

Dannet møte

Den ene er en utrettelig aktivist med klassiske idealer, som kjemper for kvalitet i arkitektur og byform. Den andre er konsernsjef for Norges største boligbyggerlag, med ansvar for å skaffe hundretusenvis av folk tak over hodet. Hvor uenige er Audun Engh og Daniel Kjørberg Siraj om hvordan man oppnår kvalitet i tett bebyggelse?

Første spørsmål går til deg, Siraj, hvordan bør man gå fram for å sikre kvalitet i fortetningsstrategier?

Siraj: I OBOS handler det om å starte å bygge en internkultur som har kvalitet som utgangspunkt. Dette er ikke minst viktig å ha med seg i prosjekter som har en viss tetthet. Det er jo ulike definisjoner av dette. Når er et prosjekt fortetting, og når er det alminnelig utvikling? Er Bjørvika fortetting eller er det ikke det? Er Løren fortetting eller er det ikke?

Engh: Vi kan vel si at fortetting er å bygge nytt i et område hvor det allerede er ganske mye bebyggelse, enten det er villaer eller bygårder. Mens et byutviklingsprosjekt kan jo starte på et sted der det ikke er noe fra før.

Siraj: Vi jobber for tiden med prosjektet Martin Strandlis vei 10 på Ammerud, det sirkelformede bygget som du kanskje har sett. Tre arkitekturkontorer ble engasjert til å komme med skisser. Blant annet fikk vi et ganske tradisjonelt forslag, formet som en kvartalsstruktur med blokker av ulike

høyder for å nå opp til et utnyttelsesmål vi hadde satt da vi kjøpte tomten. Og så kom Code arkitektur med et bygg som bryter med alt vi selv hadde sett for oss av hva det skulle være. OBOS bygger jo ikke sirkulære bygg. Vi ble nysgjerrige. Kan dette være noe helt annerledes? Dette var bare fem etasjer høyt, de andre alternativene var betraktelig høyere. Byggehøyden er jo en evig diskusjon. Gir det gode nok bokkvaliteter? Gir det nok lys? Og alle disse kvalitetskravene. Her finnes det ingen offentlige satte kvalitetskrav til hvordan fortetting skal skje. Jeg opplever heller ikke at kommuneplanen er god nok som guide. Så skal det bli ordentlig bra, må det faktisk finnes en kultur hos den som gjør det. Og så falt vi ned på at dette prosjektet faktisk oppfylte alle våre kvalitetskrav selv om det gikk utenfor den vanlige boksen vår.

En vanlig kritikk mot OBOS fra arkitekthold har vært at dere har vært for lite opptatt av arkitektur, og at dere i for stor grad bruker standardiserte løsninger?

Siraj: Det er der vi noen ganger skiller lag med arkitekter i enkelte miljøer. Der er definisjonen på kvalitet ofte arkitektur i betydning formspråk og estetikk. I OBOS begynner veldig mange diskusjoner om kvalitet med spørsmålet: hvordan skal det bli bra å bo her?

På akkurat dette punktet tenker jeg dere to er veldig enige, at samtaler om kvalitet fra arkitekthold er noe som foregår i en snever andedam.

Eller hva Engh?

Engh: Kvalitet er ikke et målbart kriterium. Jeg mener man må ta to hensyn når det gjelder kvalitetskriterier. Det ene er stedet, og det andre er brukerne. For det første, hva tilsier stedet? Vi bør ha en stor frihet i samfunnet, og vi vil gjerne velge vår egen arkitektur. Men stedet kan tilsi at vi bør kreve visse nivåer for tilpasning for å få en helhet. For det andre, hva skaper et attraktivt bymiljø? Du nevnte at på Ammerud hadde en arkitekt foreslått kvartalsstruktur med blokker. Men jeg er ikke enig i at dette egentlig er kvartalsstruktur. Det vi dessverre ofte gjør i dag, og dette gjelder OBOS og de fleste andre utbyggerne, er at vi bygger tettere og kaller det bymessig. Men i realiteten tar vi med oss blokkene, næringsparkene og forretningsbyggene fra drabantbyene, plasserer dem tettere og kaller det by. Dette mener jeg er en kompakt drabantby, ikke en by. Hvis en kvartalsstruktur skal fungere attraktivt bymessig, må vi rett og slett ta lærdom av kvartalsbyene som finnes rundt omkring i Europa og i Oslo, og som er de mest attraktive, populære og dyre. Selv bygårder som er ett hundre og femti år gamle er ekstremt attraktive. Og hva er det som gjør dem



Ivar Winther
Redaktør

Foto: Privat



Uenighet om bygningstypologier. **Foto:** Ivar Winther.

attraktive? Ikke alderen! Tvert om. De er gamle fordi de er vakre, de er ikke vakre fordi de er gamle.

Hva er det denne kvaliteten består i, rent konkret?

Engh: Her foreligger det en del forskning innen det som kalles biofilia. Denne forskningen viser at mennesker ikke bare har instinktive behov for natur og trær, det er jo alle enige om, men vi kan også se at mennesker har behov for en viss type estetikk med variasjon, detaljering, og materialbruk i sine bygde omgivelser. Slike instinkter sitter dypt i menneskene, som vårt behov for natur og vann. Mye av modernismens arkitektur har fornek- tet disse tradisjonene, som utviklet seg gjennom tusenvis av år i forskjellige stilarter helt frem til funkisen kom.

Er dette et skalaproblem?

Engh: Det man gjør feil i dag, er at man tar arkitekturen og dimensjonene på bygningene fra bilismens tidsalder,

altså fra Le Corbusier og drabantby- epoken, og flytter den inn i tette byer. Tette byer skal være fotgjengervenn- lige og bilfrie, så da oppstår en kolli- sjon. Disse kjempestore kassene, enten det er blokker eller kontorhus, er kanskje helt greie å kjøre forbi i en bil i 60 km/t eller med t-banen. Men skal vi spasere langs dem, gir det ingen steds- opplevelse. Det store problemet nå, er at dere bygger konvensjonelle blokker. Dere tenker ikke utenfor boksen.

Siraj: Det er mulig at jeg er miljøøs- kadd, men jeg opplever ikke at det er slik mange mennesker i denne byen tenker. Det er uansett et subjektivt synspunkt på kvalitet. Jeg kan finne glede i det du kaller moderne klosser, for det er mye av det som er ganske bra. Selv bor jeg i en sånn firkantet kasse. Det fungerer fordi det tilbyr meg noen fantastiske planløsninger, en kvalitet som er varig og robust, geografisk nærhet til alt jeg trenger, og et fotavtrykk som gjør at det er et stort

gårdsrom i midten. Dette i motsetning til for eksempel deler av Grünerløkka- bebyggelsen, som har en idyllisk fasade, men hvor bakgårdene nok ikke tilfredsstiller krav til moderne planleg- ging av uterom. I min verden vil jeg heller har litt høyere hus og litt mer plass på bakken, slik at folk har rom for ungene og hvor mennesker kan møte hverandre.

Det er jo et modernistisk ideal, på et vis? Det er mye av det rasjonale som lå bak drabantbyutbyggingene?

Siraj: Jeg kommer tilbake til at disse diskusjonene er subjektive. Fordi det er meg, jeg bor der, jeg lever sånn, jeg har valgt å bo slik. Jeg bodde på Holm- lia, men flyttet fordi jeg ville ha nær- het til byen. En periode bodde vi i et hus i suburbia, men det passet ikke for oss som familie. Og så flyttet vi tilbake til en ny leilighet i byen, istedenfor en klassisk leilighet som ikke oppfylte våre krav. Og jeg er jo ikke i en situa- sjon at jeg må kjøpe en sånn leilighet,



Foto: Privat

Audun Engh

Jurist. Medlem i det internasjonale styret for INTBAU, International Network for Traditional Building, Architecture and Urbanism. En av initiativtakerne til Facebookgruppen Arkitekturopprøret Norge. Styreleder i Skarpsno, Gimle og Frogner Vel i Oslo, og styremedlem i Oslo Velforbund. Har ledet medvirkningsprosesser under 15 plansmier i norske kommuner de senere år.



Foto: OBOS

Daniel Kjørberg Siraj

Jurist. Konsernsjef i OBOS siden 2015. Rådgiver og tillitsvalgt for KrF i Oslo i 1997-2007. Tidligere leder for Oslo KrFU, byrådssekretær i Erling Laes (H) byråd (2000-2004). Startet i OBOS i 2004 som advokatfullmektig. Siden advokat, direktør for strategi og forretningsutvikling, adm.dir. i OBOS Nye Hjem, visekonsernsjef fra 2014.

det er ingen som tvinger meg, jeg har økonomi til å kjøpe nesten hva som helst annet i denne byen. Men jeg velger dette. Vi er blitt mer individualistiske i tilnærmingen.

Du snakker om individualistiske preferanser, men den alminnelige innbygger har ikke noe stort individuelt spillerom for hva de kan kjøpe. Og det er vel heller ikke OBOS's stil? Det er jo tvert imot en sosialdemokratisk ånd som ligger bak deres prosjekt, er det ikke? Og da er det jo viktig å stake ut kursen for hva slag boliger som omsettes?

Siraj: Vi ønsker ikke primært å stake ut kursen for folk. Vi har, basert på mange års historikk, funnet ut hva folk vil ha og etterspør, også når det ikke er bolignød. Vi har jo bygget i tider der vi har måttet kaste leiligheter etter folk, omtrent gi dem bort gratis. Men også i tider der folk har løpt og kjøpt. Og det har gjort at vi har bygd opp en kunnskap om hvilke egenskaper ved en bolig eller byområde som må til. Og så må vi være ydmyke til å si at innimellom har vi bommet på enkeltelementer.

Hva tenker du om skala-problemet i byformutviklingen som Engh skisserer her? At husene er litt mindre, men at byformen henger igjen i en modernistisk, foreldet skala?

Siraj: Jeg kan ha respekt for det synspunktet. Når synes mennesket det er nok. Og jeg har respekt for mennesker ikke trives i visse omgivelser. Men jeg oppfatter Enghs utgangspunkt som at for høy byggehøyde fremmedgjør mennesket. Du er egentlig litt der Plan- og bygningsetaten var for noen år siden, der det ble hevdet at du må se ditt barn fra maks seks etasjer. Hvis det er mer enn det, mister vi mennesket i byen.

Da kan du ikke høre barna skrike nede på plenen, tror jeg er antakelsen her.

Siraj: Jeg bodde i sjuende etasje på dette tidspunktet, men tror ikke jeg var en dårlig far for det. Bare så det er sagt, jeg skjønner at det ikke er dette som er Enghs poeng.

Hvor høyt tror du selv at en kan bygge for at det kan fungere for barnefamilier?

Siraj: Barnefamilier kan bo i både sjette, sjuende og tolvte etasje. Men jeg er ikke blant dem som slåss for

flere høyhus i byen. Det trenger ikke være så høyt som mulig. Det viktigste i en diskusjon om arkitektur og skala, er at bolig er velferdspolitik. Hvis Oslo og andre store byer over hele verden skal vokse det de kan, ja, da er en naturlig konsekvens at vi må bo både høyere og tettere. Og da er vi nødt til å legge til rette for det. Men dette innebærer også å unngå arealspredning, å unngå å bygge ned marka, parkene og de grønne lungene. For å sørge for at det er nok plass på bakken, er du nødt til å strekke deg i høyden. Og da er kanskje ett av ofrene vi må gjøre at vi mister noe av den dimensjonen som Engh snakker om, og som jeg ser og anerkjenner. Vi mister kanskje noe når vi bygger i den skalaen og høyden.

Hva tenker du om dette, Engh?

Engh: Jeg vil først si at det er fantastisk at byrådet i Bergen nå diskuterer fire etasjer som maksimalhøyde i byen. Og jeg vet at eiendomsbransjen, inkludert OBOS, har satt i gang en annonsekampanje rettet mot de folkevalgte. Da går man også fra å være gode venner til å gå til krig mot byrådet fordi de ikke vil bygge høyt nok.

Siraj: Dette var en Facebook-kampanje for 1 400,-, det kaller jeg ikke en stor annonsekampanje! Men dette er lik-som måten man snakker om det på.

Engh: Man trenger ikke høyhus for å få stor tetthet. Høyhus er den late metoden. Det er ofte knyttet til at planleggingen skjer ut fra altfor små tomter, og ikke helhetlig byplanlegging. Dette er problemet med privatiseringen av byplanleggingen i Oslo og i Norge for øvrig. I Stockholm er det så vidt jeg vet utenkelig at private kan komme med reguleringsforslag for større byggeprosjekter. Det er det kommunen som gjør. Jeg hørte nettopp at i Hamburg deler man opp kommunale tomter i bygårdsstørrelse, og så selger man en bydelstomt til hver utbygger etter å ha laget en kvartalsbasert byplan. Og her vil jeg framheve for alle som liker modernistisk arkitektur, at Tjuvholmen er et positivt og lærerikt unntak, det motsatte av Sørenga for eksempel. Ola Elvestuen (V), som var leder for byutviklingskomiteen, fikk inn to bestemmelser for Tjuvholmen. Den ene var at kvartalene skulle deles

opp i mange bygårder. Den andre var at det skulle være mange arkitekter med. Dette var faktisk pålagt utbyggerne. Dermed er det en stor variasjon i arkitekturen. Det som er kjernen her, er at Grünerløkka har en av de største tetthetene i Oslo. Det er ikke tettheten som er problemet. Ellen de Vibe sa i et foredrag at Grünerløkka har høyere tetthet enn Bjørvika.

Siraj: Det kommer nok an på hvordan man definerer tetthet, men Grünerløkka verken bør eller må være definisjonen på tett nok.

Engh: Det er noen år siden, kanskje det ikke er riktig lenger. Paris har en av verdens mest tettest bebygde urbane kjerner, med stort sett seks-sju-etassers bygårder fra 1800-tallet. Ekstrem tetthet og verdens mest populære turistdestinasjon, veldig mye på grunn av gatene. Gamla Stan i Stockholm ville vært ulovlig å bygge i dag, med sine smale gater og seks-syv etassers bygninger. Der er det variasjonen, attraktiviteten og gatene som svinger seg litt som gjør at tettheten blir ikke knugende. Men det er det som skjer nå, er at man bygger tett med konvensjonelle kasser eller eksperimentell arkitektur i glass og betong. Det skaper ikke attraktivitet. Jo høyere og tettere man bygger, desto vakrere må det være. Jeg har nettopp lest en svensk forskningsrapport som sier at det ikke er dyrere å bygge variert og vakkert med detaljering, enn å bygge mer eller mindre masseproduserte blokker. Skal vi få til foretting og lykkes med å lage urbane områder hvor folk velger å kjøpe en liten leilighet når de kunne kjøpt en svær enebolig for samme prisen litt utenfor byen, må vi gjøre det attraktivt. Vi må gi folk en opplevelse av å bo i en vakker by. Og da må vi lære av Frogner og Grünerløkka.

Siraj, du er enig?

Siraj: Normkravene i dag er meget restriktive og legger ekstreme begrens-

«Jo høyere og tettere man bygger, desto vakrere må det være.»
Audun Engh

ninger på hva du kan tillate deg, fordi du må frigjøre mye areal på bakken. Så man kan ikke kan ikke bygge Gamla Stan i dag, selv om folk ser på det som en veldig høyverdig måte å bo på. Nå er det blitt sånn at byformingsgrepen nesten er blitt en kamp om å ikke avgi arealer til fellesskapet.

(Siraj illustrerer med en penn og papir.)

Siraj: Dette er en klassisk tomt på vårt byutviklingsområde på Frysja. Vi hadde en stor reguleringsplan med 1 000 boliger. Her ligger det en masse blokker, og her ligger det en fellesakse, et felles parkdrag. Slik regelverket i dag er utformet, belønnes man overhodet ikke for å tenke at denne aksen kunne vært litt større, kanskje vi kan avgi litt uterom til den? Det som skjer om du avgir en eneste kvadratmeter mer enn du må i en stringent, firkanta formel-boks, er at du mister antall byggbare kvadratmeter, selv om plan-grepet er det samme. Det handler bare om hvor du setter grensa.

Hvor ligger feilen, mener du? Plan- og bygningsloven?

Siraj: Nei, det er måten man tenker om uteoppholdsarealkrav her i Oslo. Man burde tenke mer som man har gjort på Grünerløkka. Hvordan løser du kravene til uteopphold? Jo, med trange bakgårder og samtidig tilgang til parker. Min agenda er at en del former og regler som er ment som positive kvalitetskrav

egentlig motvirker det man ønsker. Her skal byrådet i Bergen ha ros. Selv om jeg er uenig med dem i mange ting, sier de jo faktisk at hvis du avgir ting til fellesskapet, så kan du medregne mer enn halvparten av det i ditt eget uteareal-regnskap. Da stimulerer de til en situasjon hvor folk ikke bare behøver å tenke på seg selv og sitt eget prosjekt. Du tenker, nå kan jeg skape noe som skaper en helhetlig byutvikling. Da kan du også skape møteplasser som har denne menneskelige skalaen som Engh er opptatt av, og ikke få sånne lukkede kvartaler, der man bruker minst mulig ressurser på fellesområdene.

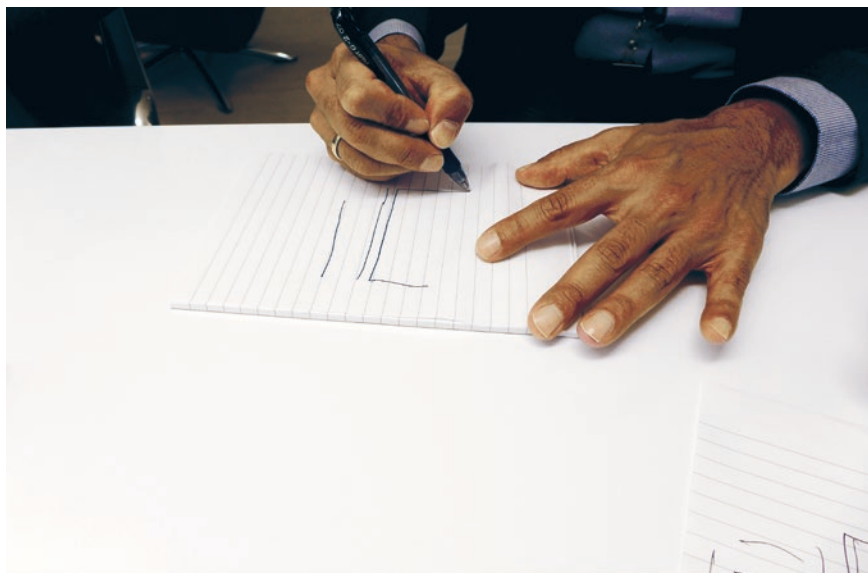
Møteplasser og grøntområder blir fort salderingsposter?

Siraj: Ja. Det blir formelplanlegging. Og det er fint å ha noen formler å basere seg på, men når det blir for rigid, ødelegger det. Og der deler jeg din agenda, Engh.

Engh: Ja jeg er enig i at en del av reglene for lys, sol og uteareal er til hinder for ny kvartalsbebyggelse med helhetlige fasaderekker. Og jeg tror en del av disse kravene kommer fra drabantbyenes epoke, hvor en la blokker i et grønt landskap og kunne stille veldig høye krav.

Er det egentlig sånn at du ønsker deg dyrere bygninger?

Engh: Jeg tror ikke det er nødvendig at det blir dyrere. Det vi snakker om



Firkantede hus, firkantede regler. Siraj illustrerer utfordringer på Frysja. **Foto:** Ivar Winther.



En tradisjonalist og en pragmatiker. **Foto:** Ivar Winther.

«Vi kan ikke alltid høre på hva nabolag tenker og vil, fordi da blir det musealt.» Daniel Siraj

er å bruke litt mer tid på å lage en god byplan og dele opp bebyggelsen slik at den blir mer variert, spennende, og at vi bruker gatene.

Men utbyggeren sier at det blir dyrere?

Engh: Jeg er ingen ekspert på dette, jeg er jurist av utdanning. Men en svensk rapport fra Kungliga Tekniska högskolan sier at det er ikke dyrere å bygge variert, med detaljering og estetiske detaljer enn å bygge disse masseproduserte glatte fasadene. Min utfordring til norsk eiendomsbransje er rett og slett å lytte litt mindre til de konvensjonelle store arkitektfirmaene, og heller trekke inn alternativt faglig ekspertise innen byutforming og arkitektur. Men også lytte til brukerne, kundene.

Siraj: Vi kan ikke alltid høre på hva nabolag tenker og vil, fordi da blir det musealt.

Da blir det musealt?

Siraj: Ja. Jeg kjenner ingen mennesker som ønsker store dramatiske skift. Det blir som vårt prosjekt på Ammerud. Her bygger vi endelig noe som er fint og flott, og som setter stedet på kartet med et positivt fortegn. Men så får jeg et brev fra velet, og de synes dette er helt fremmed. Denne type endring,

med en slik arkitektur som bryter og er ment å være et positivt tilskudd, blir oppfattet som fremmedgjørende i seg selv fordi skalaen er annerledes enn den som var før. Vi skal ikke være brutalistiske, men det finnes en mellomting mellom å være en nabolagsdelegger og en som tør å bryte med tradisjonen. Transformasjon handler om å endre eksisterende struktur. Ellers ville en aldri ha fått opp en blokk på Holtet eller endret karakteren noe sted. Det ville bare vært små hyggelige hus hvis naboen skulle ha bestemt.

Engh: Min erfaring fra en rekke plansmier og beboeraksjoner i Oslo er at folk ikke er imot fortetting. Det de frykter er at fortettingen skal få en skala og en form som gjør at de føler at de taper stedsidentiteten. Dette kan løses ved meningsmålinger som kan åpne for at vi tilpasser nybyggene til det eksisterende, selv om skalaen øker. Du kan lage en glidende overgang og ikke en dramatisk kontrast. Hvis vi velger en estetikk som foretrekkes av befolkningen, blir folk mer positive til fortetting. Dette er noe som kan gjøres med meningsmålinger. I politikken i Oslo nå ser vi et samarbeid mellom byråden fra de grønne - som nå har opposisjon i sitt eget parti mot

denne politikken - og utbyggere, hvor en måler det grønne i byutvikling kun ut fra teknokratiske prinsipper, altså hvor tett og hvor nært en T-banestasjon man kan bygge. Da må man tvinge det på befolkningen, og da har vi et demokratisk problem.

Siraj: Jeg har tatt til orde for at vi ikke burde ta ut nedre Grefsen og Smestad for å bygge blokker der. For jeg mener småhusområder er en del av denne byens karakter. Vi la opp en skisse for Smestad hvor vi fortettet med rekkehus som har samme skala og byggehøyde som de ganske store eneboligene som allerede finnes på Smestad. Men du vet, det var ikke god latin for å få til dette med småhus.

Engh: Hvem sa det ikke var god latin?

Siraj: Representanter for aksjonsgruppen der synes ikke dette så noe særlig ut. Vi kan ikke bare ta hensyn til dem som er naboer i dag. Da blir det dem som definerer agendaen. Det finnes mange mennesker som ønsker å bo på Smestad eller for den saks skyld Grünerløkka eller hvor det er man ønsker å fortette, men som ikke bor der i dag. De bor ikke nødvendigvis i Oslo i dag. Hvor er deres stemme? Vi kan ikke lukke kretsen av meningsberettigede til de som til enhver tid er naboer. Det blir som at Snarøya vel og Fornebu allerede i dag skal få lov å bestemme over alle de andre. Det bor noen få tusen på Snarøya som ikke berøres av det og så bor det noen få på Fornebu som har vært heldige å kjøpe, skal de få lov til å definere skalaen på hva som kommer etterpå?

Ja, skal de ikke det da? Har man ikke en viss rett til et eierskap til sitt eget nabolag?

Siraj: Jo, de skal få lov til å være med i prosessen. Jeg vil ikke avskjære noen synspunkter. Vi må ha gode prosesser for å få fram synspunkter. Det hender av og til at vi kan ta med oss noen av de gode innspillene. På Fornebu er det en genuin bekymring er at det blir for mange mennesker der, som igjen kan gå utover fellesfunksjonene, for eksempel lekearealer og møteplasser. Da må vi se på hvordan kan vi forbedre våre prosjekter og det som planlegges. Men hvis de som er der fra før av skal

være de som bestemmer unisont hva som er byggeskalaen, mener jeg er feil.

Engh: Jeg vil si at OBOS har bidratt til at Oslo sannsynligvis har en av verdens best fungerende drabantbyer. Det er på grunn av eierskapet, selvstyret gjennom borettslag og at kommunen ikke har fått lov til å fylle opp store bygninger med sosialklienter eller folk som har problemer i livet som i Stockholm. Villaboliger utgjør en kjerne i det norske samfunnet, og det skal vi beholde. Det viktige er at vi gir flest mulig villaeiere og folk som eier leiligheter i blokker en mulighet til å ha et attraktivt bysentrum i gangavstand. Det jeg mener vi bør gjøre i drabantbyene, det samme som jeg foreslår for vestkanten, er å bygge attraktive småsentre i småbyskala ved T-banestasjonene. Men det må bli små «grünerløkker», ikke kompakte næringsparker. For å få til det, må vi begynne å tenke byform med gater og offentlige rom. Vi må lære av byene som ble bygd før bilismens tid.

Er det ikke akkurat det man gjør i dag da?

Siraj: Det er det vi gjør. Og det er der jeg tror sammenligningene dine ikke er helt gode, fordi i disse byene som du refererer til, der bor det mange mennesker. Skal du få til lokalsentre må du ha en kritisk masse av mennesker. Det ser vi. Vi driver mange av disse småsentrene rundt omkring. Det er først når du får en kritisk masse rundt et senter at det faktisk fungerer og oppleves som attraktivt.

Men det får du ikke, fordi du ikke får lov til å bygge tett nok?

Siraj: Nettopp. I takt med netthandelen trenger du enda flere mennesker som spiser mat og oppsøker helsetilbud, osv. Du må ha en kritisk masse. Det holder ikke at det er hyggelig. Vi jobber forsøker å jobbe med programmering. Ett eksempel er Fornebu. Vi har tatt kontakt med den lokale tyrkiske grønnsakshandleren og hatt en diskusjon med en dagligvareaktør. En av premissene er at dagligvareaktøren ikke får lov til å selge frukt og grønt, så han ikke skal ta livet av grønthandleren. Det vi ønsker for Fornebu allé ti år fram tid, er at han grønnsakshandleren skal ha lykkes i å bygge opp en

lokal kundebase og kan flytte inn i en av disse førsteetasjebutikkene og skape liv med en nisjebutikk. Det er ambisjonen vår. Sånn prøver vi å kultivere flere av disse små næringsdrivende for å skape seg et kundegrunnlag med nesten ingenting i husleie. Men vår erfaring etter å ha bygd Kværnerbyen, er at det er ekstremt krevende. Vi har gitt bort nærmest gratis husleie. Men selv i Kværnerbyen som har en ganske tett bebyggelse, er ikke det nok for å holde liv i de klassiske kafeene som alle ønsker seg. Alle ønsker seg en kafe, men det vi ender opp med er thaimassasje og en eller annen pizzarestaurant. Bare se rundt i byen hvor mye thaimassasje, pizza og solstudioer det er i første etasje. Alle drømte om at det skulle være noe annet, men det skjer ikke.

Engh: Urban tetthet med mange mennesker kan man oppnå med moderate høyder. Forutsetningen er at man bygger med relativt smale gater og offentlige rom som ikke er for store. Og at man bygger kvartalsbebyggelse som er den byggeformen som gir høyest tetthet. Det andre er at attraktivitet skapes også av estetikken. Jeg har vært på Fornebu og jeg synes at det er et ekstremt ubehagelig sted å være. Det er tilfeldig strødde blokker og næringsbygg med veier og ikke gater.

Engh, du var jo med i en protestaksjon mot rivning av Grünerløkka på 70-tallet. Grünerløkka, Rodeløkka og Grønland, er det riktig?

Engh: Ja, alle de bydelene var vedtatt revet.

De var vedtatt revet, og så var det protestaksjoner. Etterpå fikk du jobb i kommunen, eller begynte å jobbe for dem med byfornyelsesprosjektene på 80-tallet. Og i dag har du disse plansmiene. Hva tenker du, Siraj, kunne dere ringe til Engh og ha en plansmie i forkant av neste byprosjekt?

Siraj: Hm ... jeg er aldri avvisende til å diskutere med kloke mennesker om hvordan man kan gjøre ting.

Engh: Jeg tror ikke naboer skal ha vetorett. Men jeg ønsker at medvirkning skal bli mer bestemmende.

Siraj: Jeg tror vi har et forbedringspo-

«Alle ønsker seg en cafe, men det vi ender opp med er thaimassasje og en eller annen pizzarestaurant.»

tensial på tidlig involvering. Det kan hende at vi kan høre litt og i det minste kommer ikke ting bardust på berørte folk, at de blir helt overrumplet over planer som kommer i en sak med en høringsfrist på fem ukers varsel som en kanskje ikke var mentalt forberedt på. Da har folk sett det og er klar på hva som kommer. Jeg tror dialog skaper større grunnlag for tillit og en god prosess, enn hvis en bare kjøre det formelle løpet.

Engh: Men da må dette starte før noen har sittet på kontoret og forelsket seg i en plan som de ikke er villige til å vrake, eller kraftig forandre. Etableringen av prinsippene må skje før en begynner å tegne. Det er helt avgjørende, hvis ikke blir det bare kosmetiske endringer.

Siraj: Det vi alltid har som utgangspunkt, som OBOS må ha som utgangspunkt, er at vi skal skaffe flest mulig boliger med høyest kvalitet til våre medlemmer. Det å overlate definisjonsmakten for vårt overordnede mål til lokalbefolkningen er ikke nødvendigvis riktig for oss. Det er faktisk vårt ansvar som boligkooperasjon å drive utviklingen for framtidige generasjoner. Fra vårt perspektiv er det helt utenkelig å gi fra oss den definisjonsmakten til et nabolag. Men å bli bedre på dialog til et nabolag, å lytte mer enn å snakke, å stille mer med åpne armer, det er en annen måte å drive dialog på.

Engh: Bygg by ikke drabantby, det er det første. Bygg gater ikke veier, det er det andre. Og for det tredje, del opp bebyggelsen i mange bygninger og ha flere arkitekter, ikke let etter den ene geniale som skal tegne et prosjekt. Gi mange arkitekter sjansen. Det gjør det ingenting om ett bygg er mislykket, hvis helheten er variert og nabobygget kan være veldig vakkert.

Siraj: Takk for innspillene! ■