

Boliger og oppvekstmiljø

- Hvorfor boliger i sentrum? ... 122
- Krav, kvaliteter og muligheter ... 123
- Registrering, analyse og planlegging ... 128

Litteratur

- Sentrumsnære byboliger. Av Jon Guttu og Johan-Ditlef Martens. Norsk institutt for by- og regionforskning. Prosjektrapport 1998:10. 104 s, ill.
- Rapport fra en undersøkelse av 36 nye byboligprosjekter i sju byer, Fredrikstad, Drammen, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. Norsk institutt for by- og regionforskning. Notat 1998:116. 325 s, ill.
- Byboligen, på vei mot en ny boform. Av Tore Brantenberg. Norsk Arkitekturforlag/Den norske stats husbank 1997. 264 s, ill. Presentasjon av varierte og rikt illustrerte eksempler på boliger i tette bomiljøer fra Norge og Europa.
- Gode byboliger. Fagrapport fra Miljøbyprogrammet, Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. August 2000
- Bærekraftig boligplanlegging. Norske eksempler. Oppfølging av HABITAT II, FNs verdenskonferanse om bosettingsspørsmål. Kommunal- og regionaldepartementet 1998. H-2102 Rapport.

Prosjektark i serien «Miljøbyer - tiltak i byer og tettsteder» kan fås fra den enkelte kommune eller hentes fra internettadressen <http://www.miljo.no>.

T-publikasjoner kan bestilles fra Statens forurensingstilsyn tlf: 22 57 34 00, faks: 22 67 67 06.

Publikasjoner fra Miljøverndepartementet ligger også på internettadressen <http://www.miljo.no>

Hvorfor boliger i sentrum?

Sentrum trenger folk

Boliger er en del av det mangfoldet som kjenner seg ut som et levende sentrum. Folk som bor i sentrum bidrar til at livet fortsatt pulserer etter butikkenes stengtids og kontortidas slutt, og øker tryggheten for sentrumsbrukerne. Beboere i og nær sentrum danner også et godt kundegrunnlag for butikker, kinoer, teater, kaféer og andre servicebedrifter.

En tettere utnyttelse og flere boliger i sentrum kan bidra til å redusere transportbehovet, gi lavere energiforbruk og mindre forurensning og er derfor et ledd i en mer bærekraftig byutvikling.

Folk ønsker å bo sentralt

Sentrumsnære boliger er attraktive for store grupper boligsøkere. De siste årene har etterspørselen økt både i større og mindre byer. Endringer i husholdsstørrelsen kan være en av årsakene. En tredel av husstandene i Norge består av én person, i Oslo ca halvparten. Gradvis forbedring og standardheving i den eldre boligmassen og opprusting av bysentrum og boligområder

er en annen grunn. Stadig flere foretrekker korte avstander til bykvaliteter. Kaféer og restauranter i nærheten, et bredt kulturtilbud og stort utvalg av varer og tjenester betyr mye. Både yngre enslige og eldre barnløse flytter gjerne mot sentrum. Enkelte av disse gruppene har stor kjøpekraft, og boligprisene i de mest sentrale områdene har blitt svært høye.

Hva er en sentrumsbolig?

Som sentrumsboliger betegner vi her boliger i de fler-funksjonelle sentrumsområdene. Men viktig for sentrum er også boliger i eldre boligområder som ligger helt inntil sentrum, og boliger i nye sentrumsnære byutviklingsområder. Det siste kan dreie seg om arealer som tidligere har vært benyttet til transport eller næringsvirksomhet, for eksempel gamle industriområder.

Bolig i sentrumsnære områder

Dette kan være både leiegårder, blokker og småhus. Her utsikten mot sentrum fra Apenesberget i Fredrikstad.



FOTO: PAL BUGGE

Boliger i blandet strøk

Nye og eldre boliger ligger i hovedgater i Hamar sentrum.



FOTO: JIM BENGTSON



FOTO: ARVE KJERSHEIM

Boliger i byutviklingsområder

Disse kan ligge i både ombygde næringsbygg og i nybygg. Bildet viser nye boliger i rekken av gamle sjøboder i Trondheim.

Krav, kvaliteter og muligheter

Hvem skal bo i sentrum, og hvilke krav må stilles?

Sentrumsboliger vil sjelden representere noen stor del av kommunens boligtilbud. Sammen med bymessige boliger som legges i tilknytning til bydelsentra og viktige knutepunkter for kollektivtrafikken, vil de likevel være et bidrag til å utvide boligtilbudet og gi større valgmuligheter når det gjelder boligtyper.

Sentrumsnære boliger er imidlertid gjerne små og utsatt for støy og annen forurensing. Gamle boliger er ofte også nedslitte og i nye prosjekter er det ofte dårlige lysforhold, dårlige utearealer og trafikkfarlige omgivelser. Eldre boliger kan forbedres ved planmessig byfornyelse med bedre lysforhold og utearealer og færre, men større leiligheter som resultat. Nye boliger av dårlig kvalitet bør ikke oppføres.

Kvaliteten ved de enkelte prosjekter er i stor grad avhengig av faktorer utenfor det enkelte prosjekt. Derfor vil mange forhold som er viktige for boligkvalitet og boligplanlegging, som tetthet, trafikkforhold, tilgang til større og mindre natur- og friluftsområder,

offentlige og private tjenester, kunne avklares i en sentrumsplanprosess. Andre forhold, som generelle støy- og forurensingsproblemer, vil være påvirket av regional og nasjonal transport- og utbyggingspolitikk, men kan illustreres og drøftes i en sentrumsplan.

Ved nybygging i sentrum bygges det ofte småleiligheter i områder der det hadde vært ønskelig med flere familieboliger. Gjennom å dele inn sentrum i ulike soner kan en blant annet avklare hvilke områder som egner seg for barnefamilier, og hvilke som er uegnet. Kommunen kan ved ulike virkemidler styre boligsammensetningen og dermed påvirke mulighetene for en blandet befolkningssammensetning. Boliger for særlig svakstilte og andre spesielle grupper, for studenter og skoleelever og for eldre, er i stor grad et offentlig ansvar. Kommunen kan gjennom sin planlegging og boligpolitikk legge til rette for at disse befolkningsgruppene kan bo i og nær sentrum.



Boliger i tett bystruktur kan få gode utearealer:

Fjellsiden nord, Bergen

«Fjellsiden» er et eldre boligområde som er tett bebygget med småhus og leiegårder. Gjennom byfornyelsen er det snudd fra fraflyttingsområde til attraktivt og sentrumsnært boligområde. For å få leke- og oppholdsarealer måtte gatene tas i bruk og enkelte hus rives. Bilene ble samlet i felles garasjearealer i utkanten av området og flere gater er gjort om til rene oppholdsgater. En kommunalt styrt plan for hele området, med blant annet rådgivningstjeneste for huseiere, har sikret beboerne et trygt og godt bomiljø, selv om de enkelte prosjektene ikke tilfredsstiller alle tradisjonelle krav og normer, blant annet til utearealer. Planleggingen er utført av Bergen kommune og gjennomføring ved nyetablert Institutt for byfornyelse.

Å planlegge for barn er å planlegge for alle

Det er ikke nødvendigvis riktig at barnefamilier skal bo over alt i byen. Noen steder vil trafikkbelastning eller eksisterende bygningsstruktur gjøre dette vanskelig. Mange sentrumsområder representerer likevel stimulerende og spennende oppvekstmiljøer. Som en hovedregel bør det derfor legges til rette for at også barnefamilier kan bo i sentrale boligområder. Barn trenger imidlertid trygge steder å leke ute, barnehager og skoler med trafiksikker adkomst. Dette stiller krav til miljøet i sentrum, og til kommunens tilrettelegging av tjenester rettet mot barnefamiliene.

Kravene som må stilles til boligområder beregnet på barnefamilier er imidlertid ikke så ulike de krav som bør stilles også på vegne av voksne beboere. Det kan derfor være hensiktsmessig å bruke barns behov som retningsgivende i planleggingen, for å oppnå optimale forhold også for andre grupper. Planleggerne må imidlertid avveie interesser mellom for eksempel barns særlige behov for trafikkfrie soner og bevegelseshemmedes behov for å kunne kjøre tett opp til inngangsdøra.



FOTO: TORSTEIN ØEN



FOTO: TORSTEIN ØEN

Stort konfliktpotensiale

De mest sentrale områdene av byen vil nok være spesielt attraktive for den voksne befolkning. I større grad enn barnefamiliene vil de være potensielle brukere av de spesielle tilbudene som sentrum gir, sosialt, kulturelt og kommersielt. Det må likevel ikke underslås at et livlig og mangfoldig sentrum inneholder et stort konfliktpotensiale, og spesielt gjelder dette i forholdet mellom boliger og flere andre byaktiviteter. Sentrumsboerens krav til ro og nattesøvn kolliderer med ønsket om et mangfoldig kvelds- og natteliv. Tilgjengelighet til bedrifter i et konsentrert sentrum vil nødvendigvis medføre en god del trafikk og forårsake både støy, forurensning og trafikkfarer. Høye tomte- og byggekostnader kan drive utnyttelsesgraden i været langt ut over det som er ønskelig fra sosiale og miljømessige hensyn.

Klare og forutsigbare rammer for sentrumsutviklingen er et virkemiddel som kan bidra til å hindre eller dempe konflikter.



FOTO: TORSTEIN ØEN

Boliger på taket av et butikksenter:

Kongens verft i Kristiansand

100 boliger, vesentlig treroms leiligheter, er bygget på taket til et gammelt industribygg, nå butikksenter. Kvartalet «Kongen Verft» ligger i Kvadraturen i Kristiansand, mot strandpromenaden langs Otra og bare et par hundre meter fra friområdene ved Østre havn. Det er omkranset av sterkt trafikkerte gater.

Et gårdsrom er etablert på taket. Det er 20 kvadratmeter uteareal per bolig på «dekket» og 13 kvadratmeter takterrasse pr bolig.

Kostnader og finansiering

Mange er villige til å betale mye for å bo i eller nær sentrum. Volumet av den eksisterende boligmassen, og tilgjengelige tomter for nybygging, er begrensede goder og prisene blir høye både på nye og eldre boliger. Lokaliseringen er ofte viktigere enn de øvrige kvalitetene for de som søker bolig. Det er også økende interesse for andre typer kvaliteter enn det boligplanleggere tradisjonelt tenker på. Folk vurderer sentralitet, tilgang til kinoer, teatre og andre kulturtilbud, kort veg til jobben eller skolen og godt utvalg av forretninger, kaféer og andre møtesteder som positive kvaliteter ved en bolig.

Lovgivningen regulerer i større grad tekniske parametere som skal sikre helse, miljø og sikkerhet enn de øvrige boligkvaliteter. I Norge har Husbanken i etterkrigsårene hatt stor innflytelse på utformingen av boligene i store deler av landet. For å stimulere til at boligene ikke bare er tilpasset kortsiktige markedshensyn, men også inneholder samfunnsmessig viktige kvaliteter, har Husbanken et system av lånetillegg og

tilskuddsordninger. Kostnadsnivået i en del sentrumsområder er imidlertid så høyt at det ikke er uproblematisk for Husbanken å bruke sine begrensede tilskuddsmidler på disse. Husbankens primæroppgave er å sikre at boligene kostnadmessig er tilgjengelig for flest mulig. Offentlig subsidiering av nye boligprosjekter er problematisk så lenge fortjenesten ved videresalg ender i den første eiers lomme.

De høye kostnadene for sentrumsboliger fører også til en segregering av sentrumsbeboere der unge og eldre barnløse og kjøpekraftige husholdninger overtar familieboligene.



UTDYPING

Boligkostnader

Det er vanskelig å si noe generelt om kostnadsnivået for nye sentrumsboliger. Sluttkostnaden til boligkjøperne er avhengig av mange forhold, særlig i en tett bysituasjon:

- Prisen for tomta, kjøpetidspunkt, rentenivå i perioden.
- Den reguleringsmessige situasjonen, særlige forhold som må avklares, saksbehandlingen i kommunen, tidsforbruk i planleggings-, prosjekterings og godkjenningprosessen.
- Tomtas beskaffenhet, dvs. bygninger som må rives eller utbedres, heftelser vedrørende beboere som må omplasseres, næringsliv som trenger nye lokaler etc.
- Spesielle grunnforhold, særlige hensyn til nabobygninger, med hensyn til setningsskader, antikvariske verdier, atkomst til rivningsmasser eller byggematerialer, sikring av felles eller offentlige arealer, plass til rigging, organisering og tilrettelegging for forsvarlig arbeidsmiljø under byggingen.
- Grenseverdier for utnyttelse og bebygd areal, parkeringsnormer, atkomst og utforming av tomte med hensyn til garasjekjeller.
- Teknisk standard og eventuelle særskilte miljøkvaliteter.
- Høy kvalitet som kan resultere i økt låneutmåling og/eller tilskudd fra Husbanken.
- Boligmarkedet generelt på tidspunkt for ferdigstillelse og salg.



FOTO: JIM BENGTON

Boliger i forretningsgårdenes toppetasjer

Sentrumsplanen for Hamar legger opp til at blandingen av funksjoner i sentrum skal kunne opprettholdes og gjerne forsterkes. Boliger, offentlige institusjoner og næringsarealer skal spres i sentrums kvartaler. Det er mulighet for kombinert arealbruk innenfor samme kvartal. I 1. etasje mot hovedgatene skal det være butikker eller annen publikumsrettet virksomhet, mens det kan være boliger i etasjene over.



Kvartalsbebyggelse med høy utnyttelse og utvidet bofellesskap

Kvartaler på Nedre Tøyen i Oslo er byfornyhet, med rehabilitering av de beste gårdene og nybygging som ifylling innenfor kvartalsstrukturen. Gårdsrommene er satt i stand til trivelige og trygge oppholdsarealer. Området har en høy utnyttelsesgrad på 1,5. Disse kvartalene er rene boligkvartaler men kan i prinsippet ha forretninger og andre servicebedrifter i gateplan.

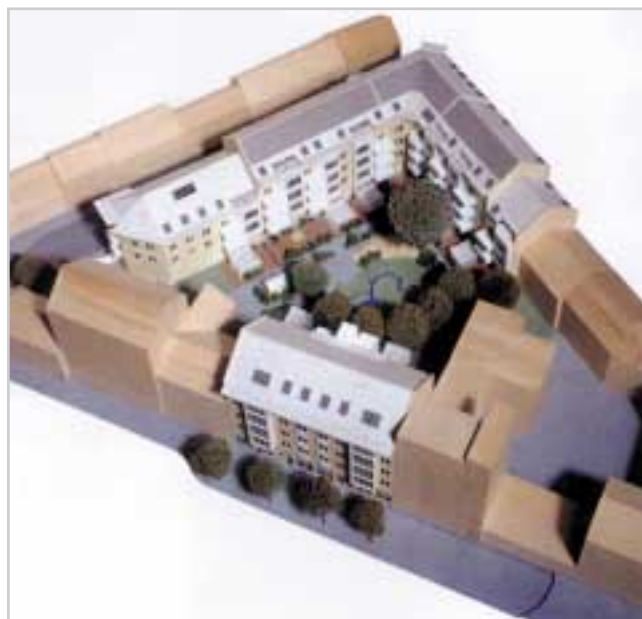
En av de nye gårdene er lagt til rette for et større bofellesskap med 27 boliger. Boligene har livsløpstandard og noe reduserte arealer, ca 15 prosent, som er tillagt fellesrom som oppholdsrom, storkjøkken, badstu, trimrom, hobbyrom og vaskeri. Fellesarealene er farget blå på etasjeplanene til venstre.

Ungdommens selvbyggerlag (USBL) har stått for byfornyelsen.

**Sykkelparkering, bildeleordning og «økologisk» gårdsrom:
Byhagen i Nordbykvartalet, Grønland i Oslo**

Nordbygatekvartalet er et av de boligprosjekter som skal tilføre bydelen Gamle Oslo nye typer boliger, større og mer familievennlige. I kvartalet utvikles det et gårdsrom som skal drives etter økologiske prinsipper. Utearealet utgjør 23 kvadratmeter pr leilighet og det legges til rette for sitteplasser, småbarnslekeplasser, ballek og hagebruk. Kvartalet ligger i et trafikkert flerfunksjonelt byområde, der mindre barn ikke kan forflytte seg på egenhånd. Det er imidlertid kort avstand til større og mindre parker.

Parkering er lagt i kjeller etter parkeringsnormen for dette strøket, som er 0,8 plass per leilighet. Beboerne vil bli invitert til å delta i en bildeleordning. Hvis flere enn 15 beboere i strøket/kvartalet er interessert, vil det bli stasjonert 1–2 biler i parkeringskjelleren for felles bruk. Enkel og grei sykkelparkering legger til rette for mer miljøvennlig transport. Kvartalet bygges ut av Oslo bolig- og sparelag (OBOS).



FOTOS: ERLEND ENG KRISTIANSEN



Boliger i ombygd skofabrikk

Den gamle nedlagte Dovre skofabrikk i Halden sto i flere år delvis ubenyttet, forfalt og var et negativt innslag i nærmiljøet. Bygningen ble ombygget til et boligkompleks som sto ferdig våren 1999 med 12 husbankfinansierte, romslige 3-roms leiligheter, en større bolig på toppen, 2 hybelleiligheter og forretninger i underetasjen. Fasaden har hentet trekk fra eldre bygninger i nærheten. Boligene har livsløpstandard og har fått kvalitetstilskudd fra Husbanken.

Alle boligene har god utsikt over byen og terrasse eller balkong fra ca 6–20 kvadratmeter. Felles oppholdsareal er steinlagt og beplantet og har benker og sandlekeplass. Til større lekeplass er det ca 100 m og barneskolen ligger på den andre siden av sentrum, ca en halv kilometer unna. Det foreligger avtale om felles parkeringsanlegg med nabo-eiendom. Byens sentrale bussknutepunkt ligger 100 meter unna. Prosjektet har ført til generell standardheving på den øvrige bebyggelsen og offentlige arealer i strøket. Beboerne er «typiske» sentrumsbeboere, yngre og eldre par uten barn.



Registrering, analyse og planlegging

Utvikling av gode sentrumsboliger, en sammensatt oppgave

I sentrumsplanarbeidet bør eksisterende områder med større eller mindre innslag av boliger gjennomgås med tanke på forbedringer både når det gjelder standard på bebyggelse og uteområder og når det gjelder trafikken. Vurdering av muligheter for nybygging, fortetting, påbygging og ombygging av for eksempel industri- og kontorlokaler vil inngå i en slik planmessig vurdering.

Kartlegging av tilbud og etterspørsel etter boliger

Som grunnlag for sentrumsplanens tilrettelegging for boliger i ulike områder, bør det foretas undersøkelser av det eksisterende behov og marked for sentrumsboliger av ulike slag.

Det kan være fornuftig å registrere hva som fins av ulike typer leiligheter i ulike områder og hva slags typer husholdninger som bor der, som et grunnlag for områdevis boligprogram og planer. Sammen med undersøkelser av sentrumsbeboernes boligpreferanser og eventuelle flytteplaner eller ønsker, kan dette gi nyttig informasjon. Undersøkelser av interessen for leiligheter som legges ut for salg og analyse av hvilke

grupper dette er, kan være en enkel måte å skaffe en viss oversikt.

Områdeplaner, boligprogram og kvalitetskrav

I de fleste byer vil det være naturlig å underdele sentrum i soner der man kan regulere og planlegge området med hensyn til tetthet, utemiljø og kommunale ytelser. Det kan stilles krav til prosjekter, både nye boligprosjekter og til rehabilitering. Områdeplaner med forslag til strøksforbedringer og krav til boligprosjekter, kan utarbeides. Kommunen bør ha ansvaret, men det bør gjøres i samarbeid med beboere i strøket, lokale næringsdrivende og grunneiere.

Husbanken prioriterer tilskuddsmidler til prosjekter som er del av en områdeplan og har særskilte ordninger som stimulerer gode fortettingsprosjekter.

Kommunen må ta ansvar for at offentlige rom, gater, parker og plasser for lek og opphold, blir satt i stand og vedlikeholdt, gjerne i samarbeid med lokale private interesser.

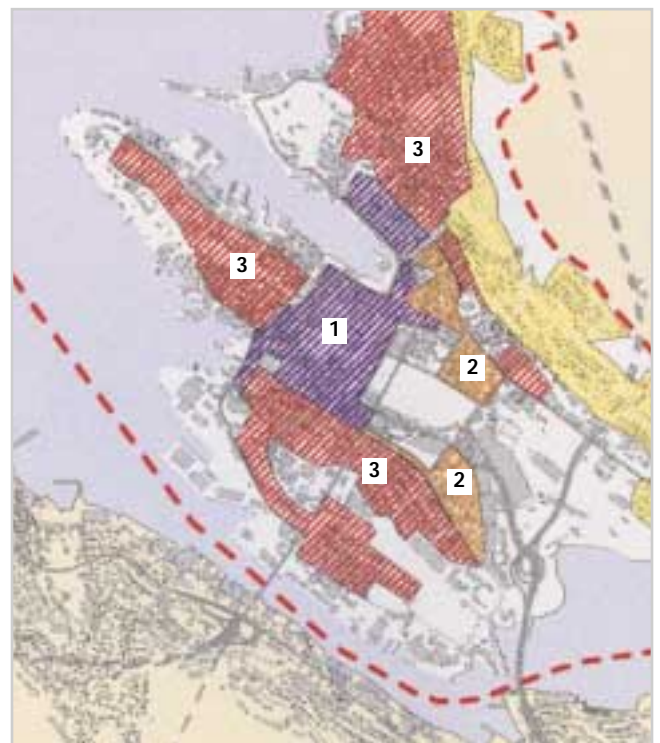
EKSEMPEL

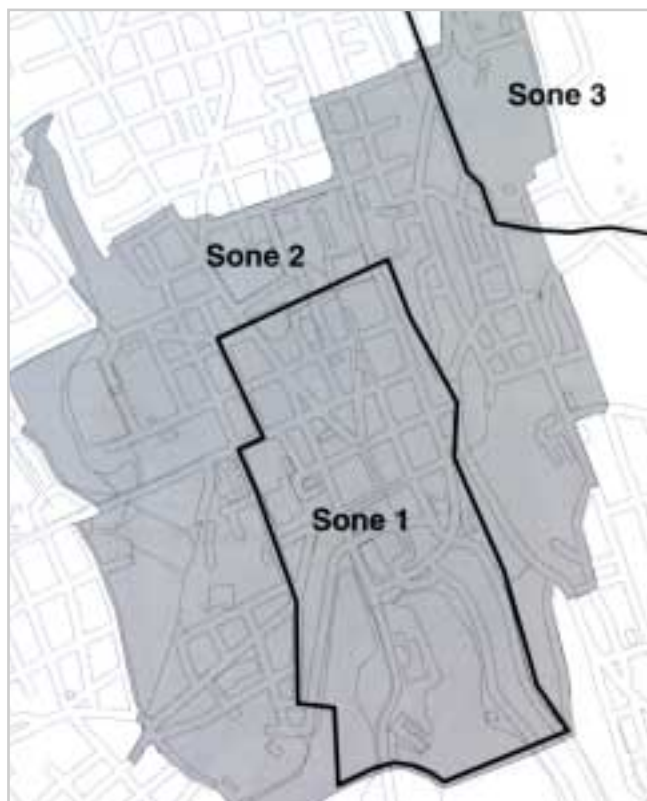
Sonedeling i Bergen sentrum

I veivalgsdokumentet knyttet til arbeidet med sentrumsplanen i Bergen er sentrum inndelt i ulike typer utbyggingsområder. Det foreslås en tredelt inndeling av boligområder:

1. Område for familieboliger.
2. Byboliger; boliger med mindre strenge krav til utearealer.
3. Cityboliger; ingen spesielle krav til utearealer.

Familieboligene foreslås i nærområdene til sentrum hvor kvaliteten på uteområdene er best. I det sentrale byområdet er det også ønskelig med boliger, spesielt med tanke på at det skal være liv etter butikkenes stengtids. Disse områdene har imidlertid redusert kvalitet på uteområdene og det er begrensede parkeringsmuligheter. Det arbeides for å redusere kravene til uteopphold for «byboliger og cityboliger».





EKSEMPEL

Sonedeling i Skien sentrum

Skien kommune har en inndeling i tre boligsoner og stiller ulike krav til oppholdsareal utomhus, offentlige trafikkområder og parkering. Det er i hovedsak sone 1 og 2 som ligger innenfor sentrumsplanens grenser. I den ytre sonen (3) kreves 50 kvadratmeter felles uteareal pr. bolig.

Lekeplasser

I sone 2 og 3 stilles det krav til avstander og størrelse på lekeplasser:

	Maks. avstand	Maks. antall boliger	Min. areal
Grendelekeplass (sone 3)	500 m	500	5 dekar
Nærlekeplass (sone 2 og 3)	150 m	150	1,5 dekar
Sandlekeplass (sone 2 og 3)	50 m	30	0,25 dekar

Balkonger

I sone 1 kan arealkravene til lekeplasser justeres eller fravikes, mens det stilles krav om og til størrelse på balkonger. I nyere boliger skal balkongen ha en dybde på minimum 2 meter. I 2–3 roms leiligheter skal balkongen være minst 6 kvadratmeter, i 4-roms leiligheter minst 10 kvadratmeter.

