

# Den forbudte by

Fortettingsstrategiene har vært offisiell politikk siden 1990-tallet. De er bl.a. ment å fremme miljøvennlig by- og tettstedsutvikling og er en sentral premiss for planlegging i Norge. Strategiene virker. Fortettings- og knutepunktstrategiene fører til at folk bruker mindre bil. Folk hverdagsreiser blir kortere, og det blir enklere å reise kollektivt. Fortetting som førende premiss har også en fordel i at det er markedsvennlig. Tettere bebyggelse betyr høyere utnyttelsesgrad, som igjen betyr høyere fortjeneste og risikovilje blant de store eiendomsaktørene. I småhusbebyggelsen kan eiere realisere verdier gjennom såkalt eplehagefortetting.

Spørsmålet er om forventninger til kvalitet blir møtt.

Det er ikke lett å bygge tett med kvalitet. De tetteste områdene i Oslo, som Grünerløkka og Majorstua, er også de mest attraktive, i likhet med Gamla Stan i Stockholm og det sentrale Paris. Dette er områder som har en høy utnyttelsesgrad, til tross for beskjeden byggehøyde. Kommuneplanene og plan- og bygningsloven legger en rekke begrensninger for å bygge så tett at det virkelig blir attraktivt å bo der. Dermed oppnår man ikke den kritiske massen som trengs for å skape den urbane intensiteten mange ønsker seg.

Mange av disse reguleringene er basert på prinsipper om tilgang til lys og frisk luft som stammer fra den voldsomme urbaniseringen som inntraff under industrialiseringen. Disse prinsippene var også førende for drabantbyutbyggingen. De bunner i et ønske om å gi folk mer plass, ikke mindre. Dette gir dermed ikke de beste forutsetninger for å la en tett by vokse seg tett og levende. Resultatet er at utviklerne stanger mot disse føringene. De ønsker å bygge tette, kompakte nabolag av høy kvalitet, der man har en høy utnyttelse, høy fortjeneste og samtidig nærhet til parker og andre rekreasjonsområder. Det er en kamp mot elementene, og resultatet er ofte kompromisser. Hvert eneste byutviklingsprosjekt byr på fagre løfter om spennende butikker i førsteetasje og, yrende gateliv og behagelige grøntstrukturer. Som OBOS-sjef Daniel Siraj sier i vårt intervju, alle ønsker seg en cafe, men det vi ender opp med er thaimassasje og en eller annen pizzarestaurant.

Den ene forklaringen er at det ikke er nok folk der. Den andre er at det er krevede å få til en god funksjonsblanding. Diskusjoner om de store transformasjonsområdene handler om boliger og tilhørende rekreasjon og konsum. Man snakker om butikker og serveringssteder, men ikke tjenesteyting og produksjon.

Motstanden mot tette boligprosjekter handler mye om at noen nye hus er stygge, monotone og upersonlige. Folk kan ikke se for seg at bygningene vil eldes med verdighet. De ser ut som juletrær i februar. Fortettingspolitikken kan også være brutal og i utakt med hva folk ønsker seg for sine nabolag. Når det foreslås å rive gamle trehus for å bygge femetasjes betongbygg rundt stasjonen, møter det skarpe protester.

I mange diskusjoner om fortettingsprosjekter settes det likhetstegn mellom høy pris og kvalitet. OBOS får gjerne kritikk fra arkitektfaglig hold for at de ikke bruker eksterne arkitektkontorer og for å bygge etter standardiserte løsninger, eller sagt slik: Byggene er ikke dyre nok. Dette tror jeg er et feilspor. Det er allerede for dyrt. Det burde være et offentlig anliggende å legge til rette for at befolkningen har råd til å bo i sin egen by. Dersom ikke kommune- og områdeplanene gir anledning til å bygge den tette byen alle ønsker seg, er det verdt å se nærmere på dette.

Ivar Winther, redaktør

Plan er et uavhengig fagtidsskrift som tar opp aktuelle emner innenfor planfag som arkitektur, ingeniørkunst, samfunnsvitenskap og økonomi, og er et tverrfaglig og tverrpolitisk møtested for informasjon, formidling og debatt om samfunnsplanlegging.

## Redaktør

Ivar Winther  
ivarwinther@plantidsskrift.no  
(+47) 415 64 802  
Solveien 101C, NO-1162 Oslo

## Redaksjonsråd

Hans Henrik Bull, Kenneth Dahlgren,  
Gro Sandkjær Hanssen, Vigdis Espnes Landheim,  
Erik Sveistrup, Karin van Wijngaarden

## Rettigheter

Artikler gjengitt i tidsskriftet reguleres av bestemmelser i avtale om normalkontrakt for utgivelse av litterære verk i tidsskrift av 10. november 2010 mellom Den norske forleggerforening og Norsk faglitterær forfatter- og oversetterforening. Avtalen i sin helhet kan leses på [www.nffo.no](http://www.nffo.no). Alt innhold i tidsskriftet vil bli lagret og gjort tilgjengelig på Universitetsforlagets database og i forlagets bestillingssystem for elektronisk distribusjon, Idunn.

## Abonnement

Institusjoner og privatpersoner kan kjøpe papirabonnement og elektronisk tilgang til Plan på [www.idunn.no/plan](http://www.idunn.no/plan). Samme sted finner du oppdatert informasjon om priser og produkter. Adresseendring og andre spørsmål rettes til Universitetsforlagets kundeservice, [journals@universitetsforlaget.no](mailto:journals@universitetsforlaget.no) eller (+47) 24 14 75 00.

## Priser abonnement

Institusjon: 1219,- Privat: 715,- Student: 409,-

## Løssalg

Enkeltutgaver og enkeltartikler kan kjøpes digitalt. Finn ønsket utgave eller artikkel på [www.idunn.no/plan](http://www.idunn.no/plan) og velg «kjøp digital utgave». Løssalg av papirutgave kun ved forhåndsbestilling, kontakt kundeservice.

## Annonser i Plan?

For bestilling og priser, kontakt [jelena.doublinskaia@universitetsforlaget.no](mailto:jelena.doublinskaia@universitetsforlaget.no)

Design: KORD AS  
Layout: BØK Oslo AS/Laboremus Sandefjord AS  
Trykk: 07 Media AS  
Omslag: Elin Gabrielsen

Plan eies av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og utgis av Universitetsforlaget AS. Tidsskriftet er medlem av Fagpressen og Norsk Tidsskriftforening.

ISSN print: 0805-083X/ISSN online: 1504-3045

 Fagpressen

© Universitetsforlaget 2018