilde: [16, s. 82]	31
Figur 24. Oppholdsplass. Rosenborg, Trondheim. Kilde: [16, s. 76]	31
Figur 25. Deler av plankartet over Kronstadparken trinn 2&3. De røde sirklene viser planlagt felles uterom i prosjektet. Kilde: [38]	33
Figur 26. Illustrasjonsplan over Kronstadparken trinn 2&3. Kilde: [38]	34
Figur 27. Felles torg ved Kronstadparken. Kilde: Privat foto	35
Figur 28. Kronstadparken trinn 2&3 er markert med henholdsvis tallene 2 og 3. Rød sirkel viser nærliggende offentlig areal. Kilde: [38]	36
Figur 29. Utklipp fra salgsprospekt - Kronstadparken trinn 2&3. Kilde: [47]	37
Figur 30. Soldiagram Kronstadparken. Bildet viser hvordan åpningen i sør trekker inn sollys. Kilde: [38]	37
Figur 31. Universelt utformede gangveier i indre gårdsrom. Kilde: Privat foto	37
Figur 32. Kronstadparken trinn 2&3 sett i fugleperspektiv. Kilde: [39]	38
Figur 33. Lekeplass i Kronstadparken. Kilde: Privat foto	39
Figur 34. Benker i indre gårdsrom i Kronstadparken. Kilde: Privat foto	39
Figur 35. Arealplankart over Inndalsveien. De røde sirklene viser planlagte uterom. Kilde: [38]	40

Figur 36. Illustrasjonsplan over Inndalsveien. Kilde: [38].	41
Figur 37. God skjerming fra naboer i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.	41
Figur 38. Skisse fra salgsprospekt Inndalsveien. Kilde: [39]	42
Figur 39. Skraverte områder vil ha sol kl. 15:00 vårjevndøgn. Kilde: [38].	43
Figur 40. Dårlig universelt utformet adkomst til uterom i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.	44
Figur 41. Illustrasjonsplan fra Inndalsveien. Her viser de røde pilene "omveien" man må ta for å slippe inngang med trapp til uterommet. Kilde: [38].	44
Figur 42. Skille mellom underlag; armert gressdekke og betongstein. Kilde: Privat foto.	45
Figur 43. UA2 - Uterom i Inndalsveien- Kilde: Privat foto.	45
Figur 44. Klatreplanter i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.	45
Figur 45. Lekeplass i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.	46
Figur 46. Takterrasse i Inndalsveien. Kilde: [40].	47
Figur 47. Oversiktsbilde Inndalsveien. Man ser benker og møteplasser for voksne. Kilde: Privat foto.	47
Figur 48. Wergeland Terrasse. Uteareal til beboerne er på motsatt side av bygget. Kilde: Privat foto.	48
Figur 49: Arealplankart med Wergeland terrasse og uteoppholdsarealet markert. Kilde: [38].	49
Figur 50. Illustrasjonsplan over Wergeland Terrasse. Utklipp med tegnforklaring. Kilde: [38].	49
Figur 51. Illustrasjonsbilde av uteområde fra salgsoppgave, side 6. Kilde: [40]	50
Figur 52. Utomhusplan fra salgsoppgave. Kilde: [40].	50
Figur 53: Lukkede balkonger og terrasser på bakkeplan. Kilde: Privat foto.	51
Figur 54. Bilde til venstre er fra salgsoppgaven til Wergeland Terrasse. Kilde: [40]. Bilde til høyre er fra et ferdigstilt Wergeland terrasse. Kilde: Privat foto.	52
Figur 55. Nærliggende parker og lekeareal. Wergeland Terrasse er den røde og avlange figuren. Kilde: Privat foto og [6].	53
Figur 56. Sol/skygge med påtegnet overlegg. Kilde: [38].	54
Figur 57. Lite variasjon i underlag og høyder. Blått dekke under lekeplassen er positivt, men ikke nok for området. Kilde: Privat foto.	55
Figur 58. Lite vegetasjon i uterom på Wergeland Terrasse. Kilde: Privat foto.	56
Figur 59. Arealplankart over Paradishagen. De røde sirklene viser planlagte lekeområder. Kilde: [38].	58
Figur 60. Illustrasjonsplan over Paradishagen. Kilde: [38].	59
Figur 61. Uterom ved Paradishagen. Kilde: Privat foto.	60
Figur 62. Private terrasser på bakkeplan. Kilde: [41].	60
Figur 63. Foto fra salgsprospekt av Paradishagen. Kilde: [41].	62
Figur 64. Trapp mellom bygningene i Paradishagen. Kilde: Privat foto.	62
Figur 65. Vegetasjon i Paradishagen. Kilde: Privat foto.	64
Figur 66. Leke- og oppholdsareal i Paradishagen. Kilde: Privat foto.	64
Figur 67. Illustrasjonsplan over Råstølen Park. Kilde: [38].	66
Figur 68. Arealplankart over Råstølen Park. Kilde: [38].	67

Figur 69. Oversiktsbilde av Råstølen Park. Piler viser til terrasse. Kilde: [42].	68
Figur 70. Uterom i Råstølen park. Eksempel på skjerming. Kilde: Privat foto.	68
Figur 71. Illustrasjonsplan over Råstølen Park. Sirkel rundt lekeareal. Kilde: [38].	69
Figur 72. Lekeplass i Råstølen Park. Kilde: Privat foto.	69
Figur 73. Benker i uterom ved Råstølen park. Kilde: Privat foto.	70
Figur 74: Utsnitt fra planbeskrivelse. Solforhold over Råstølen Park. Kilde: [38].	71
Figur 75. Overflate med universell utforming i Råstølen park. Kilde: Privat foto.	72
Figur 76. Uterom i Råstølen Park. Bilde fra salgsprospekt. Kilde: [42].	73
Figur 77: Lekeutstyr i Råstølen Park. Kilde: Privat foto	74
Figur 78. Arealplankart for Sandsliåsen. f_UT1, f_UT2 og BB1-BB3 er ferdigstilt. Kilde: [38].	76
Figur 79. Illustrasjonsbilde fra salgsoppgaven til Sandsliåsen. Kilde: [44].	76
Figur 80. Illustrasjonsfoto og bilde av faktisk situasjon som begge viser terrasser på bakkeplan. Kilde: [43].	77
Figur 81. Stort, åpent uterom i Sandsliåsen. Kilde: Privat foto.	78
Figur 82. Støyvern plassert i nordlig del av bebyggelsen. Kilde: Privat foto	79
Figur 83. Solforhold kl.15.00 ved vintersolverv på Sandsliåsen. Kilde: [39].	79
Figur 84. Dårlig universell utforming for den raskeste adkomst til området (til venstre) og felles uteareal (til høyre). Kilde: Privat foto	80
Figur 85. Illustrasjonsfoto og faktisk situasjon som viser valg av overflater i gatetunene. Kilde: [43].	81
Figur 86. Trestiene og skogbunn innenfor felles uteområde. Kilde: Privat foto	81
Figur 87. Klatreplanter langs et av byggene i Sandsliåsen. Kilde: Privat foto.	82
Figur 88. Illustrasjonsfoto som viser gatetun med lekeplass for små barn. Kilde: [43].	83
Figur 89. Naturlekeplass og gatetun med sandkasse. Kilde: Privat foto.	83
Figur 90. Petanquebane. Kilde: Privat foto	84

1 – INTRODUKSJON

1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN

Oppgaven har sin bakgrunn i vår interesse i bærekraftig arealplanlegging og utvikling av gode uterom i boligområder. Uterom er et viktig element som bringer gode kvaliteter til beboere, bl.a. som areal til opphold og rekreasjon [1]. Dagens fortetningspolitikk setter flere og flere krav til at boligprosjekter skal utnytte tomtearealet på en bærekraftig måte, med fokus på økende befolkning og et behov for boliger [2]. Mindre areal til bolig og uterom medfører dessverre at utearealer ofte havner langt ned på listen i byggeprosjekter, og man kan argumentere for at minimumskrav til kvalitet blir normerende [3, s. 12].

Ettersom uterommets kvaliteter møter en rekke problemer som følge av fortetting [4, s. 25], ønsker vi derfor å besvare om det som er planlagt for et uterom faktisk blir bygget eller om man mister noen kvaliteter på veien fra plan til praksis.

Overordnede planer, føringer og retningslinjer setter krav til utforming av uterom og skal sikre kvalitet i utbyggingen [3]. Et spørsmål som bygger videre på dette er om utbygger klarer å innfri de overordnede krav som er satt til uterom, eller om kvaliteten på uterommet går tapt som følge av at det er satt ned til minimumskrav.

Det er dette som er vår bakgrunn for å besvare spørsmålet om utbygger i boligprosjekt prosjekterer for gode uterom og om disse kvalitetene ender opp med å bli bygget.

1.2 FORMÅL MED OPPGAVEN

Formålet med oppgaven er å sette fokus på utforming og kvalitet av felles uterom i boligprosjekter. Ved å sammenligne og se på utvikling fra plan til ferdig prosjekt ønsker vi å vurdere om utbygger fullfører intensjonene i planen for hvordan uterommet skal bli eller om noe annet blir bygget. Vi frykter at uterom blir nedjustert i plan- og byggeprosessen noe som fører til at man mister gode kvaliteter på veien.

Gjennom oppgaven vil vi, som en følge av å sammenligne uterom fra plan til praksis, se på hvor gode uterom boligprosjektene har, ved å analysere ulike kvaliteter vi finner. Vi ønsker da å belyse hvor viktig felles uterom er som en ressurs og hvordan det er med på å sette grunnlaget for gode bomiljøer.

1.3 PROBLEMSTILLING / DELSPØRSMÅL

Oppgaven har som hovedmål å sette lys på om uterom i boligprosjekter ender opp ferdigstilt med samme utforming og kvaliteter som er lovet i prosjekteringen fra utbygger.

Forskningsspørsmålet vårt blir da:

Hvilke kvaliteter på uterommet prosjekteres av utbygger i et boligprosjekt og hva blir faktisk bygget?

For å besvare dette forskningsspørsmålet har vi valgt å avgrense oppgaven med tre påfølgende delspørsmål som videre skal underbygge oppgaven.

For å vurdere kvalitetene på uterommet prosjektert av utbygger ønsker vi først å belyse:

1. Hva regnes som et godt uterom?

Videre ønsker vi å besvare om utbygger har fulgt krav til kvalitet på uterom som er satt av overordnede planer, retningslinjer og føringer, eller om de eventuelt har forsvunnet i prosessen fra plan til ferdigstilt prosjekt. Vi får følgende delspørsmål 2 og 3:

2. Har utbyggingen fulgt intensjonene i reguleringsplanen?

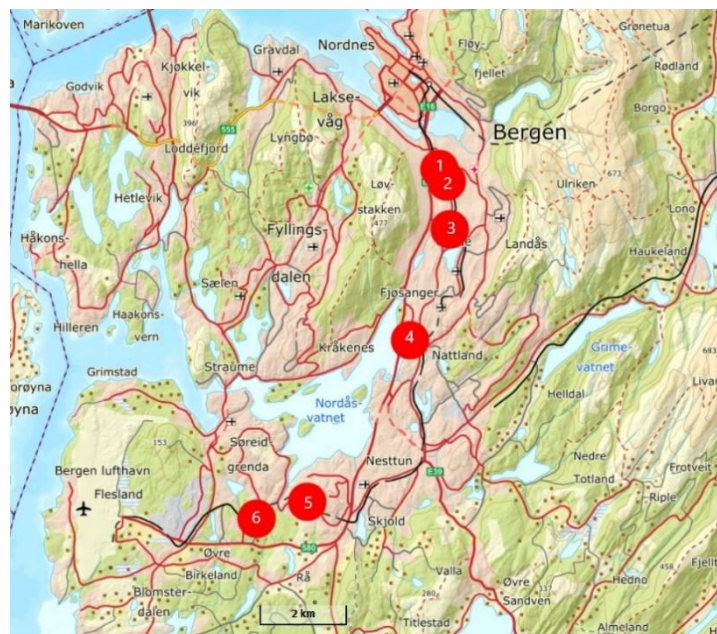
3. Har utbyggingen fulgt intensjonene i kommuneplanen?

1.4 AVGRENSING

Fortetningspolitikk står sterkt i dagens arealplanlegging, derfor ønsker vi å avgrense oppgaven vår til å omhandle boligprosjekter i fortetningssoner. Ettersom store deler av fortettingen i Bergen skjer langs Bybanen, vil oppgaven begrenses til boligprosjekter lokalisert langs denne traséen. Oppgaven avgrenses til seks valgte boligprosjekter som, på bakgrunn av vår problemstilling, alle har uterom som er ferdigstilte. Oversiktskart over prosjektene vises i Figur 1. Videre avgrenses oppgaven til boligprosjektene felles uterom. Her vil vi vurdere og rangere 13 ulike punkter på en skala fra 1-3 etter hvor god kvalitet de har. Til slutt begrenses oppgaven til å kun omhandle planer; reguleringsplan, kommunedelplan, KPA, nasjonale planer og salgsprospekt. Oppgaven baseres på eksisterende informasjon, det vil si informasjon fra utbygger og informasjon fra kommunen. Bakdelen er da at vi ikke kan utføre egne målinger og undersøke om det som fremgår av disse dokumentene er korrekt. Ting kan gjøres feil og planer kan tolkes ulikt slik at det endelige resultat vil bli annerledes i virkeligheten.

Følgende prosjekter inngår i analysen:

1. Kronstadparken trinn 2&3
2. Inndalsveien
3. Wergeland Terrasse
4. Paradishagen
5. Råstølen Park
6. Sandsliåsen



Figur 1. Oversiktskart over de 6 ulike prosjektene som analyseres i oppgaven vår. Kilde: [4].

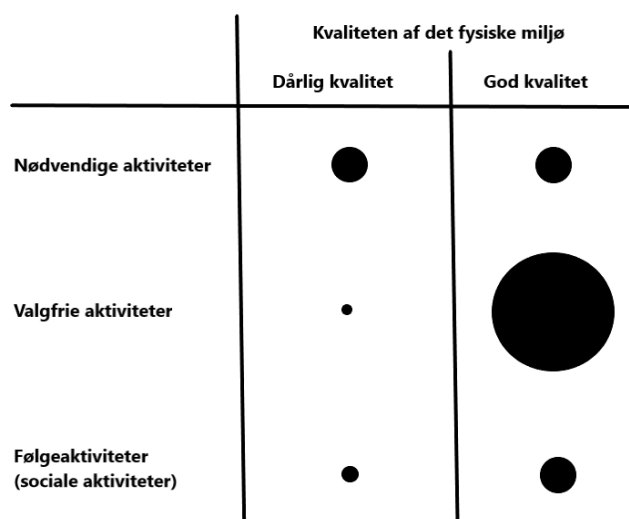
TEORI

2 – KUNNSKAPSGRUNNLAG

2.1 HVA ER ET UTEROM?

Et uterom er et sammenhengende uteareal, og kan deles i privat uterom og felles uterom. Privat uterom er uterom som ligger i tilknytning til privat areal og som i innramming, møblering og opparbeiding bærer preg av privat bruk [7, s. 18]. Felles uterom er uterom som tilhører en avgrenset gruppe, f.eks. beboere rundt en bakgård [7, s. 18]. Fordelingen bør være minst 80 prosent felles uterom og maksimalt 20 prosent private uterom, for å ivareta behovet for både det private husholdet og naboenes sosiale samvær [7, s. 169]. Gode uterom er viktig for å skape et godt bomiljø. Et godt uterom har flere kjennetegn.

Gehl understreker at når et uterom er av dårlig kvalitet forekommer kun de strengt nødvendige aktivitetene. Det som skjer når et uterom er av høy kvalitet, er at de nødvendige aktivitetene forekommer i noenlunde uendret omfang – men med en klar tendens til at de tar lengre tid fordi de fysiske vilkårene er blitt bedre [8, s. 9]. Gis uterommene gode vilkår for å gå, stå, sitte, se, høre og tale, er det i seg selv en vesentlig kvalitet, men det betyr også, at et bredt spekter av andre aktiviteter, lek, utfoldelse, sport, fellesaktiviteter, osv. vil ha et godt grunnlag å utvikle seg fra [8, s. 123]. Når uteromskvaliteten er god, er det de valgfrie aktivitetene som øker, og dette gir også en økning av de sosiale aktivitetene, se Figur 2.



Figur 2. Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom uteromskvalitet og uteaktiviteter. Kilde: [8, s. 9].

2.2 HVA REGNES SOM ET GODT UTEROM?

Et godt uterom er et uterom som har gode kvaliteter og som skaper et godt bomiljø. Gode kvaliteter i et uterom er for eksempel når uterommet har variert innhold, gode sol- og lysforhold, er beskyttet mot støy, har god belysning, god adkomst, differensiering og

universell utforming. Kvalitetene i uterommet må gjøre at folk ønsker å oppholde seg der. Folk tar ofte kontakt med hverandre i et behagelig, fint og trivelig miljø. I tillegg må det være kvaliteter for alle aldersgrupper, både barn, unge og voksne. «På steder hvor man har glede av eller føler seg bekvemt med å være, tilbringer man ofte lenger tid. Bruk av variert vegetasjon forsterker opplevelsen» [9, s. 15].

For å definere et godt uterom har vi blant annet lagt vekt på arealkravene og kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som skal settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene [5]. Selv om kravene til uterom innfris av utbygger er det ikke sikkert kvaliteten likevel holder mål. For å definere et godt uterom har vi også tatt utgangspunkt forskningsrapporten *Fortett med vett* (Husbanken). I denne rapporten finner man Jon Guttu sine 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by [6].

Basert på teori fra kapittel 2 - *Kunnskapsgrunnlag*, forskningsrapporten *Fortett med vett* og Jan Gehls bok *Livet mellom husene*, har vi funnet fire temaer vi ønsker å fokusere på; differensiering, utforming, overflater og flerfunksjonalitet.

2.2.1 DIFFERENSIERING

Det bør være tydelige skiller mellom arealer av ulik offentlighetsgrad i et uterom. Dette gjelder spesielt overgangen mellom private uterom og felles uterom. Et tydelig skille mellom områdene vil kunne påvirke folks oppfatning og bruk av uterommet. Dersom man ikke har tydelige skiller vil det bli enklere for ikke-beboere å bruke området. Fellesområder som er allment tilgjengelige opphever grensen mellom det offentlige og private, og kan skape uheldige konsekvenser [7, s. 169]. Overganger mellom ulike områder kan differensieres ved hjelp av topografi, funksjon og beliggenhet. Nivåforskjeller og vegetasjon er to viktige avgrensinger som ofte brukes for å dele opp uterommet.

Uterommet skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Minst 50% av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet (dette kan nyanseres i store prosjekter og planområder) [5]. Ved å bruke bygninger og vegetasjon kan man skjerme for naboer og innsyn.

Differensiering kan også være størrelsesfordeling mellom ulike funksjoner. Hvis man deler opp uterommet i ulike soner, vil uterommet ofte virke mer oversiktlig og ryddig.

2.2.2 UTFORMING

Uterommene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med boligen. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer aktiviteter. I prosjekter med minst 8

boenheter blir det stilt krav til bruk av deler av fellesarealet for tilrettelegging av barn og unges aktiviteter, jf. del II supplerende retningslinjer til kommuneplanens arealdel [5].

Kommuneplanens arealdel har arealkrav til fellesareal (minimumsareal beregnet per boenhet ved 4 eller flere enheter) [3]:

- For blokkbebyggelse:
 - 15 m² i bydelssentra og i senterområder langs bybanen.
 - 25 m² i øvrige senterområder.
 - 30 m² utenfor senterområder.
- For annen type bebyggelse: 50 m².

Ved utforming av uterom bør det tas hensyn til sol, vind og støy. Dette kan gjøres ved å vektlegge en god plassering av uterommene. Små uterom med høye bygninger gir mørke og solfattige rom. Mange problemer med hensyn til klimaet kan unngås, hvis det allerede i planleggingen arbeides med å redusere de mest genererende klimafaktorer [8, s. 123]. Når man har gode solforhold blir uterommet mer attraktivt. Arealene skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima [5]. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15:00 vårjevndøgn [7, s. 48]. I tillegg er det viktig å ta hensyn til plassering av lekearealer. Små barn (0-6 år) trenger tilgang til lek i absolutt nærhet av boligen, og gjerne innen en avgrenset del i kvartalets gårdsrom [7, s. 182].

I supplerende retningslinjer til kommuneplanens arealdel er det knyttet arealkrav til lekeplasser, men kun for områder utenfor senterområder. Her er det stilt følgende krav knyttet til antall boenheter [7, s. 185]:

- Småbarnslekeplass: Minst 100 m² lekeplass ved etablering av 8-39 nye boenheter.
- Lekeplass for større barn: Minst 600 m² ved etablering av minst 50 nye boenheter.
- Ballbane/lekefelt: Minst 900 m² (+ buffersone mot bebyggelse) til lekefelt/ballbane i tillegg til de øvrige lekeplassene ved etablering av minst 100 nye boenheter.

Lekeplassen bør ligge på bakkeplan, da barns lek og opphold er knyttet til bakkeplanet [12, s. 29]. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan, i direkte tilknytning til bygget [12, s. 58].

Universell utforming er viktig i et uterom. Universell utforming handler om å «utforme omgivelsene slik at vi tar hensyn til variasjonen i funksjonsevne hos innbyggerne, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne» [7]. Det må skapes en helhetlig løsning, slik at alle har tilkomst og kan utøve aktivitet i uterommene. Når man planlegger universelt utformede uterom er det viktig å tenke på at det er tilstrekkelig areal, at området kan brukes av alle aldersgrupper, at det er sklisikre overflater, ledelinjer for orienteringshemmede, ikke for

bratt, og at området har god belysning [9, s. 44]. Alle vil i perioder av livet ha nytte av omgivelser som er universelt utformede; som barn, som småbarnsforeldre med barnevogn, på krykker med et brukket ben eller som eldre når bevegelse, syn, hørsel og kognitive ferdigheter reduseres [14, s. 39].

God belysning i et uterom er også viktig. Allmennbelysning skal bidra til trygg og komfortabel ferdsel, gi lite blending og belyse nære omgivelser. Belysning som ivaretar ansiktsgjenkjenning er viktig for følelsen av trygghet. Gjennomtenkt plassering av stolper og belysning kan være viktige ledende elementer, og kan sikre en tryggere ferdsel for alle [14, s. 30].

2.2.3 OVERFLATER

Uterom har også en viktig funksjon i forhold til klimatilpasning. Det blir mer regn og flom, og overflatevannet må fordrøyes i uterommene [1]. Grønne overflater stimulerer til andre aktivitetsformer enn de harde flatene, og er ofte mer tilpasset barns lek [8]. I Bergen er våre grønne flater dessuten den viktigste muligheten for naturlig fordrøyning av vann [8]. Overflaten må utformes etter hvilken funksjon den skal ha. Den er svært viktig for uttrykket og opplevelsen av plassen.

Vegetasjon er viktig for både klima, helse og trivsel. Vegetasjon kan være gressplen, busker, trær og planter. Trær kan gi skygge sommerstid i tillegg til å skjerme for innsyn. «Vegetasjon kan brukes til så mangt. Vi kan bevisst bruke planter til å forme omgivelsene slik at de fungerer slik vi har tenkt» [9, s. 17]. Vegetasjon kan skape lune soner, da det kan fungere som le, det kan dempe skjemmende utsikt, i tillegg til å gi en estetisk opplevelse. Vegetasjon på lokk og harde overflater er også mulig. Det forutsetter jordsmonn med ca. 80 cm tykkelse, og dette gjør at et areal kan regnes som uteareal [8]. Ved å bruke både eviggrønne planter og sesongbaserte planter kan man skape en fin variasjon i det grønne uttrykket. Det er i tillegg viktig å ta vare på eksisterende vegetasjon, og innlemme dette i nye planer.

Materialbruk er viktig for hvordan et uterom fremstår og hvordan det brukes. Materialene man bruker bør være robuste, slik at de tåler intensiv bruk, har lang levetid og krever lite vedlikehold [9, s. 30]. Dette gir også gode kvaliteter til uterommet. At noe er estetisk vakkert å se på gjør også uterommet mer trivelig.

2.2.4 FLERFUNKSJONALITET

Et godt uterom kjennetegnes av en tilrettelegging for variert bruk for alle aldersgrupper. Ulike aldersgrupper har ulike bruksområder, og det er derfor viktig å se på om alle får dekket sine behov i boligområders uterom.

Vi har valgt å kategorisere aldersgruppene i:

- Barn og unge
- Voksne (herunder også eldre)

Barns lekeområde kan defineres som «*Den sammenhengende trafikkfrie del av boligområdet, gangveier, entreer og lekeplasser*» [9]. Vi har valgt å dele aldersgruppen *barn og unge* i to grupper; barn i førskolealder og barn i skolealder på lik linje med Isdahls rapport *På taket, i gården, i parken*. Dette er basert på det faktum at barn har ulike forutsetninger for hva de mestrer, og uterommet må som følge gjenspeile dette med variert innhold, utforming og vanskelighetsgrad [14, s. 14].

Barn i førskolealder

Barn i denne aldersgruppen trenger direkte tilsyn og gode uterom tilrettelegger for dette, både med tanke på attraktive uterom for voksne utstyrt med benker og en lekeplass lokalisert i trygg avstand til bolig, helst med direkte synskontakt til denne. Lekeplassen kan utformes og utstyres med tanke på plasskrevende aktiviteter; mindre og mer plasskrevende aktiviteter. Mindre plasskrevende aktiviteter kan gå ut på lek i sandkasse med sklie, lekehus, husker, klatrestativ. Mer plasskrevende aktiviteter kan innebære trehjulssykling, løping, aking, etc. [10].

Barn i skolealder

Det kan være viktig å skille mellom førskolebarn og barn i skolealder ettersom bruk av lekeapparater og måten å leke på forandrer seg allerede her. Eksempelvis vil ikke en sandkasse være attraktiv for en 10-åring som et barn i barnehagen. Isdahl presiserer at denne aldersgruppen har det største arealkravet. Til tross for dette kan de større plasskrevende aktivitetene sikres utenfor boligområdet. Disse kan innebære ballspill, skateboard, sykling, løping, etc. Barna søker etter nye steder å utforske og måter å leke på som befinner seg utenfor lekeplassen. Gode boligområder tar hensyn til dette med trygg og relativt kort avstand til fasiliteter som parker/skog med trær og spennende terreng, ballbinge, o.l. [10]. Altså steder hvor barna får utfolde seg mentalt, fysisk og sosialt. Til mindre plasskrevende aktiviteter kan det etableres klatrestativ, husker, sklie, balansestativ, og uterommet utformes med areal til å hoppe i strikk og paradisi og ulike typer konsentrert rollelek [10].

VOKSNE/ELDRE

Voksne har ikke et like stort behov for større areal når de ikke er sammen med barn, og i boligområdene har de gjerne ikke behov for mer enn rekreasjon av ulik art som små-arbeid, sitte i stol eller på benk, og rekreasjon til grilling og spising, normalt kun i små grupper [11, s. 15]. Fortetting og økende befolkning fører likevel til et større mangfold av folk. Isdahl nevner at samling i små grupper gjelder for mennesker fra vestlig kultur. For innvandrere, som ofte samles utendørs i større grupper, kan mindre utearealer oppfattes som utilstrekkelige. Folk med spesialinteresser som f.eks. drivhus- og parselldyrkere kan også ha et ønske om større arealer. De mer plasskrevende aktiviteter blant voksne legges vanligvis vekk fra boligområdet og kan være parker, naturområder, museum, idrettsanlegg, osv. [10].

Eldre går under aldersgruppen voksne, men til tross for dette er det viktig å ha i tankene at de ikke har de samme forutsetningene. I likhet med småbarn har også eldre problemer med å bevege seg langt fra boligen sin. Dette skaper en begrensning i forhold til at deres behov for felles opphold og rekreasjon dekkes i det felles uterommet [10]. Alderen kan medføre lav motorisk funksjon og føre til lite bevegelsesfrihet. Det må derfor være lett framkommelighet for eldre gjennom området og uterommet må utformes slik at det oppfattes som attraktivt å oppholde seg i, samtidig som f.eks. benker med tilhørende gode solforhold kan friste eldre til å komme seg ut en tur [14, s. 14].

Et godt uterom skal altså være egnet for lek, aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper. Det skal være universelt utformet, som muliggjør likestilt bruk, og det skal være skjermet mot trafikk, støy og klima. For at mennesker vil oppholde seg i uterommet må det være tilstrekkelig med sol, og møteplasser hvor folk tilfeldig kan treffes. Alt dette er med på å skape attraktive uterom.

2.3 UTFORDRINGER

Dagens mål om bærekraftig utvikling, fortetningsstrategier og de voksende byene har alle satt utearealene under press. En av hovedstrategiene til KPA 2010 er at man skal redusere byspredningen, og at 60% av boligbyggingen skal skje som fortetting [5]. Fortetting kan bidra til bærekraftig utvikling, men ved høy tomteutnyttelse kan man også få en redusert bokvalitet, der uterommene ikke er planlagt godt nok. Det er et problem i fortetningsprosjekter at utearealene blir smale restarealer med liten bruksverdi når for eksempel bygningen(e) legges midt på tomten. Arealknapphet og høy tetthet resulterer i små uterom, dårlige sol- og lysforhold i uterom, manglende plass til nødvendige funksjoner, innsyn og manglende privatliv [11].

I rapporten *Fortett med vett* [12] er det oppsummert og drøftet en rekke utfordringer med fortetting. Et av hovedpunktene er problemet med for høy tetthet og arealknapphet. Mange prosjekter har trange og triste uterom som er lite egnet for lek og opphold. Når barn ikke vil være ute og er lite fysisk aktive kan dette resultere i helseproblem. Et annet problem som blir tatt opp i rapporten er dårlig planlegging og utforming av uterommene. Mange uterom ligger på garasjelokk, og dette resulterer ofte i uterom med lite vegetasjon. Uterom på tak stiller særlige krav til jordsmonn, opparbeiding, drift og vedlikehold [11]. Det kan også se ut som planleggerne i prosjektene har for liten forståelse for hvordan uterommet brukes av barn og voksne [12].

En annen utfordring er at minimumskrav til en kvalitet blir sett på som normerende. Det blir en normal standard at man bygger minimumskravet, og ikke mer enn nødvendig [11]. Man kan også si at dårlig utforming av uterommet ofte dreier seg om manglende forståelse for hensiktsmessig bruk av uterom og for dårlig kvalitet i utforming og opparbeiding av uterom.

Utfordringene dreier seg altså både om planprosessen og kvaliteten i prosjektene. For å sikre gode forhold ved planprosessen er det viktig med tydelige føringer fra nasjonalt nivå.

Sterkere føringer kan bidra til å styrke kommunal praksis [11]. Tilsyn og kontroll på byggeprosjektene kan også være med å holde kontroll på om planer faktisk realiseres.

3 - OVERORDNEDE PLANER, FØRINGER OG RETNINGSLINJER

I dette kapittelet gjøres det rede for hvilke overordnede planer, føringer og retningslinjer som gjelder for arealplanlegging i Bergen kommune. For en god utvikling av byen er det viktig å synliggjøre disse. Det kan nevnes at det bare er det som har blitt ansett som viktig for oppgaven som er tatt med i kapittelet.

3.1 OVERORDNEDE PLANER FOR BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen skal fastsette langsiktige mål og strategier for hele kommunesamfunnet, Bergen kommunes tjenesteproduksjon og for kommunen som organisasjon [17, s. 6]. Samfunnsdelen legger grunnlaget og forutsetningene for kommuneplanens arealdel. Arealdelen er et juridisk bindende plankart med bestemmelser og planbeskrivelse [17, s. 6]. Her vil en også finne de konkrete kravene Bergen kommune har til uteområder i ulike deler av kommunen.

3.2 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Samfunnsdelen har til hensikt å legge de overordnede og langsiktige strategiene, jf. pbl. §11-2 [13]. Den siste versjonen av samfunnsdelen, Bergen 2030 kom først i 2015 og var ikke tredd i kraft da de gjeldene reguleringsplanene for prosjektene ble vedtatt. Med denne kom prinsippet om «gåbyen» inn. Med «gåbyen» mener man at innbyggerne i Bergen skal bevege seg mer i hverdagen, det skal være lett å komme seg rundt til fots, og man skal ha nært forhold til byen sin og nærområdene sine [14]. Før dette gjaldt kommuneplanen fra 1996-2007. Denne ble utvidet til å vare til år 2015. Planen hadde som hovedmål at «Bergen skal ha gode levekår for alle byens innbyggere, innenfor rammene av en miljøvennlig utvikling» [17, s. 6].

3.3 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel skal vise en sammenheng mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk [5]. Arealdelen skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, der plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Den gjeldende planen er kommuneplanens arealdel 2010, og den ble vedtatt i 2007. Planbeskrivelsen har flere hovedstrategier, der en av dem er en fortetningsstrategi som sier at «mest mulig av boligproduksjonen bør skje i prioriterte fortetnings- og transformasjonsområder» [5]. Fortettingen skal primært foregå sentralt i byen, i bydelssentrene, i lokalsentrene og rundt bybanestoppene [10, s. 20].

Utgangspunktet

Områdene i oppgaven vår ligger alle langs bybanetraseen, fra Danmarks plass og mot Flesland. Alle prosjektene er regulert etter kommuneplanen fra 2010. Planene for disse områdene er vedtatt i perioden 2013 til 2014. Det er likevel interessant å se på endringene som blir gjort fra KPA2010 til KPA2018 som nå er under arbeid. Endringene vises i Tabell 1.

Område	Antall boenheter	Formål 2006	Formål 2010	Formål planlagt
Kronstadparken trinn 2&3	220	Bygeområde	Sentrumsformål (S37)	Byfortettingssone (BY2)
Inndalsveien	105	Industri/kontor/lager (I/K/L7)	Sentrumsformål (S38)	Byfortettingssone (BY2)
Wergeland Terrasse	84	Senterområde (S11)	Sentrumsformål (S11)	Sentrumskerne (S20)
Paradishagen	19		Bebyggelse og anlegg-blandet	Byfortettingssone
Råstølen Park	214		Tjenesteyting	Sentrumskerne (S30)/Tjenesteyting
Sandsliåsen	41		Bebyggelse og anlegg-blandet	Byfortettingssone

Tabell 1. Endringer mellom formål i kommuneplanens arealdel.

3.3.1 KRAVENE

Areal jf. Bestemmelser pkt. 10A

Prosjektene i oppgaven som ligger utenfor sentrumsformål er «bebyggelse og anlegg-blandet». Her er kravet at ny bebyggelse skal tilpasses området rundt med hensyn til høyde og grad av utnytting. Hovedregelen er at maksimal utnyttingsgrad skal være 60%, med mulighet for differensiert utnyttelsesgrad mellom 60% og 200% langs de store kollektivårene, der man i tillegg til kollektivdekning og sykkelstier, tar hensyn til områdets kvaliteter [5, s. 19]. Felles for alle prosjektene i oppgaven er at de ligger i nærheten av bybanen som helt klart er en stor kollektivåre. Dermed åpner dette for utnyttelses grad opp mot 200%.

Medregnet i dette skal også parkeringsareal og annet areal under bakken medregnes i grad av utnyttelse [5, s. 34].

Områdene som har sentrumsformål har varierende arealutnyttelse og vises i Tabell 2:

	Aktuelle prosjekt	%-BRA
Sentrum (S1)		
Bydelssentre (S 17, 21, 26, 27, 30, 33)		250%
Sjøfronten (S8)		200%
Lokalsentra og bybanestopp	Wergeland terrasse	250%

Bybanestopp mellom Danmarks plass og Paradis (S 11, 12, 12 b, 14, 15, 37, 38)	Kronstadparken, Inndalsveien, Wergeland Terrasse	
---	--	--

Tabell 2. Oversikt over arealutnyttelse.

Det er lagt til 14 forutsetninger som skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak i senterområdene [5, s. 17]. De stiller krav til utforming av området for å skape godt definerte og levende byrom med aktive fasader.

3.3.2 KRAV I KOMMUNEPLANEN I FORHOLD TIL SJEKKLISTEN BRUKT PÅ BEFARING

I påfølgende avsnitt vurderes det hvilke krav kommuneplanen stiller til de punktene vi har registrert og vurdert innenfor uteområdene.

DIFFERENSIERING

Det skal kunne skjermes for uheldig innsyn for privatereal og deler av fellesarealene [5, s. 9]. Skjerming av privatereal vil da være naturlig å tenke skal gjelde mellom privat- og fellesareal. Skjerming av «deler av fellesarealene» vil dermed gjelde ut mot de som ikke er en del av boenheten.

«Fellesarealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Minst halvparten av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet» [5, s. 9].

UTFORMING

Størrelse på felles uterom skal være minst 15m² pr. boenhet i senterområder langs bybanen og minst 30m² pr. boenhet utenfor senterområder [5, s. 8].

Det skal skjermes mot vanlig vindretning og det skal skjermes for støy med tanke på helse, miljø og sikkerhet [5, s. 9].

«Fellesområdet skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15:00 vårjevndøgn» [5, s. 9].

Det er krav til universell utforming på deler av lekearealet ved prosjekt med flere enn 8 boenheter utenfor sentrumsområdene. Småbarnslekeplasser, minst 70% av lekeplasser for større barn og minst 50% av ballbane/lekefelt skal ha universell utforming [5, s. 33].

I tillegg skal alle reguleringsplaner redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende planer [5, s. 7].

OVERFLATER

Variasjon i underlag er ikke nevnt direkte, men uterommene skal gi rom for skille mellom ulike typer aktiviteter [5, s. 9].

For prosjekter som ligger innenfor arealformålet «bebyggelse og anlegg» skal eksisterende grønnstruktur tas hensyn til [5, s. 19].

Med tanke på arkitektur og estetikk skal nye prosjekt ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. De skal bygges i samspill med de bygde omgivelsenes karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, skala, fasade og materialbruk. De skal gi gode gate- og uterom [5, s. 7].

FLERFUNKSJONALITET

Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder [5, s. 7]. I prosjekter med minst 8 boenheter utenfor sentrumsområdene blir det stilt krav til bruk av deler av fellesarealet for tilrettelegging for barn og unges aktiviteter [5, s. 9].

Det står lite om innhold for voksne og eldre, men uteområdene skal invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper [5, s. 9].

3.3.3 ENDRINGER I KRAVENE

Det er to former for endringer i kravene som er viktig for vår oppgave. Det ene er endringer fra et arealformål til et annet. Det andre er endring i kravene innenfor hvert arealformål. Endringene vil ikke føre til endringer i kravene til de eksisterende prosjektene, men det vil få innvirkning på naboene, området rundt og eventuelle fremtidige utvidelser.

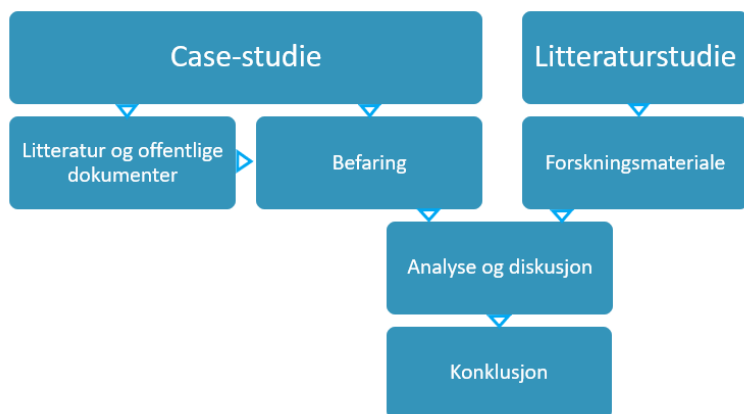
- 14.3.2 Sentrumskjerne: S2 – S32.
Arealkravet om 25m² er uendret.
- 14.3.3 Byfortettingssone (unntatt By1). Her har kravet til uteoppholdsareal økt fra 30 til 40 m². Det er også spesifisert at maks 50% skal være på tak, minst 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

METODE

4 – METODEBESKRIVELSE

I dette kapitlet går vi gjennom metodene som er blitt brukt i oppgaven.

Det er brukt to metoder; case-studie og litteraturstudie, og en oversikt av metodene vises i Figur 3.



Figur 3. Modell over metodene som er brukt i oppgaven.

En metode forteller oss noe om hvordan vi bør gå til verks for å fremskaffe eller etterprøve kunnskap [19, s. 51]. Den skal hjelpe oss å samle den informasjonen vi trenger. De kvantitative metodene har den fordelen at de gir data i form av målbare enheter. Tallene gir oss muligheter til å gjøre regneoperasjoner, som for eksempel å finne gjennomsnitt eller prosent av større mengder. De kvalitative metodene tar sikte på å fange opp mening og opplevelse som ikke lar seg tallfeste eller måle [19, s. 52]. Problemstillingen vår belyses av flere metoder.

4.1 PÅLITELIGHET/RELIABILITET

Pålitelighet eller reliabilitet er et kriterium for kvalitet i forskning og handler om hvorvidt det arbeidet du har presentert, er til å stole på [19, s. 55]. For å få et pålitelig resultat har vi vurdert reliabiliteten og validiteten i materialet vi har samlet inn. Ved godt forarbeid og oppmerksomhet i gjennomføringen kan en del av de vanligste feilene reduseres [19, s. 60]. Ved å bruke en sjekkliste under befaringsene har vi skapt en klarhet i hva vi ser etter, og dette har gjort det lettere å fokusere på det som er vesentlig.

4.2 VALIDITET

Validitet er i hvilken grad man ut fra resultatene av et forsøk eller en studie kan trekke gyldige slutninger om det man har satt seg som formål å undersøke [15]. For å øke

validiteten har vi vært opptatt av relevans i materialet vi har samlet inn. Vi har vært opptatt av at materialet inneholder data man kan stole på, og at planer og illustrasjoner er gyldige.

4.3 CASE-STUDIER

Oppgaven vår bygger på case-studier. Man kan bruke case-studier når man vil forstå en sak i den virkelige verden, og anta at forståelsen sannsynligvis vil involvere viktige kontekstuelle forhold som er relevante for saken din [15]. Ved hjelp av en case-studie kan man altså prøve å si noe om kvalitet i uterom generelt ved å studere et utvalg av uterom og hvilke kvaliteter disse har. Vi har prøvd å si noe om trendene i nyere byggeprosjekt langs bybanen ved å studere seks ulike prosjekter. Vi har gått i dybden på hvert prosjekt, ved hjelp av befarings og litteraturstudie. Det er ofte utfordrende å identifisere en årsakssammenheng kun ved hjelp av en case-studie, fordi det ofte kan være mange fenomener som kan tenkes å påvirke et gitt utfall [15], og fordi utvalget vårt er relativt lite. Alle funnene fra prosjektene våre gjenspeiler seg ikke i alle byggeprosjekter langs bybanen, men vi kan peke på generelle utfordringer. En svakhet ved denne metoden er at det i vår oppgave er et lite utvalg prosjekter.

4.4 VALG AV PROSJEKTER

Prosjektene vi har valgt ligger i nærheten av bybanetraseen, som vist i Figur 1. Vi ønsket å fokusere på sentrumskjerner og byfortettingssoner. Dette fordi kommuneplanens arealdel legger opp til fortetting rundt små og store senterområder i bydelene. En bærekraftig utvikling er å bygge tettere langs kollektivtilbud og rundt bydelssentre [16]. Fortetting er også et krav i statlige og regionale føringer [16].

4.5 BEFARING

Vi har vært på flere befarings. Under befaringsene har vi tatt bilder av uterommene i de ulike prosjektene, samt tatt notater og gjort registreringer ut fra sjekklisten i vedlegg 1. Datainnsamling har altså skjedd i direkte kontakt med feltet. I forkant av første befarings laget vi en liste med registreringer vi ønsket å gjøre i felt. Disse registreringene er basert på teori fra kapittel 2 – *Kunnskapsgrunnlag*, der vi beskriver hva som blir sett på som gode kvaliteter i et uterom. Registreringene ble systematisk ført inn i et Excel-tabell, der de blir rangert på en skala fra 1-3, ut fra hvilke kvaliteter som finnes eller ikke finnes i uterommet. En svakhet med denne metoden er at registreringene blir utført av oss selv, og kan påvirkes av oss. For å få registreringene mest mulig objektive har vi derfor laget en felles sjekklister.

4.6 LITTERATURSTUDIE

En annen metode vi har brukt er litteraturstudie. Litteraturstudie er en kvalitativt orientert metode [19, s. 53] der studie bygger på allerede eksisterende litteratur. En svakhet ved denne metoden er at man ikke alltid kan stole på alt man leser. I tillegg kan denne metoden gi en svakere forståelse av resultatene, enn hvis man selv har forsket frem dataene. En fordel med denne metoden er at vi i vår oppgave har holdt oss til offentlige dokumenter og forskningsartikler. Ofte gir dokumenter oss viktige tilleggsdata og grunnlag for hva man ser etter på befarings. Enkelte av dokumentene vi har sett på er juridisk bindende. Dette gjelder

plankart og planbestemmelser. En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak [17]. Dette vil si at det ikke kan endres uten at det må gjennom en ny planprosess. Plankartet viser hvilke arealer som skal brukes til hva. Plankartet må også sees i sammenheng med planbestemmelsene.

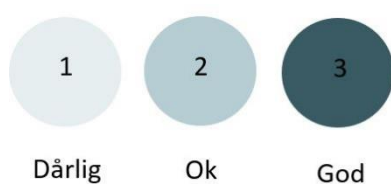
Planbestemmelser er en utdyping av de rammene som fastsettes i plankartet, og dette vil si at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet [18]. Vi har brukt plankartet og planbestemmelsene for å se om kvaliteten i uterommene har blitt ivaretatt gjennom prosessen fra plan til praksis. Vi har også studert dokumenter som ikke er juridisk bindende, som planbeskrivelse, illustrasjonsplan og skisser. Disse dokumentene gir en mer detaljert beskrivelse enn det man får i plankartet, og dette er grunnen til at vi har inkludert dokumentene i vår studie. Illustrasjonsplanen og skissene kan gi et godt bilde på hvordan uterommet skal utformes.

Annen litteratur som er brukt i denne oppgaven er søkt frem i Høgskolen på Vestlandet sine biblioteksnettsider, gjennom Google Scholar og på hjemmesidene til SINTEF, NIBR og Husbanken.

4.7 ANALYSER

Ved å bruke metoden litteraturstudie har vi sett på dokumentene til de planlagte prosjektene. Gjennom befaring har vi sett på ferdig opparbeidede uterom og deres kvaliteter. Begge deler er deretter vurdert systematisk ut fra sjekklisten i vedlegg 1, og dette gir grunnlaget for analysene i oppgaven. Rangeringen av kvalitetene i uterommet er gjort ved hjelp av en skala som går fra 1 til 3, der 1 er dårlig, 2 er ok og 3 er god, slik som vist i

Figur 4. Alle punktene på sjekklisten rangeres ved hjelp av denne skalaen. For registreringer som ikke er beskrevet i plandokumentene har vi markert med en X. Dette vil si at sjekkpunktet ikke rangeres.



Denne metoden er inspirert av masteroppgaven til Katrine Helle Midtbø og Vilde Nilsen, «Samsvar mellom plan og praksis – en studie av felles uterom langs Bybanen i Bergen», som ble publisert ved Høgskulen på Vestlandet i 2017 [19].

Figur 4. Rangeringsskalaen som er brukt i oppgaven.

4.8 RANGERINGSKRITERIER

I følgende avsnitt definerer vi hva rangeringskriteriene er for de ulike punktene på sjekklisten vår. Vi beskriver hva som skal til for at en kvalitet får karakteren 1, 2 eller 3 i et boligprosjekt. Dette blir gjort for å få registreringene mest mulig objektive.

4.8.1 DIFFERENSIERING

SKJERMING FRA NABOER/INNSYN

I punktet skjerming for naboer/innsyn vurderer vi hvor godt skjermet et uteområde er for innsyn, med tanke på forbipasserende og naboer i nærheten. Naboer i denne sammenhengen gjelder ikke bare beboere, men også nærliggende butikker, kontorer, skoler eller barnehager som ikke har en tilhørighet til uteområdet. Forbipasserende kan være i form av kjørende, gående eller passasjerer på bybanen. Nødvendigheten av skjerming blir vurdert ut fra hvor mange personer som passerer og hvor tett inntil uteområdet de kommer. En gangsti som ligger inntil uteområdet vil føles mindre inntrengende enn at et skolebygg eller kontorbygg har utsikt mot uteområdet. Mye innsyn kan gjøre uterommet mindre attraktivt da arealet føles mindre privat for beboerne. Skjermingen kan være med på å tydelig definere uterommet i forhold til annet offentlig areal. Et tydelig definert fellesareal vil kunne gi økt tilhørighet [6]. For mye skjerming vil selvsagt ikke være positivt da det kan gå på bekostning av andre kvaliteter til uterommet som for eksempel utsikt, solforhold eller at uteområdet oppfattes som innesperret.

Skjermingstiltak trenger ikke være synlig om det kommer tidlig inn i planarbeidet. Da kan den være i form utformingen på tomten slik at boligmassen skjermer uteområdet, topografiske forhold eller at det settes av areal til en naturlig vegetasjonsbuffer. Tiltak man kan gjøre på senere tidspunkt er å sette opp gjerder, levegger eller opparbeidet vegetasjon. Den første vurderingen som må gjøres er om skjerming er nødvendig. Deretter må vi se på hvilke tiltak som er gjort for å skjerme uterommet, og om de eventuelt har vært vellykket.

Karakter 3: Blir gitt til prosjekter der beliggenheten gjør at skjerming ikke er nødvendig, eller der det er gjort tiltak som skjermer uteområdet uten at det går på særlig bekostning av solforhold eller andre kvaliteter på uterommet.

Karakter 2: Blir gitt til prosjekter der skjermingstiltak kunne vært vurdert, men mengden naboer eller forbipasserende ikke gjør at innsynet føles sjenerende. Alternativt vil det bli gitt til prosjekt som er godt skjermet, men skjermingstiltakene har gått på bekostning av andre kvaliteter på uterommet.

Karakter 1: Blir gitt til prosjekter der det er mange forbipasserende og andre naboer, og det er gjort lite eller ingenting for å skjerme uterommet fra omgivelsene for innsyn.

SKILLE MELLOM PRIVATE- OG FELLESONER

Vi kan skille mellom privat uterom og felles uterom. Dersom overgangene mellom disse områdene ikke kommer tydelig nok frem, kan det skape konflikter [20]. Uterommene skal gi rom for ulike typer aktiviteter, og skille mellom disse. Nivåsprang, murer, vegetasjon og avstand kan alle tjene til denne funksjonen [16, s. 67]. Skille mellom private og fellesoner kan sikres på tre måter: [16, s. 68]

- Tilstrekkelig avstand: det bør være minst 2 meter mellom private soner og fellesoner [21].
- Tilstrekkelig beplantning.

- Nivåforskjell. Privat sone bør ikke ligge lavere enn fellessone.

Rapporten «*Fortett med vett*» viser til eksempler på dette:



Figur 5. Tilstrekkelig avstand og beplantning. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [16, s. 68]

Tilstrekkelig avstand og beplantning: Figur 5 viser et eksempel der beplantning sørger for godt skille, og skjerming fra fellessone til privat sone.



Figur 6. Kyrresborg terrasse, Bergen. Kilde: [16, s. 69]

Ikke tilstrekkelig nok beplantning: I Figur 6 vises det Guttu og Schmidt mener er et område som er for snaut dimensjonert for både beplantning, avstand og nivåforskjell.



Figur 7. Eksempel på nivåforskjell. Ilsvika, Trondheim. Kilde: [16, s. 69]

Skeiv nivåforskjell: Figur 7 viser et eksempel på at privat sone ikke bør ligge lavere enn fellessone.



Figur 8. Eksempel på nivåforskjell. Georgernes Verft, Bergen. Kilde: [26]

Eksempel på nødvendig nivåforskjell: Nødvendig nivåforskjell bør være 30-40cm [16, s. 67]. I Figur 8 burde beplantning vært ført rundt hele den private terrassen.



Eksempel på uterom uten etablert skille: Figur 9 viser et eksempel på uterom hvor det ikke er etablert noen form for nødvendig skille mellom private- og fellessoner. Det er ikke utformet mtp. avstand, beplantning eller nivåforskjell. Treplattning skal vise til privat terrasse, mens underlaget av fliser skal antyde felles uterom. Trang uteplass gjør at forsøket på å skille mellom disse to ikke duger.

Figur 9. Kuholmveien, Kristiansand. Kilde: [16, s. 68]

Karakter 3: Blir gitt der det er sikret tilstrekkelig avstand, tilstrekkelig beplantning og/eller nivåforskjell som skille mellom private- og fellessoner. Det oppstår ikke konflikt mellom sonene og det er tydelig hva som er privat og fellessoner.

Karakter 2: Blir gitt til prosjekter der det er etablert avstand, beplantning og/eller nivåforskjell som ikke regnes som tilstrekkelig for å skille privat fra fellessoner.

Karakter 1: Blir gitt til prosjekter der det ikke er etablert nødvendig skille og skjerming mellom private- og fellessoner.

STØRRELSFORDELING MELLOM FUNKSJONER

I dette punktet vurderes hovedsakelig innholdet i uterommet. Vi ser på hvordan fordelingen mellom de ulike funksjonene er, og hva som har fått prioritet. Ulike funksjoner kan være lekeområde, sitteplasser, møteplasser, osv. Alt innhold på tomten unntatt selve bygningsmassen blir vurdert. Det vil si at vi også ser på hvor mye av utearealet som er satt av til biler og parkering på bakkeplan. Areal som ikke er attraktive til lek eller rekreasjon på grunn av utforming eller beliggenhet vil også trekke ned. Fokuset under dette punktet er altså forhold og ikke absolutt størrelse. Selv om et prosjekt har lite uteareal kan det fortsatt få god karakter på dette punktet hvis fordelingen er bra og det tilgjengelige arealet er godt utnyttet.

Karakter 3: Blir gitt til prosjekter med god størrelsesfordeling mellom ulike funksjoner og der hoveddelen av utearealet er satt av til rekreasjon og lekeareal. Er det parkering på bakkeplan er denne lagt til ytterområdet og tar opp lite av det totale arealet.

Karakter 2: Blir gitt til områder som har en ok fordeling mellom funksjoner, men leke- og/eller rekreasjonsareal burde tatt opp en større del av det totale areal. Alternativt vil det

også få karakteren 2 dersom fordeling mellom ulike funksjoner er bra, men parkering og biler tar opp en stor del av arealet. Er skeivfordelingen stor mellom innhold til ulike aldersgrupper kan prosjektet og få denne karakteren.

Karakter 1: Blir gitt til uteområder der lekeareal og annet innhold har fått tildelt lite plass, og/eller der bilveier og parkering tar opp en vesentlig del av utearealet. Alternativt blir det gitt til områder der de mest attraktive delene av uteområde med tanke på blant annet solforhold og vindskjeriming er forbeholdt biler eller ikke er utnyttet i det hele tatt.

4.8.2 UTFORMING

STØRRELSE PÅ UTEROM

I oppgaven er uterom begrenset til boligprosjektene felles uteoppholdsareal. Fra kommuneplanens arealdel (KPA2010) er det i bestemmelsene fastsatt krav til fellesareal, altså minimumsareal beregnet per boenhet ved 4 eller flere enheter [3]:

- For blokkbebyggelse:
 - 15 m² i bydelsentra og i senterområder langs bybanen
 - 25 m² i øvrige senterområder
 - 30 m² utenfor senterområder
- For annen type bebyggelse: 50 m².

Karakterene gis på bakgrunn av størrelsen på uterommets areal i forhold til minimumskravet. I praksis tas en vurdering av størrelsen på uterommet i forhold til bygningsmassen og opplevelsen av denne størrelsesfordelingen. Uterommet bør ha tilstrekkelig areal for både lek og opphold [11, s. 17].



Eksempel på stort areal og god utnyttelse: Figur 10 viser tilstrekkelig med areal i tillegg til god utnyttelse og utforming av ulike funksjoner [16, s. 66].

Figur 10. God størrelse på uterom. Sandviken brygge, Bergen. Kilde: [16, s. 66]



Eksempel på for lite uterom: I Figur 11 ser man et uterom som er for lite og trangt til å kunne etablere leke- og oppholdsplass. Høy blokkbebyggelse øker inntrykket av tetthet, og det kan føles trangt [16, s. 66].

Figur 11. Lite og trangt uterom. Stokka terrasse, Stavanger. Kilde: [16, s. 66]

Karakter 3: Blir gitt når størrelsen på arealet er over minimumskravet. Arealet oppleves som stort og generøst i forhold til bygningsmassen og det er plass til god utforming av leke- og oppholdsplasser.

Karakter 2: Blir gitt når størrelsen på arealet er innenfor minimumskravet. På befaring oppleves størrelsen på arealet som greit i forhold til bygningsmassen og antall boenheter, men kunne hatt en mer sentral og integrert rolle i boligområdet på lik linje med boligbyggene.

Karakter 1: Blir gitt når størrelsen på arealet ligger under minimumskravet. På befaring oppleves arealet som for lite i forhold til bygningsmassen, det er ikke plass til tilstrekkelig areal for utendørs lek og opphold.

VINDSKJERMING OG STØYVERN

Støy bidrar til redusert bokvalitet [22]. Ved arealplanlegging i støyutsatt område skal det i en tidlig planfase utarbeides en enkel analyse som avklarer hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille støykravene [3]. I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Det finnes grenseverdier for støy i uterom, og disse står beskrevet i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 [22]. Merk at disse retningslinjene ikke er rettslig bindende, med mindre de er tatt med i planbestemmelsen. I kommuneplanbestemmelsen for Bergen kommune er øvre grense for støynivå ved bygggrense for aktuelle boliger $L_{den}=65$ dB og $L_{den}=68$ dB for veitrafikkstøy og banestøy [3]. Fordi vi ikke har mulighet til å måle støy, vil vi fokusere på det som blir beskrevet i støyrapportene til prosjektene, i tillegg til egne opplevelser på befaring. Vi har dessverre ikke mulighet for å se etter om bygningene har en «stille» side, det vil si at en leilighet har soveromsvindu mot en side der støynivået er $L_{den} = 55$ dB eller lavere, da vi ikke har tilgang til leilighetene og ikke kan lokalisere soverom. Det vi vil se etter på befaring er om uterom som i støyrapporten har høyere støynivå enn anbefalt er skjermet mot støy, f.eks.

ved hjelp av vinterhage, bygninger eller annen støyvern. Kvartalsform på bygninger kan også gi et støyavskjermet rom.

Vindskjerming er relativt lite beskrevet i kommuneplanens arealdel. Arealer skal skjermes mot vanlig vindretning, men det spesifiseres ikke mer enn dette. Dominerende vindretning i Bergen er sør-vest [23], og dette vil vi ha i tankene under befaring.

Karakter 3: Blir gitt der plandokumentene har vedlagt en støyrapport, og det fremkommer av denne at uteområdene ikke vil overstige grensene for støy. I tillegg må uteområdene på befaring ikke oppleves som støyrike, og det må evt. være støyvernstiltak i planområdet. Bygningene skjerner for vind.

Karakter 2: Blir gitt der plandokumentene har vedlagt en støyrapport, og det fremkommer av denne at uteområdene noen steder vil overstige grensene for støy, og andre steder ikke overstige grensene. Det er støyvern i planområdet. Bygningene skjerner for vind.

Karakter 1: Blir gitt der plandokumentene har vedlagt en støyrapport, og det fremkommer av denne at store områder vil oppleve høyere støy enn anbefalt. Det er gitt dispensasjon for mer støy. Det er lite vindskjerming i planområdet.

SOLFORHOLD

Gode solforhold er svært viktig for ethvert uterom [28, s. 4] og det er vanskelig å sikre god tilgang på dette etter at et boligprosjekt er ferdigstilt [21]. I kommuneplanens arealdel (KPA2010) settes det et minimumskrav med sol på minst 50% av uteoppholdsarealet kl.15:00 ved vårjevndøgn [10]. Dette klokkeslettet passer for et bybarns hverdag ettersom de fleste kommer hjem fra institusjoner rundt dette tidspunktet [12, s. 45]. Videre fremgår det av veiledning til TEK17 at boligprosjekter hvor det ikke er mulig å få tilgang på sol på alle utearealene, bør man plassere stillesittende aktiviteter ved bord, benker o.l. på uteoppholdsarealer med gode solforhold [24]. Dette gjelder aktiviteter for alle aldersgrupper; barn, unge, voksne og eldre.

I praksis bestemmes solforhold av forholdet mellom høyder og avstand til bebyggelse og/eller omkringliggende terreng/vegetasjon [29, s. 24]. Samtidig bør det tas i betraktning hvilken vei uterommet er vendt for å oppnå best mulig solforhold. Solen står opp i øst og går ned i vest. Uterom vendt sørvest er dermed gunstig orientert med tanke på ettermiddagssol [16, s. 34]. Bebyggelse og terreng på denne siden kan eksempelvis være utformet lavere for å slippe inn mer sol.

I fortettingsprosjekter kan utforming av bebyggelse føre til trange og solfattige uterom, se Figur 11. Dette løses ved å skape fritt utsyn til omgivelsene mellom bebyggelse og høy estetikk i uterom og bebyggelse [16, s. 23]. I praksis vil da uterommet oppleves som attraktivt og lyst til tross for dårlige solforhold som det fremgår av analyser i plandokumentene. Figur 12 er et godt eksempel.



Figur 12. Lite uterom, men likevel lyst og åpent. Bassengtomba, Trondheim. Kilde: [16, s. 23]

Karakter 3: Blir gitt til uterom med sol på mer enn 50% av utearealet kl. 15:00 ved vårjevndøgn, ELLER sol på 50% av utearealet hvor områder for opphold og rekreasjon (lekeplass, sitteplass, etc.) plasseres der det er gunstige solforhold [25]. Dette bør fremgå i plandokumentene. På befaring tas det vurdering av høyde og avstand til bygg, terreng og/eller vegetasjon. Det finnes ingen eller svært lite hindringer som kan føre til skyggelegging av utearealet. Uterommet er vendt mot og har tilgang på sol fra sør og sørvest, og viktige arealer til aktivitet og rekreasjon er solbelagt.

Karakter 2: Blir gitt der uterommet er innenfor minimumskravet på 50% uteareal med sol kl.15:00 ved vårjevndøgn i plandokumentene. På befaring vurderes det som gode solforhold med tilgang på sol fra sørvest med litt hindring fra bygg, terreng og/eller vegetasjon som kan føre til skygge på deler av utearealet.

Karakter 1: Blir gitt der solforholdene ikke tilfredsstillende minimumskravet på 50% uteareal med sol kl.15:00 ved vårjevndøgn i plandokumentene. På befaring er boligbebyggelse, terreng og/eller vegetasjon som f.eks. trær et forstyrrende element som blokkerer for sol som kommer fra sør og sørvest.

UNIVERSELL UTFORMING

Det er 7 prinsipper som er viktig for universell utforming [26]:

1. Like muligheter for bruk

Utformingen skal ikke medføre ulemper eller sette stempel på noen bruker-grupper, men være like brukbar og tilgjengelig for alle.

2. Fleksibel bruk

Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.

3. Enkel og lett forståelig i bruk

Bruken skal være lett å forstå uansett brukerens erfaring, kunnskapsnivå, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå

4. Forståelig informasjon

Utformingen skal gi brukeren nødvendig informasjon effektivt, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens evne til å oppfatte denne

5. Toleranse for feil

Utformingen skal begrense farer, skader og uheldige virkninger av utilsiktede handlinger.

6. Lav fysisk anstrengelse

Effektiv og bekvem bruk, med et minimum av anstrengelse

7. Størrelse og plass for tilnærming og bruk.

Vi har tatt utgangspunkt i de konkrete anbefalingene og minstekravene for uteopphold og adkomst som er hentet fra temaveiledning om universell utforming av byggverk og uteområder [26]. Adkomst er tatt med i vurderingen da den i de fleste tilfeller vil ligge som en del av uteområdet. Elementer som god belysning, størrelse, utforming, overflater og beplantning vil være viktig for universell utforming, men de blir også dekket av andre punkt i vår vurdering av prosjektene.

Selv i tilfeller hvor høydeforskjeller kan være utfordrende for utformingen, skal alle ha mulighet til å komme seg til og ta i bruk uterommet. Georgernes Verft i Bergen viser til en slik løsning, se Figur 13. Det er etablert rampe med en sklisikker overflate og rekkverk i to forskjellige høyder som et alternativ for personer hvor nedsatt funksjonsevne kan medføre vanskeligheter med å komme fram til høyere nivåer [9, s. 60].



Figur 13. God adkomst: Georgernes Verft, Bergen. Kilde: [9, s. 60]



Figur 14. Framkommelig med rullestol. Kilde: [14, s. 40]

Figur 14 viser god framkommelighet. Områdene skal være tilgjengelig for alle.

Det beste vil være om hele uteområdet er universelt utformet etter anbefalingene, men det vil være bedre om hele uteområdet er i henhold til minstekravene enn at halve er etter anbefalingene. I de tilfellene der ikke hele uterommet er universelt utformet vil et prosjekt score godt om de viktigste og mest attraktive delene av uterommet er tilgjengelig for alle. For at et område skal være ansett som universelt utformet må følgende krav være tilfredsstillt:

Krav til adkomstveier:

- Lett å finne og bruke, trinnløs forbindelse mellom parkering, kjørbær vei og inngangspartiet. Tydelig merket nivåforskjell. Må være minst mulig.
- Stigning bør ikke være større enn 1:20 (2,86°), unntaksvis maksimalt 1:12 (4,76°). Hvilerepos for hver 0,6 m høydeforskjell. Bør være 1,5x1,5 m.
- Håndlist i to høyder slik at både sittende, barn og voksne kan bruke den.
- Bredde på adkomst er anbefalt til 1,8 m. Minstekravet er 1,4 m, men 1,8m ved lang adkomst. Eventuelt møteplass på 1,8 m kvar 12. meter.
- Kanter er merket.
- Lyst og kraftig kontraster i farge.
- Kantstein på 10 cm Langs adkomst, rampe og hvilerepos. Kontrastfarge på håndlist. 5 cm avstand mellom rekkverk og vegg.
- Sammenhengende ledelinjer.
- Vannrenner er ikke til hinder for gående og rullende.

Krav til uteoppholdsområde:

- Må kunne nås på en enkel måte.
- Trinnvis adkomst til takterrasse. Evt. Legge de viktigste elementene til tilgjengelige områder.
- Lekeareal med mulighet for sansing og bevegelse, slik at funksjonshemmede barn kan komme til arealet og benytte det.
- Gangveier eller fast dekke til ulike aktivitetsområder.
- Mest mulig rettvinklede og rettlinjede avgrensinger i forhold til adkomstvei, parkering, ol.
- Overflater differensiert slik at de passer til ulik bruk. Jevne gangveier ulikt material for å vise retning og avgrense areal fra hverandre. F.eks. gangveier fra oppholdsareal.
- God belysning.
- Lekeapparatene bør ha farger med god kontrast fra underlaget.
- Sprekker i overflate mindre enn 1-2 cm.
- Tverrfall mindre enn 2% i områder hvor bevegelseshemmede kan ferdes. Ved sittebenker, bord, ol.

Med utgangspunkt i denne listen blir de ulike karakterene som følger:

Karakter 3: Blir gitt der alle punktene som er aktuelle er tilfredsstillt for hoveddelen av uteområdet, og de mest attraktive og viktigste arealene innenfor uteområdet vil være i henhold til universell utforming.

Karakter 2: Blir gitt til prosjekt som mangler enkelte punkt på listen, men der hoveddelen av uteområdet er universelt utformet. Alternativt at store deler av uteområdet er universelt utformet, men de mest attraktive områdene ikke er det.

Karakter 1: Blir gitt til uteområder der vesentlige deler av uteområdet ikke kan regnes som universelt utformet.

BELYSNING

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) §8-3 (2) bokstav a står det at «Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold» [24]. TEK17 beskriver også at lysforhold omfatter både dagslys og kunstig belysning [24].

Belysning er viktig både for det estetiske og funksjonelle livet i et uterom. Lyset bør først og fremst synliggjøre objekter i uterommet som er viktig for at folk kan ferdes trygt gjennom området og utføre gjøremål [27]. Med tanke på universell utforming og trygg ferdsel for alle gjennom uterommet bør tramper, ramper og gangveier ha godt lys [27]. Videre kan belysning tas i bruk for å fremheve vakre elementer i omgivelsene [27]. Dette kan innebære lyssetting av vegetasjon som trær, busker, vannelementer o.l. Etersom felles uterom er et sted hvor beboere samles, er det viktig at belysningen bidrar til et hyggelig og attraktivt oppholds/møtested. Lav montasjehøyde og god lokal lyssetting er her viktig [27].

Karakter 3: I planlegging og utforming av uterom bør viktige arealer som gangveier, sitteplasser og lekeplass gis en gjennomtenkt lyssetting. Belysningen skal innfri både en estetisk og funksjonell oppgave. Den skal sørge for trygg, oversiktlig ferdsel og opphold i uterommet, og fremheve vakre elementer vi finner i omgivelsene med hovedfokus på vegetasjon. Til slutt skal belysningen skape trygge og attraktive sittegrupper og møteplasser i uterommet.

Karakter 2: Blir gitt der belysningen tilfredsstiller behovet for en trygg opplevelse av ferdsel langs gangveier og lyssetter sentrale oppholdsplasser som lekeplass, sitteplass, o.l. Belysningen innfrir altså en funksjonell oppgave ved å veilede og tydeliggjøre omgivelsene, men er ikke tatt i bruk som et verktøy for å øke den estetiske kvaliteten.

Karakter 1: Blir gitt der uterommet består av lite belysning og lyssetter dårlige eller ikke viktige gangveier og oppholdsplasser. Belysningen er ikke brukt for å fremme omgivelsenes estetiske karakter.

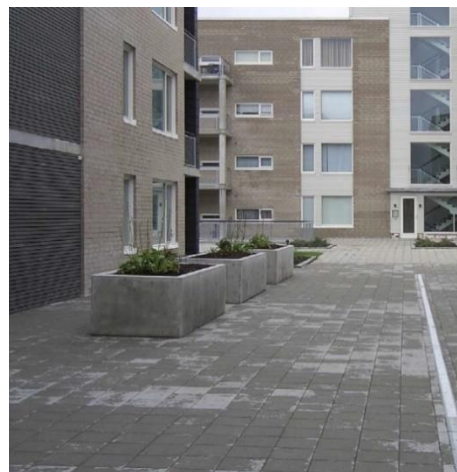
4.8.3 OVERFLATER

VARIASJON I UNDERLAG OG HØYDER

Under dette punktet er fokuset gangunderlag, underlag på lekearealene, kantstein og generelt andre horisontale flater innenfor uterommet. Vi gjør en helhetlig vurdering av materialbruk, kontraster og farger på overflatene. Ved vurdering av god kontrast vil vi ikke bare vurdere det i forhold til resten av underlaget, men også i forhold til for eksempel boligmasse, legger, murer og andre flater i området. Det er viktig at gangunderlaget er jevnt, sklisikkert og at det har gode kontraster for å opprettholde god universell utforming [26].



Figur 15. Bruk av underlag til å skille funksjoner. Bassengtomba, Trondheim. Kilde: [16, s. 25]



Figur 16. Monotont og grått uterom. Jåttåvågen, Stavanger. Kilde: [16, s. 74]

Vi ser også på om overflatene er differensiert slik at de passer til ulike bruk. Jevne gangveier, ulikt materiale for å vise retning og avgrense areal fra hverandre til for eksempel å skille gangveier fra oppholdsareal [31, s. 43]. Figur 15 viser til en slik bruk av underlag for å skille mellom funksjoner. Uterommet består av gressplen, og ulike typer materialer som tregulv, skifer og marktegl som skal markere gangveier og møteplasser [16, s. 25]. Som en motsetning til figur 15, viser Figur 16 et uterom hvor det ikke er tatt stilling til oppfatning og bruk av rommet [16, s. 74]. Både underlag og bebyggelse er grått og monotont, og viser ikke til tydelige arealer for ulike funksjonsbruk. Underlaget er flatt og jevnt, men viser ikke til en klar gangvei som skiller fra oppholdsareal.

Variasjon i topografi vil også være med i vurderingen her. Det er ikke ønskelig med bratte bakker og store høydeforskjeller, da dette vil gjøre områdene dårlig egnet som uteoppholdsareal og lekeareal [6]. Noen høydeforskjeller i uteområdet er likevel nødvendige for at ikke uteområdet skal oppfattes som flatt og ensidig. Det er også bra om uteområdet har videreført naturlig topografi i uteområdet.

Karakter 3: Blir gitt til uteområder der underlaget har gode kontraster og variert materiale, der det er enkelt å skille mellom oppholdsareal og gangareal. Gangarealet er i et jevnt materiale.

Karakter 2: Blir gitt til uteområder som kan oppfattes som noe ensidig, men har underlag som tydelig definerer ulike funksjoner, eller som har enkelte element som bryter opp ensidigheten i underlaget og skaper kontraster.

Karakter 1: Blir gitt til prosjekt der underlaget i stor grad oppfattes som ensfarget, ensidig og flatt.

VEGETASJON

For at et uterom skal være frodig og grønt er det flere ulike faktorer som spiller inn. Disse er nærmere beskrevet i kapittel 2 - *Kunnskapsgrunnlag*, og følgende liste er et sammendrag av dette:

- Mengden vegetasjon i forhold til areal
- Variasjon mellom eviggrønne og sesongbaserte planter
- Det er tatt vare på eksisterende vegetasjon
- Tykt nok jordsmonn for trær (mer enn 80 cm på f.eks. garasjelokk)
- Vegetasjon som skjermer for innsyn
- Myke overflater som tar unna overvann
- Naturlig terreng

Figur 16 fra punktet *Variasjon i underlag og høyder*, viser til et uterom hvor det ikke er planlagt for vegetasjon eller overvannshåndtering. Uterommet oppleves som kjedelig og monotont, og oppfordrer ikke til bruk. Vegetasjon i potteplanter og på små arealer virker tilfeldig plassert. Den store åpne plassen er ikke utnyttet godt med tanke på å skape et frodig og grønt uterom.



Figur 17. Variert vegetasjon. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [16, s. 43]



Figur 18. Spikerfabrikken, Stavanger. Kilde: [12]

Frodig uterom: Figur 17 og Figur 18 viser til det samme boligprosjektet, Spikerfabrikken i Stavanger. Denne varierer sterkt fra eksempelet i Figur 16. Det er etablert variert vegetasjon som skjermer for innsyn og skaper et skille mellom ulike funksjoner.

Med utgangspunkt i listen ovenfor blir de ulike karakterene som følger:

Karakter 3: Blir gitt der uterommet er planlagt/fremstår som grønt og frodig og har mye og god vegetasjon. God vegetasjon skjermer for innsyn og skaper varierte uterom.

Vegetasjonen tar også unna overvann, og er vakker å se på. Vegetasjonen bør være variert med både gressplen, trær, busker og planter. Naturlig terreng er positivt.

Karakter 2: Blir gitt der uterommet er planlagt med/har et grønt uttrykk med vegetasjon, men den er lite variert og/eller forekommer i små områder. Det er ikke gjort særlige tiltak for overvann. Det er ingen konflikter mellom bruk og beplantning. Det er ikke beskrevet hvilke typer vegetasjon som er tenkt brukt i området.

Karakter 1: Blir gitt der uterommet er planlagt med/har lite eller ingen vegetasjon, og den vegetasjonen som er tilstede er lite variert. Det er lett å skape slitasje på vegetasjonen. Uterommet defineres av harde flater. Det er brukt harde overflater istedenfor gressplen, der det burde vært fullt mulig med en grønn overflate.

ESTETIKK/SÆRPREG

Estetikk er definert som «den kunnskap som kommer gjennom sansene». God estetisk kvalitet knytter seg til hva vi opplever som vakkert, ønskelig og verdifullt, osv. [28] Opplevelsen av estetisk kvalitet er et resultat av den enkeltes personlige bakgrunn eller erfaringer. Derfor er det vanskelig å gi en helt korrekt definisjon på rangeringen, da det kan være ulike syn på hva som er skjønnhet i forhold til hva som er nyttig. For å få et mer objektivt syn på rangeringen av estetikk har vi brukt *Veileder om estetikk i plan- og byggesaker* [29]. Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ifølge plan- og bygningslovens formål ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak (§1-1) [30].

Fra Figur 16 ser vi et svært lite attraktivt uterom. Farge- og materialbruk på både fasade og underlag gir et ensidig og flatt uterom. Kalde farger, dominerende bruk av betong og en mangel på vegetasjon og gode oppholdsplasser, medfører et lite attraktivt og brukervennlig uterom.

Utforming av og bruk av materiale på eksempelvis bygg kan også påvirke estetikken og opplevelsen av uterommet:



Figur 19. Veggens betydning. Ilsvika, Trondheim. Kilde: [16, s. 79]

Eksempel på en forstyrrende fasade: Bruk av materiale og utforming av fasade på bygg kan endre inntrykket på et uterom. I Figur 19 ser vi et eksempel på utstikkende balkonger som føles påtrengende på det trange uterommet. Uterommet og bebyggelsen oppleves ikke som helhetlig planlagt, fasaden er inntrengende og «travel», men uterommet er enkelt utformet med materialbruk og gir et rolig inntrykk [12].



Figur 20. Byggets fasade påvirker estetikken positivt. Otterdalsstomta, Kristiansand. Kilde: [16, s. 79]

Eksempel på harmoni i uterommet: I Figur 20 er uterommet lite og trangt, men klare, rene linjer i både uterom og fasade mildner dette inntrykket [12]. Det er gjennomtenkt materialbruk og utnyttelse av lys ned i uterommet.

Karakter 3: Blir gitt når uterommet forholder seg til de omkringliggende bygningene på en harmonisk måte, som en kontrast eller som en tilpasning. Uterommet er fint å se på, og plandokumentene har klare planer for hvordan estetikken i uterommet skal være. Uterommet har materialer og farger som er robuste og fine.

Karakter 2: Blir gitt når uterommet er vakkert å se på, men plandokumentene har ingen klare planer for estetikken. Uterommet har både naturelementer og bygningselementer. Det er en helhet i prosjektet.

Karakter 1: Blir gitt når uterommet er tilfeldig dekorert, har dårlige/lite planer for estetikk og det er lite samspill mellom bygninger og uterom. Uterommet kan oppleves som rotete ved for mye variasjon, eller monotont ved for lite variasjon.

4.8.4 FLERFUNKSJONALITET

INNHold FOR BARN OG UNGE

Fra byggt teknisk forskrift §8-3(1) skal uteoppholdsarealer etter sin funksjon være egnet for lek, rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper [31]. Barn og unges interesser skal ivaretas i utforming av uterom og kommuneplanens arealdel underbygger videre dette ved å sette kvalitetskrav til at det skal tilrettelegges for barn og unges aktiviteter i deler av fellesarealet [3]. Spesielt for små barn er det viktig at lekeområder er skjermet mot trafikk og at foreldre kan ha direkte tilsyn til barna fra sitteplasser ved lekeplassen [11, s. 11]. For å dekke kravet til aktiviteter for ulike aldersgrupper bør utstyret og vanskelighetsgraden på dette variere. Utstyr for de minste barna kan være sandkasse, skli, lekehus, husker og klatrestativ, mens de større barna kan i tillegg sette pris på ting som sykling, ballspill, skateboard, hoppe i paradisi o.l. [12, s. 15]. Lokaliseringen av leke- og uteoppholdsarealer skal ha følgende kvaliteter etter KPA 2010 sine bestemmelser:

- Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst

- Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan

Videre er det viktig at leke- og oppholdsplassen er universell utformet, den skal være tilgjengelig for og tilpasset alle [32].



Figur 21 viser til et eksempel på en lekeplass som er lokalisert nær boliger. Kupert terreng skaper variasjon i landskapet og kan brukes som akebakke om vinteren [32]. Det er også etablert forskjellig lekeutstyr av ulike vanskelighetsgrader som kan appellere til forskjellige aldersgrupper. Sand på bakken kan derimot hindre barn i rullestol i å ta i bruk deler av lekearealet [32].

Figur 21. Lekeplass med forskjellig utstyr. Kilde: [32]

Karakter 3: Blir gitt der leke- og oppholdsarealer er tilpasset og tilrettelagt for tilgang og bruk for alle. Utstyret legger til rette for aktivitet for ulike aldersgrupper og lekeplassen er nærliggende og godt skjermet fra trafikk. Arealer for aktivitet til barn og unge er lokalisert på bakkeplan.

Karakter 2: Blir gitt der leke- og oppholdsarealer er skjermet mot trafikk. Lekeplassens er tilgjengelig for alle, men består av noe variert utstyr. Leke- og oppholdsarealet ligger innenfor krav på 50 m fra bolig og er for det meste lokalisert på bakkeplan.

Karakter 1: Blir gitt der leke- og oppholdsarealer er dårlig skjermet mot trafikk og inneholder lite utstyr av variasjon og vanskelighetsgrad. Det er ikke tatt i betraktning muligheten for aktivitet for både barn og unge og/eller store deler av leke- og uteoppholdsarealet er lokalisert langt vekk fra bolig eller på takterrasser.

INNHold FOR VOKSNE

Som nevnt i kapittel 2 – *Kunnskapsgrunnlag*, under avsnittet flerfunksjonalitet, skal uterom være egnet for aktiviteter for ulike aldersgrupper [31] – også voksne og eldre. Voksne har ikke et like stort behov for like plasskrevende aktiviteter som barn og unge, og kan sette pris på mer stillesittende aktiviteter [12, s. 15]. Å sitte på benk eller stol og nyte solen, oppholdsplasser til grilling og som møteplass, og småarbeid som hagearbeid er rekreasjon av ulike art som kan være relevant for voksne og eldre. Sol er spesielt viktig for denne gruppen og jf. Byggeteknisk forskrift §8-3(2) a. bør arealer til stillesittende aktiviteter ha gunstige solforhold. Videre bør uterommet oppfordre til aktivitet og oppleves som attraktivt å

oppholde seg i. For eldre, som ofte har lite bevegelsesfrihet, kan et uterom av god estetisk karakter friste dem til å komme seg ut og ta i en tur [12, s. 15].

Utforming og bruk av utstyr i sitte- og oppholdsplasser påvirker hvorvidt areal tiltenkt denne funksjonen blir brukt og til hvilken grad det oppfattes som attraktivt å oppholde seg i.



Lite innbydende: Figur 22 viser en kald, hard betongbenk uten ryggstø som trekker ned på vurdering av kvaliteten. Lokalisering midt i uterommet underbygger dette [12]. En slik utforming medfører en følelse av å bli beglodd og er ofte lite i bruk [12].

Figur 22. Dårlege sitteplasser. Lervik, Stavanger. Kilde: [16, s. 82]



Godt sitteunderlag: I Figur 23 er det etablert gode sitteplasser på en attraktiv plass. Uterommet inviterer til bruk. Mangel på sol er uheldig og kan stoppe beboere i å ta i bruk dette arealet [12].

Figur 23. Sitte- og oppholdsplass. Sandviken brygge, Bergen. Kilde: [16, s. 82]



Unaturlig plassering: I Figur 24 er «Lysthuset» plassert midt i uterommet og deler dermed opp arealet i flere stykker. Dette kan gå på bekostning av arealbruk til ulike funksjoner. Det er unaturlig å oppholde seg midt i uterommet for å utnytte sitte- og oppholdsplass. Brukere kan føle seg eksponert midt i det store rommet og plasseringen virker tilfeldig.

Figur 24. Oppholdsplass. Rosenberg, Trondheim. Kilde: [16, s. 76]

Karakter 3: Blir gitt der uterommet er utformet med gode sitte- og oppholdsplasser og disse er plassert i uterommets solfylte areal. Uterommet er hyggelig og attraktivt å oppholde seg i for alle aldersgrupper og oppfordrer til ulik bruk og aktiviteter.

Karakter 2: Blir gitt der uterommet er utformet med sitte- og oppholdsplasser. Det er lite sol på arealer for sittestillende aktiviteter *eller* uterom som ikke er veldig innbydende for beboere å oppholde seg i.

Karakter 1: Blir gitt der uterommet består av lite sitteplasser og er plassert med dårlig solforhold. Småarbeid som hagearbeid etc. og oppholdsplasser for spising og som møtested finnes ikke i uterommet. Uterommet er lite attraktivt å oppholde seg i.

ANALYSE

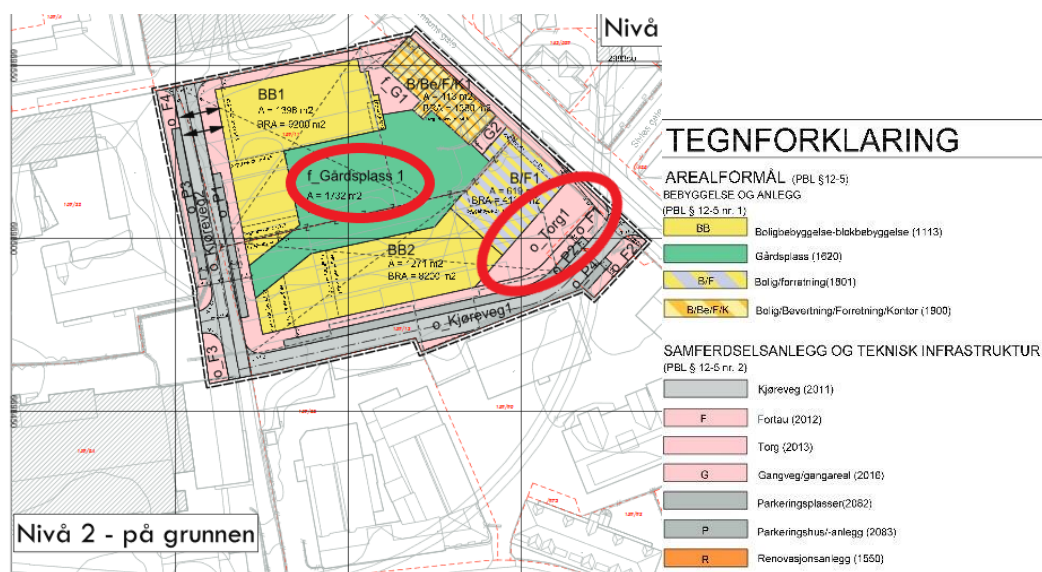
5 – PRESENTASJON AV DATAMATERIALE

I de følgende analysene ser vi på hvert enkelt punkt i sjekklisten vår, og vurderer det planlagte uterommet opp mot det ferdige uterommet. Vurderingene blir gjort på bakgrunn av registreringer vi har gjort på befaring, og ved hjelp av studering av offentlige dokumenter. Avslutningsvis i hvert prosjekt presenteres en tabell med rangering av alle punktene.

5.1 PLANLAGT PROSJEKT VS FERDIG PROSJEKT

5.1.1 KRONSTADPARKEN TRINN 2&3

Boligprosjektet Kronstadparken inngår i reguleringsplan for Kronstadparken som delfelt N2, vedtatt 22.05.2006. Planområdet ligger i et område hvor det er ønskelig med fortetting. Intensjonen med planen er å etablere en attraktiv bolig og næringspark med bymessig utforming. Gjeldende plan for delfelt N2 er en detaljreguleringsplan, vedtatt 20.02.2013, se plankart i Figur 25. Illustrasjonsplanen utarbeidet av Opus Bergen AS (datert 02.04.2012) er retningsgivende for bygging av Kronstadparken trinn 2 & 3, se Figur 26. De røde sirklene i plankartet viser planlagt felles uterom i prosjektet.



Figur 25. Deler av plankartet over Kronstadparken trinn 2&3. De røde sirklene viser planlagt felles uterom i prosjektet. Kilde: [33]



Figur 26. Illustrasjonsplan over Kronstadparken trinn 2&3. Kilde: [33]

DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Planen sikrer god skjerming fra naboer/innsyn. Selv om de planlagte byggene vil dekke store deler av utbyggingstomten er det er bra mellomrom mellom bygningene, noe som gir luft og lys i uterommet, samtidig som det planlagte indre gårdsrommet skaper en privat sone.

Praksis: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Det er et indre gårdsrom, som har lite innsyn fra naboer, og som fremstår som rolig. De store blokkene har åpne rom mellom seg, som demper inntrykket av massiviteten og sørger for at man ikke føler seg «fanget».

Skille mellom private- og fellessoner

Plan: Skille mellom private- og fellessoner er rangert med karakteren 2. Det er planlagt et indre privat gårdsrom, i tillegg til fellessone i sørøstre del av planområdet. Fellessonen vil bestå av et offentlig torgareal og plassen vil fungere som et offentlig byrom. Dette torget vil også være en inngang til bebyggelsen fra sør. Det fremgår ikke fra noen plandokumenter hvordan skille mellom private- og fellessoner på bakkeplan i indre gårdsrom vil fremstå.

Praksis: Skillet mellom private- og fellessoner er rangert med karakteren 3. Det er klare skiller på hva som er privat og felles uterom i indre gårdsrom, for eksempel hekk og kantstein. Torget som er plassert i sør-østre del av planområdet er åpent og fremstår som felles, se Figur 27. Eksempelet på tilstrekkelig beplantning, vist i Figur 5, gjenspeiler mye av situasjonen i Kronstadparken.



Figur 27. Felles torg ved Kronstadparken. Kilde: Privat foto.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Plan: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 2. Det er planlagt områder for lek, i tillegg til bord, benker og et torg. Det er ikke beskrevet hvor store disse områdene skal være i forhold til hverandre, men ut fra illustrasjonsplanen i Figur 26, kan man få en pekepinn på fordelingen. Parkering skal ikke ta opp areal som kan bli brukt som uterom.

Praksis: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 1. Det er store grønne områder uten noen spesiell funksjon, og området for lek og området med sitteplasser er svært små. Arealer som har mye sol er ikke utnyttet godt nok, og lekeareal burde vært større.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 2. Uterommet er planlagt fordelt på indre gårdsrom på bakkeplan, takterrasser og på nærliggende offentlig areal. Kravet til felles uterom i Kronstadparken vil være: $235 \text{ boenheter} \times 15 \text{ m}^2 = 3525 \text{ m}^2$.

Uterom på felles gårds plass (bakkeplan)	1732 m ²
Takterrasser	520 m ²
SUM	2252 m ²

Tabell 3. Oversikt over størrelse på uterom i Kronstadparken trinn 2&3.

Dette vil si at det mangler (3525 m²-2252 m²) 1273 m² uterom i planområdet. Løsningen på dette er å legge 5,5 m² uterom per boenhet til et nærliggende offentlig areal, se Figur 28, da maksimum 50% av uteareal kan legges til nærliggende offentlige arealer.

Praksis: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 2. Uterommene er fordelt delvis i indre gårdsrom, delvis på takterrasser og delvis på offentlig areal i umiddelbar nærhet. Selv om størrelsen er innenfor minimumskravene for uterom, mener vi at uterommet ville hatt en bedre kvalitet om hele området var tilknyttet takterrasse og gårdsrom.



Figur 28. Kronstadparken trinn 2&3 er markert med henholdsvis tallene 2 og 3. Rød sirkel viser nærliggende offentlig areal. Kilde: [33].

Vindskjerming og støyvern

Plan: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Det er en plan om at alle områder som utsettes for mye støy skal skjermes. Uterommet blir skjermet for støy av bygningsmassene rundt, i tillegg til en støyskjerm mot Bjørnsonsgate for å hindre lydspredning.

Praksis: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Bygningene skjermer godt for vind, og det er bygget støyvern mot Bjørnsonsgate og bybanen. Det indre gårdsrommet fremstår som rolig.

Solforhold

Plan: Solforhold er rangert med karakteren 2. Blokkbebyggelsen tilsier at det vil bli dårlige solforhold på deler av uteoppholdsområdet. For å kompensere for dette er det planlagt takterrasser for bedre solforhold, i tillegg til at bebyggelsen er trappet ned i sørvestre hjørnet for å gi gode solforhold på den indre gårdsplassen, se Figur 30. I tråd med kravet skal minst 50% av arealene ha sol kl. 15:00 vårjevndøgn.

Praksis: Solforhold er rangert med karakteren 2. Til tross for høy blokkbebyggelse er uterommet stort nok til at bygningenes høyde ikke går på bekostning av gode solforhold. Åpningen mellom bygningene i sør trekker inn ekstra lys. Bygningene skjærer likevel en god del for solen, og når det ikke er bedre solforhold en minimumskravet, blir dette punktet derfor rangert med karakteren 2.



Figur 30. Soldiagram Kronstadparken. Bildet viser hvordan åpningen i sør trekker inn sollys. Kilde: [33].

Universell utforming

Plan: Universell utforming er rangert med karakteren 3. I bestemmelsene er det sikret at minimum 90% av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det vil være universell tilkomst til området, og det er planlagt heis til takterrasser og leiligheter. Ingen steder skal være brattere enn 1:3. Alle punktene for universell utforming som er aktuelle, er tilfredstilt for hoveddelen av uterommet.

Praksis: Universell utforming er rangert med karakteren 3. Det er bygget etter prinsippene om universell utforming, og det er god tilkomst til uterom og bygninger, se Figur 31. Det er i tillegg heis til takterrasser og godt underlag for bruk av for eksempel rullestol på gangveiene. Plassering av benker og lekeplass hindrer ikke tilkomsten gjennom



Figur 31. Universelt utformede gangveier i indre gårdstom. Kilde: Privat foto.

UTEROM

PÅ TOPPEN AV BYEN

Bygetrinn 3 får to store takterrasser, én på taket av 6. etasje og én på taket av 7. etasje.

Her kan du nyte den flotte utsikten over byen og nærmiljøet, og glede deg over gode solforhold fra morgen til kveld.

Slapp av med en bok i ro og fred eller inviter venner på hyggelig lag. Her er plass nok til alle!

Figur 29. Utklipp fra salgsprospekt - Kronstadparken trinn 2&3. Kilde: [43]

området, og uterommet fremstår oversiktlig. Det er klare kontraster i farger på ulike overflater, og gangveier til aktivitetsområder.

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 2. Fra illustrasjonsplanen kommer det frem planlagt bruk av ulike typer underlag, men det er ikke beskrevet noe om høydeforskjeller i uterom i plandokumentene.

Praksis: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 2. Det er lite variasjon i høyder, men god variasjon i harde og myke underlag. Underlaget gir klare kontraster mellom gangvei, lekeplass og gressplen.

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon er rangert med karakteren 2. Det indre gårdsrommet skal ha et grønt uttrykk, og er planlagt med et vannbasseng med rennende vann, se Figur 32. Det er planlagt grønne tak, der det ikke er takterrasser, med hensikt på luftforurensning. Det er ikke beskrevet hvilke typer vegetasjon som er tenkt brukt i området.

Praksis: Vegetasjon er rangert med karakteren 3. Området er opparbeidet med trær, små busker, gressplen og hekk, og det er et par områder med sesongbaserte planter. Området fremstår som grønt og frodig.

Estetikk/særpreget

Plan: Estetikk/særpreget er rangert med karakteren 3. Det er planlagt et romslig indre gårdsrom med åpninger for gangtrafikk og for lysinnfall. Ifølge planen vil bygningshjørnene mot sør være trappet ned, slik at det indre gårdsrommet vil ha dagslys/sol midt på dagen. Uterommet er planlagt med robuste materialer.

Praksis: Estetikk/særpreget er rangert med karakteren 2. Det er variasjon i materialbruk og overflater, og uterommet har et grønt uttrykk. I planen står det også at det skal utarbeides



Figur 32. Kronstadparken trinn 2&3 sett i fugleperspektiv. Kilde: [39].

et vannbasseng som bidrar til positiv støy. Dette vises ikke igjen i ferdig prosjekt og trekker derfor ned karakteren.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge er rangert med karakter 2. Det skisserte prosjektet viser gode uterom som skal tilrettelegge for variert lek og rekreasjon. Det er uklart ut fra plankartet og bestemmelsene hvor mye eller hva som blir regnet som areal for lekeplass. Fra bestemmelsene står det kun at dette skal inkluderes i uteoppholdsarealene, men at lekeplassen skal tilstrebes etablert med best mulig solforhold.

Praksis: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 1. Uterommet har et lite lekeområde med få lekeapparater, se Figur 33. Det er lite utstyr av variasjon og vanskelighetsgrad. Det positive er at lekeplassen har gode solforhold. Det er lite innhold for unge. Det er ingen ballplasser eller egnede plasser for sykling/skating.



Figur 33. Lekeplass i Kronstadparken. Kilde: Privat foto.

Innhold for voksne/eldre

Plan: Innhold for voksne/eldre er rangert med karakteren 2. Det er lite fokus på voksne/eldre sitt bruk av uterommet. Det er planlagt benker og bord, i tillegg til et vannbasseng for positiv støy. Mer fasiliteter enn dette kommer ikke frem av noen plandokumenter.

Praksis: Innhold for voksne er rangert med karakteren 2. Det er benker i indre gårdsrom, på felles torg og på den offentlige nærliggende plassen som er tilknyttet prosjektet, se Figur 34. Det er flatt underlag, noe som er positivt for eldre, og området har gode solforhold, samtidig som man kan slappe av på benker i skyggen.



Figur 34. Benker i indre gårdsrom i Kronstadparken. Kilde: Privat foto.

SAMMENDRAG

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

Kronstadparken trinn 2&3	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	3	3
Skille mellom private- og fellesoner	2	3
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	2	1

Utforming		
Størrelse på uterom	2	2
Vindskjerming og støyvern	3	3
Solforhold	2	2
Universell utforming	3	3
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	2	2
Vegetasjon	2	3
Estetikk/særpreg	3	2
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn/unge	2	1
Innhold for voksne/eldre	2	2

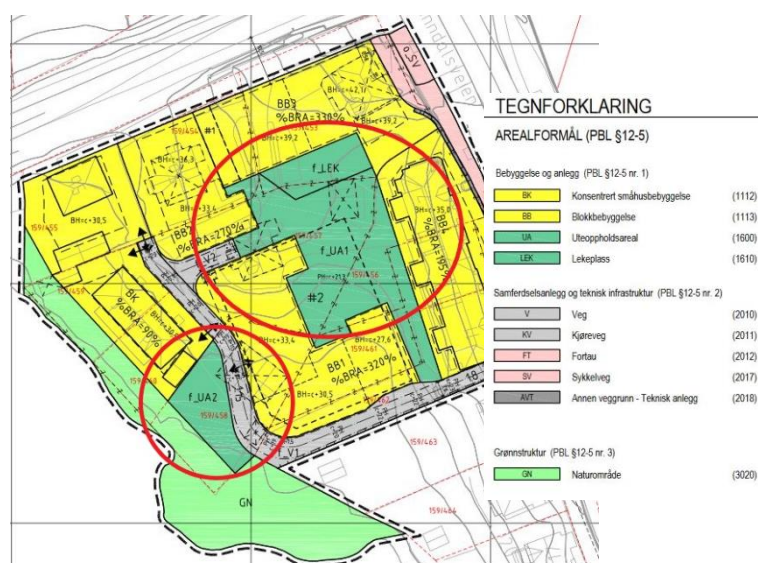
Tabell 4. Sammendrag over registreringer i Kronstadparken trinn 2&3.

Ut fra Tabell 4 ser vi at det er ganske likt mellom plan og praksis i Kronstadparken trinn 2&3. Plan scorer litt bedre på flerfunksjonalitet og differensiering, mens ferdig prosjekt scorer bedre på utforming. Bortsett fra det felles torget i den sør-østlige delen av området er uterommet fysisk adskilt og skjermet fra omkringliggende gater. Det oppleves som romslig, selv om det er omringet av høy bebyggelse. Det kunne med fordel vært bedre tilrettelagt for barn og unge, da området for lek er minimalt og med få apparater. Prosjektet fyller heller ikke kommunens krav til størrelse på uterom, og det er derfor også tenkt at nærliggende offentlige arealer skal inkluderes som felles uterom. Den universelle utformingen er god. Det er få nivåforskjeller, og god fremkommelighet for mennesker med ulike alder og funksjonsevne. De ulike overflatene skaper gode skiller mellom områder med ulike funksjoner.

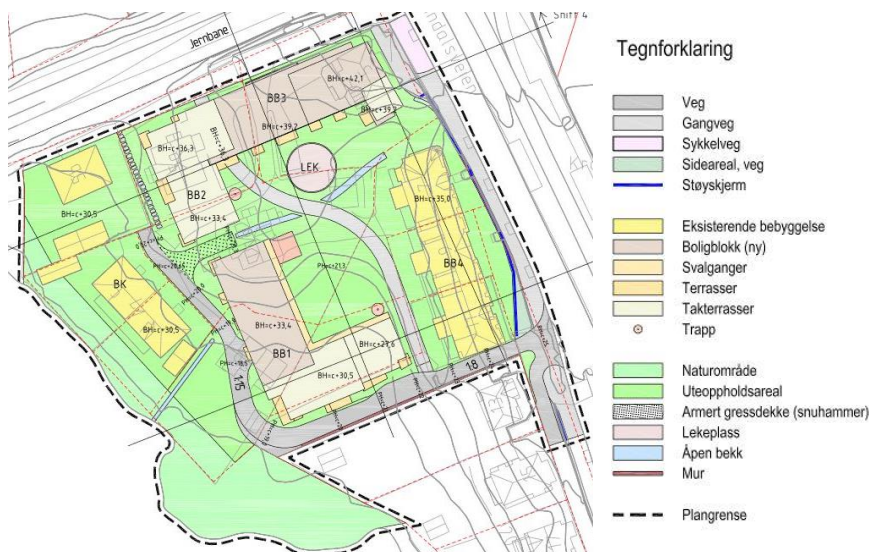
5.1.2 INNDALSVEIEN

Boligprosjektet Inndalsveien inngår i reguleringsplan for Inndalsveien, vedtatt 20.05.2014. Illustrasjonsplanen utarbeidet av ABO Plan og Arkitektur AS er retningsgivende for bygging av Inndalsveien, se Figur 36.

Prosjektet Inndalsveien ligger på Kronstad, mellom Inndalsveien og Solheimsvannet. I kommuneplanens arealdel 2010 ligger planområdet innenfor senterområde S38 – Kronstad bybanestopp. Bybanestoppet Kronstad ligger i umiddelbar nærhet.



Figur 35. Arealplankart over Inndalsveien. De røde sirlene viser planlagte uterom. Kilde: [33]



Figur 36. Illustrasjonsplan over Inndalsveien. Kilde: [33]

DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Det største uterommet er planlagt som et indre gårdsrom, omringet av bebyggelse, slik at det fremstår som privat og med lite innsyn, se Figur 36.

Praksis: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Uterommet er hovedsakelig omringet av bebyggelse, så det er lite innsyn fra naboer og fra hovedvei, se Figur 37. Uterommet fremstår som privat. Ut fra vår vurdering har ikke skjermingen gått på bekostning av andre kvaliteter i uterommet.



Figur 37. God skjerming fra naboer i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.

Skille mellom private- og fellesoner

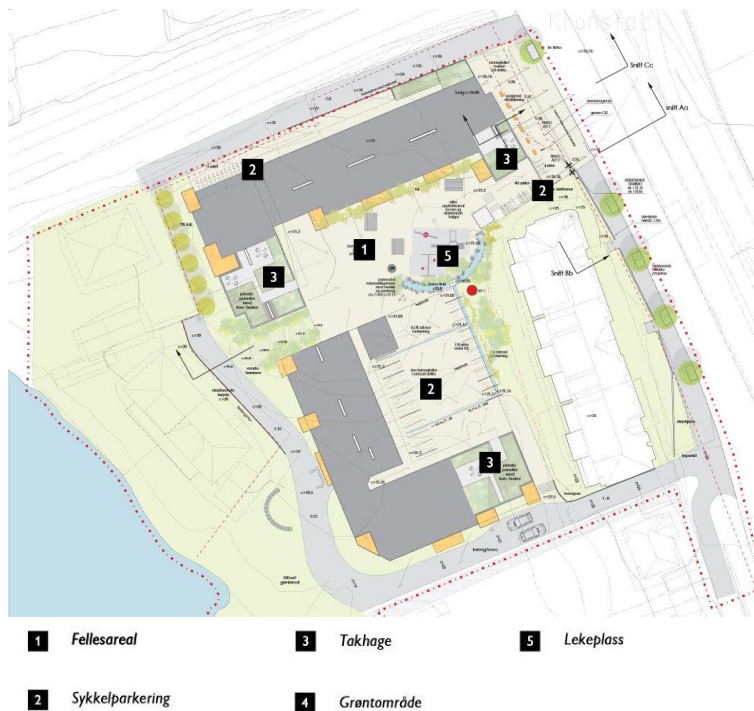
Plan: Skille mellom private- og fellesoner er rangert med karakteren 3. Det er planlagt et indre privat gårdsrom, i tillegg til uterom i sør, se Figur 35. Selv om de planlagte byggene vil dekke store deler av utbyggingstomten er det planlagt nok mellomrom mellom dem til at gårdsrommet skal føles luftig, men privat. Skillet mellom private uterom og felles uterom på bakkeplan er ifølge Figur 38 planlagt avdelt med busker.

Praksis: Skille mellom private- og fellesoner er rangert med karakteren 2. Det er klare skiller på hva som er privat og felles uterom. De få private uterommene på bakkeplan er skilt av

med blomsterbed og hekk, og felles uterom har overflater som betongfliser og plastdekke. Vegetasjon og avstand er ikke tilstrekkelig nok for å oppnå karakteren 3.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Plan: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 3. Ifølge illustrasjonsplan i Figur 36 og skisse i Figur 38, vil det være en god fordeling mellom lekeplass, takterrasse, fellesareal og grøntområde.



Praksis: Størrelsesfordelingen mellom funksjoner er rangert med karakteren 3. Det er avsatt god plass til lekeområder, et eget område med benker på hardt underlag og et større område med gressplen.

Figur 38. Skisse fra salgsprospekt Inndalsveien. Kilde: [34]

UTFORMING

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 2. I kommuneplanens arealdel for 2010 inngår planområdet i senterområde S38 Kronstad – bybanestopp, og har krav om 15m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Det er 105 boenheter, og regnestykket blir da som følger: 105 boenheter x 15 m² = 1575 m², se Tabell 5.

Uteoppholdsareal UA1	846 m ²
Uteoppholdsareal UA2	204 m ²
LEK	157 m ²
Takterrasse	368 m ²
SUM	1575 m²

Tabell 5. Planlagt areal på uterom i Inndalsveien.

Praksis: Størrelsen på uterommet er rangert med karakteren 3, da arealet er innenfor minimumskravet. Uterommet fremstår som åpent og oversiktig. Arealet oppleves som stort

i forhold til bygningsmassen. Det er god plass til flere ulike funksjoner, som lekeplass, benker, beplantning, etc.

Vindskjerming og støyyvern

Plan: Vindskjerming og støyyvern rangeres med karakteren 2. Det er satt opp støyskjerming mellom Inndalsveien og planområdet. Dette ansees som nok støyyvern, da det ikke er spesielt mye støy i området. Det er planlagt vindskjerming ved hjelp av bygningene rundt.

Praksis: Vindskjerming og støyyvern er rangert med karakteren 2. Det er satt opp støyyvern mellom Inndalsveien og planområdet, og uterommet er delvis sikret mot vind fordi det er omringet av bebyggelse.

Solforhold

Plan: Solforhold rangeres med karakteren 2. Planbeskrivelsen sier at planområdet har gode solforhold. I kommuneplanens arealdel 2010 er det krav om at området skal ha sol på minst 50% av arealet kl. 15:00 vårjevndøgn, dvs. på 787,5 m². Arealet på bakkenivå oppfyller ikke dette kravet, og det er derfor en plan om å lage takterrasser som kan brukes på flere av byggene. Det er således behov for 46,5 m² ekstra areal på takterrasse for at 50% av arealet skal ha sol kl. 15:00 vårjevndøgn. Figur 39 viser hvordan dette skal oppnås.



Tegningen viser leke- og uteoppholdsareal og takterrasser som vil ha sol vårjevndøgn kl. 15. Rød skravur er areal på bakkeplan/dekke og blå skravur er areal på mulige takterrasser.

Figur 39. Skraverte områder vil ha sol kl. 15:00 vårjevndøgn. Kilde: [33].

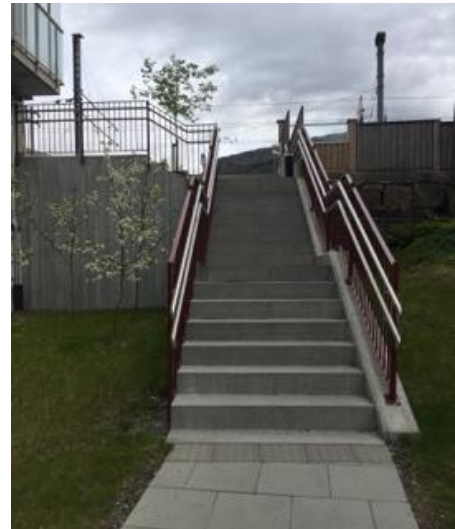
Det er også lagt ved egne solstudier for planområdet i plandokumentene.

Praksis: Solforhold er rangert med karakteren 2. Uterommet er innenfor minimumskravet på 50% uteareal med sol kl.15 ved vårjevndøgn. På befaring vurderes det som gode solforhold med tilgang på sol fra sørvest med noe hindring fra bygg, terreng og/eller vegetasjon som kan føre til skygge på deler av utearealet.

Universell utforming

Plan: Universell utforming rangeres med karakteren 2. Boligene og uterommene vil bli bygd etter prinsippet om universell utforming. Planbeskrivelsen sier at de topografiske forholdene medfører at adkomstvegen til området blir for bratt, men at tilgangen til uteområdene kan skjer fra hovedinngang i Inndalsveien.

Praksis: Universell utforming er rangert med karakteren 2. Det er god universell utforming på selve uteområdet, men tilgangen til dette vil gi en omvei for personer som ikke kan ta seg til området ved hjelp av trapp, se Figur 40. For å unngå trapp må man rundt hele BB4, se Figur 41.



Figur 40. Dårlig universelt utformet adkomst til uterom i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.



Figur 41. Illustrasjonsplan fra Inndalsveien. Her viser de røde pilene "omveien" man må ta for å slippe inngang med trapp til uterommet. Kilde: [33].

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 2. Det er planlagt lite variasjon i høyder. I illustrasjonsplanen i Figur 38 kan man se planene for de ulike underlagene. Det er planlagt både armert gressdekke, gangveg og naturområde.

Praksis: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 2. Det er lite variasjon i høyder, men underlaget i uterommet har både skiller mellom hardt og mykt, slik som illustrasjonsplanen viste i plandokumentene. Uterommet har enkelte element som bryter opp ensidigheten i underlaget og skaper kontraster. Figur 42 viser skille mellom to underlag; armert gressdekke og betongstein.



Figur 42. Skille mellom underlag; armert gressdekke og betongstein. Kilde: Privat foto.

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon rangeres med karakteren 2. Leke- og uteoppholdsarealene vil bli opparbeidet som grønne lunger i kombinasjon med torg. Det står også beskrevet i planbestemmelsene at uteoppholdsareal UA2 skal være et grøntområde, se rød ring på arealplankart i Figur 35.

Praksis: Vegetasjon er rangert med karakter 3. Uterommet har både eviggrønne planter, trær, blomsterkasser og klatreplanter langs vegg (se Figur 44). Det er store grønne overflater og beplantning rundt lekeområdet. UA2 er beplantet med busker, se Figur 43. Det er et variert uterom.



Figur 43. UA2 - Uterom i Inndalsveien- Kilde: Privat foto.



Figur 44. Klatreplanter i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.

Estetikk/særpreg

Plan: Estetikk/særpreg er rangert med karakteren 1. Planbeskrivelsen sier noe om byggehøyde og arkitektonisk uttrykk, og det er i tillegg nevnt at en mur må bygges opp mot naboeiendom i sør, men at virkningen av denne kan dempes ved beplantning og arrondering av terreng. Plandokumentene beskriver ingenting mer om estetikk i uterom enn dette.

Praksis: Estetikk/særpreg er rangert med karakteren 2. Uterommet fremstår som estetisk pent og ryddig, men det er ikke et tydelig særpreg på området. Det er en helhet i prosjektet, men uterommet har både naturelementer og bygningselementer.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 2. Det fremstår av plandokumentene at en lekeplass skal opprettes, og det er satt av 157m² til lekeplass i planområdet. Lekeområdet skal opprettes på bakkeplan.

Praksis: Innhold for barn er rangert med karakteren 2. Planen med lekeplass er fulgt. Det finnes ett stort lekeapparat, men dette skal deles av 105 boenheter. Det burde kanskje vært en sandkasse på området, evt. en ballplass. Lekeområdet er på bakkeplan, se Figur 45. Det er ikke beskrevet noe særskilt for unge i plandokumentene.

Innhold for voksne/eldre

Plan: Innhold for voksne/eldre er rangert med karakteren 2. Ut fra skissen i Figur 38 kan man se at det er planlagt sittegrupper på takterrassene. Det er også planlagt benker i det største uterommet, og dette kan være med på å skape en trivelig atmosfære.



Figur 45. Lekeplass i Inndalsveien. Kilde: Privat foto.



Figur 46. Takterrasse i Inndalsveien. Kilde: [40].

Praksis: Innhold for voksne/eldre er rangert med karakteren 3. Området er tilrettelagt med flere benker og sitteplasser, og steder hvor det kan skapes tilfeldige møter og samtaler, se Figur 47. På takterrassene er det mye sol, og det vil være et innbydende sted for voksne å være. Det ser bedre ut i praksis enn det var beskrevet i plan.



Figur 47. Oversiktsbilde Inndalsveien. Man ser benker og møteplasser for voksne. Kilde: Privat foto.

SAMMENDRAG

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

Inndalsveien	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	3	3
Skille mellom private- og fellessoner	3	2
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	3	3
Utforming		
Størrelse på uterom	2	3
Vindskjerming og støyvern	2	2
Solforhold	2	2
Universell utforming	2	2
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	2	2
Vegetasjon	2	3
Estetikk/særpreg	1	2
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn og unge	2	2
Innhold for voksne/eldre	2	3

Tabell 6. Sammendrag over registreringer i Inndalsveien.

Ut fra Tabell 6 ser vi at det er liten forskjell mellom plan og praksis i Inndalsveien. Vegetasjon og estetikk fremstår bedre i praksis enn beskrevet i plan, men de områdene som er bedre i virkeligheten sammenlignet med planene skyldes i stor grad at det var lite informasjon i planene. Ellers er uterommet i stor grad likt det man forventet med tanke på utforming og størrelse. Det kjøper får presentert av uteområdene gjenspeiler den faktiske situasjonen. Selv om det er mye fokus på å bruke nærliggende offentlige arealer, som f.eks. Solheimsvannet, i prospektet, er det likevel opparbeidet meget trivelige og funksjonelle uterom i Inndalsveien.

5.1.3 WERGELAND TERRASSE

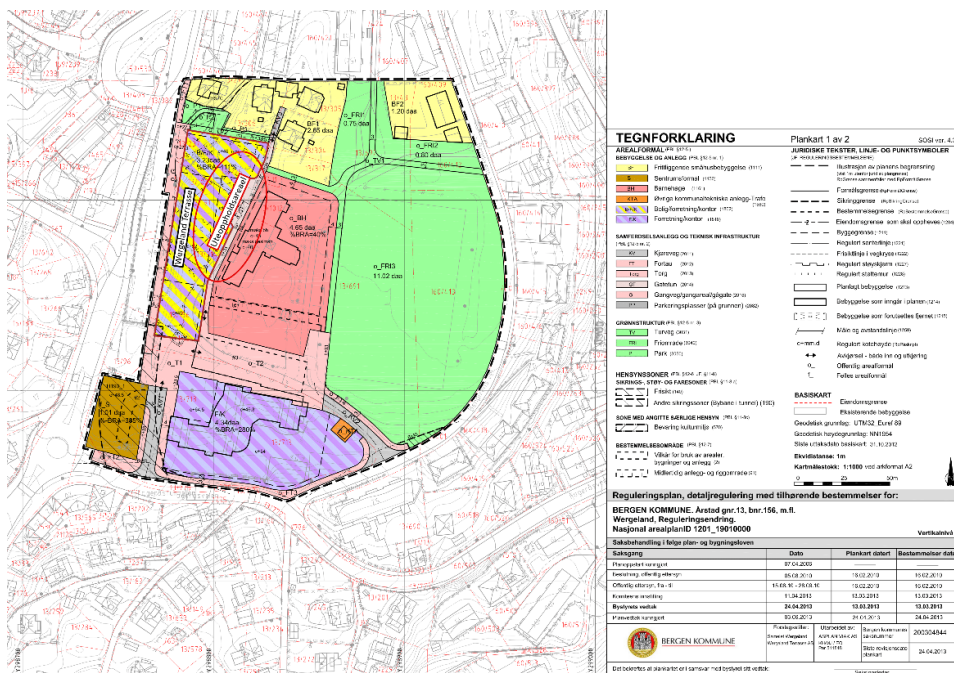
Wergeland terrasse er et prosjekt med 85 leiligheter som ligger rett ved Wergeland Bybanestopp. På bakkeplan mot bybanen er det treningssenter og på kortsiden mot den eksisterende Rema 1000-butikken er det kafe, se Figur 48.



Figur 48. Wergeland Terrasse. Uteareal til beboerne er på motsatt side av bygget. Kilde: Privat foto.

Området skal etter kommuneplanen ha sentrumsfunksjoner. Wergeland terrasse er en del av en reguleringsplan som også tar for seg: Minde barnehage, 4 eksisterende villaer, «Rema-bygget» og en grusbane. Hele planområdet er på ca. 36,3 dekar [33]. Den har planID: 1201_19010000 og planarbeidet startet i 2006. Planforslaget gikk gjennom mange endringer for å ta hensyn til bybanen, byrådet sitt strategiprogram for Wergeland og arealdelen til kommuneplanen som definerte området som sentrumsformål [33]. Den endelige planen ble vedtatt 24.04.2013 (se Figur 49).

Wergeland terrasse ligger innenfor feltet merket med bolig/forretning/kontor i arealplankartet og selve uteområdet ligger innenfor den røde sirkelen.



Figur 49: Arealplankart med Wergeland terrasse og uteoppholdsarealet markert. Kilde: [33].

Med reguleringsplanen følger også en illustrasjonsplan over området, se Figur 50.

Her kan man se boligmassen som tre blokker merket med «Bolig/forretning/kontor». Uteområdet er området som ligger mellom blokkene og «gatetunet».



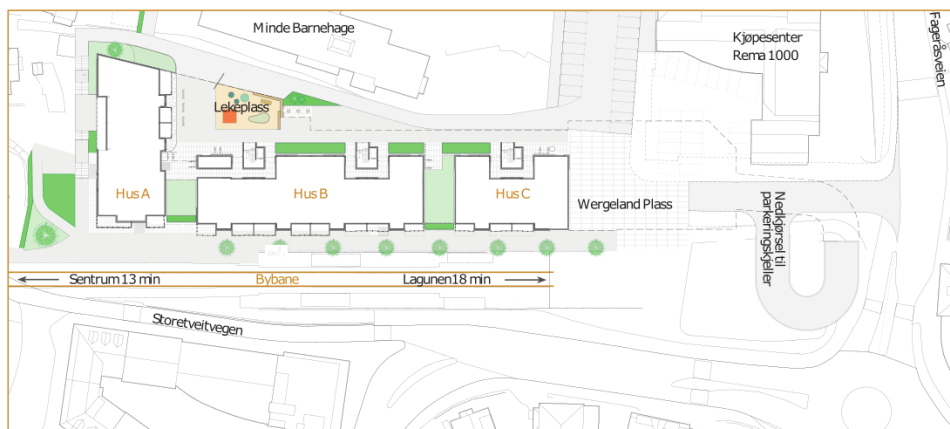
Figur 50. Illustrasjonsplan over Wergeland Terrasse. Utklipp med tegnforklaring. Kilde: [33].

Ut fra illustrasjonsplanen skal området mellom blokkene være grøntareal. Man har også et større trekantet grøntareal innenfor uteområdet. Man kan også bite seg merke i at det etter planen skal komme mange nye trær og busker. I salgsoppgaven [35] står det beskrevet om uteområder på side 12 og 13. Der finner man et illustrasjonsfoto, se Figur 51, med en forklarende tekst om solforhold og en utomhusplan, som vist i Figur 52.



Figur 51. Illustrasjonsbilde av uteområde fra salgsoppgave, side 6. Kilde: [35]

Utomhusplan



Figur 52. Utomhusplan fra salgsoppgave. Kilde: [35].

Utomhusplanen er kommet inn på et senere tidspunkt i planprosessen sammenlignet med illustrasjonsplanen. Den har mindre grøntareal og trær i forhold til illustrasjonsplanen, se Figur 52. Tegningen har ingen tegnbeskrivelse, skala eller retning så man kan ikke vite sikkert hva det grønne arealet mellom blokkene skal være, men intuitivt vil man tenke at det også er en form for grøntareal.

Siden dette bare er illustrasjoner vil det som nevnt ikke være juridisk bindende for utbygger, men det vil likevel kunne skape forventninger hos kjøper. Turstien med park som ligger nord for bygget ble finansiert gjennom en utbyggingsavtale mellom utbygger av Wergeland Terrasse, Bergen kommune og Statens Vegvesen. Den ligger inntil husveggen, men den henger ikke direkte sammen med uteområdet på vestsiden av bygget. Det blir da naturlig å ta denne med i vurderingen av uteområdet der det er aktuelt, men området er for bratt til at det kan telle som medregnet areal tilhørende uteområdet.

DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Det er få andre naboer i området som får innsyn til uterommet, da boligmassen skjerner i vest, barnehagen i øst og det bare er 3 villaer i nord. Ellers vil den nye turstien nord for Wergeland terrasse føre til gjennomgang av fotgjengere i vest/øst-retning nord for lekearealet. Siden boligmassen skjerner i vest og barnehagen hindrer nye naboer i øst gis det høyest karakter på skjerming fra naboer og innsyn.

Praksis: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Utformingen av byggene i området er lik som i planene og skjerner for innsyn fra bybanestoppet. Det virket ikke som folk i området hadde begynt å ta i bruk turstien nord for bygningsmassen, så det var lite gjennomgangstrafikk i området. Dette kan selvsagt endre seg etter hvert som beboerne i nabolaget blir klar over den nye turstien. Gatetunet leder til 3 villaer, men bortsett fra adkomst til disse er det lite trafikk på veien.

Skille mellom private- og fellessoner

Plan: Skille mellom private- og fellessoner er rangert med karakteren 1. Man kan se ut fra salgsoppgaven at det er planlagt leiligheter med balkonger på bakkeplan inn mot fellesområdet, for eksempel leilighet A-1-1. Det er derimot ingen informasjon om hvordan overgangen mellom privat og fellessoner skal være på bakkenivå.



Figur 53: Lukkede balkonger og terrasser på bakkeplan. Kilde: Privat foto.

Praksis: Skille mellom private- og fellessoner er rangert med karakteren 2. Det er tre leiligheter med balkong på bakkeplan ut mot fellesområdet. Dette er vist i Figur 53. De er alle i samme stil som balkongene i etasjene over med rekkverk og sidevegger i full høyde.

Dette gjør at de nok blir litt mørke, men den private sonen er tydelig definert. Det var også to andre områder med glassdør omkranset av blomsterkasser som så lite innbydende ut (se Figur 53). Man kan ikke finne de igjen i salgsoppgaven, men den viser at de har fullverdig balkonger ut mot bybanestoppet på vestsiden av bygget. Hadde dette vært det eneste private uteoppholdsarealet for disse leilighetene ville det trukket mer ned, men prosjektet får karakteren 2 på dette området.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Plan: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 2. Det er lite informasjon om hvordan størrelsesfordelingen mellom de ulike funksjonene i uteområdet skal være ifølge planarbeidet, men man kan se på utomhusplanen og illustrasjonsplanen at lekearealet er samlet til ett område og at det tar opp en stor del av fellesarealet.



Figur 54. Bilde til venstre er fra salgsoppgaven til Wergeland Terrasse. Kilde: [35]. Bilde til høyre er fra et ferdigstilt Wergeland terrasse. Kilde: Privat foto.

Praksis: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 1. Figur 54 viser uteområdet sammenlignet med illustrasjonsplanen. Lekearealet er plassert på samme sted som i illustrasjonsbildet. Biler og asfalt preger i stor grad uteområdet. Det området der barna leker på illustrasjonsfotoet er et gatetun til eksisterende villabebyggelse. Det er ikke noe fysisk skille mellom parkeringsplassen til Rema 1000 Wergeland, innkjørselen til eksisterende bebyggelse og lekeplassen. Det er parkering forbudt i området, men det er ingen andre hindringer som en bom, eller endring i underlaget for å hindre biler å parkere tett inn til byggene og lekearealene. Selv om det bare blir brukt til korte av- og påstigninger eller vareleveranser så vil det gjøre området mindre attraktivt som leke og oppholdsareal. Dette fører til at store deler av uteområdet fungerer som en parkeringsplass. Det trekantete grønne området man kan se i illustrasjonsplanen og illustrasjonsfotoet er i virkeligheten blitt asfaltert. Det er også her avfallshåndteringssystemet er plassert uten at dette har kommet frem i tidligere tegninger. Prioriteringen av de ulike funksjonene er bakgrunnen for rangeringen.

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 1. I planbeskrivelsen punkt 8.4.3, som omhandler lek/uteoppholdsareal, blir uteområdet på 1140 m² og ett gatetun på 370 m² sett under ett, som uteoppholdsarealet tilknyttet boligdelen. «Gatetunet» i planbeskrivelsen er innkjørselen til 3 eksisterende villaer. Dette gir ved 95 leiligheter 18 m² felles lekeareal pr. boligenhet ifølge planbeskrivelsen. Kravet fra kommuneplanen er 15 m² lekeareal pr. enhet. Ser man kun på det som er planlagt som rent leke og uteoppholdsareal sitter man igjen med 12 m² pr. enhet. 50% av fellesarealene kan ifølge kommuneplanen dekkes av nærliggende offentlige areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet [33]. Arealet er altså innenfor kravene i planen, men får lav karakter siden uteområdet til Wergeland Terrasse alene ikke tilfredsstillere arealkravene.

Praksis: Størrelsen på uterom er rangert med karakteren 1. Størrelsen på uterommet er i stor grad lik som i planene. En viktig forskjell er at det bare ble bygget 85 leiligheter, i motsetning til 95. Da blir arealet pr. enhet 13,4 m² i stedet for 12 m². Planbeskrivelsen peker som nevnt tidligere at 50% av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. Selv om ikke gatetunet tilfredsstillere dette kravet på grunn av nærheten til biltrafikk så har man flere andre offentlige areal i nærområdet som Bendixens vei lekeplass, fotballbanen, og parken på andre siden av bybanespolet, se Figur 55. Felles for disse er at de ligger mellom 50 og 100 meter fra inngangsdøren. Karakteren blir likevel tilsvarende planene da utearealet alene ikke er stort nok.



Figur 55. Nærliggende parker og lekeareal. Wergeland Terrasse er den røde og avlange figuren. Kilde: Privat foto og [4].

Vindskjerming og støyvern

Plan: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Det er i planarbeidet laget en støyrapport av Kilde Akustikk AS. Konklusjonen fra denne rapporten var at det burde settes opp støyskjermer på minst 2,5 meter mellom byggene for å skjerme fellesarealene fra støy fra bybane og nærliggende vei. Dette er tatt med videre i planbeskrivelsen. Denne vil, sammen med bygningsmassen, også skjerme fellesområdet for vind i fra nord og vest.

Praksis: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Det er plassert gjennomsiktige vindskjermer mellom byggene i henhold til planen, og vind- og støyvern blir tilsvarende som i planen.

Solforhold

Plan: Solforhold er rangert med karakteren 1. Det er også det samlede arealet av gatetunet og resten av utearealet som gir grunnlaget for sol/skyggeanalysen på side 45 i planbeskrivelsen. Kravet er at 50% av området skal ha sol klokken 15:00 ved vårjevndøgn. Figur 56 viser sol/skyggeanalysen i planbeskrivelsen på dette tidspunktet. Vi har lagt oppå et oransje omriss for å vise utstrekningen av uteområdet utenom gatetunet og en burgunderrød linje for å vise omrisset av skyggen innenfor uteområdet. Som man kan se fra denne så forsvinner sola først på hoveddelen av uteoppholdsarealet før det forsvinner i gatetunet. Man ser også at skyggen dekker ca. 70% av uteområdet. Er det rett å ta med gatetunet på denne måten? Det ville for eksempel være unaturlig å sette seg i en solstol midt i gatetunet.



Figur 56. Sol/skygge med påtegnet overlegg. Kilde: [33].

Praksis: Solforhold er rangert med karakteren 1. Bygningsmassen er tilsvarende den som er brukt i analysen av solforhold og dermed blir solforholdene tilsvarende slik det er i planarbeidet.

Universell utforming

Plan: Universell utforming er rangert med karakteren 2. Ifølge planbeskrivelsen skal uteområdet ligge på ett plan på omtrent kote 34, med ikke mer helning en det som er nødvendig for å håndtere overvannet. Dette kombinert med heis fra bybanestoppet til toppetasjen vil ifølge planbeskrivelsen gjøre universell utforming enkelt. Det står ikke spesifikke tiltak som skal gjøre området universelt utformet, men tatt i betraktning at området skal være flatt så er det ikke så mange ekstraordinære tiltak som må gjøres. Usikkerheten rundt konkrete tiltak gjør at området ikke er rangert til høyeste karakter.

Praksis: Universell utforming er rangert med karakteren 2. Uteområdet er flatt med trinnløs adkomst fra vei til inngangsdør noe som gjør området godt tilgjengelig for folk som har nedsatte motoriske evner. For svaksynte og blinde er området dårligere tilrettelagt. Det er generelt dårlige kontraster, og det er ingen naturlige eller kunstige ledelinjer. Vannrenner kan se ut til å ha en slik funksjon, men de leder ikke til noe sted. Det hjelper på at uteområdet er enkelt og oversiktlig.

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 1. Valg av underlag i uteområdet blir først nevnt i deklarasjonen til salgsoppgaven. Her står det at utendørsfellesareal skal være skifer limt til betong og at kjørbare arealer skal være asfalterte, slik at de kan fungere som brannredningsarealer. Som nevnt under punktet med universell utforming så er uteområdet flatt. Dette gir et lite variert underlag.

Praksis: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 1. Uteområdet er i stor grad preget av asfalt, grå skifer og betong. Det eneste unntaket er den blå gummi-asfalten under lekeapparatet, som gir noe kontrast til resten av uteområdet, se Figur 57.



Figur 57. Lite variasjon i underlag og høyder. Blått dekke under lekeplassen er positivt, men ikke nok for området. Kilde: Privat foto.

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon er rangert med karakteren 2. Det står ingenting spesifikt om vegetasjon i uteområdet til Wergeland Terrasse i arealplankartet eller planbeskrivelsen, men man kan se at det er planlagt grøntareal, busker og trær som vil dekke ca. halve uteområdet ifølge illustrasjonskartet. Utomhusplanen har som nevnt tidligere mindre grøntareal. Området får karakter 2 på vegetasjon, når man tar utgangspunkt i utomhusplanen, og tar størrelsen på uteområdet i betraktning.

Praksis: Vegetasjon er rangert med karakteren 1. Vegetasjonen består av blomsterkasser og det er ingen trær eller busker utenom, se Figur 58. Det området som kunne se ut som grøntområder mellom byggene er fritt for vegetasjon.



Figur 58. Lite vegetasjon i uterom på Wergeland Terrasse.
Kilde: Privat foto.

Estetikk/Særpreget

Plan: Estetikk er rangert med karakteren 1. Når det kommer til estetikken har målet vært å urbanisere lokalsenteret ifølge planbeskrivelsen. Den nye bebyggelsen skal få en urban karakter der byggene vender seg med en eller flere fasader direkte til offentlige byrom som gater og plasser, i dette tilfellet Wergeland bybanestopp. Det står ingenting om estetiske grep spesifikt for uterommet, og området får dermed lav karakter.

Praksis: Estetikk er rangert med karakteren 1. Estetisk sett er uteområdet lite spennende og skiller seg lite ut i mengden. Området er preget av lite farger og ensidig materialbruk. Det er noe variasjon i veggene med grå murstein og enkelte burgunderrøde detaljer. Ellers er det bare lekestativet og underlaget som tilfører farge til uteområdet.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 2. For barn er det planlagt lekestativ på området, i tillegg til en nærliggende kommunal park som er ca. 60 m unna. For litt eldre barn og unge er det innenfor reguleringsområdet en fotballbane som det er planlagt å oppgradere til kunstgressunderlag.

Praksis: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 2. For barn er innholdet innenfor uteområdet et lekeapparat med sklie og klatrestativ og en sandkasse, se Figur 57. Dette er relativt lite innhold fordelt på 85 enheter. Bendixens vei-lekeplass har mer innhold,

denne ligger bare 60 m fra inngangsdøren. Grusbanen som lå innenfor planområdet har blitt oppgradert til kunstgress. Denne ligger under 100 meter fra inngangsdøren.

Innhold for voksne og eldre

Plan: Innhold for voksne og eldre er rangert med karakteren 2. Man kan se det er planlagt mye sitteareal i illustrasjonsplanen, selv om denne ikke er juridisk bindende, så viser den vertfall at sitteareal er planlagt, området er også flatt og trinnløst, så eldre kan ha nytte av det. Det er ikke satt av andre aktiviteter for voksne, som for eksempel en grill.

Praksis: Innhold for voksne og eldre er rangert med karakteren 2. Benkene innenfor uteområdet var ikke plassert på attraktive steder som er lune eller har god utsikt, men de er lett tilgjengelige selv om man er dårlig til bens. Turstien har benker plassert på ulike høydenivå med utsikt mot bybanen og den gamle trikkesløyfen på Wergeland Torg. De øverste benkene er bare tilgjengelig via trappen. Det er også en kafe i sørsiden av bygget med utendørs sitteplasser.

SAMMENDRAG

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

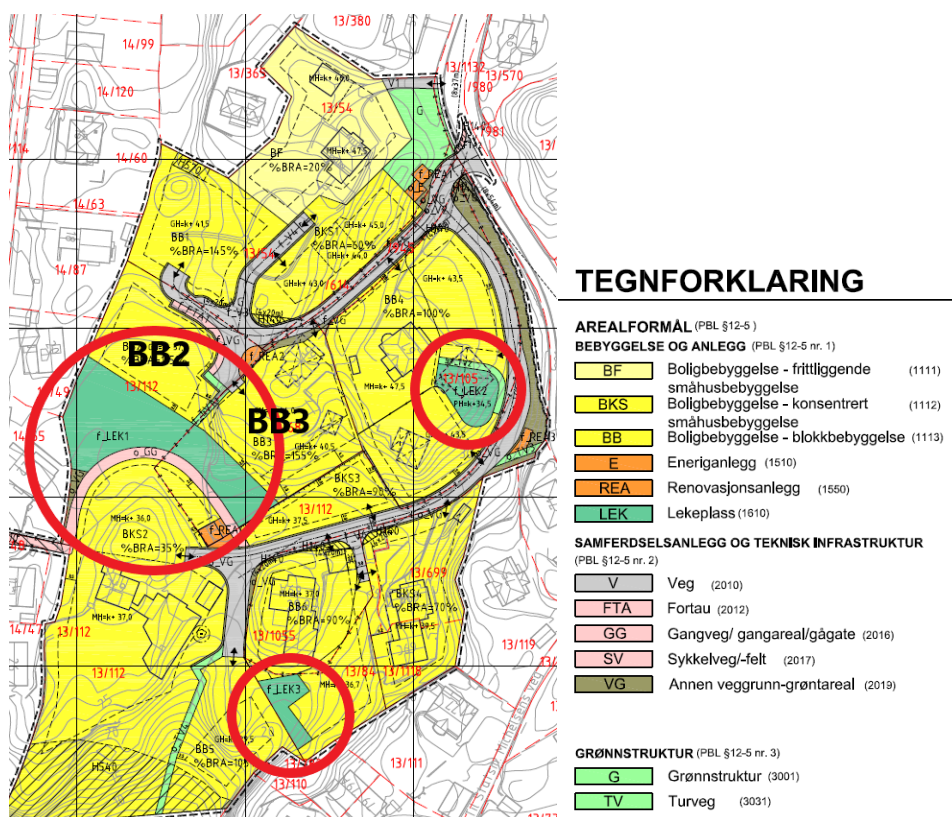
Wergeland Terrasse	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	3	3
Skille mellom private- og fellessoner	X	X
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	2	1
Utforming		
Størrelse på uterom	2	1
Vindskjerming og støyvern	3	3
Solforhold	1	1
Universell utforming	2	2
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	2	2
Vegetasjon	2	1
Estetikk/særpreg	1	1
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn	2	2
Innhold for voksne/eldre	2	2

Tabell 7. Sammendrag over registreringer ved Wergeland Terrasse.

Wergeland terrasse gjorde det generelt dårlig på vår vurdering. De områdene uterommet scoret bra på er ikke de mest tungtveiende. De områdene som er bedre i virkeligheten sammenlignet med planene skyldes i stor grad at det var lite informasjon i planene. Den største forskjellen mellom plan og virkelighet er alt grøntarealet man ikke finner igjen i virkeligheten. Ellers er uterommet i stor grad likt det man forventet med tanke på utforming og størrelse. Det kjøper får presentert av uteområdene gjenspeilet likevel ikke den faktiske situasjonen. Vurderingen med å ta med gatetunet som en del av utearealet er i henhold til bestemmelsene i arealplanen, men i virkeligheten er dette lite attraktivt som uteareal på grunn av nærhet til trafikk. Den fører også til at bilene blir en del av ett uteområde som allerede er lite.

5.1.4 PARADISHAGEN

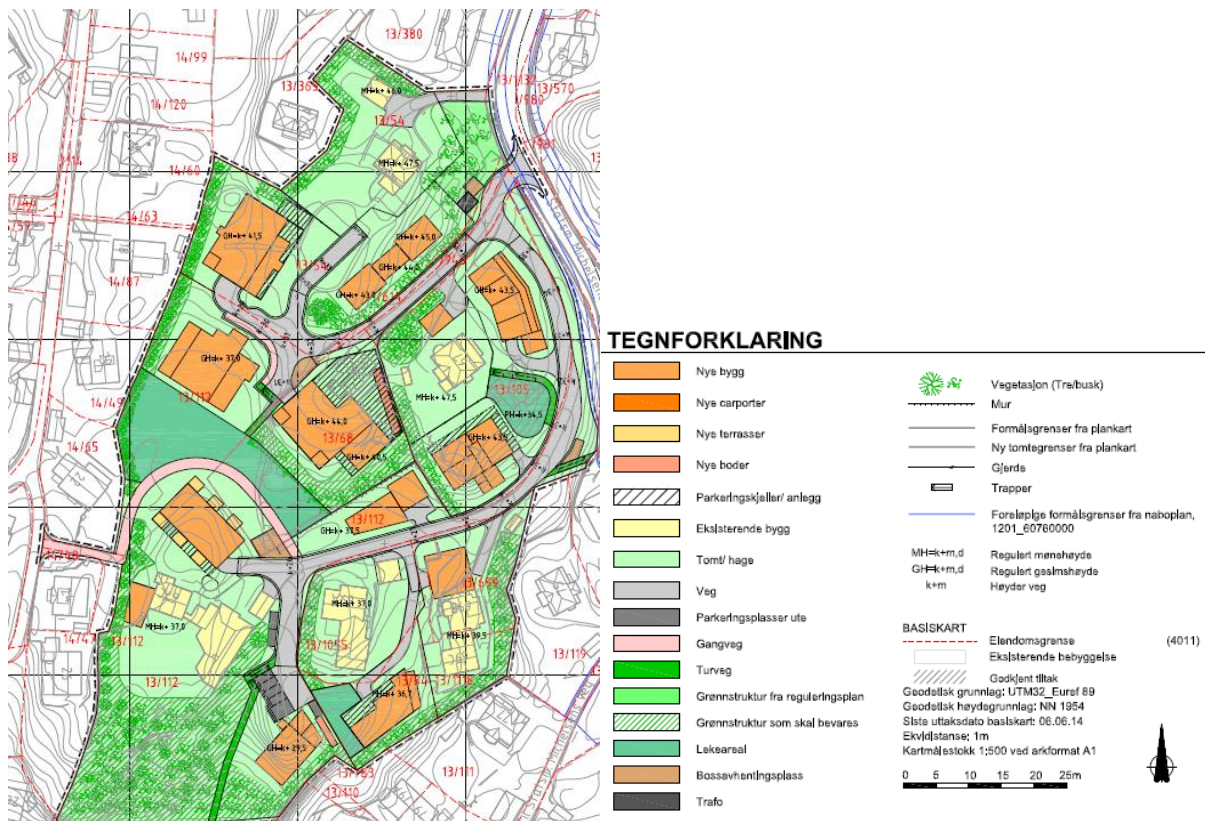
Boligprosjektet Paradishagen inngår i en detaljeringsplan med planid: 15700000, vedtatt 21.10.2015. Reguleringsplanen planlegger for videre utbygging av boligbebyggelse, både konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse på bakgrunn av en for lav eksisterende utnyttelse av området gitt den korte avstanden til Paradis stasjon på Bybanen. Antall boenheter skal økes fra 43 til 79. De to byggene i Paradishagen er navngitt BB2 og BB3, vist i Figur 59.



Figur 59. Arealplankart over Paradishagen. De røde sirlene viser planlagte lekeområder. Kilde: [33].

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 2. Under punkt 4.8.1 *Differensiering* i kapittel 4 står det beskrevet at karakteren gis til prosjekter hvor antall forbipasserende og naboer er lite nok til at det ikke oppleves som sjenerende for beboere og hvor skjermiltak kunne vært vurdert. Det er planlagt for tre uteoppholdsarealer: f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3, se Figur 59. Disse arealene er omringet av ny planlagt boligbebyggelse med unntak av det største uterommet (f_LEK1) som grenser til naboene i vest og uteoppholdsarealet i sør (f_LEK3) hvor en liten del av arealet grenser til naboene i sørøst. Det er ikke nødvendig å etablere større skjermingstiltak ettersom uterommene kun grenser til et fåtall av naboer. Illustrasjonsplanen har planlagt for vegetasjon langs uterommene på disse sidene som kan skjerme mot innsyn, se Figur 60.



Figur 60. Illustrasjonsplan over Paradishagen. Kilde: [33].

Praksis: Skjerming fra naboer er rangert med karakteren 1. Eksisterende trær i området hjelper ikke med å skjerme mot innsyn fra naboene, se Figur 61. Videre er det ikke etablert vegetasjon til skjerming, som det egentlig fremgår av plandokumentene at skal opparbeides.



Figur 61. Uterom ved Paradishagen. Kilde: Privat foto.

Skille mellom privat- og fellesoner

Plan: Skille mellom privat- og fellesoner rangeres med karakteren 1. Det fremgår ikke av plandokumenter hvordan skillet mellom private og fellesoner skal utformes. Illustrasjonsbilde fra salgsprospektet viser en viss nivåforskjell fra terrasse til fellesonens gressplen, se Figur 62. Til tross for dette er det fritt innsyn fra felles uterom til privat terrasse, og uterommets gressplen strekker seg helt opp til bolig og terrasse.



Figur 62. Private terrasser på bakkeplan. Kilde: [36].

Praksis: Skille mellom privat- og fellesoner er rangert med karakteren 1. Boligbygg og uterommet er formet på lik linje med bilde fra salgsprospekt og prosjektet får tilsvarende karakter som plan. Nivåforskjellene regnes ikke som gode nok for nødvendig skjerming.

Størrelsesfordeling

Plan: Størrelsesfordeling er rangert med karakteren 2. Det er dårlig størrelsesfordeling i boligområdet uterom. Felles uteoppholdsareal er regulert til lekeplass og

illustrasjonsplanen som skal vise aktuell utforming av utomhusanlegg har ikke vist til annet enn hva som kan tolkes som et areal bestående av gressplen. Ut fra salgsprospektet ser vi at det er planlagt for en liten lekeplass med omringende sitteplasser vest i det største felles uteoppholdsarealet. Likevel tar dette opp en mindre del av arealet som er tiltenkt som et stort oppholds- og lekeareal og det gis karakteren 1 til størrelsesfordelingen.

Praksis: Størrelsesfordeling er rangert med karakteren 2. Uterommet er definert av store grønne arealer og område for lek og sitteplass er svært små. Selv om arealene er store, kunne de hatt en mer sentral rolle i boligområdet.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 3. Det fremgår av bestemmelsene at planen skal følge minimumskravet på minst 15m² felles uteoppholdsareal for BB2 og BB3. Lekearealene f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3, se Figur 59, er felles for alle de planlagte boligene og har et areal på 1875m² til sammen. Med antall boenheter på 72 blir dermed felles uteoppholdsareal per enhet 26m² og kravet oppfylles med god margin.

Praksis: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 3. På befaring oppleves uterommet som relativt stort i forhold til størrelsen på bygningene BB2 og BB3, fra Figur 59, og dekker et større areal på tomten.

Vindskjerming og støyvern

Plan: Vindskjerming og støyvern får karakteren 3. Det er krav til at støynivået på uteoppholdsarealene ikke skal overstige 55 dBA, og vi kan se ut fra illustrasjonsplanen at bygningene er lokalisert omkring uterommet og skjermer for vind.

Praksis: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Bygningene skjermer uterommet for uønsket støy og vind, og området oppleves på befaring som fredelig og rolig til tross for travel trafikkert vei nordøst for området.

Solforhold

Plan: Solforhold rangeres med karakteren 3. Det settes krav i planbeskrivelsen at uterommet skal ha sol på minimum 50% av arealet. Ettersom boligområdet ligger sørvestlig vendt får det gode solforhold og ut fra beskrivelsen går det at hele området har sol fra kl.11.00-20.00 ved vårjevndøgn. Ved sommersolverv er det sol fra kl.09.00-22.00 og fra 11.00-16.00 ved vintersolverv er det sol på høyreliggende deler av området. Ettersom hele området som inngår i reguleringsplanen får gode solforhold på både vårjevndøgn og sommersolverv rangeres prosjektet godt.

Praksis: Solforhold rangeres med karakteren 3. Uterommet er vendt sørvest og ligger åpent til uten hindring av trær, bygg eller andre forstyrrende element. Videre er lekeplass med sitteplasser lokalisert med svært gunstige solforhold og sitteplassen er vendt sørvest for å utnytte dette best mulig.



Figur 63. Foto fra salgsprospekt av Paradishagen. Kilde: [36].

Universell utforming

Plan: Universell utforming rangeres med karakteren 1. Det fremgår av planbeskrivelsen at gangveien, o_GG (rosa) i arealplankartet i Figur 59, skal gi universell tilkomst til lekearealet f_LEK1. Videre settes det krav til at uteoppholdsareal brattere enn 1:3 ikke skal regnes med. Til tross for dette er det lite i planen som sikrer enkel, trygg og universell utformet tilkomst fra bolig til uterom. For folk som har behov for et jevnt dekke må ta i bruk kjørevei o_VG (se Figur 59) for å komme til gangveien som er universell utformet. o_VG er ikke utformet med tilhørende fortau og medfører dermed større risiko for brukergrupper som må ta i bruk denne. Til slutt ser vi ut fra salgsprospektet at planlagt leke- og oppholdsplass sørvest i området er plassert ut på gresset uten universell utformet gangvei helt bort til dette arealet. For brukergrupper med nedsatt bevegelsesfunksjon som har behov for jevnt dekke, kan dette bli en hindring. Til slutt er det ikke planlagt for lekeareal med mulighet for bevegelse og sansing eller lekeapparater med farger og god kontrast fra underlaget.

Praksis: Universell utforming rangeres med karakteren 1. Uterommet har dårlig tilgjengelighet fra inngang til BB2 og BB3 bort til uterommet på



Figur 64. Trapp mellom bygningene i Paradishagen. Kilde: Privat foto.

sørsiden av byggene. Det er bygget en trapp mellom byggene som skal gi rask tilkomst, men for brukere med nedsatt bevegelsesfunksjon som eksempelvis rullestolbrukere må man gå en lang omvei rundt området på en vei som er utformet for biltrafikk. Trappen vises i Figur 64. Videre består store deler av uterommet av gressplen som man også må krysse for å komme fram til leke- og oppholdsplassen i uterommet f_LEK1. Gangvei langs uterommet og leke- og oppholdsplassen er utformet med belysning, men dette veier ikke opp for at det ikke er planlagt for lik bruk av og tilgang på områdets mest attraktive areal.

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder rangeres med karakteren 2. Bilde fra salgsprospektet i Figur 63 viser til en bakke inntil et bygg vest i det største uterommet som er med på å skape litt variasjon i høyder. Fra illustrasjonsplanen kommer det frem at det ikke planlegges for ulikt underlag, kun gressplen, og det er ikke beskrevet mer utfyllende om underlag eller kontraster av dette i noen av de andre plandokumentene. Underlaget er relativt ensidig, men variasjon i underlagets høyder og brosteinunderlag på oppholdsplass fra salgsprospektet er med på å bryte opp litt av dette inntrykket og trekker opp karakteren.

Praksis: Variasjon i underlag og høyder rangeres med karakteren 1. Uterommets (f_LEK1) underlag er dominert av gress og oppleves som svært ensfarget og ensidig. Det er etablert et lite leke- og oppholdsareal med underlag av brostein som hjelper på å skape mer variasjon i underlaget og vi registrerer litt variasjon i underlagets høyder, både bak oppholdsplassens sitteplasser, synlig i Figur 61, og en bakke øst i uterommet. Bakken i øst er derimot brattere enn det ser ut i salgsprospektet og egner seg ikke godt som areal til lek og opphold, noe som går på bekostning av karakteren.

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon rangeres med karakteren 2. Planen legger vekt på vegetasjon i området, både eksisterende og ny. Illustrasjonsplanen skal være førende på dette punktet og i samsvar med denne skal ny vegetasjon med tresjikt og busk forsterke eksisterende vegetasjon. Ut fra illustrasjonsplanen i Figur 60 ser man derimot at selve uteoppholdsarealet består av lite variert vegetasjon, kun gressplen og trær. Trærne kommer ikke i konflikt med annen bruk av vei eller oppholdsareal.

Praksis: Vegetasjon rangeres med karakteren 2. Sett bort ifra en liten leke- og oppholdsplass er uterommet utformet som én stor gressplen og det er plantet noen trær gjennom området som skal forsterke det grønne inntrykket, se Figur 65. Det er ingen tvil om at det er et grønt uterom, men liten variasjon i vegetasjon gjør at prosjektet ikke får topp karakter.

Estetikk/særpreg

Plan: Estetikk rangeres med karakteren 1. Det fremgår av planbeskrivelsen under kapittelet *Estetikk* at området skal utformes med fokus på å skape et helhetlig inntrykk hvor «...aktuelle og tilbørlige hensyn er ivaretatt». Plandokumentene beskriver ikke mer om faktisk estetisk utforming av uterom med tanke på materiale, farger og klare planer.



Figur 65. Vegetasjon i Paradishagen. Kilde: Privat foto.

Praksis: Estetikk rangeres med karakteren 1. Uterommet oppleves som lite variert og ensidig, med gressplen og et par plantede trær. Leke- og oppholdsplassen virker tilfeldig plassert på plenen og uterommet er utformet føles lite gjennomtenkt med tanke på estetikk. Forholdet mellom bygninger og uterom gjenspeiler lite samspill, og bygningenes hvite fasade med uterommets store gressplen skaper et kjedelig og ensidig inntrykk av området.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge rangeres med karakteren 1. Ut fra planbeskrivelsen står det at forslagsstiller har lagt vekk på barns oppvekstvillkår ved å planlegge for bilparkering under bakken for å trekke trafikken vekk fra oppholdsareal og skjerme barn og unge som leker. Plandokumentene viser også til Rikspolitiske retningslinjer som presiserer at man skal styrke barn og unges interesser i planleggingen noe som krever at lek- og oppholdsareal skal være store nok og kunne tas i bruk av ulike aldersgrupper. Bilde fra salgsprospektet viser til et lite areal for opphold som ikke er planlagt med utstyr til aktivitet og lek, og skaper en motsigelse til retningslinjene.



Figur 66. Leke- og oppholdsareal i Paradishagen. Kilde: Privat foto.

Praksis: Innhold for barn og unge rangeres med karakteren 1. Uterommet tilrettelegging ikke for aktiviteter for ulike aldersgrupper, det eksisterer kun en sandkasse for de aller minste barna. Videre er denne ikke like tilgjengelig for alle ettersom en gressplen skiller lekearealet fra gangvei og kan hindre noen brukergrupper fra å ta i bruk området. Uterommet er skjermet fra trafikk, men mangel på aktivitet for barn og unge av ulik alder trekker ned på kvaliteten.

Innhold for voksne/eldre

Plan: Innhold for voksne/eldre rangeres med karakteren 3. Ut fra salgsprospektet, se Figur 63, ser vi at det er planlagt for et oppholdsareal som fungerer som både sitte- og møteplass. Planbeskrivelsen lover gode solforhold på hele området som trekker karakteren godt opp for solforhold.

Praksis: Innhold for voksne/eldre rangeres med karakteren 2. Sitte- og oppholdsplass er sørlig vendt og får gunstige solforhold, men et ensidig uterom er ikke så attraktivt å oppholde seg i og dårlig tilkomst helt fram til oppholdsareal trekker videre ned.

SAMMENDRAG

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

Paradishagen	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	2	1
Skille mellom private- og fellessoner	1	1
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	2	2
Utforming		
Størrelse på uterom	3	3
Vindskjerming og støyvern	3	3
Solforhold	3	3
Universell utforming	1	1
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	2	1
Vegetasjon	2	2
Estetikk/særpreg	1	1
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn og unge	1	1
Innhold for voksne/eldre	3	2

Tabell 8. Sammendrag over registreringer i Paradishagen.

I vurderingen av boligprosjektet Paradishagen ser vi at ferdigstilt prosjekt avviker noe fra kvalitetene i plandokumentene og rangeres dårligere enn hva som er planlagt. Det er ikke gjennomført, som det går av plandokumentene, tiltak for skjerming fra naboene med beplantning av busker og trær. Videre er det etablert en bakke som ikke egner seg som bruksareal og uterommets areal til lek og opphold minsker som følge.

5.1.5 RÅSTØLEN PARK

Boligprosjektet Råstølen Park inngår i en større områdeplan vedtatt 25.09.2013. Planen omfatter et større område hvor det reguleres for ny barneskole, forretning og boligbebyggelse. I reguleringsplanen er prosjektets boligområde henvist som felt BB1 og BB2. Illustrasjonsplanen, se Figur 67, utarbeidet av Skanska AS (datert 24.04.2013) er retningsgivende for BB1 og BB2 med tanke på områdets disponering og bebyggelsens karakter.



Figur 67. Illustrasjonsplan over Råstølen Park. Kilde: [33].

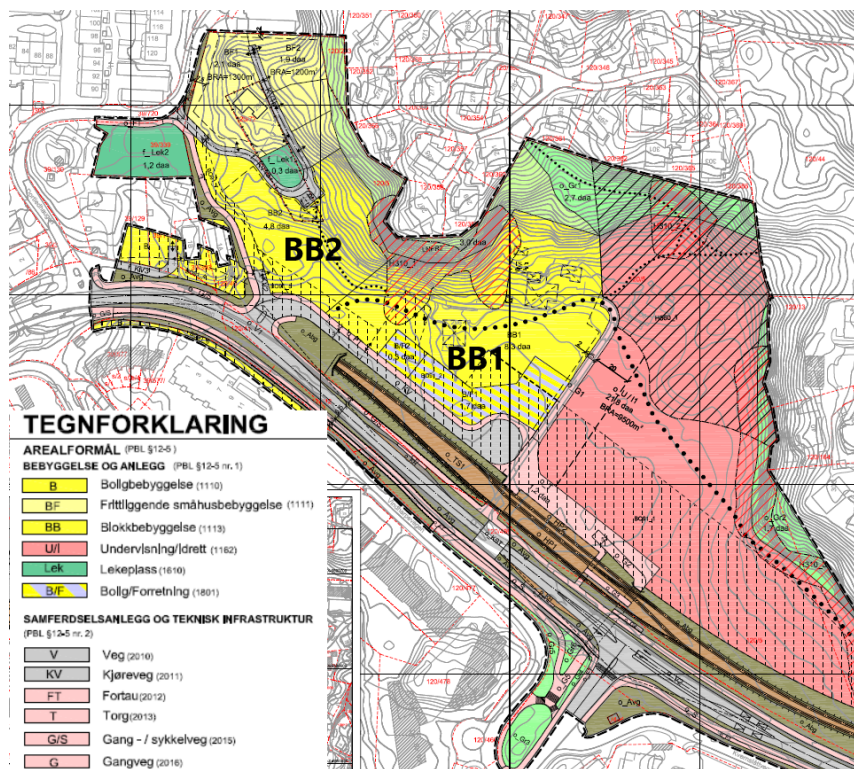
DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Planen sikrer skjerming fra veier og andre naboer, samtidig som det er luft mellom bygningene. Dette fremgår av illustrasjonsplanen i Figur 67, hvor man ser at boligmassene, hovedsakelig hus 7, 8 og 9, skjermes uteområdet fra både bybane, skoleplass og bydelsplass. Vi ser også at

boligblokkene er plassert med rom imellom dem, noe som gir luft og lys i uterommet, samtidig som det sikrer at det ikke oppleves som for innelukket.

Praksis: Skjerming fra naboer/innsyn rangeres med karakteren 3. Boligblokkbebyggelsen er vendt mot Bybanen. Skolen er spesielt med på å skjerme uterommet fra støy og uønsket innsyn, og er med på å skape mer ro i området. Bebyggelsen består av store blokker, men åpne rom mellom dem er med på å åpne opp området og demper inntrykket av massiviteten og sørger for at man ikke føler seg «fanget».



Figur 68. Arealplankart over Råstølen Park. Kilde: [33].

Skille mellom private- og fellessoner

Plan: Skille mellom private og fellessoner er rangert med karakteren 3. Arealplankartet i Figur 68 har ikke tatt med beskrivelse av skille mellom private- og fellessoner. Ut ifra kartet er alt regulert til boligblokkbebyggelse (BB) og man må se på bestemmelsene for å vite fordelingen mellom felles og privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Foto fra salgsprospekt, se Figur 69, kan derimot være litt ledende. Her ser vi antydning til det som kan være private terrasser på bakkeplan sør for bygget. For å skille felles fra private soner er det planlagt for beplanting som skal tydeliggjøre dette, samtidig som det skjermer litt for innsyn fra det store felles uteområdet.



Figur 69. Oversiktsbilde av Råstølen Park. Piler viser til terrasse. Kilde: [37].

Praksis: Skille mellom private- og felles uteoppholdsareal rangeres med karakteren 2. Boligprosjektet har i praksis fått til et tydelig skille mellom private og felles uteoppholdsareal. Det er etablert private terrasser på bakkeplan med gjerde og/eller busker som skiller privat fra fellesområde.



Figur 70. Uterom i Råstølen park. Eksempel på skjerming. Kilde: Privat foto.

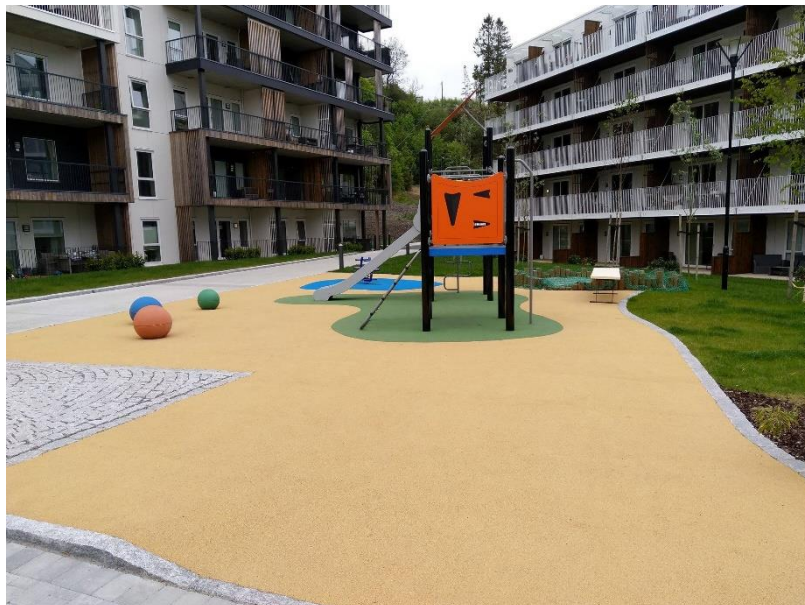
Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Plan: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 1. Det foreligger krav til utarbeidelse av utomhusplan som skal vise til løsning for «områder for lek og opphold med møblering og beplantning». Utomhusplanen setter ikke krav til størrelse på eller plassering av leke- og oppholdsplassen, det er kun presisert at den skal være detaljert. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for områdets disponering og har lagt opp til ett lekeområde, se Figur 71. I salgsprospektet for *Råstølen Park* er det derimot planlagt for to lekeområder øst i området.

Illustrasjonsplanen og prospektet er ikke kompatible og viser heller ikke til faktisk arealutnyttelse. Videre går det av bestemmelsene at lekearealet skal inkluderes i uteoppholdsarealene, men vi kan ikke se hva størrelsesfordelingen mellom funksjoner i uterommet skal være ut ifra bestemmelsene, illustrasjonsplan eller salgsprospekt.



Figur 71. Illustrasjonsplan over Råstølen Park. Sirkel rundt lekeareal. Kilde: [33].



Figur 72. Lekeplass i Råstølen Park. Kilde: Privat foto.

Praksis: Størrelsesfordeling mellom funksjoner rangeres med karakteren 2. I praksis består uterommet av en lekeplass, gangveier og grøntområder. Størrelsesfordelingen mellom disse oppleves som litt skjev ettersom store deler av arealet er tatt opp av brede gangveier som følge av et fokus på god universal utforming. Videre er lekeplassarealet relativt lite i forhold til hva som loves. Underlaget viser formålet dens og dekker et større areal, men selve utstyret barna leker med utgjør liten del av dette, se Figur 72. Det befinner seg likevel flere

sitteplasser både langs gangveien ved lekeplassen og et åpent oppholdsareal vest i området, BB2, med en «tribune» til å sitte på, se Figur 73.



Figur 73. Benker i uterom ved Råstølen park. Kilde: Privat foto.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom rangeres med karakteren 2. Etter planbestemmelsene skal uteoppholdsarealet være innenfor minimumskravet på 15m² felles uteoppholdsareal. Det fremgår ikke av plandokumentene hvor stort areal uterommet er planlagt til, og vi kan dermed ikke sjekke om kravet er innfridd.

Praksis: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 3. Boligprosjektets uterom er et stort areal som på bakgrunn av jevne og tydelige flater oppleves oversiktlig og åpent. Det er avsatt areal til universell utformet gangvei og parkering er plassert under bakken.

Vindskjerming og støyvern

Plan: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 3. Planens bestemmelser setter klare krav for å sikre mot vind og støy i uterom. Det er fremgår av bestemmelsene at uteoppholdsarealer skal være «skjermet mot ... støy» og ligge innenfor kravene på $L_{den} = 55$ dB. Uteoppholdsarealene skal videre være klimatisk skjermet.

Praksis: Vindskjerming og støyvern rangeres med karakteren 3. Høy og solid blokkbebyggelse hjelper med å skjerme for vind og støy fra biltrafikk og bybane sør for boligområdet.

Solforhold



Utsnitt fra sol/ skygge ved soljevndøgn kl 1500, før og etter utbygging av boligområdet

Figur 74: Utsnitt fra planbeskrivelse. Solforhold over Råstølen Park. Kilde: [33].

Plan: Solforhold er rangert med karakteren 2. Boligprosjektet inneholder blokkbebyggelse, noe som tilsier at det vil bli dårlige solforhold på deler av uteoppholdsområdet, både privat og felles. Det er utført en analyse over solforhold før og etter utbygging av boligområdet som viser at boligfortettingen går på bekostning av solforholdene. Dette vises i Figur 74. Det kompenseres for dette ved å tildele felles takterrasse til boliger som ikke får tilfredsstillende solforhold på sitt private uteoppholdsareal. 50% av kravet til uteoppholdsareal pr bolig får da tilgang til felles terrasse. Det fremgår videre av bestemmelsene at planen følger kommuneplanens arealdel sitt minstekrav at minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol kl.15.00 på vårjevndøgn.

Praksis: Solforhold rangeres med karakteren 2. Til tross for høy boligblokkbebyggelsen er uterommet stort nok til at det ikke oppleves som at det går på bekostning av gode solforhold. Større åpne arealer mellom byggene trekker inn ekstra lys og underbygger dette.

Universell utforming

Plan: Universell utforming rangeres med karakteren 3. I områdereguleringen står det bestemt at det skal legges «særlig vekt på universell utforming» i boligområdene BB1 og BB2. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha universell utforming og felles takterrasse skal være tilgjengelig med heis. Videre fremgår det av plandokumentene at «ingen steder skal være brattere enn 1:3. Det tilrettelegges for ulike brukergrupper med nedsatt funksjonsevne og følgende planlagt universell utformet gangvei gjennom boligområdet med krav til minimum bredde og fast dekke underbygger videre for dette.

Praksis: Universell utforming rangeres med karakteren 2. Den universelle utformingen av uterommet er svært god i dette boligprosjektet. Gangvei gjennom området er god utformet med tanke på fast og jevnt dekke, bred vei og liten bratthet. Man kan i tillegg merke at det er tatt hensyn til brukergrupper av ulik funksjonsevne ved at det er god belysning gjennom området og klare fargekontraster på ulike funksjoners underlag; gangveien er grå,

lekeplassens dekke er gult og resten av uterommet består av grønt gress, se Figur 75. Plassering av benker og spesielt bed trekker derimot ned på karakteren. Disse kan hindre tilkomst gjennom området og gjøre det mindre oversiktlig.



Figur 75. Overflate med universell utforming i Råstølen park. Kilde: Privat foto.

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder rangeres med karakteren 3. Det er planlagt for bygninger med varierende byggehøyde; alt fra 3-8 etasjer. Boligblokkbebyggelsen i vest, BB2, består hovedsakelig av lavere bebyggelse for å komplimentere eksisterende bebyggelse og vil bidra til å skape et mer helhetlig inntrykk av området. Gode kvaliteter for variasjon i underlag er jevnt underlag på gangarealene og differensierte overflater slik at de passer til ulik bruk. Det fremgår av bestemmelsene at gangvei gjennom området skal utformes med minimum 3 meter fast dekke og foto fra salgsprospekt viser til variasjon i underlag. Store jevne grå gangveier skilles fra grønne arealer med gressplen.

Praksis: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 3. Underlaget på uterommet har klare kontraster som skiller gangvei fra lekeplass og gressplen. Gangveien har jevnt dekke bestående av brostein noe som skiller det fra gressplener og lekeplassens gule underlag. Tydelig og oversiktlig underlag er bakgrunnen for rangeringen.

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon er rangert med karakteren 3. I utomhusplanen skal det vises til løsning for og beskrivelse av materialbruk for «... områder for lek og opphold med ... beplantning». Videre viser illustrasjonsplan og salgsprospekt i Figur 76 et uterom bestående av et underlag av gress med og vegetasjon som trær og busker. Uteoppholdsarealet er preget av vegetasjon og det vises til en planlagt løsning for beplantning i uterommet.

Praksis: Vegetasjon rangeres med karakteren 3. Det er god variasjon i vegetasjonen i uterommet. Det eksisterer større flater med gress og er plantet alt fra trær og busker til sitteplasser med bed i midten med ulike planter.



Figur 76. Uterom i Råstølen Park. Bilde fra salgsprospekt. Kilde: [37]

Estetikk/særpreg

Plan: Estetikk/særpreg rangeres med karakter 3. Planen stiller krav til høy kvalitet på materialbruk og arkitektur til alle bygg og offentlige arealer som skal sikre et helhetlig inntrykk og gode visuelle områder [33]. I tillegg framgår det at uteoppholdsareal skal opparbeides med god og varig kvalitet. Figur 76 er fra salgsoppgaven og viser et uterom med variert vegetasjon som gir god estetikk.

Praksis: Estetikk/særpreg er rangert med karakteren 3. Estetikk i boligprosjekter kan være vanskelig å vurdere ettersom man ikke alltid kan forklare hva det er som gjør noe vakkert eller attraktivt, til tross for dette har vi prøvd å gjøre en vurdering av dette. Uterommet er definert av rene linjer og åpent landskap, og med klare skiller mellom funksjoner oppleves området oversiktlig og harmonisk. Til tross for dette kan uterommet virke litt tomt og sterilt ettersom det finnes så mange flate og lite innholdsrike flater kun bestående av lavt gress og brostein. Variasjon av vegetasjon kan være med på å gi liv til området og motvirke dette. Prosjektet består av busker, trær og planter som ikke har vokst seg store enda eller begynt å blomstre. Når vegetasjonen begynner å bli mer etablert og ta form i området, vil uterommet som følge bli mer attraktivt for beboerne og besøkende.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 2. Det er uklart ut fra arealplankartet og bestemmelsene hvor mye eller hva som blir regnet som areal til lekeplass for BB1 og BB2 ettersom det kun går av bestemmelsene at dette skal inkluderes i

uteoppholdsarealene. Til tross for dette setter planbeskrivelsen et fokus på barn og unges interesser. De minste barna skal få sikret sine interesser gjennom nærlekeplasser i boligområdet mens barn i skolealder kan ta i bruk skoleplasser som ligger rett øst for boligområdet. Skoleplassen skal ha gode leke- og oppholdsområder og er tilgjengelig med trygg trafikkfri gangvei fra bolig til skole, som vist på illustrasjonsplan. Nærlekeplassen kommer til å inngå i uteoppholdsarealet og vil få følgende kvaliteter: «Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy. Videre er eksisterende akebakke og ballplass sikret i planen.



Figur 77: Lekeutstyr i Råstølen Park. Kilde: Privat foto

Praksis: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 2. Det er utformet en lekeplass øst i boligområdet som er godt tilpasset barn, både små og store. Lekeplassen består av sandkasse til de mindre barna med benkplasser rett i nærheten for voksne å ta i bruk mens følger med på barna, se Figur 77. I tillegg finnes det klatrestativ og sklie til de litt eldre barna og tilhørende trygg trafikkfri vei til skoleplass med større lekeområder og flere utstyr. Lekeplassen oppfattes som liten i forhold til antall beboere, og dette trekker ned karakteren.

Innhold for voksne/eldre

Plan: Innhold for voksne/eldre er rangert med karakteren 1. Det er lite fokus på voksne og eldre sitt bruk av uterommene. Sitteplasser med gode vind- og solforhold og fin utsikt er kvaliteter som denne aldersgruppen setter pris på. Som nevnt tidligere setter planen krav til vindskjerming og solforhold, men det er ikke planlagt for benker eller lignende oppholdsplasser som gjør at beboerne kan ta i bruk dette.

Praksis: Innhold for voksne/eldre er rangert med karakteren 1. Uterommet består av flere sitteplasser som alle er lett tilgjengelige for eldre som har behov for jevnt og flatt underlag. Det er gode forhold for vindskjerming, men ettersom de er plassert i gangveien kan det oppleves som mindre trivelig og det er ikke optimale solforhold på disse arealene.

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

Råstølen Park	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	3	3
Skille mellom private- og fellesoner	3	2
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	1	2
Utforming		
Størrelse på uterom	2	3
Vindskjerming og støyvern	3	3
Solforhold	2	2
Universell utforming	3	2
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	3	3
Vegetasjon	3	3
Estetikk/særpreg	3	3
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn og unge	2	2
Innhold for voksne/eldre	1	1

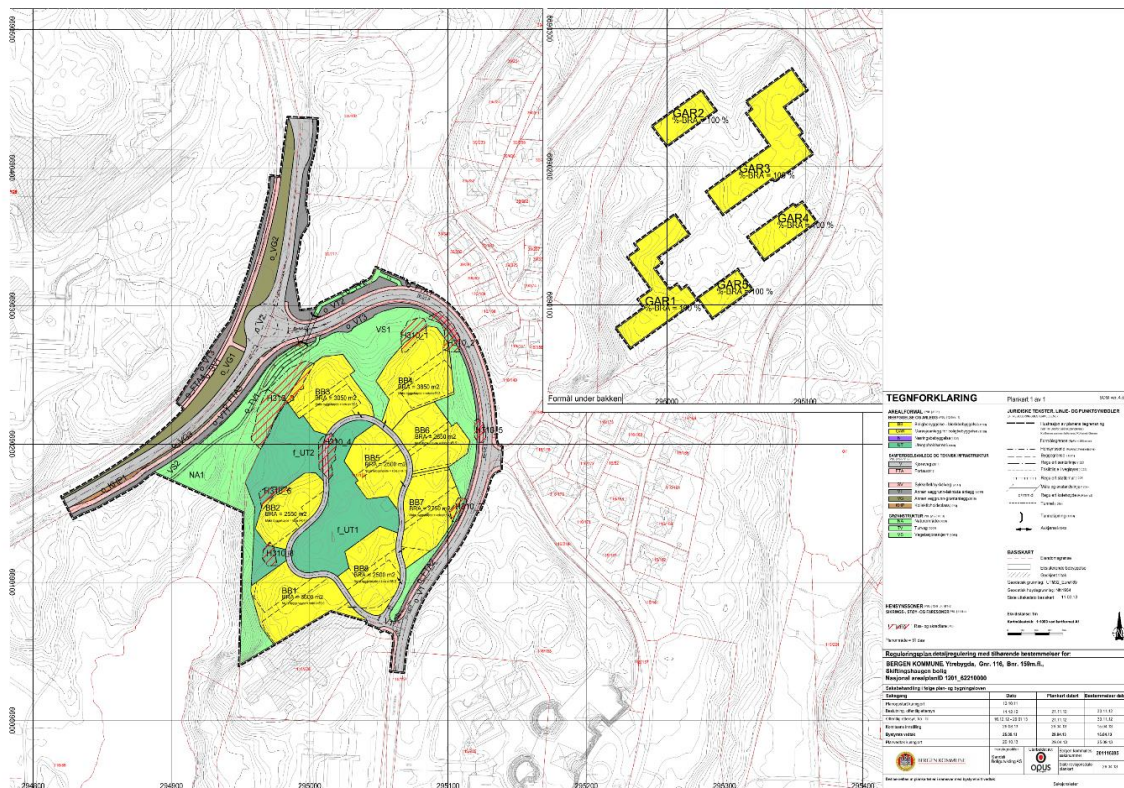
Tabell 9. Sammendrag over registreringer i Råstølen Park.

Råstølen Park sine kvaliteter i uterommet er rangert generelt bra i vår vurdering. Plandokumentene har hatt en god plan for utforming av uterommet. Ut fra Tabell 9. ser man at det er forskjell fra plan til praksis i Råstølen park, og det ferdige prosjektet fremstår med bedre kvaliteter enn det planlagte. Dette kan ha bakgrunn i mindre detaljerte plankart og illustrasjonsplaner. Ett sted hvor kvaliteten er rangert dårligere i praksis enn plan er universell utforming. Det er en generell svært god universell utforming av uterommet, men benker og bed er plassert i gangveien og ofte litt tilfeldig noe som kan skape en mindre oversiktlig vei for brukergrupper som har behov for klare ledelinjer og lite forstyrrende elementer i veien.

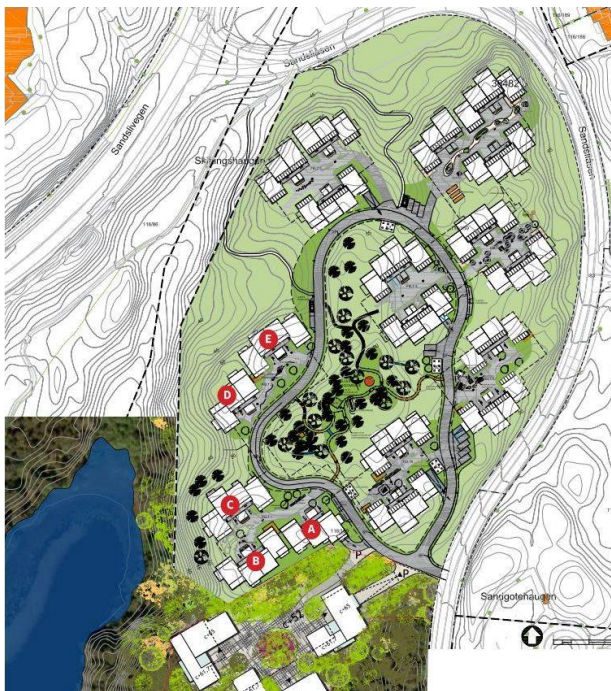
5.1.6 SANDSLIÅSEN

Sandsliåsen er et prosjekt bygget for Obos som er plassert på en åsrygg like ved Håvardstunvannet ca. 200 meter fra bybanestoppet Sandsliveien. Bebyggelsen skal ifølge utbygger være i form av 8 tun/gårdsplasser. De skal være mindre, intime bearbeidede tun tilknyttet de ulike byggene. Hvert tun skal bestå av 27-39 boenheter fordelt på 3-4 etasjer [33]. Alle byggene skal være orientert rundt tomtens høydedrag, som skal være et sentralt fellesareal med uberørt natur og gode sol- og utsiktsforhold.

Prosjektet blir bygget i flere trinn. På befaringstidspunktet var det tre tun med ferdigstilt bebyggelse. De ligger innenfor felt BB1, BB2 og BB3 i arealplankartet i Figur 78. Det felles uteoppholdsarealet var også ferdigstilt på befaringstidspunktet.



Figur 78. Arealplankart for Sandslåsen. f_UT1, f_UT2 og BB1-BB8 er ferdigstilt. Kilde: [33].



Figur 79. Illustrasjonsbilde fra salgsoppdraget til Sandslåsen. Kilde: [44].

Skjerming fra naboer/innsyn

Plan: Skjerming fra naboer/innsyn er rangert med karakteren 3. Byggeområdet ligger skjermet fra naboer og den nærliggende fylkesveien med en vegetasjonsskjerm på 5987 m² (markert i lysegrønt i arealplankartet i Figur 78). Denne skal bestå av stedegen vegetasjon, furu og løvskog. Tunene skal ligge omkranset av byggene.

Praksis: Gatetunene blir skjermet av de tilhørende bygningene og hele planområdet blir som i planene skjermet av vegetasjonsskjermen. Sjekkpunktet får karakteren 3.

Skille mellom private – og fellesoner



Figur 80. Illustrasjonsfoto og bilde av faktisk situasjon som begge viser terrasser på bakkeplan. Kilde: [38]

Plan: Skille mellom private- og fellesoner er rangert med karakteren 2. Terrasser på bakkeplan blir omtalt som «privat markterrasse» i salgsprospektet, se Figur 80. De skal ha underlag i tre og de skal ha rekkverk i glass og aluminium der det på grunn av krav til støyskjerming er nødvendig. De private sonene er dermed tydelig definerte, men for noen av de vil man ikke ha mulighet til å trekke seg tilbake. Karakteren blir dermed 2.

Praksis: Skille mellom private- og fellesoner er i stor grad likt som i illustrasjonsfotoene, se Figur 80, og karakteren blir 2. Beplantning regnes ikke som tilstrekkelig for å skille de ulike sonene.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Plan: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 3. Uteområdet skal ta opp en sentral del av arealet. Hver gårdsplass skal ifølge planbeskrivelsen benyttes til felles uteoppholdsareal for boligene innenfor hvert delfelt. Ellers er det satt av store deler av utearealet til grøntområder. Parkering er satt til under bakken og i utkanten av området og det tar ikke opp store areal. Dette er en god fordeling av funksjonene.

Praksis: Størrelsesfordeling mellom funksjoner er rangert med karakteren 3. Størrelsesfordelingen er også slik den er planarbeidet på det området som til nå er ferdigstilt. Utearealet tar opp store deler av tomten, mens veien og bilene tar opp lite.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Plan: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 3. Etter planbeskrivelsen skal gårdstunene og det felles uteoppholdsarealet utgjøre til sammen 12530 m². Planbeskrivelsen tar utgangspunkt i opptil 300 boligenheter, noe som overstiger minimumskravet og gir 41m² pr. boenhet.

Praksis: Størrelse på uterom er rangert med karakteren 3. Uteområdet føles generelt romslig, se Figur 81. Hvor mange boenheter som skal dele på utearealet er enda litt uklart da prosjektet blir solgt og bygd trinnvis og det er blitt brukt ulike tall fra 250 til 300. Ved utregninga av uteareal pr. enhet i planforslaget tok man utgangspunkt i 300 enheter. Pr. mai 2019 var 187 leiligheter solgt eller lå ute til salgs fordelt på 5 felt [38]. De tre siste feltene er ikke kommet for salg enda. Til nå har det blitt bygget i snitt $187/5 = 37,4$ boenheter pr. felt. Forutsatt at det bygges like tett på de resterende feltene vil det komme $37,4 \times 3 = 112,2$ nye leiligheter. Man vil da til slutt ende opp med 299,2 leiligheter, som er tilsvarende det man tok utgangspunkt da man regnet planlagt uteareal pr. enhet.



Figur 81. Stort, åpent uterom i Sandslåsen. Kilde: Privat foto.

Vindskjerming og støyvern

Plan: Vindskjerming og støyvern er rangert med karakteren 1. Det er foretatt en støyanalyse i området. Støykilder i området er fylkesveien og under visse metrologiske forhold en skytebane i nærheten. Ifølge planbeskrivelsen så holder det at den delen av felles uteområde som har akseptabelt støynivå er stort nok. Den peker ikke på tiltak som skal gjøres for å skjerme for lyd på de deler av uteområdene som er utsatt for støy.

Praksis: Vindskjerming og støvvern er rangert med karakteren 3. Den mest støvutsatte delen av utearealet som til nå er bygget ligger nord for felt 3. Her var det satt opp en glassvegg i full høyde som skjerner for lyd og vind, men ivaretar utsikten og solen, se Figur 82. Ellers føles resten av uteområdet lunt.

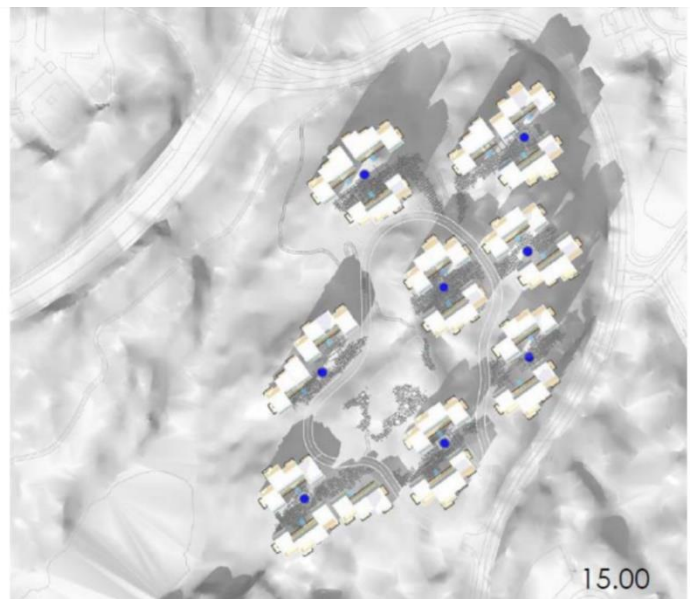


Figur 82. Støvvern plassert i nordlig del av bebyggelsen. Kilde: Privat foto

Solforhold

Plan: Solforhold er rangert med karakteren 3. Hele byggeområdet ligger på en ås og på høydedraget skal felles uteareal være plassert. Dette gir etter planen gode solforhold for uteområdet. Se Figur 83 for solanalyse.

Praksis: Solforhold er rangert med karakteren 3. Solforholdene var spesielt gode på det felles utearealet som lå på det høyeste punktet av området. Dette lå 1-2 etasjer lavere enn bygningene, men det ligger såpass langt unna at de ikke kaster skygge. Det var tydelig at det var tynnet litt ut i skogen for å forbedre solforholdene. Gatetunene ble utsatt for noe skygge fra bygningene i fra flere retninger, uten at dette er nok til en dårligere karakter



Sandsliåsen vår/ -vintersolhverv klokka 15.00
(all eksisterende vegetasjon fjernet)

Figur 83. Solforhold kl.15.00 ved vintersolhverv på Sandsliåsen. Kilde: [39]

Universell utforming

Plan: Universell utforming er rangert med karakteren 2. Uterommene skal oppfylle prinsipper for universell utforming ifølge bestemmelsene. Turveiene innenfor planområdet trenger ifølge de samme bestemmelsene ikke å være universelt utformede. Dette vil ekskludere noen fra deler av naturområdene innenfor området.

Praksis: Universell utforming er rangert med karakteren 1. Sandsliåsen scorer relativt dårlig på universell utforming. Gangstien som fungerer som en snarvei for de som kommer med bybanen var bratt, gruslagt og ikke universelt utformet, se Figur 84. Dermed må de som er forflyttingshemmet følge hovedveien rundt hele planområdet. Fellesområdet i sentrum av utbyggingstomten var heller ikke universelt utformet, da det hadde trinn og bratte grusveier, se Figur 84.

Gatetunene med lekeareal og uteområdene nærmest boligene var universelt utformet. Karakteren blir likevel 1 da personer med ulike funksjonsnedsettinger blir ekskludert fra de mest attraktive og solrike delene av uteområdet.



Figur 84. Dårlig universell utforming for den raskeste adkomst til området (til venstre) og felles uteareal (til høyre). Kilde: Privat foto

Belysning

Belysning er ikke rangert med karakter, da det ikke finnes beskrivelse av planlagt belysning i plandokumentene.

Variasjon i underlag og høyder

Plan: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 3. Det står ikke så mye om valg av underlag og overflater i planarbeidet, men man kan se fra illustrasjonsfoto i Figur 85 at tunene er dekket av brostein som står i kontrast til veggene og det kjørbare arealet. Dermed blir tunene tydelig definerte gjennom materialbruk. Ellers skal mye av overflatene preges av vegetasjon.



Figur 85. Illustrasjonsfoto og faktisk situasjon som viser valg av overflater i gatetunene. Kilde: [38].

Praksis: Variasjon i underlag og høyder er rangert med karakteren 3. Overflatene hadde generell god materialbruk. Gatetunene, se høyre bilde i Figur 85, besto av brostein, gress og gummiASFALT som tydelig definerte de i forhold til det asfalterte kjørbare arealet. Gangunderlaget for uteområdet i midten besto av grusstier og trestier, se Figur 86. Ellers var området dekket av skogbunn og naturlig vegetasjon.



Figur 86. Trestiene og skogbunn innenfor felles uteområde. Kilde: Privat foto

Vegetasjon

Plan: Vegetasjon er rangert med karakteren 3. Det er planer om å ta vare på eksisterende vegetasjon og trær. Store deler av fellesarealet vil være naturlig grøntareal. I tillegg vil vegetasjonsskjermen som omkranser området tilføre grøntareal til beboerne. Etter planbeskrivelsen skal det tynnes litt ut i vegetasjonen for å gi best mulig solforhold, uten at dette trekker ned.

Praksis: Vegetasjon er rangert med karakteren 3. Figur 85, som viser overflatene i området gir også et godt bilde på vegetasjonen i området. Det er tilsvarende som i planarbeidet. Fellesarealet består av naturlig skogbunn og langs byggene er det en mer opparbeidet grønnstruktur. Vegetasjonen rundt tunene er langt enklere enn det man kan se i illustrasjonsfotoene, men det gir fortsatt best karakter. Det er også klatreplanter langs noen av husveggene, se Figur 87.



Figur 87. Klatreplanter langs et av byggene i Sandsliåsen. Kilde: Privat foto.

Estetikk og særpreg

Plan: Estetikk og særpreg er rangert med karakteren 3. Estetikken i området har hatt som mål å sikre sammenhengende grønne områder innenfor planområde. Bebyggelsen sin komposisjon skal ifølge planbeskrivelsen sikre variasjon i høyder og fasader, dette for at bygningsmassen skal brytes og dempes i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det er et mål at byggeformen skal være tilpasset omgivelsene og terrenget.

Praksis: Estetikk og særpreg er rangert med karakteren 3. Sandsliåsen scorer godt på estetikk også. Fokuset på å bevare den naturlige strukturen og vegetasjonen har klart lønnet seg. Bebyggelsen i stein på 3-4 etasjer passer godt inn i området og gir et helhetlig inntrykk.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Plan: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 3. For de minste barna vil det være nærlekeplass/sandlekeplass innenfor hvert gatetun, se Figur 88. Dette gjør at barn kan leke innenfor trygge rammer. I tillegg er det planer om å etablere en naturlekeplass som skal fungere som kvartalslekeplass og det skal tilrettelegges for variert lek og opphold.



Figur 88. Illustrasjonsfoto som viser gatetun med lekeplass for små barn. Kilde: [38].

Praksis: Innhold for barn og unge er rangert med karakteren 3. Innhold for de ulike aldersgruppene er i stor grad likt som det var i planarbeidet. Lekestativene innenfor tunene er ikke de største og mest omfattende, men de er forskjellige fra tun til tun som gir variasjon. Naturlekeplassen i sentrum av området har mye bra innhold for barna, og det oppfordrer til fri lek, se Figur 89. Nærheten til vannet er også som i planene.



Figur 89. Naturlekeplass og gatetun med sandkasse. Kilde: Privat foto.

Innhold for voksne og eldre

Plan: Innhold for voksne og eldre er rangert med karakteren 3. For voksne og eldre vil naturstiene, benker og det store felles uteområdet med gode solforhold være det mest attraktive innholdet.

Praksis: Innhold for voksne og eldre er rangert med karakteren 3. Det er en petanquebane på området, vist i Figur 90. Den stiller lite fysiske krav og gir aktivitetsmuligheter for både unge og eldre. Denne kombinert med turstier og benker på attraktive områder gjør at innhold for voksne også blir bra.



Figur 90. Petanquebane. Kilde: Privat foto

SAMMENDRAG

Tar man alle vurderingene i betraktning blir resultatet som følger:

Sandsliåsen	Plan	Praksis
Differensiering		
Skjerming fra naboer/innsyn	3	3
Skille mellom private- og fellesoner	2	2
Størrelsesfordeling mellom funksjoner	3	3
Utforming		
Størrelse på uterom	3	3
Vindskjerming og støyvern	1	3
Solforhold	3	3
Universell utforming	2	1
Belysning	X	X
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder	3	3
Vegetasjon	3	3
Estetikk/særpreg	3	3
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn og unge	3	3
Innhold for voksne/eldre	3	3

Tabell 10. Sammendrag over registreringer ved Sandsliåsen.

Den første tanken som slo oss da vi fikk se området var at Sandsliåsen har et godt uterom. Dette ble også gjenspeilet i planarbeidet og gjennom registreringslisten her. Det er likevel synd at store deler av uteområdet ikke er universelt utformet. Arealplankartet, planbestemmelsene, illustrasjonsplaner og illustrasjonsfoto gjenspeilet i stor grad den faktiske situasjonen. Det eneste unntaket var at illustrasjonsfotoene viste mer opparbeidet vegetasjon, men alt i alt får kjøper det de forventer. Personer som kjøper på ett av de senere trinnene vil kunne oppleve uterommene og de eksisterende gatetunene før de bestemmer seg.

5.2 HAR UTBYGGINGEN FULGT INTENSJONENE I REGULERINGSPLANEN?

I dette delkapittelet svares det på delspørsmål 2: *Har utbyggingen fulgt intensjonene i reguleringsplanen?*

Reguleringsplanen skal følge opp føringer som er lagt i kommuneplanen [18], og den er bindende for fremtidig arealbruk og bebyggelse i et område. 5 av 6 prosjekter i oppgaven følger en detaljreguleringsplan. Dette vil si at utbyggingsplanene skal avklare forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt. Råstølen Park er det eneste prosjektet som følger en områderegulering. Dette vil si at utbyggingsplanene skal avklare arealbruk i et større område.

I påfølgende avsnitt kommer en vurdering på hvilke prosjekter som følger intensjonene i reguleringsplanen.

DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

Generelt ser vi at det er godt samsvar mellom plan og praksis når det gjelder skjerming fra naboer/innsyn. Illustrasjonsplanene gir gode bilder av hvordan skjermingen kommer til å bli, og bygningene skjerner ofte godt for innsyn. De fleste prosjektene får høyeste karakter på skjerming fra naboer/innsyn. Unntaket er Paradishagen, se Figur 61. Her er skjermingen som var beskrevet i planen, ikke opparbeidet i virkeligheten.

Skille mellom private- og fellessoner

2 av 6 prosjekter samsvarer i plan og praksis, og det er svært ulik karaktersetning blant prosjektene. Generelt kan vi si at illustrasjonsplanene og salgsprospektene stort sett får med skille mellom private- og fellessoner. Unntaket er i Kronstadparken trinn 2&3, der det er lite informasjon om hvordan disse skillene skal opparbeides. Det gis også dårlig karakter til prosjekter der skille mellom private- og fellessoner er dårlig med tanke på tilstrekkelig beplantning og skjerming.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Det er stor variasjon i karaktersettingen for størrelsesfordeling. Det er ofte omtalt i plandokumentene hva som skal bygges, men ikke størrelsen på området eller objektet. Dette er det området under differensiering som har størst variasjon i karaktersettingen, og 2 av 6 prosjekter er dårligere i praksis enn i plan. Trenden i disse prosjektene er at illustrasjonsplanen viser en bedre størrelsesfordeling enn det som blir oppfattet på befaring.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Generelt kan vi si at det er godt samsvar mellom plan og praksis. I plan følger alle minimumskravet for størrelse på uterom. Det er vanskelig å bedømme størrelsen på uterom på befaring, så vurderingen blir gjort på bakgrunn av hvordan uterommet oppleves med tanke på romlighet og åpenhet. 3 av 6 prosjekter samsvarer helt i plan og praksis. Råstølen Park og Inndalsveien oppleves som bedre i praksis enn i plan. Dette er mye på grunn av utformingen på bygningene rundt uterommene.

Vindskjerming og støyvern

Det er godt samsvar mellom plan og praksis i 5 av 6 prosjekter, og alle prosjektene har høy karaktersetting på dette punktet. Unntaket er i Sandsliåsen. Her fremkommer det ikke av plandokumentene hva som skal gjøres for å skjerme for støy på områder som er utsatt for dette. I praksis er det gjennomført tiltak som verner mot støy.

Solforhold

Det er stor spredning i karaktersettingen når det gjelder solforhold. Alle prosjekter samsvarer i plan og praksis, og trenden er at takterrasser veier opp for manglende solforhold på bakkeplan. I prosjektene med dårlig karaktersetting ser man at bygningene skygger mye for solen, og i prosjektet Wergeland Terrasse er gatetunet tatt med som uterom med gode solforhold, noe som ville vært unaturlig, da man ikke tar med seg solstolen og setter seg midt i et gatetun.

Universell utforming

Universell utforming er et punkt som rangeres ved hjelp av hele karakterskalaen. Det er både gode og dårlige universelle uterom. 4 av 6 prosjekter samsvarer i plan og praksis. En god trend er at alle prosjektene har krav til universell utforming, og dette står beskrevet i plandokumentene. Det som trekker ned er dårlig tilkomst til attraktive arealer i uterommet. Det er mer fokus på tilkomst, enn faktisk bruk av uterommet. Det hjelper ikke å gi god tilkomst til et uterom, hvis det ikke kan brukes av alle.

Belysning

Punktet belysning skiller seg sterkt ut fra de andre. Belysning er ikke nevnt i noen av boligprosjektenes plandokumenter. Som følge av dette har vi ikke hatt mulighet til å rangere belysning som en kvalitet i uterom eller vurdere samsvaret mellom plan og praksis.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Variasjon i underlag og høyder rangeres generelt høyt på karakterskalaen. 5 av 6 prosjekter samsvarer i plan og praksis. Det som trekker ned i Paradishagen er bratt terreng og lite variasjon i underlag. I plandokumentene fremkommer det at hele uterommet kan brukes, men i praksis er noe av terrenget lite funksjonelt med tanke på helning.

Vegetasjon

Generelt kan man si at vegetasjon rangeres høyt på karakterskalaen. Vegetasjon beskrives og illustreres i plandokumentene, men det fremkommer ikke alltid hva som skal plantes, eller mengden som skal plantes. 2 av 6 prosjekter scorer bedre i praksis enn i plan. I praksis ser man ofte at det fremstår mer frodig og grønt enn hva man forventer fra planen.

Wergeland terrasse scorer dårligere i praksis, da det grønne uttrykket fra planen ikke kommer frem. Vegetasjonen består kun av blomsterkasser, og det som ser ut som gressplen i illustrasjonsplanen er ikke opparbeidet i virkeligheten.

4 av 6 prosjekter får karakteren 3 i praksis.

Estetikk/særpreg

Det er veldig stor variasjon i rangeringen av estetikk/særpreg. Enkelte plandokumenter beskriver dette godt, mens andre plandokumenter ikke nevner mer enn en setning om estetikk. 1 av 6 prosjekter scorer dårligere i praksis enn i plan. I Kronstadparken trinn 2&3 er det nevnt bygging av et vannbasseng i plan, men dette er ikke opparbeidet i virkeligheten, og trekker ned karakteren. En trend er at uterommene oppfattes som ensidig når det gjelder materialbruk og overflater.

FLERFUNKSJONALITET

Innhold for barn og unge

Innhold for barn og unge ligger i gjennomsnitt midt på karakterskalaen. 5 av 6 prosjekter samsvarer i plan og praksis. Generelt kan man si at det er lite variasjon i utstyr for barn og unge. Unge blir ofte anbefalt å bruke nærliggende offentlige arealer som parker og ballplasser, og barn får ofte bare ett enkelt lekestativ med lite utfordringer. Lekeplassen er derimot ofte plassert i områder med gode solforhold. Uterom med dårlig karakter når det

gjelder barn og unge har ofte lekearealer plassert i skyggen, i tillegg til dårlig variasjon i utstyret.

Innhold for voksne og eldre

Generelt kan man si at dette punktet scorer middels på karakterskalaen. 4 av 6 prosjekter samsvarer i plan og praksis. Uterommene har ofte nok sitteplasser, men mange av disse er plassert på uattraktive steder. En fordel i mange av prosjektene er at sitteplasser og utstyr for voksne og eldre er lett tilgjengelig, og eldre trenger ikke å gå så langt for å kunne ha muligheten for å sette seg ned. Mange av prosjektene har også gode arealer for tilfeldige møter, og dette trekker opp karakteren.

Grunnen til at karakterene i kategorien flerfunksjonalitet er såpass lave kan være fordi utbygger bygger boliger spesielt for en kjøpegruppe. Når det bygges boliger for voksne mennesker, blir det naturlig å legge mer vekt på kvaliteter som verdsettes av denne kjøpegruppen. Dette gjelder også når man bygger boliger spesielt for småbarnsfamilier eller unge mennesker. Da vil det ofte naturligvis bli mer fokus på lekearealer og trygghet.

Oppsummering

Illustrasjonsplanene er et viktig element i planleggingen av uterom. Fordi illustrasjonsplanen er mer detaljert enn arealplanen, er det lettere å finne avvik fra plan til praksis her. Fordi en illustrasjonsplan er retningsgivende, har den også mindre verdi enn arealplanen når det kommer til gjennomføring.

Ingen av prosjektene har fullt samsvar mellom plan og praksis. Grunnen til dette kan være flere. Punktet som gjelder utforming har ofte krav i plandokumentene og er målbart. Dette kan være en grunn til at vi ser stor sammenheng mellom plan og praksis. Punktet som gjelder overflater blir ofte beskrevet ved hjelp av illustrasjonsplanen, og siden denne bare er retningsgivende, er det lettere å skape avvik her. Punktet som gjelder differensiering har godt samsvar mellom plan og praksis, men punktet scorer ofte dårlig på størrelsesfordeling. Det er viktig at det tilgjengelige arealet er godt utnyttet. Ofte er det innholdet og ikke størrelsen på uterommet som kan forbedres. Dette har også en kobling mot punktet flerfunksjonalitet. Det er ofte satt av nok arealer til bruk for barn og voksne, men arealet er ikke utnyttet best mulig med tanke på apparater og bruk. Fokuset er på at ting skal være målbart, mens detaljene glemmes.

Belysning beskrives ingen steder. Dette er et punkt som tydelig blir nedprioritert, både hos kommunen og hos utbygger. Dette kan forbedres fra begge side, da belysning ikke bør plasseres tilfeldig og uten en plan.

På bakgrunn av analysene av prosjektene kan man si at utbyggingen generelt sett følger intensjonene i reguleringsplanene. Kvalitetene i området blir ofte ivaretatt og best mulig utnyttet med tanke på natur og rekreasjon, og det skapes mange attraktive boligområder

med høy utnyttelse. På områder der utbygger må forholde seg til juridisk bindende dokumenter blir ofte avvikene mellom plan og praksis mindre. På områder der utbygger kan forholde seg til en illustrasjonsplan eller skisse ser man at avvikene ofte blir større. Dette kan ha sin bakgrunn i at disse ikke oppleves som like strenge, ettersom de kun er retningsgivende.

5.3 HAR UTBYGGINGEN FULGT INTENSJONENE I KOMMUNEPLANEN?

I dette delkapittelet svares det på delspørsmål 3: *Har utbyggingen fulgt intensjonene i kommunedelplanen?*

Kommuneplanen blir oppdatert gjennom årene. Samfunnsdelen og arealdelen blir heller ikke oppdatert samtidig. Dette skaper utfordring når man må vurdere prosjektene som ble startet på ulike tidspunkt. Kommuneplanen dekker et stort område med mange lokale variasjoner og hensyn. Den tar ikke for seg vurderinger på detaljnivå.

I påfølgende avsnitt kommer en vurdering på hvilke prosjekter som følger intensjonene i kommunedelplanen.

DIFFERENSIERING

Skjerming fra naboer/innsyn

De fleste prosjektene scorer bra etter vår vurdering på dette, og de skjermer for uheldig innsyn som er kravet fra kommuneplanen.

Skille mellom private- og fellessoner

Prosjektene er ikke like flinke til å skjerme for uheldig innsyn for de private sonene, da de etter det vi har vurdert har dårlige skiller mellom privat- og fellessoner.

Størrelsesfordeling mellom funksjoner

Prosjektene har generelt en hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering der fellesområdet er plassert på ett samlet og sentralt område.

UTFORMING

Størrelse på uterom

Det er satt konkrete krav til areal pr. enhet. Dette kravet varierer i forhold til hvilket arealformål ett prosjekt befinner seg innenfor. Vurderingen vi har gjort av prosjektene har ikke tatt hensyn til arealformålet. Uterommene ligger innenfor de minstekrav som er satt, men gjerne ikke så mye mer.

Vindskjerming og støyvern

Generelt ser vi at det blir gjort støyanalyser for å kartlegge nødvendige tiltak og at de nødvendige tiltakene blir gjort for å tilfredsstille kravene.

Uteområdene scorer også godt på vindskjerming da de skjermer for vanlig vindretning.

Solforhold

Kravet etter kommuneplanen er at minst halvparten av uterommet skal ha sol klokken 15:00 ved vårjevndøgn. I mange av tilfellene var det gjennomført solanalyser på flere tidspunkt enn det som er minstekravet i bestemmelsene til arealdelen. Selv de prosjektene som scorer dårlig på solforhold klarer å holde seg innenfor dette minstekravet.

Universell utforming

Universell utforming er nevnt i alle planarbeidene, men om det er redegjort for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende planer kommer ikke like tydelig frem.

Belysning

Ingen av boligprosjektenes plandokumenter nevner noe om belysning.

OVERFLATER

Variasjon i underlag og høyder

Arealplanene nevnte mulighet til å skille mellom ulike aktiviteter. Vi kan se at enkelte prosjekt har brukt variasjon i underlaget for å gjøre dette, men ellers var det ikke noe krav i kommuneplanen tilsvarende dette punktet.

Vegetasjon

Hovedfokuset til kommuneplanen var at eksisterende vegetasjon skulle bli tatt hensyn til og ivaretatt. Enkelte prosjekt som Sandsliåsen har gjort dette. Dette er ikke like aktuelt for prosjekt som ble bygget på tomter som tidligere har vært opparbeidet. Dette ser vi særlig på de prosjektene som ligger nærmest sentrum.

Estetikk/særpreg

Kommuneplanen stiller ikke krav til særpreg, men til samspill med omgivelsene uten store skjæringer og fyllinger. De prosjektene som ble bygget på tomter med høydeforskjeller har etter vår oppfatning utnyttet dette godt og unngått store skjæringer og fyllinger etter dette kravet. Felles for mange av prosjektene er at de ligger i områder som er i en fortettingsprosess. Det vi ser at de er tilpasset det urbane området som kommer etter hvert som utbygging blir gjort i området i motsetning til hva situasjonen er i dag.

Innhold for barn og unge

De mest konkrete kravene til innhold for barn og unge gjelder for prosjekt med flere enn 8 boenheter utenfor sentrumsområdene. Dette vil altså bare gjelde to av de prosjektene vi har sett på; Sandslåsen og Paradishagen. De har fulgt de nødvendige kravene om innhold til barn.

For alle prosjektene må det også vurderes om arealer for barn og unge er «gode og varierte aktivitetsområder».

Alle prosjektene scorer ikke like bra under vår vurdering av innhold for barn og unge. De prosjektene som scorer godt har gode og varierte aktivitetsområder, men de som scorer dårlig har ikke det.

Innhold for voksne og eldre

Det står lite om krav til innhold for voksne og eldre i kommuneplanen. Det mest relevante er at uteområdene skal være tilrettelagt for samhandling mellom ulike aldersgrupper. Dette har ikke vært vårt hovedfokus under vurderingen av uterommene. Vår vurdering av uterommene viser at det er stor spredning i scoringen på innhold for voksne og eldre. Vi kan ikke se noen tydelig sammenheng mellom prosjekt som scorer godt på innhold for voksne også scorer godt på innhold for barn. Vi kan dermed ikke konkludere med at de uterommene vi har sett på inviterer til samhandling mellom ulike aldersgrupper.

Oppsummering

Kommuneplanen er juridisk bindende. En forutsetning for at en reguleringsplan skal bli godkjent er at den tilfredsstillende kravene i kommuneplanen. Dermed vil det være naturlig at ett prosjekt som er utformet i henhold til en godkjent reguleringsplan også vil være i henhold til kommuneplanen. Denne påstanden blir også underbygget av de prosjektene vi ser på, der vi generelt kan si at de prosjekt vi har sett på er gjennomført etter intensjonene i kommuneplanen.

6 - KONKLUSJON

For å komme med en konklusjon vil vi svare på oppgavens problemstilling: *Hvilke kvaliteter på uterommet prosjekteres av utbygger i et boligprosjekt og hva blir faktisk bygget?*

Vi tolker dette spørsmålet dit hen at vi studerer om det er samsvar mellom plan og praksis når det gjelder kvaliteter i uterom.

Gjennom analysen av kvaliteter i uterom ser vi at det under kategorien utforming og kategorien differensiering ofte er stor sammenheng mellom plan og praksis. Kategorien utforming inneholder ofte krav til kvaliteter i uterom, og utbygger må følge krav i planbestemmelser. Konkrete krav i planer, føringer og retningslinjer sikrer altså godt samsvar mellom plan og praksis. Det som er lett målbart, er lettere å få inn i en reguleringsplan. En illustrasjonsplan eller en skisse kan ofte være mer åpen for tolkning enn klare krav og bestemmelser, noe som kan slå ut både positivt eller negativt på det ferdigstilte prosjektets kvaliteter.

I kategorien overflater og flerfunksjonalitet er det ofte større avvik mellom plan og praksis. Dette kan muligens ha bakgrunn i at det i stor grad brukes illustrasjonsplaner og skisser som ikke er juridisk bindende, og som skaper mer rom for endringer. Det virker for oss som om utbyggere ofte har større fokus på nærområdets betydning for prosjektet, enn hvordan uterommene skal bli. Altså at det er et større fokus på forhold enn på innhold.

For å sikre at intensjonene i kommuneplan og reguleringsplan beholdes fra plan til praksis ser vi det derfor som viktig at planer har flere konkrete krav som er juridisk bindende.

7 - REFERANSER

- [1] Regjeringen, «Uterom,» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/uterom/id682367/>. [Funnet 14 Mars 2019].
- [2] Rogaland fylkeskommune, «Bomiljø og kvalitet,» 2016. [Internett]. Tilgjengelig fra: www.veiviseren.no. [Funnet 2 April 2019].
- [3] Bergen kommune, «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2010,» 2010. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00184/Bestemmelser_og_ret_184189a.pdf. [Funnet 11 April 2019].
- [4] Kartverket, «Norgeskart,» Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: www.norgeskart.no. [Funnet 25 Januar 2019].
- [5] Bergen kommune, «Kommuneplanens arealdel,» 2010. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/9268/9270>. [Funnet 11 April 2019].
- [6] J. Guttu, «10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by,» 2008. [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/2008-113.pdf>. [Funnet 25 Januar 2019].
- [7] Direktoratet for forvaltning og IKT, «Kva er universell utforming?,» [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://uu.difi.no/kva-er-universell-utforming>. [Funnet 28 Mars 2019].
- [8] Asplan Viak og Spacescape, «Uterom i tett by,» 2016. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.asplanviak.no/prosjekt/11978/>. [Funnet 15 Februar 2019].
- [9] H. Wohlin, Barn i Stad; En studie i tre delar av barns utelek och trafiksäkerhet i nya bostadsområdet, Stockholm: KTH, 1961.
- [10] B. Isdahl, «På taket, i gården, i parken - Kvalitetskriterier for uterom i tett by,» 2007. [Internett]. Tilgjengelig fra: http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/2805/paa_taket.pdf. [Funnet 25 Januar 2019].
- [11] L. Schmidt, «Virkemidler for bedre uterom i byboligprosjekter - Innspill til Miljøverndepartementet,» 2008. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/virkemidler-for-bedre-uterom-i-byboligprosjekter>. [Funnet 16 Februar 2019].
- [12] J. Guttu, L. Schmidt og NIBR, «Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer.,» 2008. [Internett]. Tilgjengelig fra: http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3439/fortett_med_vett.pdf. [Funnet 15 Februar 2019].

- [13] Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven),» lovdata.no, 2008. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og%20bygning>. [Funnet 29 Februar 2019].
- [14] Bergen kommune, «Kommuneplanens samfunnsdel,» 2015. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/bergen-2030>. [Funnet 11 April 2019].
- [15] R. K. Yin, Case study research - Design and methods, California: SAGE Publications Inc., 2014.
- [16] Bergen kommune, «Ti ting du bør vite om planen som former Bergen,» 2018. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/article-150661>. [Funnet 14 Mars 2019].
- [17] Regjeringen, «Rettsvirkning av reguleringsplan,» 2009. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-4-rettsvirkning-av-reguleringsplan/id556812/. [Funnet 25 April 2019].
- [18] Regjeringen, «Reguleringsplanveileder,» Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf. [Funnet 23 Mars 2019].
- [19] K. H. Midtbø og V. Nilsen, «Samsvar mellom plan og praksis - en studie av felles uterom langs Bybanen i Bergen,» 2017. [Internett]. [Funnet 10 Februar 2019].
- [20] Arbeidsforskningsinstituttet, «Ung og ute - En studie av ungdom og unge voksnes bruk av uterom,» 2016. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/6a6ae291daa04fe0a3165cd15235dc3c/afi_rapport_ungogute.pdf. [Funnet 9 April 2019].
- [21] Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, «Utearealnormer - Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo,» 2018. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-og-veiledere/byggesaksveiledere-normer-og-skjemaer/#gref>. [Funnet 15 Februar 2019].
- [22] Regjeringen, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016),» 2016. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/25867b21b2ad4780be3d959b626f8e12/t-1442_2016.pdf. [Funnet 9 Mai 2019].
- [23] Bergen kommune, «Landskap og grønstruktur,» Riss Landskap AS, Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak%5C0%5CVEDLEGG%5C2007151117-17.pdf. [Funnet 15 Mars 2019].
- [24] Direktoratet for byggkvalitet, «Byggteknisk forskrift (TEK17) - Kapittel 8,» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-3/>. [Funnet 30 April 2019].

- [25] D. f. byggkvalitet, «Byggteknisk forskrift (TEK17) - Kapittel 8,» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-3/>. [Funnet 30 April 2019].
- [26] Regjeringen, «Temaveiledning om universell utforming av byggverk og uteområder,» Statens bygningstekniske etat og Husbanken, 2004. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kkd/kultur/043universellutf.pdf>. [Funnet 7 April 2019].
- [27] Byggforsk, «Utendøs belysning,» 1999. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.byggforsk.no/dokument/2603/utendoers_belysning_planlegging. [Funnet 16 Februar 2019].
- [28] J.-D. Martens, «Gode boligområder: en veileder fra Husbanken,» 2000. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.nb.no/nbsok/nb/698f0e95a44dc1f5cc6a7e0fe9135d23?lang=no#44>. [Funnet 6 Mai 2019].
- [29] Miljøverndepartementet, «Veileder om estetikk i plan- og byggesaker,» 1997. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/24576601587247a19b81f56642a0f5cc/6105-estetikk.pdf>. [Funnet 6 Mai 2019].
- [30] Regjeringen, «Byggeskikk og estetikk,» 2018. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/byggeskikk/id535403/>. [Funnet 7 Mai 2019].
- [31] Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift),» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/>. [Funnet 25 April 2019].
- [32] Byggforsk, «Lekeplasser,» 2005. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.byggforsk.no/dokument/174/lekeplasser>. [Funnet 26 April 2019].
- [33] Bergen kommune, «Braplan,» [Internett]. Tilgjengelig fra: www.bergenskart.no/braplan.
- [34] JM AS, «Salgsprospekt Inndalsveien,» ABO Plan Arkitektur AS, 2015. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.jm.no/globalassets/jmno/boliger/finn-din-bolig/hordaland/bergen/kronstad/inndalsveien/n-dokumenter/prospekt-inndalsveien.pdf>.
- [35] FM Strand, «Salgsoppgave Wergeland Terrasse,» Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/NewDwellingDocument.ashx?filename=Pro_Hor_Wergeland_Terrasse.pdf. [Funnet 2 April 2019].
- [36] Herland Eiendom - Eiendomsmegler i vest, «Paradishagen,» 2016. [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://www.paradishagen.no/dokumenter.html>. [Funnet 11 Januar 2019].
- [37] Skanska AS, «Salgsprospekt Råstølen Park,» udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.rastolen-park.no/media/com_form2content/documents/c16/a52/f264/Rastolen_Park_5_Prospekt.pdf?fbclid=IwAR2OvbJCzk1RxmRfmAewZoWe66X4nRVREGXtwGOxOdfM9T3hY-ab9-qw-eA.

- [38] Stadsporten AS, EGD Property AS og OBOS, «Prospekt Sandslåsen, Bygg I, J og K,» OBOS, Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: https://sandslasen.no/wp-content/uploads/2017/09/Prospekt-I-J-K_-web_1.pdf. [Funnet 15 Februar 2019].
- [39] J. Gehl, Livet mellom husene; udeaktiviteter og udemiljøer, Oslo: Universitetsforlaget, 1980.
- [40] O. Dalland, Metode og oppgaveskriving, Oslo: Gyldendal Akademisk, 2017.
- [41] Store Norske Leksikon, «Planbestemmelser,» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/planbestemmelser>. [Funnet 25 April 2019].
- [42] Smedsvig landskapsarkitekter, «Georgernes Verft,» Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://smedsvig-landskap.no/projects/georgernes-verft/>. [Funnet 15 Mai 2019].
- [43] OBOS; Brødrene Ulveseth AS, «Salgsprospekt Kronstadparken,» Udatert. [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://www.kronstadparkenbolig.no/leilighetsvelger.html>. [Funnet 2 April 2019].
- [44] Universell Utforming AS, «Inkluderende uterom som stimulerer til aktivitet,» 2017. [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Inkluderende%20uterom.pdf>. [Funnet 2 Mars 2019].
- [45] Husbanken; Hageselskapet, «Veileder - Universell utforming av uteområder ved flerbolighus,» 2009. [Internett]. Tilgjengelig fra: http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3472/uu_uteomrader.pdf. [Funnet 2 Mars 2019].
- [46] L. Schmidt, «For tett? Fortetting, planprosess og bokvalitet i nye boligprosjekter,» NIBR, 2007. [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/for-tett>. [Funnet 15 Februar 2019].

PLANDOKUMENTER

Plandokumentene til de ulike prosjektene er alle hentet fra www.bergenskart.no/braplan [33]:

Planbestemmelser til Kronstadparken trinn 2&3 (N2), (PlanID 61850000)

Planbeskrivelse til Kronstadparken trinn 2&3 (N2), (PlanID 61850000)

Planbestemmelser til Inndalsveien, (PlanID 19200000)

Planbeskrivelse til Inndalsveien, (PlanID 19200000)

Planbestemmelser til Wergeland Terrasse, (PlanID 19010000)

Planbeskrivelse til Wergeland Terrasse, (PlanID 19010000)

Planbestemmelser til Paradishagen, (PlanID 62570000)

Planbeskrivelse til Paradishagen, (PlanID 62570000)

Planbestemmelser til Råstølen Park, (PlanID 61010000)

Planbeskrivelse til Råstølen Park, (PlanID 61010000)

Planbestemmelser til Sandslåsen, (PlanID 62210000)

Planbeskrivelse til Sandslåsen, (PlanID 62210000)

VEDLEGG

VEDLEGG 1

Skjema for registreringer i felt

Differensiering	Notat	Karakter
Skjerming fra naboer/innsyn		
Skille mellom private- og fellessoner		
Størrelsesfordeling mellom funksjoner		
Utforming		
Størrelse på uterom		
Vindskjerming og støyvern		
Solforhold		
Universell utforming		
Belysning		
Overflater		
Variasjon i underlag og høyder		
Vegetasjon		
Estetikk/særpreg		
Flerfunksjonalitet		
Innhold for barn		
Innhold for unge		
Innhold for voksne/eldre		