



Jon Guttu, Lene Schmidt, Matilde Anker,
Odd Eirik Arnesen og Marte Boro

BOKKVALITET PÅ OMRÅDENIVÅ

Utvikling og utprøving av en metode
for kartlegging og vurdering av
bokkvalitet på områdenivå

Oppdragsgiver: Oslo kommune,
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

NOTAT
2004:119

Tittel: **Bokkvalitet på områdenivå**
Utvikling og utprøving av en metode for kartlegging og vurdering av bokkvalitet på områdenivå

Forfatter: Jon Guttu, Lene Schmidt, Matilde Anker, Odd Eirik Arnesen og Marte Boro

NIBR-notat: 2004:119

ISSN: 0801-1702
ISBN: 82-7071-502-6

Prosjektnummer: O-2201
Prosjektnavn: Bokkvalitet på områdenivå

Oppdragsgiver: Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Prosjektleder: Jon Guttu

Referat: Notatet presenterer en metode for kartlegging og vurdering av bokkvalitet på områdenivå. Formålet er å kunne finne frem til områder der det kan være behov for offentlige tiltak for å bedre bokkvaliteten. Metoden skal kunne være allment anvendelig, og skal kunne brukes ved fremtidig registrering i andre områder. Vi ser et behov for at det fortløpende gjennomføres systematisk kartlegging av en rekke ulike egenskaper og indikatorer for bokkvalitet på områdenivå. Prosjektet er finansiert av Husbanken og gjennomført i samarbeid med NIKU.

Sammendrag: Norsk

Dato: September 2004

Antall sider: 113

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21,(ny besøksadresse fra 25.10.2004: Sinsensvn. 47 B)
Postboks 44 Blindern
0313 OSLO

Vår hjemmeside: Telefon: 22 95 88 00
Telefaks: 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no
<http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA
© NIBR 2004

Forord

Prosjektet ”Utvikling og utprøving av metode for kartlegging og vurdering av bokkvalitet på områdenivå i Oslo” er initiert av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i Oslo kommune og utført av NIBR i samarbeid med NIKU. Studien er inndelt i to faser, hvorav Fase 1 ble dokumentert i en foreløpig rapport. Dette notatet dokumenterer hele arbeidet.

Medarbeidere har vært samfunnsgeograf Odd-Eirik Arnesen NIBR, sivilarkitekt Lene Schmidt NIBR, landskapsarkitekt Matilde Anker NIKU, arkitekt Marte Boro NIKU og sivilarkitekt dr.ing Jon Guttu NIBR, som også har vært prosjektleder. Schmidt og Guttu er ansvarlig for hoveddelen av innholdet. Kontaktpersoner i EBY har vært samfunnsgeograf Hilde Moe og samfunnsøkonom Grethe Lied Felde. Vi vil takke for konstruktivt samarbeid.

Vi vil også rette en takk til kontaktpersoner i Helse- og velferdsetaten, Oslo Sporveier, Politiet, bydelsadministrasjoner og skoler, som har hjulpet oss med grunnlagsmateriale. Korte tidsfrister har gjort det vanskelig for bydelene å gi dekkende informasjon og medført at vi ikke har kunnet yte dem full rettferdighet i rapporteringen.

Oslo, september 2004

Arvid Strand
Forskningsjef

Forord fra oppdragsgiver

Bakgrunn for oppdraget

Dette arbeidet har sitt utspring i et internt prosjekt i Eiendoms- og byfornyelsesetaten med tittel *Kartleggingsprosjektet, del C*. Kartleggingsprosjektet del C er en videreføring av tidligere gjennomførte prosjekter kalt del A og B, som var ferdige hhv. i desember 1999 og mars 2001. Siktemålet med prosjektene var å få et bedre grunnlag for det videre byfornyelsesarbeidet i Oslo.

Det opprinnelige byfornyelsesprogrammet for Oslo, vedtatt 1978-79, gikk ut på en områdevis byfornyelse. Da var defineringsen av områdene basert på bygningsmessige mangler, nærmere bestemt opphopning av boliger med dårlige sanitærforhold. Det var den gang 30 000 boliger i Oslo som ikke hadde bad og/eller wc inne i boligen. Man baserte seg på antakelsen om at der hvor det var mange boliger med dårlige sanitærforhold, var det også andre mangler ved boligene og boligområdene.

Det nye byfornyelsesprogrammet fra 1996 presiserte at byfornyelsen skulle gjelde hele byen. Ennå var mye ugjort i de opprinnelige byfornyelsesområdene, men det oppsto et behov for ny kunnskap om hvor i byen behovene var størst. Derfor ble det igangsatt et kartleggingsprosjekt.

To forhold gjorde at den nye kartleggingen ble lagt opp annerledes enn den som lå til grunn for det opprinnelige byfornyelsesprogrammet. Det ene var at det ikke lenger kunne knyttes entydig sammenheng mellom én enkelt bygningsmessig faktor (som sanitærstandard) og bygningens eller områdets behov for offentlig fornyelsesinnsats. Det andre var at med et utvidet geografisk perspektiv ble bildet mye mer mangfoldig mht. boligtyper og områdetyper. Disse to forholdene medførte 1) at kartleggingen systematisk måtte rettes både mot bygningskvalitet og områdekvalitet, og 2) at det ble behov for inngående drøftelser av hva kvalitet på boliger og boligområder består av.

Kartleggingsprosjektet del A prøvde ut en registreringsmetode i fire mindre områder. Både politisk og administrativt var fokus fortsatt på indre by, og alle de fire områdene besto av typisk murgårdsbebyggelse av den typen den tradisjonelle byfornyelsen har vært konsentrert om.

Etaten trakk to konklusjoner fra del A:

1. *Det vil være altfor dyrt å gjennomføre en fullstendig registrering av bygningsmessige mangler som vil kunne brukes til å avgrense nye byfornyelsesområder etter bygningsmessig understandard* (slik man forenklet gjorde i det opprinnelige byfornyelsesprogrammet).
2. *Det vil være nødvendig med et grundigere forarbeid på metode-siden for å kunne gjennomføre en registrering av områdemessige mangler som vil kunne brukes til å avgrense nye byfornyelsesområder etter "områdemessig understandard".*

Kartleggingsprosjektet del B bygget videre på metoden fra del A når det gjaldt bygningsmessig registrering, inkludert utearealer i direkte tilknytning til boligen. Ettersom det ville være for dyrt å kartlegge hele byen geografisk på denne måten, valgte etaten en utvalgsundersøkelse, som resulterte i en beregning av omfanget av bygningsmessig understandard i hele byen sett under ett. Beregningen viste at det ennå (i 2001) var ca. 7 900 boliger i Oslo som hadde vesentlig bygningsmessig understandard, og ca. 22 400 boliger som hadde vesentlige mangler knyttet til utearealene i direkte tilknytning til boligene.

Målet med Kartleggingsprosjektet del C, har vært å utvikle og å prøve ut en metode for kartlegging og vurdering av bokvalitet på områdenivå. Kartlegging med tilhørende vurderinger er tenkt å være en del av grunnlaget når etaten eventuelt skal velge geografiske områder for byfornyelsesinnsats og tilrettelegging for boligbygging.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo, august 2004

Per Gregersen
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord	1
Forord fra oppdragsgiver	2
Tabelloversikt	6
Figuroversikt.....	7
Sammendrag	9
1 Innledning	12
1.1 Prosjektets mål og innhold	12
1.2 Denne rapporten	13
2 Måleverktøy	14
2.1 Helse og sikkerhet	15
2.2 Sosiale forhold	17
2.3 Service og offentlige tjenester	19
2.4 Sentralitet	20
2.5 Friområder.....	20
2.6 Kulturhistoriske og visuelle forhold – Identitet/tilhørighet.....	21
3 Framgangsmåte	23
3.1 Trinn 1: Enkel geografisk analyse.....	23
3.1.1 Helse og sikkerhet	24
3.1.2 Sosiale forhold	24
3.1.3 Service og tjenester	25
3.1.4 Sentralitet	26
3.1.5 Friområder.....	26
3.1.6 Vekting.....	26
3.2 Trinn 2: Kvalitativ analyse på områdenivå	26
3.2.1 Supplerende kartlegging, befaring med registrering og fotografering	27
3.2.2 Samtaler med personer i området.....	28
3.2.3 Supplerende opplysninger fra andre kilder	29
3.3 Trinn 3: Kvalitetssikring av data.....	29
3.3.1 Rapportering.....	29
3.3.2 Helse og sikkerhet	29
3.3.3 Sosiale forhold	30
3.3.4 Service og offentlige tjenester.....	30
3.3.5 Sentralitet	30
3.3.6 Friområder.....	30
3.3.7 Kulturhistoriske og visuelle forhold. Identitet og tilhørighet.....	31
4 Begrunnelse og drøfting.....	32
4.1 Kvantitative vs. kvalitative vurderinger.	32
4.2 Å formulere brukerkrav.....	32
4.3 Hvilke egenskaper og indikatorer bør legges til grunn?.....	33
4.4 Fastlegging av kriterier. Hvor skal lista legges?	34

4.5	Skal noen egenskaper telle mer enn andre? Vekting.....	36
4.6	Hvor mye skal til for at området skal prioriteres? Indeksering	37
4.7	Hvordan avgrense områder?.....	37
5	Erfaringer fra Fase 1 og 2.....	39
5.1	Fase 1: Å finne områder og utvikle en metode	39
5.1.1	Problem med å finne informanter.....	39
5.1.2	Innsamling og kartfesting av data	39
5.1.3	Hvilke egenskaper, indikatorer og kriterier skulle vi velge?.....	40
5.1.4	Kritisk gjennomgåelse av målemetoden.....	40
5.1.5	Utvikling av metoderedskapet.....	41
5.2	Fase 2: Å prøve ut og vurdere metoden	42
5.2.1	Grunnlag for valg av case.....	42
5.2.2	Supplerende egenskaper og indikatorer	42
5.2.3	Kartlegging i felt	42
5.2.4	Faglige konklusjoner fra Fase 2	45
5.2.5	Metodekonklusjoner fra Fase 2	45
5.2.6	Presentasjon av eksempelområder.....	45
6	Eksempelområde Haugenstua	46
6.1	Generelt	46
6.2	Helse og sikkerhet	50
6.3	Friområder.....	50
6.4	Service.....	51
6.5	Sosiale forhold	54
6.6	Visuelle forhold/ verneverdier	55
6.7	Oppsummering: Overordnede strukturer svikter.....	59
7	Eksempelområde Ulven vest.....	60
7.1	Generelt	60
7.2	Helse og sikkerhet	62
7.3	Friområder.....	63
7.4	Service.....	64
7.5	Sosiale forhold	64
7.6	Visuelle forhold og verneverdier.....	65
7.7	Oppsummering: overordnede strukturer svikter	69
8	Eksempelområde Sagene sør.....	70
8.1	Generelt	70
8.2	Helse og sikkerhet	73
8.3	Friområder.....	73
8.4	Service.....	74
8.5	Sosiale forhold	76
8.6	Visuelle verdier/verneverdi	77
8.7	Oppsummering: Størst behov for bedre vedlikehold av bygninger og uterom og for større boliger	80
	Kilder	82
	Vedlegg 1 Avgrensning av antall bydeler for utprøving av kartleggingsmetoden	85
	Vedlegg 2 Kart fra Fase 1	86
	Vedlegg 3 Egenskaper og datagrunnlag	93
	Vedlegg 4 Vurdering av tiltaksområder.....	104

Tabelloversikt

Tabell 2.1	Brukerkrav: Behov for ren luft.....	15
Tabell 2.2	Brukerkrav: Behov for tålelig lydnivå.....	15
Tabell 2.3	Brukerkrav: Sikker ferdsel til fots og på sykkel.....	16
Tabell 2.4	Brukerkrav: Mulighet for boligkarriere innenfor området.....	17
Tabell 2.5	Brukerkrav: Tilgjengelighet for alle til boliger og omgivelser.....	17
Tabell 2.6	Brukerkrav: Mulighet for aktiviteter og sosial kontakt.....	18
Tabell 2.7	Brukerkrav: Behov for å føle personlig sikkerhet utendørs.....	18
Tabell 2.8	Brukerkrav: Mulighet for å få dekket daglige service- og tjenestebehov.....	19
Tabell 2.9	Brukerkrav: Behov for god offentlig transport.....	19
Tabell 2.10	Brukerkrav: Lett tilgang til tilbud på bynivå.....	20
Tabell 2.11	Brukerkrav: Lekemuligheter i nærmiljøet.....	20
Tabell 2.12	Brukerkrav: Mulighet for fysisk aktivitet utendørs.....	21
Tabell 2.13	Brukerkrav: Lett tilgang til rekreasjon på bynivå.....	21
Tabell 2.14	Brukerkrav: Behov for identitetsfølelse og stedstilhørighet.....	21
Tabell 2.15	Brukerkrav: Behov for estetisk opplevelse.....	22
Tabell 3.1	Egenskaper og indikatorer presentert på kart i Trinn 1.....	24

Figuroversikt

Figur 3.1	EMMA, Oslo Sporveiers indeks for kollektivtransport	25
Figur 5.1	Når man beveger seg gatelangs får man direkte kontakt med det fysiske miljøet. Bildet illustrerer problemene med visuell forsøpling av det offentlige rommet, og det kan diskuteres hvem som forsøpler mest.....	43
Figur 6.1	Haugenstua er et typisk drabantbyområde fra slutten av 1960- tallet med store grønne områder mellom blokkene. Utearealene er opparbeidet med parsellhager, ballbaner og lekeplasser. Deler av utearealene har mer variert terreng, og byr på fine akebakker vinterstid. Andre områder har mer karakter av grønn ørken.	46
Figur 6.2	Kart, Haugenstua	47
Figur 6.3	Kart, Haugenstua og Stovner lokalsenter	48
Figur 6.4	Grønt bydelskart, Stovner (utsnitt).....	49
Figur 6.5	Haugenstua senter sett fra gangveien til stasjonen. Flere butikklokaler står tomme, og senteret er forfallent og forslummet.	52
Figur 6.6	Brun, men blid? Områdene rundt butikktilbudet vest for Haugenstua senter er uoversiktlige og preget av utflytende asfaltflater.	52
Figur 6.7	Det arkitektoniske uttrykket er preget av geometriske former og gjentakende elementer. Blokkene er med sine store dimensjoner dominerende elementer i miljøet. Det er et stort potensial i forhold til å utvikle fokuspunkter i landskapet og i forhold til å utvikle arealer som innbyr til opphold og lek.	56
Figur 6.8	I området finnes også et mindre boligområde fra 1970-tallet med lavere bebyggelse og større variasjon.	56
Figur 6.9	Stabburet på Stig gård med blokkbebyggelsen rett bak. Denne kontrasten gjør at opplevelsen av gården som et kulturminne i landskapet blir redusert fordi landskapet er så endret og bebyggelsen rundt såpass dominerende. Gårdsbebyggelsen gir imidlertid rik variasjon i dette ellers forholdsvis ensartete miljøet med store dimensjoner og liten variasjon.	57
Figur 7.1	Ulven vest består av lavblokker fra 1950- tallet organisert rundt åpne storgårdskvartaler. Gårdsrommene er opparbeidet med lekeplasser og velstelte grøntarealer.	60
Figur 7.2	Kart, Ulven vest	61
Figur 7.3	Bebyggelsen har et enkelt formspråk med klare former. Mellom bygninger er det store grøntområder. Arealene mellom blokkene mot Ringveien er lite opparbeidet. Uteplassen er lagt her fordi balkongene er for støyutsatte.....	66
Figur 7.4	Karl Staffs vei – innkjøringen til området med boligbebyggelse på begge sider. Bebyggelsen har et enkelt formspråk med klare former. Mellom bygningene er det store grøntområder. Karl Staffs vei er preget av bilparkering og kan oppleves som noe uoversiktlig.....	66

Figur 7.5	Foto av den kombinerte nærings- og boligbygget ved innkjøringen til området. Her er dagligvare og noen få servicetilbud. Her er også selskapslokaler og eget fyrrom. Nedre deler av fasadene er trukket fram og bearbeidet spesielt. Legg merke til den karakteristiske bratte takkanten som er så typisk på næringsbygg fra perioden.....	67
Figur 7.6	Foto tatt innerst i området mot sør. Høyblokken til høyre ligger på den andre siden av Ringveien Gangveien ledes i undergang under veien, men sammenhengen til området på den andre siden er svak. Det er lite beplantning, og høyspentledningen bidrar ytterligere til at området oppleves som lite trivelig.	68
Figur 8.1	Området sett fra Ring 2. Karakteristisk funksjonalistisk bebyggelse med store arkitektoniske kvaliteter, men fasadene er dårlig vedlikeholdt med flassende maling og skader i pussen. Den tidligere kommunale bygården er nylig overtatt av beboerne, og organisert som borettslag. I bakgrunnen ses grøntområdene langs Akerselva.	70
Figur 8.2	Kart, Sagene sør	71
Figur 8.3	Grønt bydelskart, Sagene-Torshov (utsnitt)	72
Figur 8.4	Sagene skole er av høy håndverksmessig kvalitet, og har tålt tidens tann. Skolegården derimot trenger oppgradering.....	75
Figur 8.5	Området har variert bebyggelse – til venstre funksjonalistisk bebyggelse, i midten eldre trehusbebyggelse og til høyre murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet. Dette gir sammen med Sagene bad og skole på høyre side av gaten historiske og visuelle opplevelser, men deler av boligbebyggelsen er skjemet av dårlig vedlikehold.	77
Figur 8.6	Godt vedlikeholdt funksjonalistisk bebyggelse opp mot Marcus Thranes gate. Fotoet illustrerer den negative trafikksituasjonen og utforming og tilstand på de offentlige arealene.....	79
Figur 8.7	Dette store åpne gårdsrommet har preg av forfall og manglende vedlikehold. Det innbyr i liten grad til opphold til tross for gode lys og solforhold og mange beboere i bygningen rundt.....	79

Sammendrag

Jon Guttu, Lene Schmidt, Matilde Anker, Odd-Eirik Arnesen og Marte Boro

Bokkvalitet på områdenivå

Utvikling og utprøving av en metode for kartlegging av bokkvalitet på områdenivå
NIBR-notat 2004:119

Målet med prosjektet har vært å utvikle, anvende og vurdere en metode for kartlegging av bokkvalitet på områdenivå. Hensikten er å identifisere områder der det er behov for offentlige tiltak for å bedre bokkvaliteten. Oppdragsgiver har vært EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) i Oslo kommune. Prosjektet er en videreutvikling av kartleggingen fra den tradisjonelle byfornyelsen der bolig- og sanitærstandard var det viktigste utgangspunktet for vurdering av bokkvalitet. EBY ønsket med dette prosjektet å utvikle et mer bredspektret perspektiv på bokkvalitet. Kartleggingen skulle foregå i 12 (gamle) bydeler i Oslo øst og sørøst. En slik kartlegging vil være problemorientert, samtidig som det er et mål å løfte frem stedets "herlighetsverdier". Vårt prinsipielle syn har vært at alle steder har kvaliteter som kan videreutvikles.

Metoden skal være generelt anvendelig i alle typer områder. Metodeverktøyet er åpent og kan tilpasses lokale behov. Det kombinerer kartfestete, kvantitative data og data av mer kvalitativ art som innhentes ved hjelp av befaringer og intervju. De kvantitative dataene gir en oversikt over større byområder uten for stor ressursbruk, mens de kvalitative studiene sørger for "robuste" resultater. Metoden er her brukt i kartleggingen av bokkvalitet i eksisterende boligområder, men måleverktøyet skal prinsipielt kunne anvendes også i planlegging av nye boligområder.

Metodeutvikling – måleverktøy

For å vurdere bokkvalitet på områdenivå har vi utviklet et måleverktøy som tar utgangspunkt i menneskers aktiviteter og behov slik de kan generaliseres til *brukerkrav*. Brukerkravene forutsetter visse *egenskaper* ved omgivelsene. *Indikatorer* er kjennetegn ved de ønskede egenskapene eller ytelsene. *Måleenheten* er den enhet vi anvender for å måle indikatorene. Som *kriterier* for indikatorens og dermed egenskapens kvalitetsnivå kan man prinsipielt anvende ulike skalaer. For å kartlegge områder der det er behov for tiltak, har vi bare anvendt to nivå: "dårlig" eller "akseptabelt".

Vi har ordnet bokkvalitetene i seks egenskaper:

1. Helse og sikkerhet
2. Sosiale forhold
3. Service og tjenester
4. Sentralitet
5. Friområder
6. Kulturhistoriske og visuell forhold – Identitet og tilhørighet

De seks egenskapene er sirklet inn ved hjelp av et større antall indikatorer. I valg av egenskaper og indikatorer vil man måtte vurdere detaljeringsnivået ut fra hva det er mulig og overkommelig å kartlegge og håndtere i en samlet analyse. Vi har sett det som viktig å inkludere indikatorer som viser til folks preferanser slik de kan avleses i for eksempel områders image og eiendomspriser. En kartlegging som utelukkende tar opp ”klassiske” bokkvaliteter (lys og luft osv.) vil ikke fange inn det forhold at sentrale boligstrøk, med problemer som støy, forurensning og lite uteareal, av mange vurderes som mer attraktive enn områder i periferien uten slike problemer. Brukerkravene må imidlertid vurderes fortløpende fordi de er relative og basert på forskning og rimelighetsbetraktninger. Fagfolk og folk flest kan ha ulike syn på hvilke bokkvaliteter som er viktige, og fagfolk er ikke nødvendigvis enige heller. Vi anbefaler at datainnsamlingen og bruken av måleverktøyet skjer i tre trinn.

Framgangsmåte i tre trinn

Trinn 1 består i en grovmasket analyse av byen eller større byområder. Analysen baseres på foreliggende data som statistikk eller kartverk. Det vil være viktig å få med alle byområder der det kan være behov for tiltak. I Trinn 1 kartfestes kvantitative data for i alt ti indikatorer innenfor de fem første egenskapene. (Egenskapen ”kulturhistoriske og visuelle forhold” kartlegges først i Trinn 2 gjennom vurderinger på stedet.)

Formålet med analysen er å få oversikt over eventuelle opphopninger av negative egenskaper innenfor enkelte områder. Flere negative egenskaper kan forsterke hverandre. Områder med mye støy og forurensning er for eksempel mer utsatte dersom det også er dårlig tilgang til friområder. Omvendt kan gode forhold på noen egenskaper avbøte dårlige forhold på andre. Godt utbygd kollektivtransport kan gjøre det lettere å nå service som ligger utenfor rekkevidde til fots. Vi har foreslått at områder med dårlig score på minst seks av de ti indikatorene bør undersøkes nærmere i Trinn 2.

Datainnsamlingen i *Trinn 2* består primært av studier i det enkelte området. Hensikten er å supplere og korrigere den kvantitative datainnsamlingen med kunnskap av mer kvalitativ art. Framgangsmåten er å ”stikke fingeren i jorda” ved å gjøre befaringer i området og snakke med beboere og andre med tilknytning til området. Å gjøre seg kjent med stedet til fots gir direkte og konkrete erfaringer på egen kropp. Man må passe seg for trafikken og huller i gaten. Man må rope for å bli hørt gjennom støy. Man kan nyte en vakker utsikt, eller glede seg over en historisk bygning eller en fin gammel vei. I Trinn 2 innhentes alle data som *må* registreres og vurderes på stedet. Det gjelder blant annet kulturhistoriske og visuelle forhold.

Formålet med *Trinn 3* er å sjekke opplysningene mot andre kilder først og fremst ved hjelp av mer systematiske intervju både av spesialister og lokalkjente. Det kan dreie seg om eksperter på støy og forurensning eller informanter med kjennskap til området, som styreledere og vaktmestere i borettslag, ledere i lokale organisasjoner, ansatte i bydelene m.fl. Gjennom disse intervjuene vil en kunne utdype registreringene og vurdere egne inntrykk mot andres og mot mulige registreringer av forholdene over tid. I begynnelsen av Trinn 3 bør en starte rapporteringen.

Behov for tiltak – det offentlige svikter

Kartleggingen i prosjektets fase 1 viste ni boligområder med behov for offentlige tiltak. I samråd med EBY ble tre områder valgt ut for nærmere studier i fase 2. Analysene viste at beboere, organisert i borettslag eller sameier, stort sett klarer å ta vare på boligen og de bolignære omgivelser. Behov for offentlige tiltak gjelder først og fremst på områder som allerede er det offentliges ansvar, først og fremst bedre fysisk og sosial infrastruktur. Dette er forhold beboerne har liten eller ingen innflytelse på. Vi har sett at det flere steder

er behov for trafikktiltak, blant annet bedre skjerming mot trafikkstøy og forurensning. Det er også et stort behov for bedre drift og forvaltning av offentlig eide gater, parker og plasser. I sentrum er det fortsatt behov for gårdsromforbedringer. Vi har også sett at den sosiale infrastrukturen svekkes, og at det kan føre til en fattigsligere tilværelse og en vanskeligere livssituasjon for beboerne. Områder der fysisk og sosial infrastruktur svekkes, og som i tillegg har støyproblemer, dårlig tilgang til sentrum eller generelt dårlig servicetilbud, kan være i faresonen. Områder med ensidig sammensetning av bygningstyper og boligstørrelser, har behov for tiltak for å få frem et større mangfold av boligtilbud. Det gjelder ikke minst i områder med mange små boliger. Områder med opphoping av kommunale leieboliger krever spesielle tiltak for bedre drift og vedlikehold av både bygninger og utearealer.

Behov for kartfesting av data

Som kilder for datainnsamlingen har vi blant annet anvendt data fra Statistisk Sentralbyrå, Helse- og velferdsetaten, Oslo kommunes statistikk, Plan- og bygningsetatens grunnlagskart, bydelene, Byantikvaren og Oslo Sporveier. Vi ser at det er behov for systematisk kartfesting av data som ikke er tilgjengelige i dag. Det gjelder blant annet for kriminalitet (ran, tyveri, overfall og antastelser). Her kan kartfesting av hendelser danne grunnlag for tiltak i det fysiske miljøet i tråd med prinsipper for kriminalitetsforebyggende planlegging. På samme måte bør områder der det er mye tagging og hærverk, kartfestes for å evt. motvirke problemet med ulike nærmiljøtiltak. Bydelene bør oppfordres til å kartfeste områder der det er en opphoping av kommunale leieboliger og generelt områder med behov for vedlikehold av både bygninger og anlegg. Skolene bør kartfeste strekninger der foreldre føler engstelse for barna på skoleveien.

Behov for fortløpende kartlegging

Måleverktøyet og fremgangsmåten er utviklet ved å prøve ut metoden på konkrete områder for deretter å justere verktøyet. Innen rammen av dette prosjektet har det ikke vært mulig å foreta en ny utprøving av den skisserte metoden i sin helhet. Metodeutviklingen bør derfor ses som ledd i en prosess, der framgangsmåten justeres etter hvert som man høster erfaringer med verktøyet.

Vi vil foreslå at metoden videreutvikles som ledd i en kontinuerlig kartlegging av bokvalitet på områdenivå. Kartleggingen bør sees som en viktig og nødvendig utvidelse av arbeidet med boligprogrammer og boligsosiale handlingsplaner. Etter initiativ fra Husbanken pågår slike arbeider i de fleste byer og tettsteder. En systematisk kartlegging kan bidra til å utvikle tiltak i forkant og dermed motvirke uønsket segregering.

1 Innledning

1.1 Prosjektets mål og innhold

Hovedmålet for det oppdraget Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har stilt, er å utvikle, anvende og vurdere *en metode for å kartlegge bokkvalitet på områdenivå*. Metoden skal brukes til å sirkle inn områder i Oslo kommune hvor det er påkrevd med offentlig innsats for å heve bokkvaliteten. At bokkvalitetene skal kartlegges på områdenivå, betyr at kvaliteter på lavere nivå vil være relevante bare i den grad de påvirker *områdets kvalitet*. Denne vinklingen representerer en metodisk utfordring, samtidig som den har stor relevans for dagens byplanlegging. Metoden skal være allment anvendelig og skal kunne brukes ved fremtidig registrering i andre områder.

At metoden skal rettes mot å finne områder som trenger offentlige tiltak, vil bety at kartleggingen i hovedsak vil ha et problemsøkende perspektiv. Likevel bør det være et mål å se stedets potensial til forbedring. Man kan si at alle steder har sine ”herlighetsverdier”, og at det er kartleggingens oppgave å få fram også disse.

Det spesielt interessante med oppdraget er ikke bare at forskjellige egenskaper blir vurdert systematisk for ett spesielt geografisk område under overskriften *bokkvalitet*. Et utviklingsaspekt ligger også i forsøket på å bruke eksisterende data, slik de foreligger hos forskjellige offentlige instanser. Hva finnes av relevant kunnskap for å vurdere bokkvalitet? Hvor befinner kunnskapen seg og hvor oppdatert er den? Hvor brukervennlige er eksisterende databaser? Hva foreligger kartfestet? Og hva må registreres og vurderes ute i det enkelte området?

Oppdraget var spesifisert til to faser, hver igjen oppdelt i tre deler. I første fase gikk arbeidet ut på å lokalisere områder hvor det er påkrevd med offentlig innsats innenfor 12 angitte (gamle) bydeler i Oslo øst og sør. 12 av 25 gamle bydeler ble valgt ut for å begrense omfanget av prosjektet. Begrunnelsen for utvelgelsen av disse 12 presenteres i vedlegg 1. EBY har ønsket å undersøke om det finnes områder med opphoping av flere typer problemer. Til det formålet er kartfesting av data et viktig verktøy, fordi det gir oversikt over hvor ulike problemfelt evt. overlapper. Er det for eksempel områder som har problemer både med støy, dårlig vedlikehold, stor gjennomtrekk, og dårlig service-dekning? Videre skulle seks av bydelene dokumenteres og beskrives nærmere og suppleres med en studie av knutepunkter i området. Parallelt med registreringen i bydelene, skulle det utvikles et metodeverktøy til generelt bruk. I Fase 2 skulle så metodeverktøyet utprøves i praksis, resultatene skulle presenteres og vurderes kritisk med henblikk på videre forbedringer.

I vårt tilbud la vi vekt på at metodeverktøyet bør utvikles på ulike stadier i prosessen og ikke betraktes som et isolert stykke arbeid. Både arbeidet i Fase 1 og 2 har bekreftet dette med all tydelighet. Arbeidet med å utvikle og utprøve metodeverktøyet har vært som en rød tråd gjennom hele prosjektet.

1.2 Denne rapporten

Dette er den endelige rapporten fra prosjektet og inneholder erfaringer fra begge faser. Først presenterer vi et *måleverktøy* hvor egenskaper, indikatorer og kriterier er fremstilt oversiktlig i tabellform (Kapittel 2). Måleverktøyet er bygd opp på grunnlag av brukerkrav, stilt på vegne av beboerne. Deretter følger en anvisning til *framgangsmåte* i tre trinn, hvor kartleggeren beveger seg fra bynivå og ned til detaljer i det enkelte område (Kapittel 3). I kapittel 4 *begrunner og drøfter* vi de viktigste valgene i prosjektforløpet for deretter å beskrive de konkrete erfaringene vi gjorde i *fase 1 og 2* (kapittel 5). Kapitlene 6, 7 og 8 er beskrivelser av *eksempelområder*, og dermed konkrete uttrykk for hva slags kunnskap metoden har gitt. Til slutt følger en fortegnelse over *kilder* vi har benyttet og et *vedlegg*, dokumenter som ble utarbeidet i fase 1.

Rapporten er utarbeidet i et samarbeid mellom NIBR og NIKU, hvor sistnevnte har hatt ansvar for kulturhistoriske og visuelle forhold.

2 Måleverktøy

I dette kapitlet presenterer vi *måleverktøyet* i form av egenskaper, indikatorer og kriterier. Måleverktøyet er en sammenfatning av det faglige grunnlaget for vurderingen satt opp i tabellform. I neste kapittel beskrives *framgangsmåten*, som er inndelt i tre trinn, hvor ett trinn bygger på det foregående. Om man skal anvende en analogi fra kokebokas oppskrifter, gir vi først antall og mengde ingredienser. Etter det beskrives hva man skal gjøre for å lage en rett, skritt for skritt.¹

Kartlegging av bokkvalitet for et større byområde bør skje i faser eller *trinn*.² I de trinnene vi anbefaler, beveger kartleggeren seg fra et overordnet bynivå og ned til et enkelt område. Vi anbefaler tre trinn i denne rekkefølgen:

Trinn 1 Enkel geografisk analyse

Trinn 2 Kvalitativ analyse på områdenivå

Trinn 3 Kvalitetssikring av data

Rekkefølgen er viktig fordi det ene trinnet gir ”hypoteser” om tilstanden som det er mulig å verifisere eller avkrefte på neste trinn. På den måten kan kartleggeren nærme seg en presis og troverdig fremstilling av forholdene på stedet. Metoden forutsetter at kartleggeren går gjennom alle tre trinn. Å basere konklusjoner kun på generelle kart eller bare på befaringer gir ikke holdbare resultater.

I de følgende tabellene som fremstiller måleverktøyet, har vi henvist til det trinn handlingen hører hjemme. Framgangsmåten for hvert trinn presenteres i kapittel 3.

Definisjoner

Måleverktøyet tar utgangspunkt i menneskenes aktiviteter og behov slik de kan generaliseres til *brukerkrav*. Brukerkravene er altså ment som uttrykk for det beboerne ønsker seg i sitt daglige liv i boligområdet, og er formulert som positive krav. Brukerkravene fra beboerne forutsetter visse *egenskaper* ved omgivelsene. *Indikatorer* er kjennetegn ved de ønskede ytelsene eller egenskapene. *Måleenheten* er, som navnet tilsier, den enheten vi anvender for å måle indikatoren. Med *kriteriene* settes grensen mellom godt og dårlig. Det kan i prinsippet skje ved en todeling eller ved en flerdelt skala som går fra ”svært dårlig” til ”meget godt”. Måleverktøyet, slik det presenteres nedenfor, er i hovedsak siktet inn mot å finne områder hvor det er behov for tiltak fra det offentlige, det vil si hvor tilstanden er kritisk. Vi har følgelig anvendt en todelt skala hvor kriteriene kun skiller mellom ”dårlig” og ”akseptabelt”. *Registreringsformen* kan bestå i å bruke andres registreringer, det kan være opplysninger gitt av informanter, eller det kan være egne observasjoner eller målinger. *Datakilden* opplyser hvor informasjonen er hentet fra.

¹ Strukturen i metoden ble utviklet etter erfaringer i fase 2 i prosjektet og har ikke blitt utprøvd i sin helhet. Dette som et forbehold fra vår side.

² Vi bruker begrepet ”trinn” for ikke å blande disse sammen med ”fasene” i NIBRs oppdrag.

Måleverktøyet er tenkt som et generelt indikatorsett, som skal kunne brukes i ulike situasjoner. Indikatorene er gruppert innenfor 6 egenskaper. Dette er først og fremst gjort for å gi bedre oversikt og ryddighet i materialet. Under hvert brukerkrav gis en kort begrunnelse av ulike forhold og implikasjoner.³ I og med at gjennomføringen skjer i tre trinn, har vi angitt på hvilket trinn den enkelte indikatoren undersøkes.

I kapittel 3, Framgangsmåte, har vi beskrevet *hvordan* indikatorene undersøkes.

2.1 Helse og sikkerhet

Tabell 2.1 *Brukerkrav: Behov for ren luft*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1, 2 og 3	Mengden svevestøv m.m. fra vegtrafikk	Meter. Avstand fra trafikkåre modifisert for terreng etc.	>150 m fra firefelts motorveg >75 m fra to- og firefelts hovedveg	Trinn 1: Måling på kart Trinn 2: Data analyseres på stedet Trinn 3: Vurdering av ekspert	Erfaringsdata fra HEV basert på diverse målestasjoner

Begrunnelse: Svevestøv og annen forurensning fra biltrafikk utgjør den mest plagsomme delen av luftforurensningen i Ytre by. Forurensning fra vedfyring kan være plagsomt i Indre by, men gjelder primært noen dager i vinterhalvåret. Vi har derfor valgt å se bort fra den og konsentrerer oss om trafikkforurensningen. Luftstrømmer og klima i Oslolandskapet kombinert med lokale terrengforhold påvirker den veien forurensningen tar. Derfor bør antatt luftforurensning kontrolleres og modifiseres av en spesialist (Se Trinn 3)

Tabell 2.2 *Brukerkrav: Behov for tålelig lydnivå*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1, 2 og 3	Støy fra vegtrafikk	dbA	<65 dbA målt utenfor husveggen	Overføring fra prikkekart til koropletkart ⁴ . Vurderes på stedet Informantintervju i Trinn 3	Prikkekart utarbeidet i HEV basert på måling
2	Støy fra tog, trikk og T-bane	dbA	<65dbA målt utenfor husveggen	Innsirkles på kart basert på adresselister. Vurderes på stedet	Støykoter for tog. Adresselister for T-baner.

Begrunnelse: Støy regnes, på linje med forurensning, som helseskadelig. Når det gjelder støy fra vegtrafikk, finnes det i prinsippet tre måter å måle dette på.:

1. Støydose per lm veg per person (gjør belastningen avhengig av befolkningstetthet)

³ En omfattende dokumentasjon kan vanskelig innarbeides i anvisningsdelen. For en mer grundig gjennomgåelse henvises til Vedlegg 2

⁴ Koropletkart viser *områder* med felles kjennetegn til forskjell fra et kart bygget på punktdata.

2. Støykoter i avstand fra vei (ikke modifisert i forhold til terreng og støyskjerming)
3. Prikkekart for utsatte bygninger (målt i to meters høyde foran fasaden)

Vi finner at prikkekartet svarer best på vår oppgave; å finne den generelle og aktuelle støybelastningen i forskjellige områder. Framgangsmåten vil være å sirkle inn områder med mange 65 dbA-prikker slik at et støyutsatt område kan defineres. Togstøy kan avleses konkret og justeres i samarbeid med HEV. For T-bane og trikkestøy vil framgangsmåten være å sirkle inn de adressene (stort sett tilhørende samme gate) som er utsatt på grunnlag av adresselister i HEV.

Kriteriet 65 dbA er valgt for å kunne prioritere de mest utsatte områdene.

På områdenivå bør støybelastningen vurderes av spesialist i HEV. Se Trinn 3.

Tabell 2.3 *Brukerkrav: Sikker ferdsel til fots og på sykkel*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Trafikkskadde fotgjengere og syklist	Antall og type	Ingen registrerte personskad-er i området	Overføring fra symboler til koropletkart for hvert område.	Samferdsels-etaten
2	Gang/sykkel-vei ut av området	Antall og kvalitet	At viktige målpunkter kan nås	Registrering på stedet. Se: www.oslosykelkart.no	Egen registrering
3	Engstelse hos barn, foreldre og lærere ⁵	Vei-strekning prioritert av skolene	Prioritert av skolene	Informantintervju med skole og bydels-administrasjon	Samferdsels-etaten og informanter i skoler og bydeler

Begrunnelse: Ulykker i trafikken regnes som et stort samfunnsproblem. Trafikkulykker registreres når skadene må behandles av helsevesenet. Det virkelige tallet på ulykker og nestenulykker vil dermed være større enn det offisielle. Trafikkulykker på skoleveien forekommer nesten ikke. Det samme gjelder ulykker inne i boligstrøkene. Foreldreangst er derimot et problem i seg selv. Både trafikkskadde fotgjengere og syklist og engstelse må undersøkes gjennom informantintervjuer i Trinn 3. Gang/sykkelveier ut av området registreres på stedet i Trinn 2.

⁵ Her formuleres kriteriet ”negativt”, dvs. områder hvor nødvendig ytelse fra omgivelsene *ikke* er til stede.

2.2 Sosiale forhold

Tabell 2.4 *Brukerkrav: Mulighet for boligkarriere innenfor området*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1	Andel småboliger	%	< 15 % ettroms boliger	Statistiske data overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig telling
1	Omdømme	Positiv/ Negativ	Områder prioritert av bydelen ⁶	Brev og intervju	Bydels-administrasjonen
1	Flytting ut og inn av området	%	< 25 % flytting fra grunnkrets	Statistiske data overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig telling
2	Andel enperson-husholdninger	%	< 70 %	Statistiske data overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig telling
2	Andel leieboliger	%	< 50 %	Statistiske data overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig telling
2	Andel kommunale boliger	%	< 20 %	Statistiske data overført til koropletkart.	Opplysninger fra HEV
2	Sammen-setning av bygningstyper (småhus, blokk osv)	%	Større variasjon enn gjennomsn. for Oslo	Statistiske data overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig telling
2	Sammen-setning av boligstørrelser	%	Flere leiligheter på 4 rom og kjøkken og mer enn gjennomsn. for Oslo	Statistiske data overført til koropletkart. Trinn 2	SSB Folke- og bolig telling
3	Vurdering av bomiljø	Positivt/ negativt	Skjønn	Informant-intervjuer	Informanter i område og bydel

Begrunnelse: Mange vil ønske å kunne bli boende i boligområdet, selv om boligen ikke lenger er hensiktsmessig. Begrunnelsen for å skifte bolig kan være at husholdningen vokser eller den får økonomi til en større eller bedre bolig. Det kan også være at beboerne eldes og blir bevegelseshemmede. Boligstørrelse og boligtype er viktige forutsetninger for å kunne bli boende i et område. De er også målbare vurdert mot forholdene på kommunenivå. Samtidig regnes en viss stabilitet i befolkningen som en forutsetning for å bygge varige nettverk og organisasjoner.

Tabell 2.5 *Brukerkrav: Tilgjengelighet for alle til boliger og omgivelser*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Boliger med heis	% av alle boliger i området	Flere enn gjennom-snitt for Oslo	Statistiske data for roder overført til koropletkart.	SSB Folke- og bolig tellingen. Rodenivå.
3	Tilgjengelighet til offentlige bygninger	% av alle offentlige bygninger	100 %	Informantintervju	Bydelene

⁶ Kriteriet formuleres negativt

Begrunnelse: Universell utforming av omgivelser er et uttalt mål for fysisk planlegging. Selv om begrepet "universell" skal dekke minst fire former for funksjonshemming (bevegelseshemmede, svaksynte, hørselshemmede og allergikere), vil det i en kartlegging av denne typen være vanskelig å ta med flere enn bevegelseshemmede. Å registrere tilgjengelighet for bevegelseshemmede i uteområder krever også så stor ressursinnsats at det sprenger rammen for en undersøkelse av denne typen. Vi begrenser oss dermed til å registrere boliger med heis, som finnes som statistikk på rodenivå og tilgjengelighet til offentlige bygninger hvor informasjonen gis av informanter.

Tabell 2.6 *Brukerkrav: Mulighet for aktiviteter og sosial kontakt*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Grendehus, velhus eller bydelshus	Meter	Maksimalt 1000 m avstand	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Eldresenter	Meter	Maksimalt 1000 m avstand	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Ungdoms-klubb	Meter	Maksimalt 1000 m avstand	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Innendørs idretts- eller mosjons-anlegg svømmehall etc.	Meter	Maksimalt 1000 m avstand	Måling på kart.	Kart fra PBE
2 og 3	Møteplasser utendørs: gatetun, parker, kvartalsrom lekeplasser	Meter	Maksimalt 500 m luftlinje. Støybelastning < 45 dbA*	Befaring og måling på kart. Støymålingsdata.	Egen og HEV

Begrunnelse: Lokale møtesteder gir mulighet både for aktivitet og sosial kontakt. Et område bør ha slike muligheter for forskjellige aldersgrupper og formål. Felles grendehus gir mulighet for å treffes i nærheten av boligen. Samtidig gir organisering av driften mulighet for å bygge sosiale nettverk. Vi regner at tilbud som ligger i rimelig gangavstand, vil bli brukt mer. I miljøprogrammet regnes 1 km som gangavstand til slike tilbud. Dette vil imidlertid variere sterkt med den gåendes alder og førighet. Eldre er sårbare når det gjelder gangavstand, spesielt på vinterføre.

Møteplasser utendørs kan være gater, veier, plasser eller grønne arealer. En forutsetning er at de er relativt støyfrie. Dersom møteplasser utendørs skal bidra til sosial kontakt, bør disse ligge i rimelig avstand fra boligen.

Tabell 2.7 *Brukerkrav: Behov for å føle personlig sikkerhet utendørs*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
3	Overfall og antastelser	Antall	Ingen slike hendelser.	Inntegning på kart.	Lokale politistasjoner

Begrunnelse: Når det gjelder overfall og antastelser blir anmeldte tilfeller registrert i politiets kartoteker, men ikke stedfestet. Kriteriet bør være at ingen slike hendelser finner sted innenfor området. Et intervju med nærmeste politistasjon vil kunne bringe fram mer konkrete angivelser av problematiske steder.

2.3 Service og offentlige tjenester

Tabell 2.8 *Brukerkrav: Mulighet for å få dekket daglige service- og tjenestebehov*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1	Lokalsenter	Meter og antall funksjoner	Maksimalt 1000 m til senter med minst 10 funksjoner	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Dagligvare-butikk	Meter	Maksimalt 500 m	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Sosial- og helse-tjeneste	Meter	Maksimalt 1000 m	Måling på kart.	Kart fra PBE
2	Skole og SFO	Meter	Maksimalt 1000 m	Måling på kart.	Kart fra PBE
3	Barnehager	%	100 % dekningsgrad på bydelsnivå	Informantintervju	Bydelsadmi-nistrasjon

Begrunnelse: Flere argumenter taler for at en bør kunne dekke daglige service- og tjenestebehov uten å være avhengig av bil. En stor del av befolkningen har ikke tilgang til bil. Spesielt eldre er avhengige av å kunne gå for å gjøre daglige innkjøp. Utstrakt bilkjøring er uheldig for lokalt og globalt miljø. Bilkjøring fører ikke til at mennesker møtes i lokalmiljøet.

Tabell 2.9 *Brukerkrav: Behov for god offentlig transport*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1	Reisetid med offentlig transportmiddel til andre deler av Osloregionen	Antall personer som kan nå en bestemt tellekrets innen 45 minutters reisetid	> 200.000 personer	Kart på rodenivå basert på sporveiens EMMA-indeks.	Oslo sporveier
2	Transportmiddel, avstand til holdeplass og hyppighet og komfort	Type, meter og tid. Standard på holdeplass	Vurdering av brukere	Samtaler med trafikkantene	Brukere

Begrunnelse: Oslo Sporveiers EMMA-indeks forteller hvor mange innenfor Osloregionen som kan nå en bestemt tellekrets innenfor en viss reisetid med kollektiv transport. Vi har vurdert de to nederste nivåene på skalaen (av til sammen sju nivåer) som utilfredsstillende (se vedlegg). Indeksen er også utviklet for bilbruk, men det ser vi bort fra her.

En konkret vurdering av forholdene basert på befarings og samtaler med brukere er del av Trinn 2.

2.4 Sentralitet

Tabell 2.10 *Brukerkrav: Lett tilgang til tilbud på bynivå*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1 og 2	Gåavstand til sentrale bydeler. Forholdene underveis	Meter, avstand Utseende, støy m.m.	Maksimalt 1 km luftlinje til Ring 2	Avstandsmåling på kart. Registrering i felt	Oslokart Registreringsdata
2	Tilgang til bil	Antall i %	Minimum 50 % med tilgang til bil	Prosentandel overføres til koropletkart.	SSB. Folke og boligtellingen. Tellekrets nivå.

Begrunnelse: Til nå har det ikke vært vanlig å regne lokalisering på bynivå som en boligkvalitet. Derfor har vanlige boligkvalitetsnormer ikke evnet å fange opp de sterke preferansene hos folk når det gjelder ønske om sentralt beliggende bolig og som viser seg med all tydelighet i markedsprisene. Brukerkravet kan forklares som et ønske om å kunne nå et stort tilbud til fots. Vi har valgt å sette 1 km i luftlinje til Ring 2 som kriterium for nærhet til sentrum. Om bilhold skal regnes som boligkvalitet, kan diskuteres. Vi har valgt å ta det med for å dokumentere avhengigheten av et godt kollektivtransporttilbud og tilbud av nærservice der bilholdet er lavt. Kriteriet på 50 % er satt på grunnlag av gjennomsnittlig bilhold i Oslo, som er 51 %.⁷

2.5 Friområder

Tabell 2.11 *Brukerkrav: Lekemuligheter i nærmiljøet*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Regulerte friområder	Kvadratmeter størrelse og avstand i meter	Maksimumsav- stand 200 m til regulert friområde større enn 5 daa	Måling på kart.	Kart utarbeidet av PBE
2	Skoler og nærmiljø- anlegg	Avstand i meter	Maksimums- avstand 1000 meter	Måling på kart.	Kart utarbeidet av PBE

Begrunnelse: Å registrere småbarns lekemuligheter i detalj vil være en svært krevende oppgave. Vi har følgelig valgt å konsentrere oss om barn i øvre skolealder dvs. barn som oppsøker lekemuligheter i en viss avstand. Også for større barn vil det være krevende å registrere de faktiske muligheter for lek. Vi har nøydt oss med to indikatorer. Regulerte friområder over en viss størrelse samt skoler og nærmiljøanlegg. Marka regnes i denne sammenhengen som ”regulert friområde”.

⁷ Bilholdet varierer for øvrig sterkt, fra 27 % i (gammel) bydel Grünerløkka/Sofienberg til 70 % i (gammel) bydel Vinderen.

Tabell 2.12 *Brukerkrav: Mulighet for fysisk aktivitet utendørs*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
1	Regulerte friområder	Avstand i meter og størrelse i m ²	Maksimalt 500 m til regulert friområde større enn 100 daa	Måling på kart	Kart utarbeidet av PBE
2	Turveier	Avstand	Maks 500 m til turvei	Måling på kart.	Kart utarbeidet av PBE

Begrunnelse: Brukerkravet er tenkt for ungdom og voksne. Kravet om maks. 500 m er hentet fra NAMIT-prosjektet (Næss 1992). Reguleringsformålet betyr at området er sikret mot utbygging.

Tabell 2.13 *Brukerkrav: Lett tilgang til rekreasjon på bynivå*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Gåavstand til Marka	Meter, avstand	Maksimalt 1 km luftlinje til markagrensen	Avstandsmåling på kart.	Oslokart

Begrunnelse: De aller fleste nordmenn legger stor vekt på å bo nær naturen. For befolkningen i Oslo representerer Marka en unik verdi. Vi har valgt 1 km avstand som kriterium. Dette innebærer en aksept av større avstand til Marka enn til ”regulerte friområder”.

2.6 Kulturhistoriske og visuelle forhold – Identitet/tilhørighet

Tabell 2.14 *Brukerkrav: Behov for identitetsfølelse og stedstilhørighet*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Kulturminner og kulturmiljøer	Avstand og nedslagsfelt.	<200 m fra kulturminne Styrken til kulturminnet/ dominans i miljøet	Registreres på kart og analyseres på stedet. Måling på kart.	Byantikvarens kulturminneatlas Befaringer i Fase 2
2	Signalbygg	Tilstedeværelse og nedslagsfelt	Styrken på signalbygget/dominans i miljøet.	Befaring .	Resultat av registreringen
2	Herlighetsverdier	Tilstedeværelse av lys, sol, utsikt og landskap	Intensitet (tid, kvalitet)	Befaring og registrering ved foto.	Resultat av registreringen
2 og 3	Image – tilhørighet	Positiv og negativ image for ulike grupper	Inntrykk, egenoppfatning. Boligpriser	Befaring Intervju med eiendomsmeidler	Registrering og intervju

Begrunnelse: Å bo i nærheten av kulturminner og signalbygg ses på som identitetsskapende ved at det styrker folks tilhørighetsfølelse og stedsidentitet å oppleve og å vite noe om stedets kulturhistoriske utvikling. Som kriterium er valgt den

styrke/dominans kulturminnet/ signalbygget representerer. Vurderingene må gjøres på stedet.

Herlighetsverdier som tilstedeværelse av lys, sol, utsikt og ulike landskapstyper har betydning for menneskenes opplevelse av stedets attraktivitet. Vurderingene må gjøres på stedet.

Image og tilhørighet er basert på menneskers oppfattelse av et sted og har betydning for et steds attraktivitet. Vurderingene er gjort på stedet eller er resultat av andre deler av denne undersøkelsen.

Tabell 2.15 *Brukerkrav: Behov for estetisk opplevelse*

Trinn	Indikator	Måleenhet	Kriterier	Registreringsform	Datakilde
2	Visuelt uttrykk	Kvalitets vurdering	God/dårlig Formgivning Variasjon/helhet Tradisjon/ fornyelse Renhold Vedlikehold Tilpasning til natur	Befaring med fotografering	Registrering i felt

Begrunnelse: Et områdes visuelle uttrykk/estetiske verdi har betydning for menneskers opplevelse av stedet som godt eller dårlig. Vurderingen er gjort på stedet. Vurderingene gjøres ut fra den helhetlige opplevelsen og mange forhold må derfor vurderes sammen. Flere egenskaper kan ha både positive og negative sider og må derfor vurderes i sammenheng.

3 Framgangsmåte

3.1 Trinn 1: Enkel geografisk analyse

Målet for trinn 1 er å finne områder i byen som med sannsynlighet har behov for tiltak fra det offentlige. Dette trinnet består av et innledende sveip over større byområder og tjener som inngangsport til mer detaljerte studier i felt. Informasjonen fra trinn 1 kan legges til grunn for flere detaljerte studier innenfor delområder, men i så fall bør datamaterialet sjekkes årlig for å få med oppdateringer og nye opplysninger. I og med at formålet med Trinn 1 er å skille ut et antall områder hvor offentlig innsats *kan* være nødvendig, bør kriteriene for utvelgelse heller settes noe for lavt enn for høyt. Vi bør, med andre ord, være sikre på at vi ikke ”går glipp” av områder i første trinn.

Blant de seks temaene eller egenskapene vi gikk gjennom i forrige kapittel, tar vi ikke med ”Kulturhistoriske og visuelle forhold” i Trinn 1. Nærhet til kulturverdier regnes ikke som avgjørende for bokkvaliteten og forholdet mellom boligen og slike verdier må bedømmes på stedet. Visuelle forhold regnes som viktige, men må registreres på stedet. Begge disse egenskapene vurderes i Trinn 2.

Under de fem øvrige egenskapene velger vi 10 indikatorer som kan kartfestes. For hver indikator er angitt kun ett nivå som å skille mellom ”akseptabelt” og ”dårlig”. Det er altså snakk om en enkel målemetode.

Mens kriteriene i måleverktøyet er formulert som positive verdier, er kriteriene på Trinn 1 angitt som negativt (for eksempel støy fra veitrafikk > 65 dbA). Vi søker med andre ord områder hvor offentlig innsats vurderes som nødvendig.

Kildene for trinn 1 er i hovedsak *kart*. I tillegg anvendes statistisk materiale og et brev/telefonintervju til bydelen. For å lette arbeidet i trinn 1 vil det være en fordel om også det statistiske materialet blir kartfestet. Bydelene kan bidra med viktig kunnskap om hvilke områder de ut fra deres lokalkunnskap mener har behov for tiltak. Områder markeres på kart.

I trinn 1 kartlegges følgende egenskaper:

Tabell 3.1 *Egenskaper og indikatorer presentert på kart i Trinn 1*

Egenskap	Indikator	Kriterium
1. Helse	Støy fra veitrafikk Forurensning	> 65 dbA < 150 m fra firefelts motorvei eller < 75 m fra tofelts eller firefelts hovedvei
2. Sosiale forhold	Grad av flytting Andel småboliger Negativt omdømme	> 25 % flytting fra grunnkrets > 15 % ettromsboliger Områder prioritert av bydelsadministrasjonen
3. Service og tjenester	Avstand til senter med mer enn 10 funksjoner Kollektivtransportdekning	> 1000 m < 200.000 på Sporveiens EMMA indeks
4. Sentralitet	Avstand til bysentrum	> 1000 m avstand til Ring 2
5. Friområder	Avstand til større friarealer Avstand til Marka	> 500 m til offentlig regulert friområde større enn 100 daa (luftlinje) > 1000 m (luftlinje)

3.1.1 Helse og sikkerhet

Innenfor egenskapen Helse og sikkerhet anvendes indikatorene støy og forurensning fra veitrafikk:

For støy anvendes kart fra Helse og velferdsetaten (HEV) i Oslo kommune. Kartet er et prikkekart hvor støyforholdene er målt utenfor husfasaden. Kartet omgjøres til et koropletkart, som gjør det mulig å innringe områder med støy. (Støy fra trikk, bane og tog vurderes på grunnlag av detaljopplysninger og kart fra HEV i trinn 3).

For forurensning avgrenses registreringen til luftforurensning fra veitrafikk, først og fremst i form av svevestøv. Som grunnlag for å kartfeste områder med forurensning anvendes en tommelfingerregel gitt av HEV (se nedenfor):

- Støy. Områder med veitrafikkstøy mer enn 65 dbA.
- Forurensning. Områder med avstand mindre enn 150 m fra firefelts motorvei.
- Forurensning. Områder med avstand mindre enn 75 m fra fire- eller tofelts hovedvei.
- Forurensning. Utposninger ved store kryss

3.1.2 Sosiale forhold

Her brukes tre indikatorer, to av dem er hentet fra SSBs folke- og bolig telling. Disse opplysningene er gitt på tellekrets nivå, men dette gir god nok indikasjon på trinn 1. Kriteriene for ”behov for tiltak” er bestemt i forhold til gjennomsnittstall for Oslo. Poenget her er å få fram områder hvor forholdene er klart dårligere enn gjennomsnittet for byen.

- Flytting. Områder med mer enn 25 % flytting fra grunnkrets
- Andel småboliger. Områder med mer enn 15 % ettromsboliger
- Utpekt av bydelsadministrasjonen. Områder hvor informanter i bydelsadministrasjonen vil prioritere for tiltak. Det kan gjelde vedlikehold, ulike sosiale problemer, hærverk eller tagging.

3.1.3 Service og tjenester

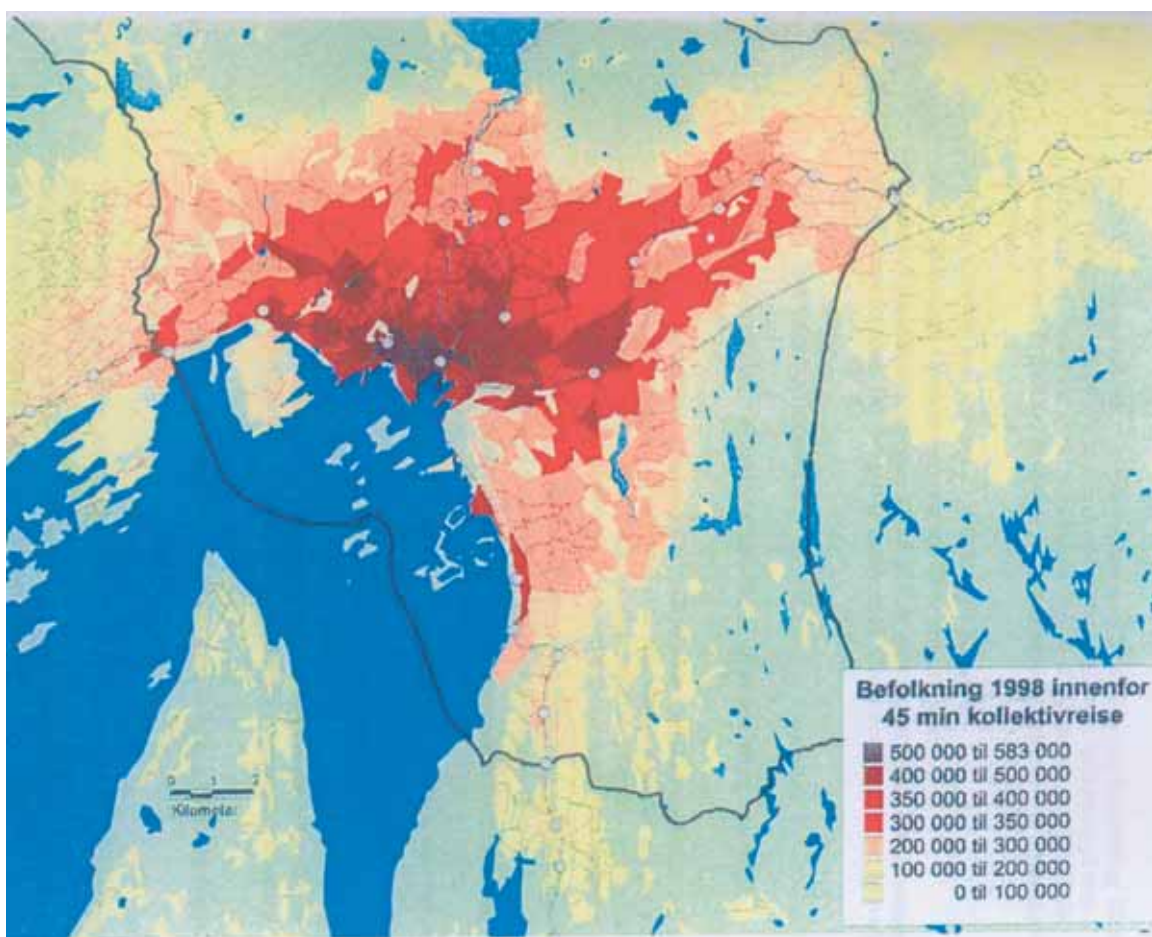
Her brukes to indikatorer: kollektivtransporttilbud og avstand til og kvalitet på senterfunksjoner

For kollektivtransporttilbudet anvender vi et såkalt *sentralitetskart* utarbeidet ved Oslo Sporveier basert på Emma-modellen. Kartet viser hvor mange personer som fra sitt bosted i Oslo og Akershus kan nå den enkelte tellekrets (rode) innenfor en viss reisetid, her fastsatt til 45 minutters kollektivreise. Modellen disponeres av Oslo Sporveier.

Registrering av sentere bør skje systematisk etter antall funksjoner og legges inn på kart. I vår analyse bør både avstand til senteret og antall senterfunksjoner telle med.

- Kollektivtransporttilbud. Tellekretser som kan nås av færre enn 200.000 personer i Oslo/Akershusregionen.
- Senterfunksjoner. Områder med mer enn 1000 meters avstand til senter med mer enn 10 funksjoner

Figur 3.1 *EMMA, Oslo Sporveiers indeks for kollektivtransport*



3.1.4 Sentralitet

Poenget med denne indikatoren er å fange opp det store service- og kulturtilbudet som følger med sentral beliggenhet. Vi har regnet med at dette i hovedsak er lokalisert innenfor Ring 2.

- Sentralitet. Områder med mer enn 1000 meters avstand til Ring 2. Måles i luftlinje.

3.1.5 Friområder

Vi anvender to indikatorer: Avstand til større friarealer og avstand til Markagrensen. Begge måles i luftlinje på grunnlagskartet til Oslo kommune. Registreringen av friarealer på grunnlagskartet er ikke godt tilpasset en analyse av denne typen, da turveidrag av typen Akerselva miljøpark ikke regnes som et *sammenhengende* friareal.

- Friarealer. Områder som har større avstand enn 1000 m til regulerte friarealer på minst 100 daa.
- Marka. Områder som har større avstand enn 1000 meter til Marka. Måles i luftlinje på Grunnlagskartet.

3.1.6 Vekting

I og med at den geografiske analysen er første trinn i registreringen, vil vi anvende en grov skala for vekting med en enkel ”poenggivning” til egenskaper og indikatorer.

Til sammen opereres det altså med 5 egenskaper og 10 indikatorer. I og med at mer enn fem overlappende indikatorer vanskelig kan skjernes visuelt på kart, må arbeidet skje i to etapper, enten som en addisjon av 5 og 5 indikatorer, eller ved at det utarbeides kart for hver egenskap som viser områder hvordan egenskapens indikatorer slår ut. De fem egenskapene kan deretter ”summeres” på et konkluderende kart. Denne vektingen innebærer altså at hver indikator får lik verdi. (Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.)

Områder med utslag for minst 6 indikatorer tas videre til Trinn 2. (Dette er også begrunnet i kapittel 4.)

3.2 Trinn 2: Kvalitativ analyse på områdenivå

Den geografiske analysen skal gi indikasjoner på hvilke områder innenfor en eller flere bydeler som trenger offentlig innsats. Data er av ren kvantitativ art og grovmasket. Trinn 1 er ikke tilstrekkelig til å fastslå kvaliteten på områdenivå. Området kan for eksempel være nedslitt eller mangle vegetasjon. Eller det kan ha store grønne arealer som del av beboernes eiendom som ikke fanges opp av reguleringsformålet ”offentlig friareal”. Visuelt kan området fremstå som frodig og variert, egenskaper som ikke lar seg registrere ved kartanalyse. Det kan også være at deler av området er støyutsatt, mens resten er skånet. For å avgjøre slike spørsmål må de kvantitative dataene suppleres med data av kvalitativ karakter. Til det formål er befarings, fotografering og samtaler med aktuell informanter mest velegnet. I tillegg suppleres datainnsamlingen med materiale for flere indikatorer.

Trinn 2 inneholder:

1. Supplerende kartlegging, befaring med registrering og fotografering.
2. Samtaler med personer i området
3. Supplerende registrering fra andre kilder
4. Foreløpig rapportering

3.2.1 Supplerende kartlegging, befaring med registrering og fotografering

I oversikten over metodeverktøy er det tilføyd et antall indikatorer som bør kartlegges på mer detaljert nivå i trinn 2. I tillegg bør en del indikatorer som ble kartlagt i trinn 1 kontrolleres ved befaring, samtaler med informanter og/eller eksperter. Enkelte egenskaper lar seg vanskelig kartlegge i Trinn 1 fordi det finnes lite dataregistreringer på temaene og fordi vurderingene ikke i samme grad som andre egenskaper kan tallfestes etc. Dette gjelder blant annet kulturhistoriske og visuelle forhold – image og tilhørighet.

Kartleggerne foretar 1-2 befaringer i hvert område. Formålet med registreringen er for det første å etterprøve indikasjonene fra Trinn 1. For det andre er poenget å kartlegge forhold som ikke er fanget opp av den geografiske analysen. Det beste vil være å foreta befaringer på ulike tidspunkter i døgnet (rushtid, etter skoletid, ettermiddag/kveld) for å kunne observere skiftninger i livet og stemningen i området.

Forhold i området nedtegnes på kart i målestokk 1:2000. I befaringene brukes en huskeliste basert på egenskaper og indikatorer. Parallelt med nedtegningen fotograferes forholdene. Nedenfor angis stikkordmessig hvilke spørsmål registreringen bør gi svar på. Vi har på noen punkter angitt data som kan hentes fra andre kilder som forberedelse av registreringene på stedet.

Helse og sikkerhet

- Hvilke deler av området er støyutsatt? Her spiller bebyggelsesmønsteret sterkt inn. Tiltak for støyskjerming registreres også.
- Har området sjenerende støy fra tog eller bane? Jevnføres med registreringer fra HEV.
- Er leilighetene gjennomgående? Dette kan være vanskelig å avgjøre i Indre by, men lar seg enkelt registrere i nyere blokkbebyggelse.
- Hvilke deler av området er spesielt utsatt for svevestøv? Dette blir en antagelse som bør sjekkes med spesialist i HEV (Se Trinn 3).

Sosiale forhold

1. Forberedende registrering. I tillegg til opplysningene hentet fram i Trinn 1, bør en ha registrert følgende på kart før befaringen:
 - Antall enpersonhusholdninger. Finnes i hefter fra Folke- og bolig tellingen (SSB 2001). Tellekrets nivå.
 - Antall leieboliger. Finnes i hefter fra Folke- og bolig tellingen (SSB 2001)
 - Blokkleiligheter med heis. Finnes i hefter fra Folke- og bolig tellingen (SSB 2001)
 - Boliger eid eller disponert av kommunen. Oversikt gis av HEV eller bydelsadministrasjonen
 - Sammensetning av boligstørrelser..

- Sammensetning av ulike bygningstyper
- Steder hvor det har foregått eller vært tilløp til overfall, ran, antastelser eller lignende. Basert på opplysninger fra politiet. Politiet har (juni 2004) ikke kartfestede opplysninger. Vi anbefaler at opplysninger fra politiets arkiver og framtidige hendelser blir systematisk kartfestet.

2. Befaring: På befaringen skal følgende spørsmål besvares:

- Hvilke bygninger har tydelig behov for oppussing?
- Hvilke fysiske egenskaper har de stedene som politiet har registrert?

Service og offentlige tjenester

- Hvor ligger følgende funksjoner?
- Skoler og barnehager. Sosial- og helsesenter. Grendehus. Bydelshus. Eldresenter. Ungdomsklubb. Lekeplasser. Bilfrie områder. Møteplasser utendørs. Idrettsplass. Idrettshall/svømmehall og lignende. Lokalsenter med mer enn 10 funksjoner.
- Hvilke funksjoner inneholder nærsenteret?
- Hvordan er kollektivtransporttilbudet, hvordan er veien til holdeplassen og forholdene på holdeplassen.(trafiksikkerhet, støy, visuelle forhold)?

Sentralitet

- Hvordan er forholdene for fotgjengere og syklister på vei til sentrum?

Friområder

- Hvordan er vedlikeholdet og renholdet på felles utearealer?
- Hvordan er vedlikehold og renhold på offentlige friarealer?
- Hvordan er veien for fotgjengere til større friområder og til Marka? (trafiksikkerhet, støy, visuelle forhold)

Kulturhistoriske og visuelle forhold - Image og tilhørighet

1. Forberedende registrering: Før befaringen bør de viktigste kulturminnene og kulturmiljøene være kartlagt. Kilde: Byantikvarens kulturminneatlas.
2. Befaring. På befaringen skal følgende spørsmål besvares:
 - Hvordan er vedlikeholdet og synligheten av de registrerte kulturminnene?
 - Hvilke "signalbygg" finnes i området?
 - Hvilke herlighetsverdier (lys, sol, utsikt og landskap) byr området på?
 - Hvordan er den estetiske opplevelsen, totalt og i detalj?
 - Hvordan er vedlikeholdssituasjonen for bygg, gater, grøntanlegg etc.?
 - Hvordan kan bebyggelsen karakteriseres?(bebyggelsesmønster, stilhistorie, kaos/monotoni, tradisjon/fornyelse)

3.2.2 Samtaler med personer i området

I forbindelse med registreringen bør kartleggeren ta kontakt med personer i området. Primært oppsøkes personer som bor i området. I drabantbyområder er forholdene oversiktlige, og beboere som har bodd en stund på stedet, kan gi verdifull informasjon.

Gode informanter kan påtreffes i områdets møtesteder, som lokale kafeer, eldresentre, utenfor dagligvareforretninger eller parker. Eldre mennesker har som regel tid til å slå av

en prat. Befaringer på ulike tidspunkter på dagen gir mulighet for å treffe forskjellige typer mennesker.

Spørsmål bør stilles både om fakta og om vurderinger av området. Samtalen noteres ned stikkordmessig.

3.2.3 Supplerende opplysninger fra andre kilder

I tillegg til registreringene ovenfor, finnes en del relevant materiale på *nettsteder* for organisasjoner i de enkelte områdene og bydelene.

Enkelte vurderinger vil tjene på å bli gjennomgått og kvalitetssikret av spesialist. Det kan dreie seg om:

- Støy og luftforurensningsforhold vurdert i detalj. Dette bør sjekkes med spesialister i HEV.
- Status og tilstand for kulturmiljøer og kulturminner. Her bør en konferere med Byantikvaren.

3.3 Trinn 3: Kvalitetssikring av data

Trinn 2 har gitt kartleggeren en mer konkret og visuell oppfatning av området og en fylldig dokumentasjon. Rapporteringen kan starte på dette grunnlaget. Imidlertid er kunnskapsgrunnlaget fortsatt for tilfeldig og usikkert til at endelige konklusjoner kan trekkes. For eksempel har samtalene i Trinn 2 gitt et visst innblikk i bomiljøet på stedet. Men disse opplysningene stammer fra enkeltindivider og må utdypes og sjekkes mot andre kilder. Hensikten med Trinn 3 er å tette hullene i kunnskapen. Metoden er systematiske intervjuer med spesialister og informanter i området.⁸

Trinn 3 inneholder:

1. Rapportering
2. Informantintervju for å tette kunnskapshull for hver egenskap

3.3.1 Rapportering

På grunnlag av Trinn 1 og 2 kan rapporteringen fra området starte opp. Måleverktøyet kan anvendes som disposisjon og sjekklister. Underveis i skrivningen noteres alle spørsmål som man til nå ikke har fått svar på. Dette danner utgangspunkt for videre søk av informasjon. Det er viktig å gi best mulig beskrivelse av områder hvor offentlige tiltak er nødvendig. Slik blir registreringen i hovedsak problemsøkende. Samtidig bør en gjøre det klart for seg hvilket utviklingspotensial området kan by på, i form av for eksempel bebyggelsens kvalitet, områdets kulturhistorie, natur eller andre herlighetsverdier.

På grunnlag av Trinn 3 kan kartleggingen ferdigstilles og avsluttes.

3.3.2 Helse og sikkerhet

Vurdering av støy og forurensning i området bør gjennomgås av spesialister i HEV. Aktuelle spørsmål vil være hvordan disse problemene opptrer i området under påvirkning

⁸ Vi har selv ikke utprøvd Trinn 3 og må følgelig ta et visst forbehold om innhold og resultat.

fra bygninger og lokale luftstrømmer, avstander fra støykilden, vinter- og sommer-situasjon m.v. (Etaten vil også være sentral i vurdering av forbedringstiltak).

Trafikksikkerhetsspørsmål i området bør utredes på grunnlag av intervju med Samferdselsetaten og informanter ved skolene. Her er det først og fremst fotgjengeres og syklisters situasjon som bør belyses.

3.3.3 Sosiale forhold

Trinn 1 har gitt noen grunnlagsdata og Trinn 2 en viss føling med sosiale forhold i området. Dette må belyses nærmere og mer konkret i Trinn 3. Følgende informanter bør oppsøkes:

- Styremedlemmer og vaktmestere i større borettslag og sameier kan fortelle om beboersammensetning, om aktivitetsnivå og problemer på lokalt nivå. De kan også gi en pekepinn om beboernes økonomi og om evt. konflikter innenfor det enkelte borettslaget. Oppmøte på dugnader og planlegging av vedlikehold og opprusting kan fortelle om deltakelse og oppslutning om forvaltningsspørsmål. Videre bør det utarbeides en oversikt over de viktigste lokale møtesteder i utemiljøet og utfordringer i tilknytning til disse.
- Tillitspersoner i lokale organisasjoner kan gi opplysninger om aktivitetsnivå, og saker som opptar beboerne. En mer fullstendig fortegnelse over organisasjoner med medlemstall bør utarbeides. Dette vil både kunne fortelle om hvor beboernes sosiale engasjement får utløp og danne viktige kanaler for informasjon fra det offentlige.
- Sosialsiden i bydelen kan gi et bilde av mer generelle sosiale forhold på bydelsnivå og om hvordan forholdet mellom befolkning og kommune blir ivaretatt. Bydelen kan også opplyse om det finnes offentlige bygninger som ikke har tilgjengelighet for bevegelseshemmede. (Det finnes også stoff i Bydelsguiden på bydelenes hjemmesider.) Eventuelt kan det innhentes data om levekår fra levekårsundersøkelser, som blir foretatt med visse mellomrom.
- Bydelspolitiet bør intervjues om tema som kriminalitet, ordensforstyrrelser og husbråk. Så lenge ikke politiet praktiserer noen form for kartfesting av ulike former for kriminalitet, må kartleggeren oppsøke kilder i politiet.

3.3.4 Service og offentlige tjenester

I Trinn 3 gjenstår en oversikt over barnehager og dekningsgrad på bydelsnivå. Å formulere et avstandskriterium vil ha liten betydning så lenge fordelingen foregår på grunnlag av sosiale kriterier og dekningsgraden er lav.

3.3.5 Sentralitet

Ingen ytterligere registreringer er påkrevd.

3.3.6 Friområder

Det er særlig opplysninger om *bruken* av friområdene kartleggeren vet lite om. Aktuelle informanter vil være:

-
- Fagfolk i Friluftsetaten kan opplyse om driftsforholdene, om bruken og eventuell forsøpling av offentlige friarealer.
 - Informanter i beboerorganisasjoner kan intervjues om hvordan offentlige friområder og lokale utearealer brukes. Her bør en få fram om visse beboergrupper dominerer på bekostning av andre samt beboernes syn på skjøtselen av arealene.

3.3.7 Kulturhistoriske og visuelle forhold. Identitet og tilhørighet

Et viktig aspekt ved området ligger i det omdømme eller image området har i befolkningen for øvrig. Som grunnlag for å beskrive dette bør kartleggeren intervjuer en eiendomsmegler med godt kjennskap til området. Spørsmål i denne forbindelse vil være:

- Prisnivå sammenlignet med andre områder i byen
- Hvilke forhold som trekker opp eller ned ved området
- Hvilke kjøpergrupper som er interessert i å flytte inn i området *og hvilke flytter ut?*

4 Begrunnelse og drøfting

Det vil alltid finnes flere mulige svar på spørsmål om å vurdere bokkvalitet, ikke minst på områdenivå – et lite utforsket tema. Arbeidet vårt har foregått som en form for prøving, feiling og korrigerende. Vi vil i dette kapitlet redegjøre for våre viktigste prinsipielle valg, våre vurderinger underveis i prosjektet og de konkluderende anbefalinger vi har gitt. Vi understreker at noen av disse anbefalingene ikke har vært forsøkt i praksis og følgelig bør betraktes som foreløpige. Det gjelder spesielt for Trinn 3.

4.1 Kvantitative vs. kvalitative vurderinger.

Et mål i prosjektet har vært å kvantifisere bokkvaliteter i form av tallfesting og håndfaste beskrivelser. Som utgangspunkt lå en skisse fra EBY (Kartleggingsprosjektet del C, Arbeidsnotat: Kartlegging av bokkvalitet på områdenivå⁹) som vi har bygd videre på og som har resultert i måleverktøyet, presentert i kapittel 2. Tradisjonelt har fysiske målbare størrelser hatt stor overbevisningskraft i forhold til kvalitative vurderinger om for eksempel estetiske spørsmål. Den relativt vidtgående kvantifiseringen kan gi inntrykk av en form for objektivitet, hevet over fagfolks og beboeres vurderinger. Her ligger en fare for å tillegge målbare egenskaper for stor vekt.

Vi bør være klar over at brukerkrav, egenskaper, indikatorer og kriterier alle er verdibaserte. De representerer samfunnets, brukernes eller våre egne måter å fremheve visse ting fremfor andre. De kan dermed diskuteres og argumenteres i mot. En slik diskusjon om bokkvalitet skjer både blant fagfolk og i dagspressen. Oppgaven å beskrive bokkvalitet på områdenivå vil dermed ikke bare være en ren kartleggingsoppgave med måling av en rekke fysiske størrelser. I like høy grad vil en måtte vurdere forholdene kvalitativt. Dette gjelder også de målbare størrelser.

Målet for kartleggingen bør derfor være å bruke kvantitative data og kvalitative vurderinger på en slik måte at en samlet oppnår et mest mulig dekkende (og overbevisende) resultat.

4.2 Å formulere brukerkrav

Formulering av brukerkrav representerer et forsøk på å se verden fra beboernes side. Vi har følgelig formulert dem som ”behov for...” eller ”mulighet til...”. Vi har valgt en slik formulering for å knytte det analytiske verktøyet til beboernes situasjon og ønsker og for å unngå å ta for gitt verdier som fagfolk gjerne holder opp som allmenne. Det betyr i sin konsekvens at for eksempel hensyn til rasjonalitet i planlegging eller til globale miljøkrav ikke nødvendigvis finner sin plass blant brukerkravene. Likevel står det klart at også

⁹ Internt notat

brukerkravene er formulert av fagfolk. De representerer med andre ord samfunnets, eller fagfolkens tolkning av brukernes situasjon og behov. For øvrig er heller ikke fagfolk nødvendigvis enige om hva som er god bokkvalitet.

For en del av egenskapene vil måleverktøyet gi uttrykk for intersubjektiv enighet, verdier som en stor del av samfunnet og en stor del av beboerne i et område vil kunne slutte seg til. Men heller ikke dette er uproblematisk. Beboere er forskjellige, i alder, i kjønn, i kulturbakgrunn, i livsfase, i preferanser og livsstil. Man kan hevde at mindre grupper beboere, eller til og med individer, bør ha den samme prinsipielle rett til å velge hva som er god bokkvalitet.

Selv om brukerkravene i prinsippet er formulert som likeverdige krav, og dermed står på samme plass i vårt hierarki, er det altså ikke gitt at de er like viktige sett med beboeres øyne. Kravene representerer dessuten visse verdisyn eller visse beboergruppers ønsker i motsetning til andres. Vi har, for eksempel, prioritert eldres behov for korte gangavstander eller funksjonshemmedes behov for universell utforming. At vi har lagt relativt stor vekt på kravene til lokalsamfunnet og områdets beboere, ligger i oppgavens natur.

De verdiene vi har valgt å fremheve er, med andre ord, relative. De kan og bør endres dersom det dukker opp informasjon som tilsier at de ikke representerer beboernes interesser eller at andre sider bør regnes som viktigere.

4.3 Hvilke egenskaper og indikatorer bør legges til grunn?

Det skulle framgå av ovenstående at det ikke finnes noe objektivt svar på dette spørsmålet. Følgende hensyn har ligget til grunn ved valg av egenskaper og indikatorer, med andre ord hvilke verdier som bør telle:

Empirisk forskning

På en del områder finnes en omfattende empirisk kartlegging som dokumenterer viktigheten av brukerkrav og egenskaper. Først og fremst finnes denne typen erfaringer innenfor helsespørsmål, i vårt tilfelle knyttet til støy- og forurensningsproblemer. Også når det gjelder beboeres preferanser innenfor tradisjonelle bokkvaliteter, finnes det erfaringer å bygge på. Blant annet vet vi at det er sterk sammenheng mellom boligstørrelse og flytting og en derav følgende ustabilitet i området. Vi vet også at beboere legger stor vekt på trivelige og godt vedlikeholdte omgivelser og på et markert innslag av grønt (Se Guttu, J. og Martens, J-D 1998, Næss, P. 1992, Schmidt L. og Thorén A.-K. 2001 og Thorén A.-K. 2001).

Rimelighetsvurderinger

Ved valg av indikatorer har vi i tillegg vurdert hva som kan være *rimelige* kjennetegn på om brukerkravet er oppfylt. Hvilke offentlige og private tjenester og tilbud som skal til for å dekke behovet for service, er eksempel på denne typen vurderinger. Det samme gjelder indikatorene på det visuelle området.

Rimelighetsvurderinger eller skjønn er i sitt vesen deler av en faglig diskurs og bør være gjenstand for kontinuerlig meningsutveksling. Etter hvert har samfunnsvitenskapelig forskning tatt for seg en del slike spørsmål, men heller få innenfor boligsektoren. Samtaler med spesialister er en helt nødvendig del av denne typen vurderinger. Like nødvendig vil det være å diskutere spesialistens syn innenfor et bredere ekspertpanel eller

med en gruppe faglige generalister. I dette prosjektet har både prosjektgruppen og møtene med oppdragsgiverne i EBY fungert som fora for denne typen diskusjoner.

Rimelighetsvurderinger vil også påvirkes av samtaler med beboere og informanter i områdene. At den som har skoen på, kjenner hvor den trykker, gjelder også innenfor vårt tema.

Hva kan måles?

I og med ambisjonene om kvantifisering i dette prosjektet, har *målbarhet* vært et hensyn ved valg av indikatorer. For eksempel har data fra SSBs Folke- og bolig telling gitt utgangspunkt for å formulere indikatorer for sosiale forhold. Når det gjelder kollektivtransporttilbudet har vi tatt utgangspunkt i Sporveiens EMMA-indeks.

I Trinn 1 har målemetoden påvirket antall og type egenskaper. Metoden har bestått i å legge kart oppå hverandre og telle opp antall overlappinger. På denne måten har vi skilt ut områder i byen som sannsynligvis har spesielle behov. Dette er en visuell metode hvor grafikken påvirker både antall egenskaper og antall indikatorer innenfor hver egenskap. Vi har begrenset antallet egenskaper til 5 for å kunne identifisere overlappende forhold.

Hva er kartfestet?

I Trinn 1 har vi begrenset oss til indikatorer som er (eller kan bli) kartfestet. Matrisen i avsnitt 3.1 forteller hvilke kartfestede indikatorer vi har prioritert i den geografiske analysen.

Flere indikatorer kunne med fordel vært kartfestet. Det gjelder først og fremst politiets oversikter over kriminelle handlinger. I tillegg ville det vært en fordel om bydelene i større grad gjennomførte kartfesting av områder som trenger tiltak, enten det nå dreier seg om trygg skolevei eller om forsøpling og dårlig vedlikehold. Mye kan leses ut av kommunens grunnkart, som har fungert som generelt kartgrunnlag. Det ville imidlertid vært en stor fordel om resultater fra Folke- og bolig tellingen, som refererer til tellekretser, også ble lagt inn i dette kartverket. Tilsvarende burde oversikten over kommunale boliger kartfestes og regelmessig oppdateres.

Når det gjelder data fra Folke- og bolig tellingen finnes visse usikkerheter, i det "tellekrets" ikke nødvendigvis er identisk med "område".

4.4 Fastlegging av kriterier. Hvor skal lista legges?

I prinsipp anvender vi to typer kriterier: *Målbare og ikke målbare*. Blant de målbare finner vi først og fremst avstandskriterier, arealstørrelse, antall personer eller boliger og mer spesielle mål for støy eller forurensning. Som eksempler på ikke målbare kriterier kan nevnes prioriteringer av politi eller bydel eller ekspertvurderinger av typen "Et signalbyggs/kulturminnes styrke/dominans i miljøet".

I praksis vil en måtte ta skjønnsavgjørelser både ved definisjon av målbare og ikke målbare kriterier. I begge tilfeller må en vurdere hvor grensen skal settes – på et ofte mangelfullt grunnlag. Hvilke hensyn har vært utslagsgivende for vår grensesetting i prosjektet?

Ett eller flere kvalitetsnivåer?

Kriteriene definerer grensen mellom ulike kvalitetsnivåer. I vårt tilfelle har vi operert med *en* grense som skiller mellom nivåene "dårlig" og "akseptabelt". Dette svarer på

spørsmålet om å finne de områdene som trenger offentlig innsats. I prinsippet kunne vi valgt å definere flere nivåer. For eksempel kunne vi skilt mellom områder med støybelastning 55 dbA og 65 dbA. En slik nyansering ville gitt et rikere og mer sammensatt materiale, men samtidig krevd en mer omfattende og ressurskrevende analyse. Et hovedpoeng bør være å justere metoden og måleverktøyet etter undersøkelsens formål og ressurser. Både måleverktøyet og framgangsmåten åpner for en slik nyansering (i for eksempel grønne, gule, og røde områder for hver indikator). Dette har imidlertid ikke vært mulig innenfor prosjektets rammer.

Hvor går grensen mellom ”dårlig” og ”akseptabelt”?

Bare i enkelte tilfeller kan kriterier baseres på absolutter (for eksempel smertegrensen for støy). For visse tema, spesielt innenfor helse og sikkerhet er det definert klare normer for hvor kriteriene bør settes. Støy er et slikt tema hvor tallene 55 – 60 dbA er gitt som veiledende norm for utendørs støynivå på bolignære oppholdsarealer (inklusive verandaer) (MD – T – 8/79).

Også innenfor tema rekreasjon har det vært arbeidet med kriteriesetting som vi kan bygge på. Men de lærde strides. I Fase 1 hadde vi vurdert tilgang til friområder etter kriteriene: ”Regulerte friområder > 100 daa innen en avstand på maks. 500 meter”. EBY anførte at dette var å legge lista for høyt, det vil si at arealkravet ble for stort. Målet på 100 daa er hentet fra NAMIT prosjektet (Næss P. 1992). Til sammenligning opererer Grønn plakat (Oslo kommune, udat.) med et strengere krav: ”Områder som har tilgang til nærturterreng større enn 200 daa i en avstand på 500 meter fra boligen, uten å måtte krysse sterkt trafikkert vei med mer enn 5000 ÅDT.” Altså større arealkrav og større krav til atkomst. Direktoratet for Naturforvaltning opererer, på sin side, med et mål på *turlengde*, dvs. de krever et område der man kan gå en tur på 2 km (dette kan også gjenfinnes i NAMIT). Vi vurderer dette som et aktuelt brukskrav, men et krav det er vanskelig å håndtere/måle i praksis. Et arealkrav er enklere å forholde seg til i en kartleggingsfase. Vi har dermed opprettholdt forslaget om 100 daa innen en avstand på 500 meter (se Vedlegg 2).

For de øvrige egenskapene finnes få faglige og ingen lovpålagte normer.

Å finne den femtedelen som trenger tiltak

Historiske og kulturelle boligstudier forteller om vidt forskjellige kvalitetsnivåer som hver for seg og til sin tid har blitt ansett som akseptabelt av beboerne. Hovedformålet i dette prosjektet har vært å finne områder som har behov for offentlig innsats, det vil si områder som ligger markert dårligere an enn gjennomsnittet for kommunen. Dette har også vært et viktig grunnlag for å definere kriterier. I prinsippet kunne vi sette som siktemål å skille ut for eksempel den svakeste femtedelen innenfor hvert brukerkrav. Hvor store områder ville da være belastet med *alle* de problemene vi har satt opp? Vår studie tyder på at slike områder ikke finnes. Dette tyder på at ulempene tross alt er relativt jevnt fordelt. Ved å senke lista ville vi fange opp større deler av byen innenfor hver enkelt egenskap og dermed finne flere belastede områder. En slik pendling fram og tilbake mellom kriteriefastsettelse og resultat vil kunne si oss hvor grensen bør settes for vårt spesifikke formål. Ved kriteriefastsettelsen for kollektivtransport (innenfor Sporveiens EMMA-indeks) anvendte vi en slik tenkemåte.

Under tema ”sosiale forhold” resulterte dette prinsippet i følgende kriterier:

- > 25 flytting til grunnkrets
- > 15 % ettroms boliger
- > 70 % enpersonhusholdninger

- > 50 % leieboliger
- Områder prioritert av bydelen

For eksempel satte vi grensen for andel enpersonhusholdninger til 70 %. Dette er markert over Oslo snittet, som er 52,0 %. For andel leieboliger, valgte vi kriteriet > 50 %. Snittet for Oslo viser at 70,5 % eier boligen sin. Valg av slike mål kan selvsagt diskuteres, og bør vurderes fortløpende fordi dette er forhold som vil endre seg over tid (se for øvrig gjennomgåelsen av egenskaper i vedlegg).

4.5 Skal noen egenskaper telle mer enn andre? Vekting

Områdets kvalitet kan gjerne sammenlignes når det gjelder en og samme egenskap (mer eller mindre luftforurensning). Det kan også enkelt fastslås at av to områder med samme grad av luftforurensning, vil det området som i tillegg har lengre avstand til friareal, ha lavere bokvalitet. Når det gjelder å holde ulike egenskaper opp mot hverandre, stiller det seg imidlertid annerledes. Hva er for eksempel verst, å bo i et område med luftforurensning noe over Oslogjennomsnittet eller å ha mer enn en kilometers avstand til et større friområde? Eller for å si det mer positivt: Hva er best, pære eller eple? Er det i det hele tatt mulig å gjøre den slags avveininger?

Dette problemet er spesielt aktuelt i Trinn 1 (se matrise avsnitt 3.1), som nettopp består i å måle egenskaper mot hverandre. I vår enkle geografiske analyse måler vi egenskapen ”sosiale forhold” med tre indikatorer, samtidig som vi lar hver indikator telle likt når vi sammenligner områder. Dette betyr de facto at denne egenskapen vurderes som den viktigste, med tre mulige ”vektall”. Indikatorene ”helse”, ”service” og ”friområder” måles ved hjelp av to indikatorer (to vektall) hver, mens ”sentralitet” har fått tildelt en (ett vektall).

Egenskapen ”Kulturminner og visuelle forhold – Image og tilhørighet” er ikke gitt betydning på dette trinnet, dels fordi disse forholdene må vurderes på områdenivå og fordi vektingen av dem er ulike - vi vurderer det for eksempel som mindre viktig å bo nær kulturminner enn å ha et godt visuelt miljø. Problemer med forfall, forsøpling og tagging vil likevel komme med under indikatoren ”omdømme” slik bydelsadministrasjonen har vurdert behov for tiltak. Egenskapen ”sentralitet”, målt som gangavstand til Ring 2, er tildelt ett vektall. Sentralitet fanges imidlertid også opp gjennom målingen av kollektivtransporttilbudet.

Om dette er en rimelig fastsettelse av egenskapenes innbyrdes viktighet, må begrunnes både ut fra befolkningens generelle vurderinger, ut fra faglig/politiske vurderinger og ut fra formålet med Trinn 1.

Vekting av egenskaper som får forsterket effekt

Ved vurdering av verdier på ulike egenskaper vil man kunne oppleve at lav verdi på en egenskap kan få forsterket effekt dersom området samtidig har lav verdi på en annen egenskap. For eksempel vil lav verdi på helse og sikkerhet få forsterket effekt dersom området samtidig har vanskelig tilgang til friområder. Tilgang til friområder (stillhet, ren luft) ville kunne kompensere for et bomiljø som er utsatt for støy og forurensning. Dersom området i tillegg har et dårlig kollektivtrafikktilbud, vil dette ytterligere få forsterket effekt, fordi det i tillegg vil være vanskeligere å oppsøke turområder.

Samme effekt vil en kunne oppleve under egenskapen service. Service er et samlet uttrykk for flere indikatorer. Negativ score på disse indikatorene vil forsterke hverandre og gi større samlet effekt. (dvs. summen av 1 og 2 blir mer enn 3). For eksempel vil dårlig score på avstand til lokalsenter (med mer enn 10 butikker) og dårlig score på kollektivtransport slå ekstra hardt for dem som ikke disponerer bil. På den andre siden, vil høy score på en indikator kunne oppheve, eller iallfall avbøte effektene av lav score på en annen.

Effekter som vi har gått gjennom her, kan man danne seg hypoteser om på Trinn 1, men de må verifiseres på Trinn 2.

4.6 Hvor mye skal til for at området skal prioriteres? Indeksring

Hvor mange vektall skal et område ha for å bli prioritert? Vi har valgt å sette tallet til 6 av 10 mulige. Dette betyr at områder som kommer negativt ut på 6 indikatorer, bør undersøkes videre i Trinn 2.

Erfaringene fra Fase 1 i prosjektet viste at ingen områder hadde problemer når det gjaldt samtlige indikatorer. Måten vi indekserte på i Fase 1 førte dessuten til at vi satt igjen med relativt få områder. Vi fikk for eksempel ikke ”fanget opp” Haugenstua. I Trinn 2 viste det seg at dette området hadde egenskaper som burde kartlegges, innenfor så vel helsemessige forhold, sosiale forhold som service. Eksemplet viser betydningen av å gå fram og tilbake mellom vektall, indeksring og konkrete studier i områdene før en bestemmer seg for vekt og indekser. Det viser også at tallet på negative indikatorer ikke bør settes for høyt.

Slik sett bør vår anvisning i Trinn 1 betraktes som *et forslag* til hvordan egenskaper kan tillegges vekt. Det er et resultat av erfaringene i Fase 1, men er ikke testet ut etter revideringen.

4.7 Hvordan avgrense områder?

Erfaringene fra Fase 1 og 2 viser at det å avgrense områder kan være en kompleks oppgave. Riktig nok stiller oppgaven seg enklere i Ytre enn i Indre by, rett og slett fordi Ytre by i hovedsak er bygd ut som enklaver med en viss avgrensning mot naboområdene. Men heller ikke her er avgrensningen selvsagt.

Problemet er følgende: Ulike typer problemer rammer ulike deler av et område. Trafikk og forurensning vil angå de delene som ligger nærmest overordnede veier. Sosiale forhold vil variere etter eiendoms-, og borettslagsgrenser, og kan variere fra bygning til bygning. Avstand til ulike målpunkter, for eksempel til skole eller senter vil variere med beliggenheten innenfor området. Hvor skal da grensen settes?

Blant de tre vurderte områdene, har Haugenstua mest entydige grenser mot omverdenen, mens Sagene sør er mest ”utflytende”. Blant annet er bebyggelsesstrukturen på Sagene sammenhengende over et stort byområde.

La oss ta ”Ulven vest” som eksempel: Bygningene nærmest motorveisystemet er sterkt rammet av støy og forurensning. Et stykke lenger bort i det samme borettslaget er forholdene betraktelig bedre og vil ikke kunne fanges opp av våre kriterier. Avstanden til

ulike sentra ligger i grenselandet for de kriteriene vi har satt, noen har lengre vei enn 1 km, noen kortere vei. Sosialt er området sammensatt av tre borettslag og et sameie, muligens med betydelige innbyrdes forskjeller i leilighetsstørrelser, tilgjengelighet og stabilitet. Spørsmålet om hvor grensen bør gå, blir dermed et skjønnsspørsmål.

Vårt svar på dette er å *ikke tegne noen skarp grense*. I tilfellet Ulven har vi beskrevet enkelte egenskaper for et større område begrenset av motorveisystemet. Det gjelder avstander til ulike daglige gjøremål, avstand til Marka og til bysentrum og beliggenhet i forhold til kollektivtransport. For visuelle og sosiale forhold har vi konsentrert oss om de eldre borettslagene, mens støy- og forurensningsplage er begrenset til den delen av området som ligger nærmest motorveiene. Dette virker logisk når en tenker på mulige tiltak. Støyskjermer vil bedre forholdene for dem som er rammet av støy. Oppgradering av en park vil være en fordel for dem som sogner til parken osv.

Det fremgår av kap 2 Måleverktøy at det vil være nødvendig å bruke både avstandskriterier og tellekrets/bydelsnivå for å definere områder. Det reiser som nevnt noen metodemessige problemer, idet tellekrets ikke nødvendigvis er identisk med "område". Bydelsnivået vil være for stort som områdeavgrensning. Data som for eksempel barnehagedekning finnes imidlertid bare på bydelsnivå.

Et spørsmål er dessuten om områdene skal avgrenses etter vårt indikatorsett eller om organisasjoner, eiendomsforhold eller andre forhold skal tillegges vekt. Dette er igjen avhengig av formålet med studien: Å mobilisere beboere til kollektiv handling vil tilsi en annen områdeavgrensning enn en ren faglig kartlegging.

5 Erfaringer fra Fase 1 og 2

Arbeidet med prosjektet ble delt i to faser. I første fase var målet å finne fram til boligområder i 12 (gamle) bydeler som kommunen burde prioritere med offentlig innsats. I Fase 2 skulle noen av de prioriterte områdene undersøkes og vurderes i detalj. På grunn av budsjetteringsprosessen i kommunen ble framdriftsplanen for Fase 1 svært stram, og arbeidet kom til å lide en del under det.

Som prinsipp kan en tenke seg forholdet mellom Fase 1 og 2 noe annerledes. Arbeidet med å definere mulige innsatsområder (Fase 1) kan utføres jevnlig, men med noen års mellomrom for å ha en føling med tilstanden i bydelene. I mellomtiden kan så de valgte områdene undersøkes nærmere, og tiltaksplaner utarbeides, før en igjen lager en oversikt over et større byområde. Dersom en slik planleggingssyklus kan skje i samarbeid med bydelsadministrasjonene, vil disse motiveres for å samle kunnskap om tilstanden i sine områder. En kartlegging av denne typen bør foretas med jevne mellomrom, for å følge utviklingen av boligkvalitet på områdenivå og kunne sette inn forebyggende og avbøtende tiltak.

5.1 Fase 1: Å finne områder og utvikle en metode

5.1.1 Problem med å finne informanter

Opprinnelig hadde EBY tenkt seg at Fase 1 kunne utføres ved at informanter i bydelsadministrasjonene meldte om områder med behov for tiltak til oss gjennom et enkelt intervju. Slik det artet seg i praksis, delvis som følge av bydelsreformen, var bydelene ikke beredt til å gi en slik informasjon. Dels var kjentfolk flyttet til andre bydeler, dels var informasjonen usystematisk og knyttet til noen spesielle problemer som forsøpling og forfall. Og delvis var tidsfristen for kort for bydelene.

Etter råd fra oppdragsgiver vendte vi oss til fagfolk i etatene, først og fremst i Helse- og velferdsetaten (HEV). Her finnes oppdatert empirisk kunnskap på prioriterte områder først og fremst om støy, forurensning og grønnstruktur. Den nye etaten er slått sammen av den tidligere Helsevernetaten og Boligvirkemiddeletaten, og skulle også i prinsippet kunne fortelle oss om sosiale forhold i bydelene, men denne kunnskapen var lite systematisert og kunne ikke legges til grunn for en analyse av alle de påtenkte bydelene.

5.1.2 Innsamling og kartfesting av data

Vi bestemte oss for å svare på spørsmålet i Fase 1 gjennom en enkel geografisk analyse, basert på kartfestet informasjon. Oppgaven bestod nå i å finne fram til de mest relevante data. Arbeidet ble basert på kommunens grunnlagskart, som i seg selv ga verdifull informasjon på flere områder. I tillegg til HEV søkte vi informasjon i Plan- og

bygningsetaten, Friluftsetaten, Politiet, Oslo Sporveier, bydelene (som igjen tok kontakt med skolene), byantikvaren og i Statistisk Sentralbyrå.

Det viste seg at langt fra all informasjon var kartfestet og kunne brukes direkte. Vi utarbeidet derfor egne kart for temaene forurensning, kollektivtransport, en rekke sosiale indikatorer, samt sentralitet og avstand til marka.

5.1.3 Hvilke egenskaper, indikatorer og kriterier skulle vi velge?

Vi bestemte oss for å basere analysen på 18 indikatorer hvorav to som rene beskrivelser fra bydeler og skoler. Det er vanskelig å skjelle mer enn fem indikatorer oppå hverandre for å registrere overlapp. Derfor måtte vi, for å kunne utføre analysen rent praktisk/visuelt, ordne indikatorene i grupper på maksimalt fem. Som overbygning over indikatorene, definerte vi derfor disse fem egenskapene (se vedlegg 2)¹⁰:

1. Helse og sikkerhet
2. Friområder
3. Service (inkl. sentralitet)
4. Sosiale forhold
5. Visuelle forhold/verneverdi

For hver indikator fastsatte vi i tillegg kriterier, dels på grunnlag av anbefalinger fra spesialister, dels med grunnlag i annen empirisk forskning og dels ut fra eget skjønn. For å gjøre analysen praktisk overkommelig, opererte vi med en enkel måleskala basert på ett kriterium og indikatorene inndelt i to nivåer: ”dårlig” og ”akseptabelt”.

Videre ble analysen basert på at de fem egenskapene skulle telle likt og at alle indikatorer innenfor en egenskap måtte ha dårlig score for å telle i oppsummeringen. Et unntak ble gjort for egenskapen ”sosiale forhold”, hvor score på tre indikatorer ble ansett som tilstrekkelig. Samlekartet ”Bokvalitet på områdenivå” (se vedlegg 2) viser områder som har negativ score på fire av de fem egenskapene. Egenskapen ”sosiale forhold” er ikke lagt inn i dette samlekartet. Vi bestemte oss for at områder med tre negative score av fem på egenskapsnivå var betingelse for å bli prioritert.

Et område som ikke tilfredsstilte noen av kravene under for eksempel friområder, service eller visuelle forhold, ville dermed bli prioritert som aktuell for Fase 2.

5.1.4 Kritisk gjennomgåelse av målemetoden

Som resultat ga dette 9 områder, spredt innenfor (de nye) bydelene Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo, Alna, Stovner, Østensjø og Nordstrand. Tre av dem var småhusområder, ett var et blandet område og de øvrige 5 rene blokk- eller kvartalsområder.

En kritisk gjennomgåelse av indikatorsettet og måten det var brukt på, dannet avslutningen av Fase 1. Tema var hvilke indikatorer som var blitt tildelt henholdsvis for stor og for liten vekt i analysen.

Hvorfor ble ikke Haugenstua fanget opp i fase 1?

Bydel Stovner hadde prioritert Haugenstua som området for offentlige tiltak. Vår kartlegging i fase 1 avslørte bare negativ score på egenskapen helse (støy og forurensning

¹⁰ Denne foreløpige listen er på noen punkter forskjellig fra den endelige listen over egenskaper

fra veitrafikk), men ikke på noen av de andre egenskapene. Denne uoverensstemmelsen er grunnen til at vi ønsket å studere området nærmere i fase 2.

Årsakene til at Haugenstua ikke ble fanget opp i fase 1 er flere. Egenskapen service ga ikke negativ score i fase 1, selv om en av indikatorene på egenskapen service, tilgang til lokalsenter, hadde negativ score. Årsaken var at alle indikatorer på service ble slått sammen, og bare de områder som fikk ”full pott” på denne egenskapen ble markert på oversiktskartet (se kart fra fase 1 i vedlegg 2).

På egenskapen sosiale forhold hadde vi valgt ut områder med negativ score på tre indikatorer eller flere av i alt seks indikatorer (se kart fra fase 1 i vedlegg). Årsaken til at Haugenstua ikke kom med på denne egenskapen, var at Haugenstua bare fikk score på to indikatorer: Andel ett-roms boliger og områder prioritert av bydelen (Se foreløpig rapport fra første fase, Anker et al. 2004, upubl.).

Endelig viste kartleggingen i fase 1 at kravet slik det var formulert i fase 1 med hensyn til kollektivtrafikk (tilgang til tog, T-bane eller trikk innen maks. avstand på 500 meter) var oppfylt for Haugenstua. Dette målet tar ikke hensyn til hyppighet og andre faktorer. Etter en ny vurdering og befaring og samtaler med beboere, har vi konkludert med at området har for dårlig tilgang til kollektivtrafikk, og vi har derfor revidert denne indikatoren, se nedenfor.

Konsekvenser for metodeutviklingen

Årsaken til at vi slo sammen flere indikatorer under samme egenskap var behovet for å få lesbare kart når vi skulle ”legge kart opp på hverandre” for å finne de områdene der det var overlapp, dvs der det er opphoping av negative egenskaper. Erfaringene fra fase 1 viste altså at det å slå sammen ulike indikatorer under samme egenskap kan ”usynliggjøre” disse indikatorene. Vi har derfor i forslag til metode likestilt alle de ti indikatorene

Erfaringene fra fase 1 vedrørende kollektivtrafikk viste at Haugenstua ikke fikk negativ score på denne indikatoren. Etter nærmere vurdering i fase 2 har vi revidert denne indikatoren, og foreslår i stedet å bruke Oslo sporveiers indeks. EMMA – se kap.

Gjennomgåelsen viste ellers at for stor vekt var blitt tildelt verneverdier som avstand til kulturminner og kulturmiljø og avstand til verneverdige naturtyper. I tillegg hadde avstand til idrettsanlegg fått forrang i kraft av målbarhet. For liten vekt var blitt tildelt avstand til Indre by. Dessuten ble indikatorer som vanskelig kunne måles, som trafikkfarlig skolevei, og forsøpling og tagging henvist til Fase 2. Vi har også redusert antall indikatorer på egenskap ”Sosiale forhold” fra seks til tre. På dette grunnlaget utarbeidet vi et revidert indikatorsett med ny verdisetting, som vist under Trinn 1 i kapittel 3.

5.1.5 Utvikling av metoderedskapet

I Fase 1 utarbeidet vi også skisse til et metoderedskap, bearbeidet i Fase 2. Sentralt i metodeutviklingen har vært et indikatorsett. Med utgangspunkt i EBYs skisse, er dette utviklet til et ”måleverktøy”, som vist i kapittel 2. Den andre delen av metoderedskapet, her betegnet som ”framgangsmåte” ble utviklet som del av arbeidet i Fase 2.

Fase 1 ble dokumentert i en foreløpig rapport til EBY. Hovedinnholdet i rapporten er bearbeidet videre og inkludert i denne rapporten til dels som vedlegg.

5.2 Fase 2: Å prøve ut og vurdere metoden

I Fase 2 prøvde vi ut metodeverktøyet i tre utvalgte case, som ble plukket ut etter kartleggingen i Fase 1. Formålet med Fase 2 var å supplere de kartfestede data med mer detaljerte data på områdenivå. Data ble innhentet dels via kart, fra Oslo kommune, og fra internett. I tillegg vurderte vi det som viktig å supplere de kvantitative data med kvalitative på grunnlag av befaringer, registreringer og samtaler med beboere. Dette for å få bedre kunnskap om bokkvaliteten i området sett med beboernes øyne.

5.2.1 Grunnlag for valg av case

Som nevnt i avsnitt 5.1.4 pekte vi på ni ulike områder som burde undersøkes nærmere. Med bakgrunn i gitte føringer fra stat og kommune, vedrørende prioritering av tilskuddsmidler, så man bort i fra småhusområder ved valg av undersøkelsesområder. Dermed falt de rene småhusområdene på Teisen, Høyenhall og Høgda, ut. Blant de ni foreslåtte områdene valgte EBY ut to, nordre del av rode 2001 på Sagene og et område på Ulven. EBY ønsket å teste ut metoden på et bynært område og et område i utkanten. I tillegg valgte vi Haugenstua, et område som ikke var blant de ni, men som bydelen hadde pekt på som et sted der det var behov for offentlige tiltak. Vi ønsket altså å sjekke ut resultatet av den geografiske analysen ved å velge et område som *ikke* ble prioritert for tiltak. Hadde vi i Fase 1 oversett vesentlige forhold?

5.2.2 Supplerende egenskaper og indikatorer

Studien og beskrivelsen av eksempelområdene ble basert på metodeverktøyet vi hadde utarbeidet i forrige fase. Vi tok med andre ord utgangspunkt i brukerkravene. (Se kapittel 2):

1. Helse og sikkerhet
2. Friområder
3. Service
4. Sentralitet
5. Sosiale forhold
6. Visuelle forhold/verneverdi

Som vi ser kom "Visuelle forhold/verneverdi" til som det sjette området. Disse hovedområdene rommer noen indikatorer som vi anser som viktige og nødvendige, men som vi på nåværende tidspunkt ikke har undersøkt. Det gjelder for eksempel indikator som antall trafikkskadde fotgjengere og syklistere eller antall overfall og antastelser. Data for antall overfall og antastelser er ikke koblet til kart, og politiet kunne ikke på kort varsel hjelpe oss med kartfesting. Dette er derfor utelatt i beskrivelsen.

5.2.3 Kartlegging i felt

Registreringer ved befaring

Som første trinn i Fase 2, valgte vi å dra på befaring for å studere områdene i 1:1. Etter kartleggingsfasen på overordnet nivå anså vi det som viktig å "stikke fingeren i jorda" for å se hvordan det sto til i de utvalgte områdene. Ved å bevege seg gatelangs får vi nærkontakt med området i kontrast til den generelle kartleggingen i Fase 1.

Befaringen foregikk på dagtid, dvs. den tid på dagen det vanligvis er relativt få beboere hjemme. Det var vår, altså en tid på året det tross alt er større muligheter for å treffe på beboere i utemiljøet enn vinterstid. Befaringen fant sted rett før 17. mai, en periode da de fleste områdene fremstår som mest ryddige etter dugnader og Ruskenaksjoner.

Ved befaring blir området, slik det fremtrer fysisk i form av bygninger og utearealer, det som først og fremst springer en i øynene. Denne type befaring kan gi viktige og nødvendige data om området. Befaringer til fots gir direkte kontakt med de fysiske omgivelser og egne kroppslige erfaringer: Man må passe seg for trafikken og se ned for huller i gater og fortau.

Figur 5.1 *Når man beveger seg gatelangs får man direkte kontakt med det fysiske miljøet. Bildet illustrerer problemene med visuell forsøpling av det offentlige rommet, og det kan diskuteres hvem som forsøpler mest.*



På den andre siden kan det visuelle inntrykk risikere å overstyre andre forhold, som dermed ikke blir godt nok ivaretatt eller til og med oversett. Det er også viktig å være klar over at vi, som fagfolk, kan risikere å gi vurderinger av et område som ikke nødvendigvis samsvarer med beboernes, jfr. drøftingene i kapittel 4. Våre vurderinger kan være farget

av ulike faglige verdisyn og mer subjektive preferanser. Som nevnt er ikke fagfolk nødvendigvis enige heller om vurderinger av arkitektur og omgivelser.

Vårt første møte med områdene Haugenstua og Ulven ga et overraskende positivt førsteinntrykk når vi først hadde kommet inn i området. Atkomsten til områdene derimot fremsto som mer forvirrende og uoversiktlige enn vi hadde forutsatt. Erfaringene fra befaringsene viste også at det var lett å orientere seg og relativt enkelt å avgrense områdene, spesielt Haugenstua. Befaringen på Sagene viste i seg selv problemene med avgrensningen, idet det visuelle inntrykket ledet oss inn i tilstøtende områder fordi de av ulike grunner tiltrakk seg vår oppmerksomhet.

Som forberedelse til befaringsen, hadde vi utarbeidet en sjekklister som hjelp til å være systematiske. Vi hadde ikke laget noen egen intervjuguide for samtaler med beboere vi traff. Sjekklisten bør derfor suppleres med punkter om bomiljøet. Samtalene vil likevel arte seg ulikt fordi de beboere vi treffer har ulik bakgrunn og ulike ærender.

Samtaler i områdene

I forbindelse med befaringsen hadde vi samtaler med beboere i området. Det var beboere vi traff tilfeldig og som vi tok kontakt med eller det var beboere som kontaktet oss. Utvalget av beboere og omfanget av samtaler og intervju må nødvendigvis være begrenset i denne fasen. Samtalene ga likevel nyttig informasjon om forhold man ikke ville fått innsikt i ellers. Beboere vi snakket med, hadde i de fleste tilfellene bodd lenge i området, flere hadde vært engasjert i nærmiljøet og med godt kjennskap til stedet, både til fysiske og sosiale forhold. På Haugenstua og Ulven var det enkelt å finne informanter ettersom området fremsto som relativt avgrenset og dem vi traff i utemiljøet stort sett var beboere på vei til eller fra. På Sagene var det vanskeligere å treffe beboere fordi det er flere mennesker i gatene som ikke nødvendigvis bor i området.

Fotografering

I forbindelse med befaringsen har vi tatt bilder og notert forhold ved området inn på kart. Foto representerer et øyeblikksbilde og kan anvendes til en nærmere analyse av forhold en finner interessante.

Andre kilder

I tillegg til befaringsen og samtaler med beboere har vi i Fase 2 innhentet supplerende opplysninger om områdene ved hjelp av kart og data fra Oslo kommune. Informasjon om bydelene er hentet fra Internett. Data på rodenivå er hentet fra Folke- og boligtellingsen.

Områdeavgrensningen

Områdeavgrensningen var relativ enkel på Haugenstua og Ulven. Det henger sammen med at bebyggelsen er relativt helhetlig, at eierforhold og dermed drift og forvaltning er organisert i få og store enheter (borettslag/ sameier) og endelig at områdene er avgrenset av større veianlegg.

Områdeavgrensningen på Sagene var vanskeligere. Det henger sammen med at de fysiske strukturene og de organisatoriske strukturene, eierforhold og drift og forvaltning, er oppdelte og sammensatte. Enkeltgårder er organisert som egne eierenheter. Det fører til at et gårdsrom på den ene siden av gjerdet kan være opparbeidet og velstelt, mens det på den andre siden er nedslitt og forsømt. Ring 2 og Vogtsgate gir en viss oppdeling av området, men barrieren oppleves som mindre markant enn de store veianleggene rundt Ulven eller Haugenstua. Det henger sammen med at bebyggelsen i byen danner felles gate- eller plassrom.

Flere besøk nødvendig

I beskrivelsen av case viste det seg at det fortsatt var forhold i området som vi ikke hadde registrert godt nok ved den første befaringen. Vi hadde med andre ord behov for å dra tilbake til området for å sjekke opp forhold. Det betyr at kartleggerne i Fase 2 må regne med å foreta 2- 3 befaringer til området.

5.2.4 Faglige konklusjoner fra Fase 2

Kartleggingen i Fase 2 viste at behov for offentlige tiltak først og fremst gjelder områder som *det offentlige allerede har ansvaret for*. Befaringene viste at beboere organisert i borettslag eller sameier stort sett har et opplegg for drift og vedlikehold, og dermed er i stand til å ta vare på boliger, bygninger og bolignære omgivelser. Beboernes problemer skyldes dels strukturelle forhold på byplannivå som for eksempel større veianlegg og medfølgende støy og forurensing, dels dårlig vedlikeholdte gater og plasser eller utflytende grå eller grønne områder der eieransvar og/eller ansvar for drift og vedlikehold er uklare eller sammensatte. Det gjelder for eksempel grøntområdet rundt Ulven, de utflytende gråarealene på Haugenstua og gater og offentlige plasser og parker på Sagene.

Noen forhold som ble fastlagt under planlegging og utbygging kan også sees som belastende for området, for eksempel ensidig boligsammensetning og ensidig bygningsmasse. Dette er forhold som beboerne i liten grad kan påvirke, og som derfor er avhengig av offentlig innsats. Områder der det er et større antall beboere som sliter økonomisk og der det er mange kommunale boliger, trenger særskilt innsats fra det offentlige.

5.2.5 Metodekonklusjoner fra Fase 2

Den supplerende kartleggingen, befaringene og samtalene med folk i områdene ga oss betraktelig mer kunnskap og avklarte forhold vi hadde anelser om, men ikke stolte på i Fase 1. Kartleggingen i Fase 2 har stort sett bekreftet funn fra kartleggingen i Fase 1, men har også i noen tilfeller bidratt til at registreringer i Fase 1 må modereres. På enkelte områder avkrefte befaringen hypoteser vi hadde dannet oss.

For eksempel ble antagelsene fra kartleggingen i Fase 1 om støy og forurensning bekreftet. Befaringer viste likevel at forholdene varierer sterkt avhengig av terrengformasjoner, kvaliteten på støyskjerming og hvordan bebyggelsen er organisert fysisk.

På grunnlag av Fase 2 kunne vi starte på beskrivelsen av områdene. Men fortsatt er grunnlaget for tynt for endelige konklusjoner. Fremdeles gjenstår uoppklarte spørsmål både om spesialtema som støy og forurensning og om sosiale forhold, møtesteder og bruk av området. Informantintervju i Fase 3 vil kunne gi mer dekkende svar på dette. De tilfeldige samtalene må suppleres med mer systematisk intervju av spesialister, utvalgte beboere og andre med kjennskap til områdene. Rammene for dette prosjektet ga imidlertid ikke mulighet for dette.

5.2.6 Presentasjon av eksempelområder

Vi vil i de tre følgende kapitler presentere de tre eksempelområder. Som nevnt er områdene valgt ut fra et ønske om å teste ut metoden i ulike typer områder. De valgte områdene er ikke på noen måte eksempler på noe slags "worst case".

6 Eksempelområde Haugenstua

Figur 6.1 *Haugenstua er et typisk drabantbyområde fra slutten av 1960- tallet med store grønne områder mellom blokkene. Utearealene er opparbeidet med parsellhager, ballbaner og lekeplasser. Deler av utearealene har mer variert terreng, og byr på fine akebakker vinterstid. Andre områder har mer karakter av grønn ørken.*



6.1 Generelt

Haugenstua er et drabantbyområde i Groruddalen nordøst for Oslo Sentrum. Området er avgrenset av Østre Akervei/Garver Ytterborgsvei i nord, nordøst, Ole Brummsvei i sør og Haugenstua senter og butikkområdet rundt Sigurd Astrups vei i vest.

Området er dominert av Haugenstua borettslag, innflyttet i 1968/69. Bebyggelsen består av 10 frittliggende blokker i 7 etasjer. Det er i alt 882 leiligheter, fordelt på 1- 3- og 4-roms leiligheter (294 av hver). Det ligger også et mindre borettslag, Smedbakken, innen området og en blokk med trygdeboliger og en blokk i Haugenstua senter med kommunale boliger (rusmiddelomsorgen). Området svarer til grunnkrets 3907, Stig. Den østligste delen av grunnkrets 3907, Sannerud, er ikke vurdert.

Figur 6.4 Grønt bydeliskart, Stovner (utsnitt)



Beskrivelsen er basert på egne befaringer og samtaler med to beboere og en repr. for Safran kompetansesenter i tillegg til tilgjengelige kart med mer. Vi har lagt hovedvekten på analyse av Haugenstua borettslag og senter som utgjør den alt vesentligste delen av området.

6.2 Helse og sikkerhet

Støy og forurensning i utkanten, fuglekvidder mellom blokkene

Registreringen i fase 1 viste forurensning langs Østre Akervei. Området ligger som en øy mellom Østre Aker vei og jernbanen, og begge er kilder til støy. Området langs Østre Akervei er utsatt for forurensning. Haugenstua ligger i dalbunnen, med mulighet for opphoping av kald luft og forurensning. Det er montert støyskjern langs veien for ca ett års tid siden. Dette har ifølge vår informant forbedret forholdene. Støy fra jernbanen ble ifølge vår informant vurdert som et problem av beboerne. Etter at det ble skiftet vinduer for ca ni år siden, vurderes dette ikke lenger som noe problem inne i boligene. Alle boliger, med unntak av ett- roms boligene, er gjennomgående slik at man har en fasade som vender bort fra støykilden. Inne mellom blokkene er det relativt stille. Dette bekreftes av en beboer som forteller om det rike fuglelivet i området der det er eldre vegetasjon og store trær.

Store bilfrie områder

Området er planlagt med trafikkseparering, slik det er vanlig for drabantbyene fra denne perioden. Store områder mellom blokkene er bilfrie og gir store områder der barn kan leke, sykle, ake i et bilfritt miljø. Det er gangveiforbindelse til Stig barneskole og Haugenstua ungdomsskole. Det er også gangvei til Haugenstua togstasjon. Til gjengjeld er områdene rundt senteret og Rema 1000 preget av store asfaltflater med veier og uoversiktlige parkeringsplasser.

6.3 Friområder

Gode muligheter for lek og fysisk aktivitet utendørs

Registreringen i fase 1 viste at området er godt forsynt med tilgang til friarealer (friområder > 100 daa innen avstand på 500 meter). Dette er i tråd med viktige planprinsipper i drabantbyutbyggingen på 1960- og 70- tallet. Grønn plakat (Oslo kommune 1999) har formulert strengere krav mht til størrelse på friområder (> 200 daa), men har samme avstandskrav. Rommensletta oppfyller våre arealkrav og arealkravet til Grønn plakat.

Rommensletta er et større offentlig regulert friområde nord for Smedstua. Det er etablert fotgjengerundergang under Østre Aker vei til Smedstua. Vi har ikke vurdert gangveiforbindelsen videre til Rommensletta, og har heller ikke foretatt befaringer av Rommensletta for å vurdere kvaliteten på området. Rommensletta har to større treningsfelt og tennisbane. Avstand til nærmeste idrettsplass på Rommensletta er ca. 400 meter for de nærmeste blokkene, noe lengre for de øvrige. Deler av området har med andre ord lenger enn 500 meter til større friområde. Dette vurderer vi likevel som mindre vesentlig i dette tilfellet fordi de bolignære områdene består av store grønne områder.

Registreringen i fase 2 viser at området også er godt dekket med hensyn til nærlekeplasser (friområder > 5 daa innen maks avstand på 200 meter). Det er ikke behov for

offentlige tiltak på dette punktet. Det er flere lekeplasser i området og det er to barnehager med utendørslek. Arealene er ikke regulert til friområde, men er neppe truet av utbygging. Grønt bydelskart for Stovner viser mer detaljert plassering av områder for lek, ballplasser og lignende. Her er også vist område for parselhager mot Ole Brummsvei.

Lang vei til Marka

Nærmeste turmuligheter er Gjelleråsen, ca 1,5 km via gangvei og vei, dvs noe lengre enn det vi har satt som norm (maks. 1,0 km). For registrering av turveier har vi basert oss på kartet "Idrett og friluftsliv i Oslo". Kartet viser vei som ikke er tilrettelagt for sykkel og gangveiforbindelse fra Rommensletta via turvei langs Tokerudbekken til Marka. Temakartet "Rekreasjon, friluftsliv, lek, og idrett" påpeker manglende forbindelse fra Trondheimsveien og videre inn i Marka. På kartet "Idrett og friluftsliv i Oslo" er også vist en annen turveiforbindelse lenger øst på østsiden av Stovner T-banestasjon. Her er vist turvei og tilrettelagt sykkelvei. Turveienes kvalitet og standard bør evt. vurderes ved befarung i trinn 3.

6.4 Service

Vanskelig å få dekket daglige service- og tjenestebehov

Stovner bydelsadministrasjon har påpekt at Haugenstua senter er "... forfallent og har fått et slumpreg". Vi er enig i en slik karakteristikk av senteret, og har vurdert det slik at service tilbudet i området er for dårlig.

Registreringen i fase 1 viste at området har tilgang til service når vi la sammen de fire indikatorene. Når det gjelder tilgang til lokalsenter innen avstand på 1000 meter, viste kartleggingen i fase 1 at området ikke er dekket. Registreringen i fase 2 bekrefter dette ettersom Haugenstua senter har flere tomme butikklokaler og er preget av forfall. Selv om det er flere butikker i området vil vi konkludere med at det er behov for tiltak på dette feltet.

Det er dagligvarebutikk i Haugenstua senter, som er nærmere enn 500 meter for alle boligene. I Haugenstua senter er det også post, frisør og en grønsakhandler, men ikke bank eller minibank. Våre informanter savnet en kiosk og minibank. Endelig er det et kompetansesenter - SAFRAN- som er et tilbud til innvandrerkvinner om språkkurs kombinert med opplæring i søm. SAFRAN har utsalg i senteret og selger også sine kunsthåndverksprodukter i butikker i Oslo sentrum. Senteret drives av bydelen.

I tillegg er det en dagligvare litt lenger vest mellom Sigurd Astrup vei og Maria Dehlie vei. I tilknytning til denne dagligvarebutikken er det også apotek, legesenter, solsenter og helsestasjon.

Figur 6.5 *Haugenstua senter sett fra gangveien til stasjonen. Flere butikklokaler står tomme, og senteret er forfallent og forslummet.*



Figur 6.6 *Brun, men blid? Områdene rundt butikktilbudet vest for Haugenstua senter er uoversiktlige og preget av utflytende asfaltflater.*



Det har tidligere vært flere butikker i Haugenstua senter, blant annet sportsbutikk, fotpleie og bank i senteret. Beboerne mente at høy husleie var årsakene til at fotpleien måtte stenge. Senteret er svært forfallent og flere butikker og andre lokaler står tomme. Det gjelder blant annet en større forsamlingshall med scene, og en del kontorer som ikke er i bruk, og som er tømt for møbler.

Senteret er en vesentlig kilde til at beboerne vurderer området som negativt: ”Jeg skammer meg over å si jeg bor på Haugenstua”, som en av våre informanter sa. Årsaken er senteret, ikke boligområdet. Bydelsadministrasjonen påpeker at OBOS har planer for utviklingen av senteret, og at Jernbaneverket har en ferdig plan for utbedring av stasjonsområdet. Her er det nødvendig med en koordinert innsats fra OBOS forretningsbygg, Oslo kommune (trygdeboligene og hjem for alkoholikere) og Jernbaneverket som ansvarlig for stasjonsområdet (se nedenfor om kollektivtrafikk).

Nærmeste større handlesenter er Stovnersenteret som ligger vel 1 kilometer fra de nærmeste blokkene. Terrenget stiger, slik at det kan være tungt å gå dit. Ifølge kartet Stor-Oslo er det gangvei forbi Smedstua før man må ut på Fossumveien. Våre informanter mente at det var for langt å gå dit for å handle.

Nærmeste sosialsenter er Stovner sosialtjeneste i Karl Fossums vei 30 (Øvre Fossum gård). Dette ligger så vidt innen avstandskravet på 1000 meter for de nærmeste boligene. Nærmeste helsesenter er Haugenstua helsesenter i Garver Ytterborgsvei 98 som ligger innenfor maks. avstand på 1000 meter.

Det offentlige tjenestetilbudet er svekket

Det offentlige tjenestetilbudet er svekket ettersom den lokale ungdomsklubben er nedlagt. Beboerne forteller om økende problemer med ungdom og hærverk, og forholdene illustrerer hvordan problemer kan utvikle seg når møtesteder og sosiale bånd forvitrer.

Det har tidligere vært ungdomsklubb i samfunnshuset på Haugenstua. Den ble nedlagt for et par år siden ifølge vår informant. Han beklaget dette og påpekte at det er et problem at ungdommer samles ute og lager bråk (tagging, ruteknusing, bråk). Han mener at området rundt kafeen så langt er blitt spart fordi de som driver kafeen kjenner ungdommene. Det var tidligere en PC krok i kafeen der bydelen drev internettkafé som et tilbud til ungdommen. Det offentlige tilbudet har med andre ord blitt redusert, og det har bidratt til økende problemer. Nærmeste ungdomsklubb er Fossum aktivitetshus, Tante Ulrikkesvei 1 og kulturhuset Øvre Fossum gård i Karl Fossums vei 30 (Kilde: bydel Stovners nettside, Oslo kommune). Øvre Fossum gård ligger ca 1000 meter fra de nærmeste blokkene.

Nærmeste eldresenter er Stovnerhjemmets dagsenter i Fjellstuveien 64 som ligger ved Stovner sykehjem. Avstanden fra de nærmeste blokkene er ca 1000 meter. Som nevnt ovenfor er det en del oppoverbakke å gå dit, slik at for eldre vil det være for lang vei. Kaffekroken kompenserer noe for dette som et sosialt møtested for pensjonistene.

For dårlig tilgang til offentlige transportmidler

Kartregistreringen i fase 1 viste at området er dekket i forhold til våre krav om tilgang til kollektiv trafikk (tog, T-bane eller trikk innen maks. avstand på 500 meter). Denne kartleggingen tok imidlertid ikke hensyn til hyppighet og reisetid. EMMA indeksen viser at området ligger dårlig an (under kriteriet på 200.000 personer) når det gjelder kollektivtransport. Vi vil vurdere Haugenstua til å ha for dårlig kollektivtilbud tatt i betraktning at det dreier seg om et stort område med flere tusen beboere. Økt hyppighet og større regularitet på togforbindelsen kan være aktuelle tiltak i tillegg til utbedringer på stasjonsområdet.

Det er gangveiforbindelse til Haugenstua stasjon og togforbindelse til Oslo og Lillestrøm. Det er kort reisetid til Oslo (12 min). Toget går to ganger i timen bortsett fra lørdag kveld og søndag formiddag, da det bare går en gang i timen. Beboerne er ikke fornøyd med tilbudet. De mente toget går for sjeldent og klaget over at toget ofte er forsinket. Bydelen har påpekt at plattformen mot Lillestrøm er farlig og i dårlig forfatning og at undergangen er i dårlig stand.

Det er bussforbindelse i Østre Akervei til Stovner og videre om Kjelsås til Majorstua (buss 25). Beboerne opplevde dette som et dårlig tilbud fordi bussen bruker lang tid. Det er en servicebuss for eldre som går to ganger om dagen fra Haugenstua senter. Beboere uten bil opplever området som ”isolert”.

Dårlig tilgang til tilbud på bynivå

Haugenstua ligger ca 11 kilometer fra Oslo sentrum (luftlinje). Når det i tillegg er dårlig kollektivtilbud til sentrum, og dårlige muligheter til å få dekket daglige service- og tjenestetilbud i området, er det forhold som forsterker hverandre og bidrar til lav status på området. Bedre kollektivtilbud ville gitt tilsvarende bedre tilgang til sentrum.

6.5 Sosiale forhold

Boligkarriere innen området: Gode mulighet for eldre, begrensede muligheter for barnefamilier

Registreringen i fase 1 viste at området hadde problemer med to av de utvalgte seks indikatorer: Andel ett-roms boliger og områder prioritert av bydelen. Registreringen i fase 2 viste at det bør vurderes nærmere hvorvidt det er behov for tiltak på dette området.

God tilgjengelighet og stor andel eieboliger er viktige bokvaliteter i området. Flytting ligger litt under Oslo gjennomsnittet. Det mest problematiske i forhold til boligkarriere innen området er den store andel ett-roms boliger og for ensidig sammensatt boligmasse med hensyn til bygningstype. Det innebærer at det kan være vanskelig å finne egnet bolig for større barnefamilier, og familier som ønsker å flytte til småhus. Men det er et større småhusområde sør for Haugenstua.

Haugenstua, grunnkrets 3907, Stig, har svært god tilgjengelighet. 66,8 prosent av boligene er tilgjengelig for rullestolsbruker. Det henger sammen med at alle blokkene i Haugenstua borettslag er i syv etasjer og dermed har heis.

Boligsammensetningen i området er spesiell ettersom Haugenstua borettslag utgjør langt den største delen av bebyggelsen. Leilighetsfordelingen i borettslaget består av 1/3 ett-roms boliger, 1/3 tre-roms boliger og 1/3 fire-roms boliger. Registreringen i fase 1 viste at området har 25,2 prosent 1-roms boliger. Haugenstua borettslag har ingen 2-roms boliger, men det er likevel 22,5 prosent 2-roms boliger i grunnkretsen. Dette henger trolig sammen med at det er et større antall to-roms boliger i det andre borettslaget, og i de kommunale boligene (trygdeboliger og boliger for rusomsorgen).

For å få en bredere sammensetning av boligstørrelser kunne man evt. slå sammen noen av ettroms leilighetene med naboleilighetene, for eksempel fireroms leilighetene, og dermed fått et bedre boligtilbud til store barnefamilier.

Mange eieboliger og enpersonshusholdninger

Bydelen påpeker at det er stor gjennomtrekk i bydelen. På rodenivå er det 13,1 prosent flytting til grunnkretsen i 2002 (Kilde: data innhentet fra SSB). Vi har i fase 1 vurdert flytting til grunnkrets på mer enn 25 prosent som dårlig score. Haugenstua området kommer altså ikke spesielt dårlig ut ifølge statistikken. Problemet med flytting er mindre enn forventet på bakgrunn av den store andel ett-roms boliger. Vi vet ikke hva som kan være årsakene til det, og dette bør studeres nærmere. Man bør for eksempel undersøke om det kan henge sammen med at folk ikke har råd til å flytte. En av våre informanter sa rett ut: ”Her bor de fattige”. På den andre siden er det litt flere eieboliger her enn gjennom-

snittet for Oslo. 80,2 prosent av beboerne innen grunnkretsen eier boligen sin. Dette er noe over Oslo snittet som er på 70,5 prosent.

Det er færre enpersonshusstander i området enn forventet sett i forhold til det store antall ett-roms boliger. Det er 53,8 prosent enpersonshusholdninger i grunnkretsen. Det tilsvarer omtrent Oslo snittet på 52,0 prosent, men er høyt til å være en drabantby i byens utkant.

Samfunnshuset nedlagt, ildsjeler driver kafè

Haugenstua hadde eget samfunnshus bygget i 1976. Lokalene står nå tomme, og pensjonistenes kafe er det eneste lokale møtestedet. Den lokale ungdomsklubben er også nedlagt. Stovner bydel har prioritert Haugenstua området for offentlig innsats, og vi vurderer at det kan være behov for økt innsats på dette området. Det bør gjennomføres flere informantintervjuer for å kartlegge bomiljøet nærmere.

Samfunnshuset ble formelt nedlagt i 1992, men fortsatte som aktivitetshus drevet av Stovner bydel, hvor noe av arealene ble tatt i bruk i barneverntjenesten, mens den lille salen var i bruk som kafe, og den store salen ble leid ut til arrangementer. Sommeren 2002 ble det slutt på samfunnshuset, og bydelen sa opp leieavtalen med OBOS forretningsbygg som eier huset (Kilde: Internett: Haugenstua). Nå er det bare seniorklubben som driver sin kafe, Kaffekroken, som er igjen av samfunnshuset. Resten står tomt. Kaféen har åpent alle hverdager og lørdager fra 10.00 til 15.00. Hver tirsdag og torsdag serveres det middag, ellers er det kaffe og kaker. Kaffekroken fungerer, ifølge vår informant, som et viktig møtested for seniorer, ca 40-45 personer er innom hver dag, flest på dager med middagsservering. Kaféen drives til selvkost, uten offentlig støtte. Lokalene leies av OBOS forretningsbygg. Resten av huset, inklusive salen med scene står tomt, bortsett fra kjelleren som brukes av en bilbaneklubb. Driften av kaféen er avhengig av rimelig leie og ildsjeler. Ildsjelene i Kaffekroken er redde for at den dagen de ikke orker lenger, eller OBOS setter opp husleien, vil tilbudet falle bort. Kaféen har vært drevet siden 1986, og er med andre ord et godt etablert tiltak.

I Haugenstua borettslag er det et mindre fellesrom i tilknytning til inngangspartiet på ca 30-40 m². Planleggenes intensjon var at beboerne skulle kunne innrede dem som lekerom (Kilde: prospekt Haugenstua borettslag). En beboer fortalte at de brukes som et sted der barn kan leke, spesielt vinterstid, og til oppgangsmøter. Det er valgt en tillitsmann for hver oppgang som har nøkkel til rommet. For øvrig vet vi lite om hvordan disse blir brukt. Det er behov for flere informantintervjuer for å vurdere bomiljøet nærmere.

6.6 Visuelle forhold/ verneverdier

Kulturminner og miljøer

Området ble bygget ut på slutten av 60-tallet. Organiseringen og utformingen er typisk for denne perioden. Området er planlagt etter datidens idealer, med store uteområder mellom blokker. Området har dels blokker med store dimensjoner og dels mindre blokker. De store blokkene har fasadene preget av gjentatte vindus- og veggelementer, mens de mindre blokkene har større variasjon i fasadeutformingen. Bebyggelsen er karakteristisk for 60- og 70-tallets blokkbebyggelse.

Vurdering av såpass ny bebyggelse i forhold til kulturminneverdi er vanskelig fordi man ikke har den nødvendige distanse og perspektiv som gjør at slik vurdering kan gjøres på et faglig objektivt grunnlag. Svært lite av 60- og 70-tallsbebyggelsen er nå erkjent som bevaringsverdig, heller ikke Haugenstuas blokkbebyggelse. Bebyggelsen er imidlertid

karakteristisk for perioden, og det er mulig at den vil bli ansett som et viktig tidsuttrykk ved seinere vurderinger.

Figur 6.7 *Det arkitektoniske uttrykket er preget av geometriske former og gjentakende elementer. Blokkene er med sine store dimensjoner dominerende elementer i miljøet. Det er et stort potensial i forhold til å utvikle fokuspunkter i landskapet og i forhold til å utvikle arealer som innbyr til opphold og lek.*



Figur 6.8 *I området finnes også et mindre boligområde fra 1970-tallet med lavere bebyggelse og større variasjon.*



Stig gård ligger inne i området. Gården er en av de mange gårdene i Groruddalen hvor jordveien ble nedbygget i den store boligutbyggingsfasen. I dag er de viktigste bygningene bevart, mens blokkene med tilhørende uteområde ligger på de opprinnelige

jordene. Gårdsanlegget er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule liste. Den representerer et historisk holdepunkt og forteller om området og dalen før denne store utbyggingen. Opplevelsen av gården som et kulturminne i landskapet er redusert fordi landskapet er så endret og bebyggelsen rundt såpass dominerende. På et sted som i så stor grad er preget av en helhetlig og tilnærmet samtidig utbygging, vil et kulturminne som dette være spesielt viktig fordi det representerer variasjon og tidsdybde. Det kan slik være et viktig holdepunkt for tilhørighet og identitet i boligområdet. Gården er i dag i privat bruk, det er slik ikke tilgang til eiendommen for beboerne i området.

Figur 6.9 *Stabburet på Stig gård med blokkbebyggelsen rett bak. Denne kontrasten gjør at opplevelsen av gården som et kulturminne i landskapet blir redusert fordi landskapet er så endret og bebyggelsen rundt såpass dominerende. Gårdsbebyggelsen gir imidlertid rik variasjon i dette ellers forholdsvis ensartete miljøet med store dimensjoner og liten variasjon.*



Ved Haugenstua stasjon ligger Banevokterboligen som ble oppført i forbindelse med utbyggingen av Hovedbanen i 1851-54, muligens har den også hatt funksjon som enkel skinneleggerbolig i utbyggingsfasen. Grindvokterens oppgave var å sørge for at grindene var lukket når togene passerte. Anlegget er en del av samferdselshistorien og er slik regulert til spesialområde bevaring etter Plan- og bygningsloven. Anlegget gir historisk dybde i området og representerer en viktig historisk del av Groruddalen. Også dette anlegget er et viktig holdepunkt for tilhørighet og identitet i området.

Signalbygg

Området har ingen spesielle signalbygg. De store blokkene blir gjennom sitt volum tydelige i landskapet. Dette gir en effektiv iscenesettelse som til en viss grad kan sies å markere stedet på en lignende måte som et signalbygg.

Visuelt uttrykk

Vår oppfattelse av visuelt uttrykk spenner fra opplevelsen av de store elementene i miljøet og ned til detalj. Bebyggelsen og utearealene preges av godt vedlikehold.

Høyblokkene er markante firskårne volumer som kan oppleves som flotte i det store landskapsrommet. De har en svært enkel utforming med store dimensjoner og mange gjentakende elementer. Dette gjør at intimitet og variasjon som ofte settes som gode kvaliteter i et boligområde, ikke er tilstede i særlig grad. 70-tallsblokkene oppleves som langt mer intime og varierte, og byr slik på mer varierte opplevelser. For å gjøre boområdet mer intimt, kunne det med fordel opparbeides gode møtepunkter ved inngangene eller lignende tiltak.

Grøntarealene gir området visuelle og opplevelsesmessige kvaliteter, men de framstår til dels som monotone grønne prærier. Også her er det stor forskjell mellom arealene rundt de forskjellige blokktypene. Arealene mellom 70-tallsblokkene er langt mer intime og varierte. Det er et stort potensial i forhold til å utvikle visuelle fokuspunkter og områder som innbyr til aktivitet og bruk. Området er etter hvert blitt forholdsvis gammelt – det innebærer at trær og annen vegetasjonen er blitt store og kraftige, noe som beriker området.

Stig gård ligger inne på området. Dette gir variasjon i den visuelle opplevelsen og er et fint hvilepunkt for øynene.

For øvrig har bydelen påpekt at Fossumveien fra rundkjøringen ved Stovner senter og ned til Tokeruddalen nylig er omregulert fra firefelts vei til tofelts vei. De to feltene som vender mot Stovner senter er omregulert til grøntområde og gang- og sykkelvei, men ikke opparbeidet. Det er et problem at dette området nå brukes til bortsatte biler, trailerparkering og at området er forsøpelt og rotete. Denne veistrekningen er sentral i bydelen fordi det er hovedinnfartsveien til bydelen fra vest. T-baneundergangen vender ut mot veien og det er stor fotgjengertrafikk til og fra Stovnersenteret.

Herlighetsverdier

Boligene og området har gode sol og lysforhold, men det er også store slagskygger fra blokkene. De store blokkene er med på å skape ugunstige vindforhold, dette kan avhjelpes med tettere vegetasjon. Det er utsikt til de omkringliggende åsene. De store grøntarealene byr på mulighet for landskapsopplevelser og gjør at ingen steder oppleves som innestengte, men arealene har utviklingsmuligheter i forhold til utvikling av mer spennende fokuspunkter.

Image – tilhørighet

Utviklingen av image og tilhørighetsfølelse knytter seg til ulike elementer i miljøet – både selve boligområdene, sentre/butikker/ treffpunkter og offentlige anlegg som skoler og idrettshaller etc vil være viktig. Som boområde tilbyr stedet klare kvaliteter i form av lys, åpne arealer, lekemuligheter, ro etc og har klare kvaliteter som gjør det attraktivt å bo her. Gården og vokterboligen er med på å gi en historisk dimensjon til området som oppleves som positiv.

Haugenstua senter og jernbanestasjonen framstår, som nevnt tidligere, som dårlig vedlikeholdt og forfallent. Dette er med på å redusere attraktiviteten i området. Dette bekreftes av utsagn, som nevnt ovenfor, der en beboer forteller at han skammer seg over å si at han bor på Haugenstua.

6.7 Oppsummering: Overordnede strukturer svikter

Haugenstua borettslag, både bebyggelsen og uteområdene, framstår som rimelig velholdt og velstelt. Når det gjelder bebyggelsen og boligsammensetningen lider, området under ensidig bygningstype og for stor andel ettroms boliger. Bydelen har prioritert området for offentlig innsats. Bomiljøet bør studeres nærmere ved hjelp av supplerende informantintervjuer i en videre analyse.

Vi vil konkludere med at området først og fremst lider under strukturelle forhold som beboerne har liten mulighet til å påvirke: belastninger fra veitrafikken, sviktende kollektiv trafikk og dårlig servicetilbud. Senteret og stasjonen er viktige fellesområder preget av forfall. Det offentlige tilbudet er svekket og viktige sosiale møtesteder har blitt borte ettersom ungdomsklubben og samfunnshuset er nedlagt. Dette er med andre ord strukturelle forhold på bynivå som krever tiltak fra offentlig hold, først og fremst Oslo kommune og Jernbaneverket i tillegg til OBOS som eier av Haugenstua senter. Dette er forhold som også bydelen har beskrevet som kritikkverdige.

7 Eksempelområde Ulven vest

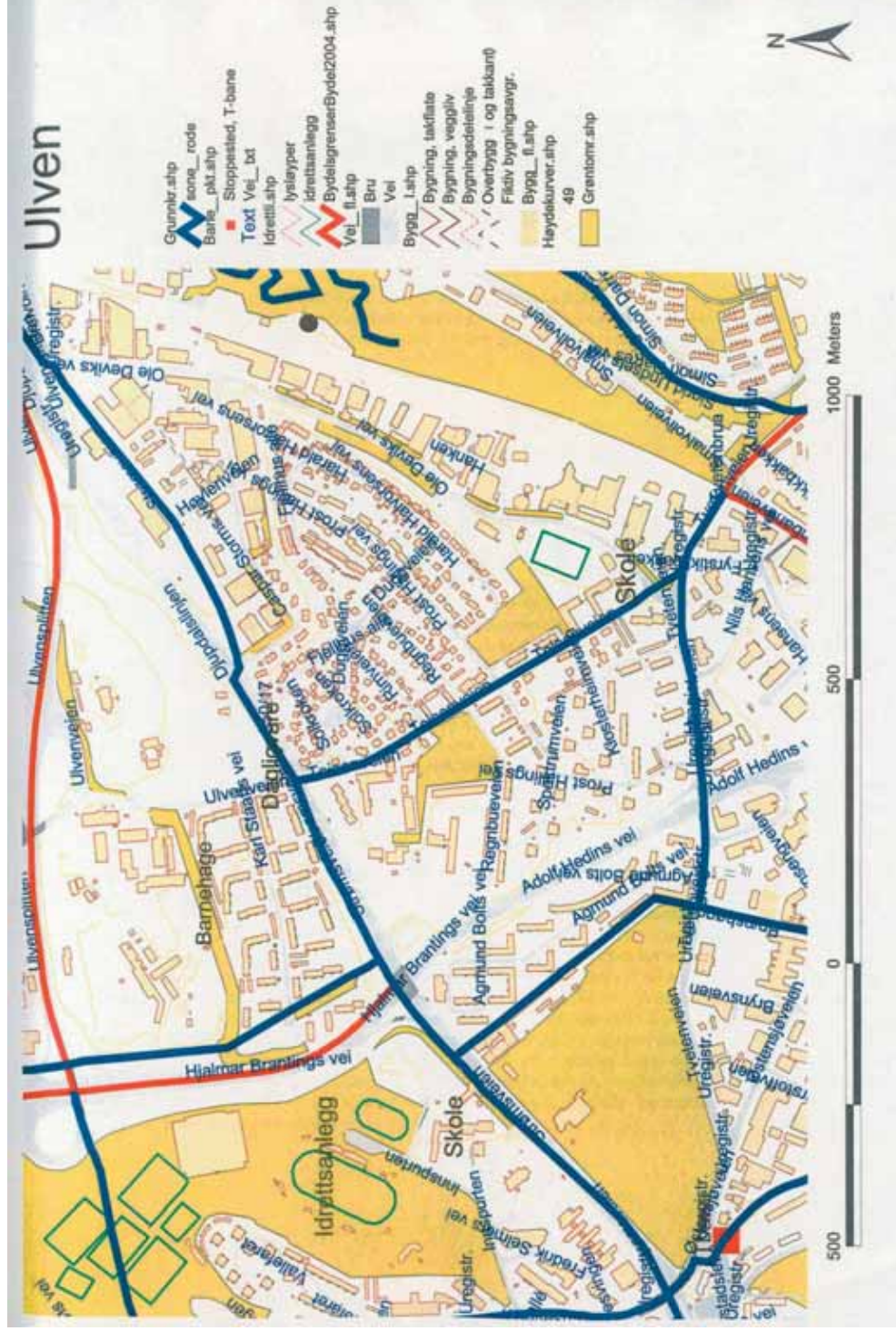
Figur 7.1 *Ulven vest består av lavblokker fra 1950- tallet organisert rundt åpne storgårdskvartaler. Gårdsrommene er opparbeidet med lekeplasser og velstelte grøntarealer.*



7.1 Generelt

Eksempelområdet Ulven vest ligger på en inneklemt trekanttomt mellom Ring 3, Ulvensplitten og Strømsveien. En beboer beskrev området slik: "Vi bor på en forurenset øy". Registreringen i fase 1 viste at dette området hadde behov for tiltak på tre av de fem utvalgte egenskapene. Det gjelder helse, tilgang til service og visuelle verdier/verneverdier. Trekanttomten består av ca 1/3 boligbebyggelse, 1/3 industri og 1/3 av arealene til Østre aker kirke og kirkegård. Dette siste området er regulert til friområde. Strømsveien skiller området fra Teisen som beboere opplever at de sogner til. Området tilsvarer grunnkrets 4208, Nordre Fjellhus, (tidligere Helsefyr- Sinsen, nå bydel Alna). Vi har konsentrert oss om den del av området som ligger nærmest Strømsveien og Ring 3.

Figur 7.2 Kart, Uven vest



Den eldre bebyggelsen er fra 1950- tallet, og består av tre borettslag. Bebyggelsen er organisert langs en hovedgate, Karl Staffs vei, som går gjennom området i retning øst - vest. På den nordøstligste delen av området ligger Ulven terrasse og næringsbygg ut mot Ulvensplitten og Ulvenveien. Disse områdene er ikke tatt med i våre vurderinger, fordi det var helse, tilgang til service og visuelle forhold/vernevedier som ga dårlig score i fase 1, og dette er forhold som rammer den eldre bebyggelsen. Det viser seg ved befaring at Ulven terrasse, både bygninger og utearealer, har en del mangler som kartleggingen i fase 1 ikke hadde muligheter for å fange opp. Både bygninger og utearealer er preget av slitasje. Tomteutnyttelsen er høy, og uteområdene er til dels trange og lite opparbeidet. På den andre siden ligger boligene i Ulven terrasse mer skjermet i forhold til støy og forurensning. Se også kap. 3 om områdeavgrensninger.

Bebyggelsen rundt Karl Staffs vei fremstår som godt vedlikeholdt, både bygninger og gårdsrom. Fasadene er rehabilitert med ny kledning og isolasjon og nye balkonger. Noen blokker er kledd med plater, men de fleste har fått nye teglfasader. Vinduer ble skiftet før denne rehabiliteringen ble gjennomført. Det pågår arbeid med rehabilitering av alle bad. Områdene rundt bebyggelsen, inklusive "hovedgaten" gjennom området, Karl Staffs vei, fremstår derimot som slitte og rotete.

7.2 Helse og sikkerhet

Store problemer med støy og forurensning

Registreringen i fase 1 viste at området har problemer med støy og forurensning fra Strømsveien og Ring 3. Trafikkstøyen høres i hele området selv om boligene nærmest veiene er mest utsatt. Boligene langs Strømsveien og Ring 3 spesielt utsatt for støy (dBA > 65 målt i 2 m høyde utenfor husveggen). Det er skiftet vinduer tidligere, og noen leiligheter har innklassert balkongene. Langs Strømsveien er det et bredere belte med grøntanlegg som skjermer noe for støv, men ikke for støy

Det ble montert støyskjerm mot Ring 3 og krysset for noen år siden. Befaringen viste at støyskjermen er glissen og gir begrenset skjerming. Vi vil foreslå at man burde anlegge en høyere jordvold med beplantning der det er plass til det. Langs Ring 3 kan man alternativt etablere næringsbebyggelse som skjerming mot veien der det i dag er et åpent areal som er dårlig utnyttet. Ulven borettslag leier dette arealet til ekstra parkeringsareal. Næringsbebyggelse langs Ring 3 kunne bidra til bedre arealutnyttelse og skjerming av boligene for støy og forurensning.

Skjermete gårdsrom, men vanskelige forhold for myke trafikanter ellers

Selv om det er opparbeidet gang- og sykkelveier til og fra området er forholdene likevel vanskelige og uoversiktlige. Gårdsrommene er bilfrie, men Karl Staffs vei er uoversiktlig for myke trafikanter på grunn av mange parkerte biler. Området sokner til Bryn barneskole og Hovin ungdomsskole. Barna må krysse henholdsvis Strømsveien (gangbro) og Ring 3. Det er ca. 6- 700 m å gå langs Teisenveien hvor det er fortau og parallelle gangveier. For barna som må krysse Teisenveien er det organisert skolepatrulje. De som bor lengst vest i området vil få litt mer enn 1 km å gå til skolen. Til Hovin ungdomsskole er det gangbro over Ring 3 og gangvei/fortau. Det er ca 500 meter å gå fra de nærmeste blokkene. Avstanden er akseptabel, men veien over Ring 3 og forbi kommunens materiallager og parkeringsplassen ved Vallhall er lite trivelig. Gang- og sykkelveier under større veianlegg er ofte utsatt for tagging og kan oppleves som utrygge og lite trivelige. Slike forhold ved det fysiske miljøet kan påvirke folks oppfatninger av hvor langt det er å gå/sykle.

7.3 Friområder

Valle Hovin sikrer muligheter for fysisk aktivitet, men trenger bedre opparbeiding

Beboerne har tilgang til et større regulert friområde på Valle Hovin via gangbru over Ring 3 i avstand nærmere enn 500 meter. De boligene som ligger lengst mot øst får litt lengre vei. Området ved Valle Hovin er tilrettelagt for ulike idrettsaktiviteter, men er ikke noe turområde. Området ved Valle Hovin er i ”Temakart 1 Landskap, vurdering av grønnstrukturens betydning” (Oslokommune, udat.) vurdert som kategori 2, dvs områder som så langt som mulig ikke bør omdisponeres. I dette området er det senere bygget en idrettshall, Vallhall. Utearealene rundt denne hallen er fortsatt ikke opparbeidet.

Gode lekemuligheter i gårdsrom, dårlig vedlikeholdte friområder

De fleste gårdsrommene har gode nærlekeplasser, og beboerne har også tilgang til mindre friområder nord for bebyggelsen der det i dag er en barnepark (regulerte friområder på > 5 daa i en avstand på < 200 m). Dette området er imidlertid ikke offentlig regulert friområde, og kan dermed risikere å bli tatt i bruk til annet formål. Friområdet fremstår som forblåst og lite opparbeidet. Beboerne i de nærmeste blokkene mot Ring 3 lengst vest vil ha tilgang til Valle Hovin som er regulert friområde innen avstand nærmere enn 200 m. Beboerne i den østligste delen av området har kort vei til gravlunden og Østre Aker kirke som en liten grønn lunge. Dette området er i ”Grønn plakat” (Oslo kommune, udat.) vurdert som et område med stor landskapsverdi. Det er imidlertid en del støy fra veitrafikken.

De fleste gårdsrommene mellom husene er opparbeidet med beplantning, lekeplasser og sittegrupper. Noen områder fremstår som mindre opparbeidet, for eksempel områdene mellom blokkene lengst mot Ring 3. Bebyggelsen danner ikke noe avskjermet gårdsrom, og arealet ligger åpent ut mot Karl Staffs vei. Det ene gårdsrom er her delvis inndratt til parkering, noe som ytterligere forringer det som skulle være en utendørs møteplass. Et tilsvarende åpent uterom på den andre siden av Karl Staffs vei er imidlertid opparbeidet med en sittegruppe, pergola, og er åpenbart mye brukt. Beboerne forklarer at de har opparbeidet plassen fordi balkongene mot Ring 3 er for støyutsatte, og at de derfor bruker denne uteplassen. Det går en høyspentledning gjennom bebyggelsen, noe som ytterligere forringer verdien av uteområdene i den vestligste delen av området.

Turveier fra Valle Hovin, men lang vei til Marka

Ifølge kartet ”Idrett og friluftsliv i Oslo” er det opparbeidet turvei fra friområdet ved Valle Hovin til Økern, Risløkka og videre opp til Linderud. Turveien er ifølge kartet ikke videreført over Trondheimsveien, og har dermed ikke forbindelse til Marka. Boligene lengst mot øst får lengre vei enn 500 meter til Valle Hovin og turveien.

Det er ca 2,5 kilometer i luftlinje til Marka. En beboer mente likevel at de var heldige som bodde nær Ringveien og hadde kort vei til både Østmarka og Nordmarka – men det forutsatte at man hadde bil. Han mente at de fleste hadde bil, for som han sa: ”De som ikke har bil, de bor ikke her”. Folke- og bolig tellingen viser imidlertid at bare 53,2 prosent av husholdningene innen grunnkretsen disponerer bil. I Oslo som helhet disponerer 51 prosent av husholdningene bil.

7.4 Service

Dårlige muligheter for å få dekket daglige service- og tjenestebehov

Registreringen i fase 1 viste at området ikke har god nok tilgang til service. Selv om beboerne har noen fellesfunksjoner i nærmiljøet, bekrefter analysene i fase 2 at det er vanskelig å få dekket daglige service- og tjenestebehov. Det viser seg at det også er langt til helse- og sosialsenter, ungdomsklubb og dagsenter for eldre. Området ligger ca 3.5 kilometer fra Oslo sentrum. Ettersom beboerne i tillegg har lang vei til nærmeste lokalsenter og T-bane, har området totalt sett lav score på tilgang til service og offentlige tjenester.

Det er dagligvarebutikk i blokken som ligger lengst øst i Karl Staffs vei mot Ulvenveien. Her er også frisør, fotpleie og tannlege. For øvrig er det selskapslokaler, egen varmesentral og fellesvaskeri i samme kompleks. Det ligger et felles frysehus som fortsatt er i drift litt mer sentralt i området.

Nærmeste lokalsentre (med mer enn 10 butikker) er Fyrstikktorget og Økernsenteret. De østligste delene av området får lengre vei enn 1000 m til Fyrstikktorget. Det er om lag like langt i luftlinje til Økernsenteret. Det er mulig å ta seg frem til fots til Fyrstikktorget via Valle Hovin, delvis på gangvei, delvis på fortau. Området fremstår imidlertid som uoversiktlig og lite trivelig slik det er beskrevet ovenfor. Dette vil som nevnt påvirke opplevelsen av hvor langt det er å gå. Vi har stilt spørsmålsteget ved hvorvidt veien til Helsefyrt og Fyrstikktorget kan oppleves som utrygg på kveldstid. Dette er forhold som bør undersøkes nærmere ved intervju av beboerne, evt. supplert med data fra politiet.

Det er lang vei både til helse- og sosialsenter, ungdomsklubb og dagsenter for eldre. Nærmeste helse- og sosialsenter er i Haugerud senter, hvilket er lengre unna enn 1 km. Nærmeste eldresenter er Hellerud eldresenter (Hagapynten 38), som ligger nesten 2 kilometer unna (i luftlinje). Det er aktivitetstilbud for eldre på Tveten gård, og her er det også ungdomsklubb. Men det er for langt å gå dit både for eldre og ungdom, det er stor høydeforskjell og for mange barrierer (veier). Det er bygget ny idrettshall på Hovin rett på den andre siden av Ring 3. Vi har ikke foretatt befaringer og undersøkt om eller hvordan dette tilbudet kan brukes av beboerne i området.

Området har ikke tilgang til T-bane eller tog innen avstandskriteriet på 500 meter. Nærmeste T-banestasjon er Helsefyrt med atkomst som beskrevet for atkomst til Fyrstikktorget. Det er matebuss til Helsefyrt. Det er til gjengjeld flere busslinjer med hyppige avganger i Strømsveien og på Ring 3, og det kompenseres for at det er lang vei til T-banen.

7.5 Sosiale forhold

Av de seks indikatorene på sosiale forhold viste registreringen i fase 1 viste at området scorer dårlig på indikator for tilgjengelighet. Den største utfordringen med hensyn til muligheten for å gjøre boligkarriere innen området er dårlig tilgjengelighet som kan hindre eldre i å bli boende, og mangel på større familieboliger generelt og boliger i småhus. Dette bidrar trolig til utflytting av barnefamilier fra området. På den andre siden av Strømsveien er det imidlertid et småhusområde, Teisen hageby.

Dårlig tilgjengelighet

Registreringen i fase 1 viste at området har lav score på tilgjengelighet. Bare 7,5 prosent av boligene i grunnkretsen er tilgjengelige for rullestolbruker. Gjennomsnittet for Oslo er 19,1 prosent. Vi har ikke undersøkt aldersfordelingen innen området, men antar at det er en del eldre i bebyggelsen. Dårlig tilgjengelighet innebærer at det kan være vanskelig for eldre å finne en egnet bolig i området.

Ensidig sammensetning av bygningstyper, for få familieboliger

Bebyggelsen er svært ensidig sammensatt, og består utelukkende av blokkbebyggelse. Grunnkretsen har størst andel tre- roms boliger, 43,8 prosent. Det er få ett-roms boliger, bare 5,7 prosent. Dette er lite sammenlignet med Oslo snittet som er 12,1 prosent. Andel fireroms boliger er 24,1 prosent, dvs noe over Oslo snittet som er 18,7 prosent. Vi vet ikke hvordan boligene fordeler seg mellom vårt område og Ulven terrasse. Vi antar at fordelingen avspeiler det som var en vanlig boligstørrelse på 1950- tallet med stor andel tre- roms boliger innen vårt område og relativt få fire-roms boliger. Det kan være dermed være vanskelig for barnefamilier å finne en egnet bolig innen vårt område.

Flytting til grunnkrets var 18, 4 prosent i 2002, som er relativt høyt, men lavere enn det vi satte som kriterium for dårlig score (flytting > 25 prosent). 82,8 prosent av beboerne eier boligen sin. Det er noe over Oslo snittet på 70,5 prosent.

Få møtesteder innendørs for sosial kontakt

Det er som nevnt selskapslokaler i komplekset der nærbutikken og varmesentralen ligger. Det er ingen andre mer uformelle innendørs møtesteder i området. Befaring og samtaler med noen få beboere er ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne vurdere bomiljøet og sosiale forhold for øvrig.

7.6 Visuelle forhold og verneverdier

Kulturminner og miljøer

Området omfatter bebyggelsen rundt Karl Staffs vei fra 1950-tallet. Organiseringen og utformingen er typisk for denne perioden. Området er planlagt etter datidens idealer om store uteområder mellom nøkterne og funksjonelle bygninger med arkitektonisk karakter. Området er typisk for den store boligutbyggingen etter krigen. Ved planleggingen er det lagt vekt på å skape gode boliger og utearealer i en periode preget av knapphet. Området har kulturhistorisk verdi fordi det er knyttet til en viktig ekspansjonsperiode i Oslo, velferdutviklingen i etterkrigstiden og er karakteristisk for datidens arkitektoniske idealer.

Figur 7.3 *Bebyggelsen har et enkelt formspråk med klare former. Mellom bygninger er det store grøntområder. Arealene mellom blokkene mot Ringveien er lite opparbeidet. Uteplassen er lagt her fordi balkongene er for støyutsatte.*



Figur 7.4 *Karl Staffs vei – innkjøringen til området med boligbebyggelse på begge sider. Bebyggelsen har et enkelt formspråk med klare former. Mellom bygningene er det store grøntområder. Karl Staffs vei er preget av bilparkering og kan oppleves som noe uoversiktlig.*



Området er homogent med tilnærmet like bygninger plassert noe variert i forhold til innfartsveien. Ved innkjøringen til området ligger et lite senter med dagligvarebutikk etc.

Innpassing av slike funksjoner var typisk i denne type bebyggelse. Bygningens arkitektoniske utforming skiller seg fra boligbygningene og er også typisk for perioden og funksjon. Området er ikke registrert som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule liste.

Østre Aker kirke og prestegård ligger øst for området. Deler av dette området er definert av Byantikvaren som bevaringsverdig.

Signalbygg

Området med homogent med mange like bygg. Ved innkjøringen til området ligger det lille kjøpesentret som skiller seg ut arkitektonisk. Det er ingen klare signalbygg i området. Østre Aker kirke og prestegård ligger øst for området, inntil Ulvensplitten. Dette er et viktig element i bydelen og nok også til en viss grad noe som skaper stedsidentitet, men vurderes ikke som viktig for bokvaliteten i området, både pga funksjonen som gravlund og den begrensning dette legger på aktivitet og bruk.

Figur 7.5 *Foto av den kombinerte nærings- og boligbygget ved innkjøringen til området. Her er dagligvare og noen få servicetilbud. Her er også selskapslokaler og eget fyrrom. Nedre deler av fasadene er trukket fram og bearbeidet spesielt. Legg merke til den karakteristiske bratte takkanten som er så typisk på næringsbygg fra perioden.*



Visuelt uttrykk

Vår oppfattelse av visuelt uttrykk spenner fra opplevelsen av de store elementene i miljøet og ned til detaljene. På overordnet nivå oppleves området som avgrenset i forhold til de utenforliggende omgivelsene pga de sterkt trafikkerte trafikkløpene rundt store deler.

Bebyggelsen og utearealene preges av godt vedlikehold. Bygningene har et enkelt formspråk med klare arkitektoniske kvaliteter som gir området karakter. Grøntarealene gir området visuelle og opplevelsesmessige kvaliteter, men de framstår til dels som monotone grønne preier. Det er et stort potensiale i forhold til å utvikle visuelle fokus-punkter og områder som innbyr til aktivitet og bruk. En del av verandaene er i seinere tid

blitt skiftet ut. Større verandaer gir klart bedre bokvalitet, men slike utskiftninger endrer de opprinnelig svært nøkterne og karakterfulle bygningene på en lite heldig måte og trekker ned kvaliteten på det visuelle helhetsbildet.

Figur 7.6 Foto tatt innerst i området mot sør. Høyblokken til høyre ligger på den andre siden av Ringveien Gangveien ledes i undergang under veien, men sammenhengen til området på den andre siden er svak. Det er lite beplantning, og høyspentledningen bidrar ytterligere til at området oppleves som lite trivelig.



Befaringen viste at beboerne er i stand til å ivareta boliger og nærområdene. Områdene langs Karl Staffs vei, parkeringsarealet mot Ring 3 og det store grøntareal mot Ulven terrasse er derimot preget av slitasje og forfall. Karl Staffs vei fungerer som en hovedgate gjennom bebyggelsen. Gata er dominert av parkerte biler med uoversiktlige forhold for myke trafikanter. Bilbruken medfører også problemer internt i området i form av store golde garasjeanlegg og store asfaltflater med parkering og lagring mot Ringveien.

Arealene nærmest Ring 3 som i dag er brukt til parkering gir et dårlig inntrykk av området for de som kommer fra Helsefyrt via gangveien over Ring 3. Området er preget ikke bare av parkerte biler, men også av hensatte bilvrak med mer.

Herlighetsverdier

Boligene og området har gode sol og lysforhold. Det er i liten grad utsikt og siktlinjer som fører ut av området. Dette fordi området er forholdsvis flatt og til dels ligger omkranset av det trafikkerte veinettet med tilhørende støyskjermer. Innad i området representerer Karl Staffs vei en visuell akse. Det er mange gløtt ut mot de store grønne arealene, men disse har utviklingsmuligheter i forhold til utvikling av mer spennende fokuspunkter.

For Ulven vest er det en kvalitet i at Østre Aker kirke og prestegård ligger øst i området. Deler av dette området er definert av Byantikvaren til å være bevaringsverdig. En kirkegård vil ha kvaliteter i så måte at det byr på ren luft og tilgang til grønne arealer, men vil ikke dekke de samme behovene som en park vil. Muligheten til å oppholde seg, aktivitet og rekreasjon er mindre.

Image – tilhørighet

Området tilbyr få aktivitetsmuligheter og har få tilbud. Beboerne er i stor grad henvist til å kjøre bil for å komme ut av området. Det er et område få søker til og beboerne må søke ut for å få tilfredsstilt mange behov i forhold til service og opplevelser. Som boområde tilbyr området klare kvaliteter i form av lys, som åpne arealer, lekemuligheter, ro etc, men spørsmålet er om det er tilstrekkelig til å skape en sterk tilhørighetsfølelse for beboerne.

7.7 Oppsummering: overordnede strukturer svikter

Kartleggingen i fase 1 ga lav score på tre egenskaper: helse, tilgang til service og visuelle forhold/verneverdi. Vi har ved kartleggingen fått bekreftet at det er behov for tiltak i forhold til helse og tilgang til service. Vi vil oppsummere med at dårlig bokkvalitet på områdenivå primært skyldes strukturelle forhold ved den overordnede byplanleggingen. Behov for offentlige tiltak gjelder med andre ord først og fremst de offentlige uteområdene, tiltak i forhold til trafikken, problemer med støy og forurensning og det offentlige tjenestetilbudet. Dette er områder som er avhengig av offentlig innsats, og som beboerne har liten innflytelse på.

Det er behov for bedre skjerming av boliger og utearealer mot støy og forurensning. Ny næringsbebyggelse langs Ring 3 kunne gi bedre arealutnyttelse og skjerming av boligområdet mot støy og forurensning. Friområdene nord for bebyggelsen trenger bedre vedlikehold og skjerming for vind. Området har dårlig tilgang til service og T-bane. Busstilbudet kompenserer noe for dette. Det er ingen offentlige tjenestetilbud innen området, både helse- sosisenter, eldresenter og ungdomsklubb ligger for langt unna.

Kommer man inn i området fremstår bygninger og gårdsrom som velholdte. Det viser at beboerne er i stand til å ta vare på boligen og dens nære omgivelser. Dårlig tilgjengelighet og for ensidig sammensatt bygningstype bidrar til en del flytting, og at det er vanskelig for eldre og barnefamilier å gjøre boligkarriere innen området.

8 Eksempelområde Sagene sør

Figur 8.1 *Området sett fra Ring 2. Karakteristisk funksjonalistisk bebyggelse med store arkitektoniske kvaliteter, men fasadene er dårlig vedlikeholdt med flassende maling og skader i pussen. Den tidligere kommunale bygården er nylig overtatt av beboerne, og organisert som borettslag. I bakgrunnen ses grøntområdene langs Akerselva.*

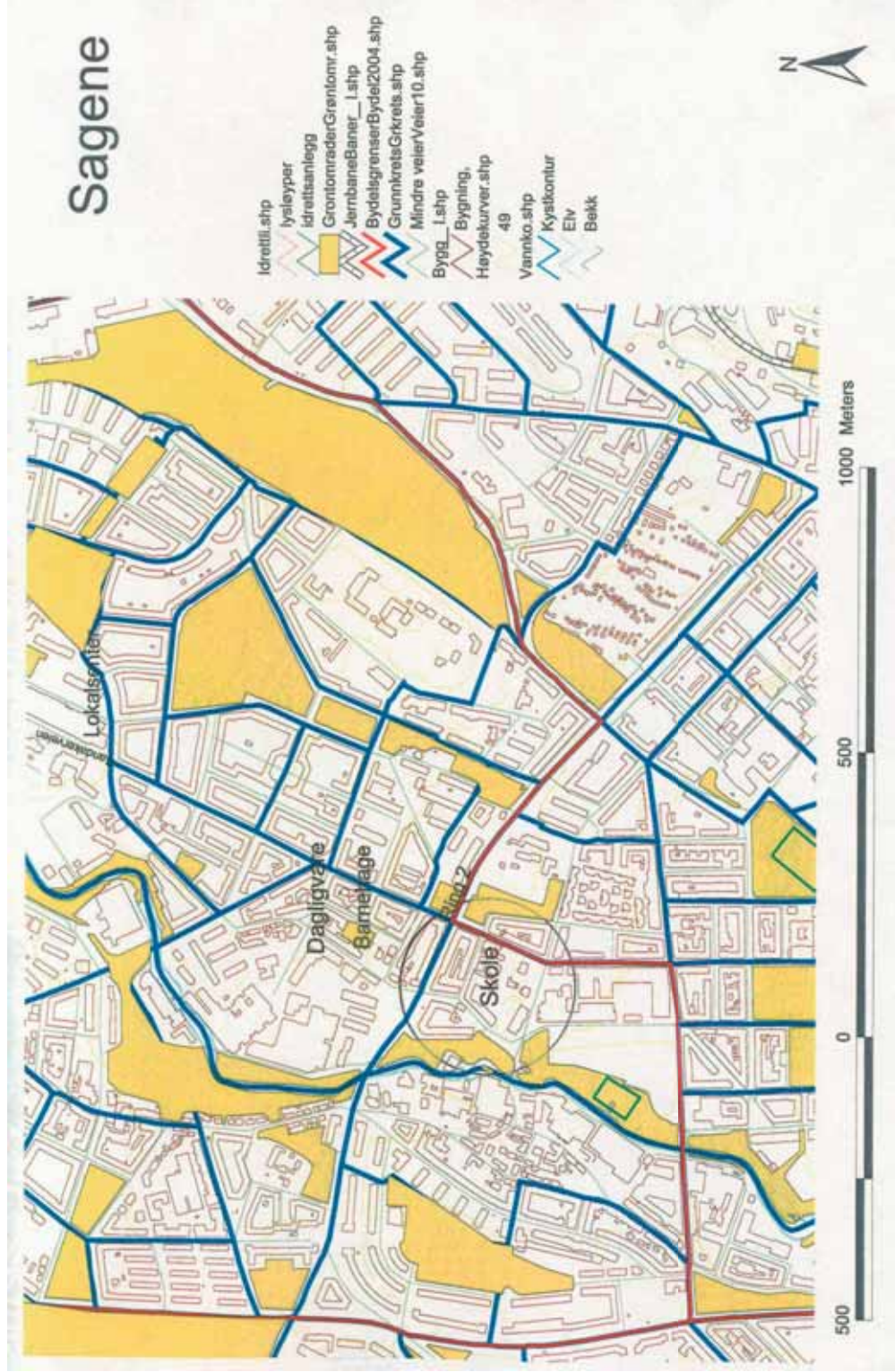


8.1 Generelt

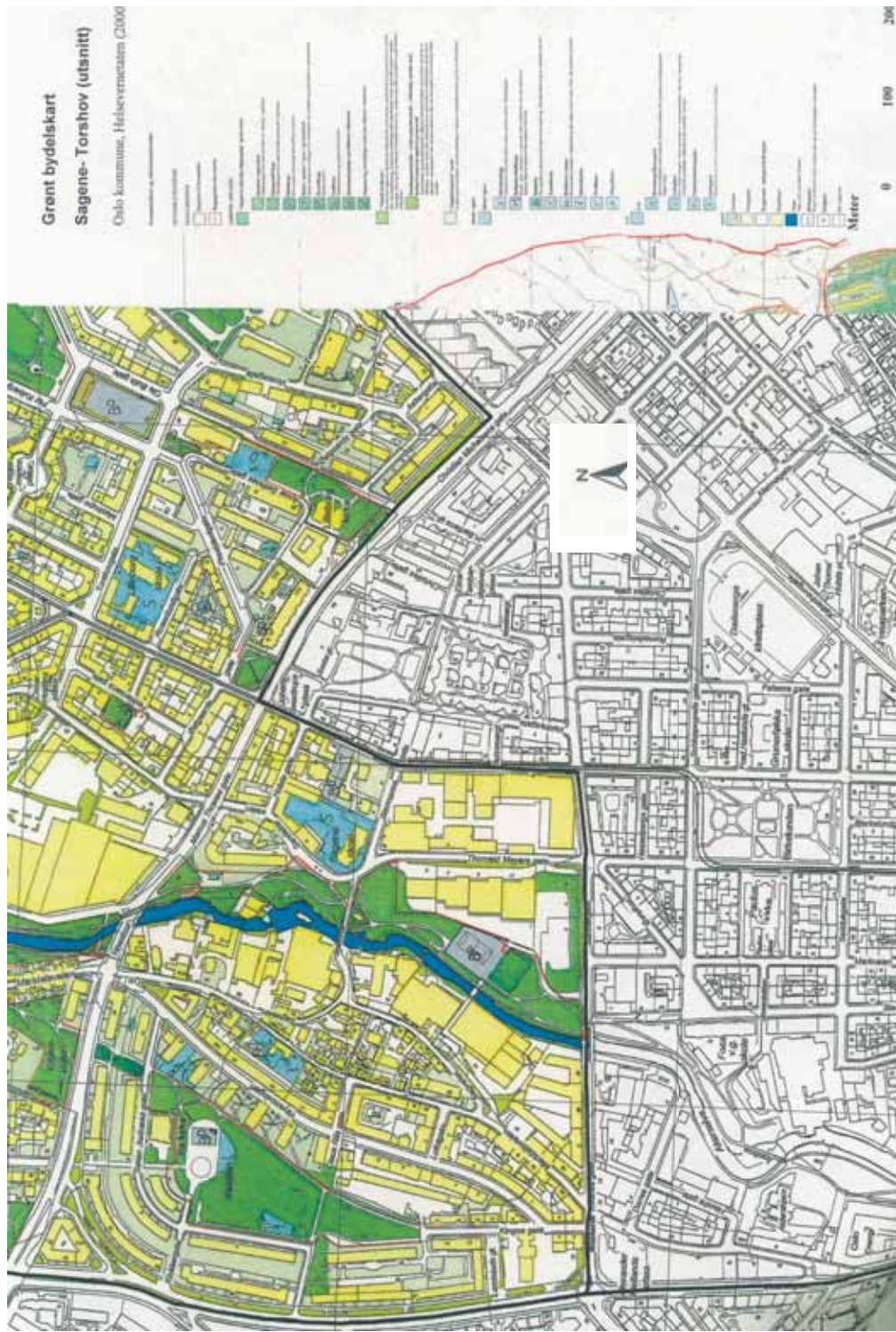
Området utgjør den nordlige delen av rode 2001, Torshov rode 1. Vi har kaldt området for Sagene sør fordi begge områdene av elva har blitt kalt Sagene. Dette underbygges også av at Sagene skole og bad ligger i vårt område.

Kartleggingen i fase 1 viste at området hadde lav score på egenskapene helse, sosialt miljø og tilgang til friområder. Det er primært den nordlige delen som grenser til Ring 2 som har problemer med støy og forurensning. Vi har derfor valgt å avgrense oss til den nordlige delen av rode 2001, nærmere bestemt området mellom Ring 2, Akerselva, Biermans gate (Ringnes bryggeri) og Vogtsgate.

Figur 8.2 Kart, Sagene sør



Figur 8.3 Grønt bydeliskart, Sagene-Torshov (utsnitt)



Områdeavgrensningen er ikke like entydig i et sammensatt byområde som i de to andre case slik beskrevet tidligere. For eksempel danner Marcus Thranesgate et skille mellom ulike områder og er grense mellom rode 2001 og 2002. Samtidig er gata årsak til at områdene på begge sider får de samme problemene med støy, forurensning og at gata blir en barriere mellom områdene.

Selv om vi har avgrenset oss til den nordlige delen av rode 2001, vil vi likevel trekke inn forhold i de nærmeste kvartalene, der det er relevant for bokkvaliteten i området. Vi antar for eksempel at høyhuset i Thorvald Meyersgate med et stort antall små boliger så å si uten eget felles uteareal bidrar til lav score på egenskapen sosialt miljø i denne grunnkretsen. På den andre siden har vi registrert flere offentlige friområder i nærmiljøet som bidrar til å heve bokkvaliteten i vårt område.

Bokkvaliteten i området varierer. Det er store forskjeller på i hvor stor grad boliger og uteområder er utsatt for støy. Samtidig varierer bokkvaliteten med i hvor stor grad beboerne har hatt mulighet til å ivareta boligen og de bolignære omgivelser.

8.2 Helse og sikkerhet

Problemer med støy og forurensning varierer

Kartleggingen i fase 1 viste at boligene langs Ring 2 og Vogtsgate er svært utsatt for støy og forurensning. Befaring viste at problemene avtar relativt fort, bare man beveger seg litt innover i området og inn i kvartalsstrukturen. Indre gårdsrom kan være som en stille oase selv om trafikken dundrer forbi på utsiden. Med andre ord: Kvartalsstrukturen med lukkede gårdsrom kan ha fordeler på dette punktet. Til sammenligning var støyproblemet i uteområdene mer nærværende i større deler av Ulvenområdet, spesielt i områdene nærmest Ring 3 der bebyggelsen ikke danner gårdsrom, men åpne lameller.

Kort vei til skole, men omgitt av sterkt trafikkerte gater

Området sogner til Sagene barneskole og Ila eller Bjølsen ungdomsskole. Barn i området har derfor kort og grei skolevei. Sandakerveien er lite trafikkert på denne strekningen, og Holts gate er en liten boliggate. Vi har ikke kartfestede data for andel trafikkskadde fotgjengere og syklister i området, men både Vogtsgate og Ring 2 er sterkt trafikkert og barrierer for myke trafikanter.

8.3 Friområder

Akerselva – en ressurs

Registreringen i fase 1 viste at beboerne ikke har tilgang til et større sammenhengende friområde (friområder på >100daa i en avstand på < 500 m). ”Grønn plakat” (Oslo kommune, udat.) viser også negativ score på tilgang til nærturterreng ut fra sine kriterier. At området får negativ score ut fra både våre kriterier og ”Grønn plakat” skyldes at området langs Akerselva ikke oppfyller arealkravene fordi områdene ikke er sammenhengende. Det kan diskuteres hvordan man skal vurdere arealkravet i slike tilfeller. Vi vil vurdere at kravet om tilgang til større friarealer er oppfylt. På spørsmål om hva som er finest med området her, svarer en beboer: ”Det er friheten utenfor”, og peker på området langs elva. Området fungerer både som turområde (til byen eller Marka), som et sted å være, å ha piknik eller sole seg, ifølge denne informanten. Turveien langs Akerselva gir

forbindelse til Marka. Selv om det selvsagt blir lengre vei til Marka enn kravet slik det var formulert i fase 1 representerer turveien en viktig bokkvalitet ved området.

Lekemuligheter i nærmiljøet varierer – fortsatt behov for gårdsromsfornyelse

Turområdet langs Akerselva oppfyller kravet om tilgang til mindre friområder for lek og opphold. I tillegg er det et regulert friområde på den andre siden av Vogtsgate: Johan Sverdrusp plass. I forlengelse av denne er det et større grøntområde ned mot gangveien ved Valdresgate borettslag. Dette området representerer en viktig ressurs for beboerne i strøket og for et større område rundt. Arealet kunne med bedre opparbeiding og vedlikehold utvikles til en bydelspark. Området fungerer ifølge beboere vi snakket med mest som et sted der folk lufter hunder og som tilholdssted for narkomane og alkoholikere. For øvrig er det et lite regulert friområde i et kvartal mellom Feddersens gate, Sandakerveien og Østgårdsgate. Der er det også en barnehage (Sagene barnehage). Slike mindre friområder har stor verdi som innslag av grønt i den tette byen, men kan være utsatt for utbygging selv om de er regulert til friområde.

Gårdsrommene i området har ulik kvalitet, noen er opparbeidet, noen ikke. Der gårdsrom er opparbeidet, vil de være viktige steder for lek i nærmiljøet. Flere av gårdsrommene i området trenger oppgradering. Det gjelder blant annet gårdsrommet i den tidligere kommunale gården og gårdsrommet i kvartalet Holtsgate, Marcus Thranesgate, Vogtsgate, Sandakerveien. Det er med andre ord fortsatt behov for gårdsromsforbedringer i området.

8.4 Service

Gode mulighet for å få dekket daglige service- og tjenestebehov

Registreringen i fase 1 viste at området er dekket med hensyn til daglige service- og tjenestebehov. Befaring viste at det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk som ligger i Sandakerveien 24, ca 2-300 meter oppover i Sandakerveien, men man må krysse Ring 2.

Servicetilbudet i Vogtsgate har vi vurdert oppfyller kravet om lokalsenter med min. 10 butikker. I tillegg ligger Sandakersenteret ca 700 meter lenger nord i Sandakerveien med et større antall butikker og servicetilbud, blant annet bibliotek, fysioterapi, lege, apotek og frivillighetssentral.

Helsestasjon Sagene Torshov ligger i Sandakerv. 33.som tilfredsstillende avstandskriteriet på 1000 meter. Her er også helsestasjon for ungdom. Trygdekontoret i Sandakerveien 76 ligger lenger unna enn det vi satte som kriterium. Det er to eldresentre i bydelen. Det nærmeste eldresenteret ligger i Sandakerveien 61. Avstanden er overkommelig, men man må krysse Ring 2. Nærmeste ungdomsklubb ligger i Fagerheimgata som er innenfor avstandskriteriet, men man må krysse flere trafikkerte gater. For øvrig er det andre ungdomsklubber i bydelen og et opplæringsstilbud til utvalgte grupper innen lys, lyd og bilde: Bjølsen Fritidshus, Bjølsengata 12 og Torshovdalen aktivitetshus Fagerheimgata 31 og Ungmedia i Trikkehallen, Torshovgata 33.

Behov for oppgradering av skolegården

Skolegården består av store asfaltflater, bortsett fra et mindre område opparbeidet med lekeapparater for de minste barn. Skolegården kunne med bedre opparbeiding vært en arena for lek og opphold for barn. Skolegården trenger oppgradering av utearealene.

Figur 8.4 *Sagene skole er av høy håndverksmessig kvalitet, og har tålt tidens tann. Skolegården derimot trenger oppgradering.*



Skolebygningen er for øvrig bygget med solid håndverksmessig kvalitet som har tålt tidens tann og fremstår som godt vedlikeholdt (gjelder utvendig vedlikehold, vi har ikke sjekket innvendig vedlikehold). En eldre skolebygning mot Holstsgate er nylig bygget om til hybler.

Barnehager

Nærmeste barnehage ligger i Feddersensgate, som ligger innen for maks avstand, men man må krysse Ring 2. Det ligger også en barnehage i parken på den andre siden av Vogtsgate, men den hører til bydel Grünerløkka.

Lett tilgang til sentrum og offentlige transportmidler

Registreringen i fase 1 viste at området har dårlig tilgang til kollektivtrafikk. I denne fasen ble bare tilgang til T-bane vurdert. Vi vurderer at området er godt dekket med tilgang til kollektivtransport i form av trikk og buss.

Området ligger innenfor Ring 2, og har dermed god tilgang til sentrum. Nærhet til sentrum i kombinasjon til nærheten til Akerselvas grøntområder er vesentligste årsaker til at området vurderes som attraktivt. Kombinasjonen av nærhet til grøntområder og sentrum har utløst omfattende utbygging langs Akerselva, blant annet boligområdet Myrens verksted på den andre siden av Ring 2.

Få muligheter for sosial kontakt og fysisk aktivitet innendørs

Det er ingen grendehus eller lignende innen for området. Sagene bad var det nærmeste tilbudet, men badet er stengt, noe beboerne beklaget. Sagene bad fungerte blant annet som et sosialt møtested ifølge en av våre informanter. Det er en ishall på Dælenenga som ligger innenfor avstand 1000 meter.

8.5 Sosiale forhold

Registrering i fase 1 viste at området hadde problemer med fire ut av seks indikatorer: stor flytting til grunnkrets, stor andel en-personshushold, stor andel leieboliger, og stor andel ett-roms boliger. Registreringen i fase 2 viste at den kommunale gården nå er overtatt av beboerne, slik at det har blitt færre kommunale boliger.

God tilgjengelighet for alle til boliger

Mål på antall tilgjengelige boliger gjelder for hele rode 2001. Grunnkretsen har relativt høy score med 19,8 prosent tilgjengelige boliger. Bydel Sagene ligger på 17,5 prosent, og Oslo som helhet på 19,1 prosent. Vi har ikke data for det utvalgte område. Innen vårt område er det trolig få boliger med heis (deler av den tidligere kommunale gården er i syv etasjer og har heis). Årsaken til at tilgjengeligheten innen roden likevel ligger litt over Oslo snittet er trolig høyblokken i Thorvald Meyersgate sør for vårt område.

Ensidig sammensetning av bygningstyper, svært mange ett-roms boliger

Vi har ikke tallfestede data på bygningstype på grunnkretsnivå. Vi kan likevel ut fra befaringen fastslå at sammensetningen av bygningstyper innen området er ensidig. Andelen boliger i blokk, leiegård eller andre boligbygg med mindre enn tre etasjer ligger trolig over Oslo snittet som er på 69,5 prosent av Oslos boligmasse.

Andel ett-roms boliger innen rode 2001 er svært høy med 48,9 prosent. Bare en rode i bydel Sagene har større andel ett-roms boliger, nemlig rode 1701 som har 65,4 prosent ett-roms boliger.

Meget stor andel enpersonshusholdninger og mye flytting

Andel enpersonshusholdninger er svært høy med 82,6 prosent innen rode 2001 som helhet. Andel enpersonshusholdninger på Sagene som helhet er på 69,8 prosent og i Oslo som helhet på 52 prosent. Rode 2001 ligger altså over både Oslo snittet og snittet for bydelen. Flytting til grunnkretsen var på knapt 30 prosent i 2002, dvs over det vi satte som kriterium i fase 1 (25 prosent). Konsekvensene av dette er ustabil bomiljø, noe som ble bekreftet av en av våre informanter. Bomiljøet kan likevel variere innen ulike delområder i grunnkretsen, og bør derfor undersøkes nærmere.

Flere møtesteder utendørs, få møtesteder innendørs

Beboerne har god tilgang til utendørs møteplasser. Men det er stort behov for oppgradering av møteplasser i det offentlige miljøet og på gårdsroms nivå.

De viktigste møteplassene utendørs er områdene langs Akerselva. Områder nærmest Ring 2 er støyutsatt. Her bør man evt. vurdere støyskjerming. Johan Sverdrups plass og friområdet sør for denne har potensiale til å bli et utendørs møtested. Det gjelder også det lille grøntområdet på nordsiden av Johan Sverdrups plass på motsatt side av Ring 2. Også her bør støyskjerming vurderes i tillegg til bedre kvalitet i opparbeiding og vedlikehold.

Det er en liten ballbane nærmest høyhuset i Thorvald Meyers gate. Nærmeste idrettsplass er Dælenenga idrettsplass og ishall ifølge "Kartet idrett og friluftsliv i Oslo". På Voldsløkka finnes idrettshall og tennisbane i tillegg til en mindre idrettsplass og et treningsfelt. Det er også tennisbane og en mindre idrettsplass ved Majlundveien. Voldsløkka ligger imidlertid for langt unna i forhold til våre kriterier.

Det er få innendørs møtesteder. Sagene bad fungerte tidligere som et møtested, og beboere vi snakket med beklaget sterkt at badet er stengt. En beboer i den tidligere kommunale gården mente at man var på hils, men at det var lite samhold i gården.

Informanter forteller at de leier lokaler i Lilleborg kirke når de har generalforsamling eller at man møtes hos hverandre privat. Det er lite oppmøte og derfor ikke noe plassproblem. Det bør gjennomføres flere informantintervjuer for å få bedre kunnskap om bomiljøet.

8.6 Visuelle verdier/verneverdi

Kulturminner og miljøer

Området har stor historisk dybde. Akerselva har vært senter for aktivitet gjennom mange hundre år. Navnet Sagene stammer fra de mange sagene som lå i området. I forbindelse med industrialiseringen fra ca 1850 fikk området en voldsom oppsving, og ga grunnlag for den storstilte boligreisningen bl.a. på Grünerløkka. Ved århundreskiftet kom dampmaskinen og etter hvert elektrisiteten, og industrien ble derved uavhengig av lokalisering nær fossekraften. Industrien langs elva var i drift fram til 1960-tallet, men det store utbyggingspresset i forhold til industri kom andre steder. Dette gjorde at 1800-tallets industrimiljø nå er godt bevart, selv om funksjonene i dag er andre.

Området har viktige historiske offentlige bygg som Sagene Folkebad (Sandakerveien 3) og Sagene skole (Biermannsgate 2), begge fredet etter kulturminnelovens § 15. Fredet er også Glads mølle (Sandakerveien 10). Ringnes Bryggeri (Thorvald Meyers gate 2-4) har vært en stor arbeidsplass, men er nå under ombygging.

Boligbebyggelsen i vårt område består hovedsakelig av 1800-talls murgårder samt to funksjonalistiske bygg oppført på 30-tallet (en oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule liste). Bygningen kaldt "Hønse Lovisas hus" ligger sør i området – egentlig en sagmesterbolig.

Figur 8.5 *Området har variert bebyggelse – til venstre funksjonalistisk bebyggelse, i midten eldre trehusbebyggelse og til høyre murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet. Dette gir sammen med Sagene bad og skole på høyre side av gaten historiske og visuelle opplevelser, men deler av boligbebyggelsen er skjemet av dårlig vedlikehold.*



Oslos utviklet seg fra å være en småby med 28 000 innbyggere tidlig på 1800-tallet, til å bli en storby med over 200 000 innbyggere mot slutten av århundre. Sagene og Akerselva var kjerneområder i denne utviklingen og har bevart sjeldent mange og godt bevarte kulturminner. Akerselva miljøpark er en tilnærmet sammenhengende urban park som går fra sjøen til Maridalsvannet (8 km), hvor vern av natur- og kulturverdiene blir sikret sammen.

På befaringen av området fremsto de ovenfor beskrevne kulturminnene og kulturmiljøene som viktige og dominerende elementer i miljøet. De er med på å gi den visuelle opplevelsen styrke og gir området karakter. Dette, samt opplevelsen av historisk dybde er med på å definere stedet.

Signalbygg

Området med nære omgivelser er heterogent med mange ulike elementer som sammen danner et miljø med stor historisk dybde og gir stor opplevelsesrikdom. Det er flere viktige enkeltelementer i området som det knytter seg klare opplevelses til og som kan sies å være identitetsskapende elementer. Viktigst her er skolen og elva. Fordi området er heterogent vil ikke noe enkeltbygg være dominerende i miljøet. Skolen og badet har sammen en markant utforming. Skolen som funksjon er viktig i menneskenes liv i nærmiljøet. Industribebyggelsen på andre siden av elva er også dominerende elementer som sammen med elva og det grønne gir en positiv og opplevelsesrik rand til vårt analyseområde.

Visuelt uttrykk

Vår oppfattelse av visuelt uttrykk spenner fra opplevelsen av de store elementene i miljøet og ned til detalj. På overordnet nivå gir elva med grøntarealer og trær, gatene som følger terrenget langs elva og de historiske bygningene sterke visuelle opplevelser av høy kvalitet. Bygningene i området har stort sett sterke arkitektoniske eller historiske kvaliteter. Opplevelsen av disse varierer imidlertid fordi området er såpass heterogent med tett bebyggelse og trafikkbelastning i deler mot nord og øst, og med stille solrike områder med bebyggelse som kan oppleves både på avstand og nær innpå mot sør og vest. Man kan derfor si at området visuelt er blandet, og fremstår som noe fragmentert. Gatestrukturen som sikrer siktlinjer styrker området.

Både det offentlige rom og bygningenes fasader har varierende og til dels dårlig vedlikeholds nivå. Befaring i området avslørte omfattende tagging på husfasadene, og at de felles uteområdene fremstår som svært nedslitte. Det gjelder både veier, gater og grøntområder. Møtet mellom nedslitte bygårder, nedtaggete husfasader, slitte fortau og gategolv gir et relativt negativt inntrykk av et område som for øvrig har mange kvaliteter.

Generelt kan sies at uteområdene ut mot Akerselva har høyere vedlikeholdsstandard enn de vanlige gatene og fortauene ellers i området. Ved å øke kvaliteten på disse offentlige arealene ville det, etter vår mening, være mulig å styrke sammenhengen mellom de mer tette og simple områdene og de områdene med høy kvalitet og store opplevelsesmuligheter. Derved ville områdets kvaliteter knyttes også til de enklere og i dag mer forfalne områdene. Det offentlige miljøets utforming og vedlikeholdsstandard virker spesielt sterkt inn på bokvaliteten når det er mange små boenheter og lite felles utearealer.

Figur 8.6 *Godt vedlikeholdt funksjonalistisk bebyggelse opp mot Marcus Thranes gate. Fotoet illustrerer den negative trafikksituasjonen og utforming og tilstand på de offentlige arealene.*



Som tidligere beskrevet har ikke Sagene en enhetlig eierstruktur. Dette gjør at vedlikeholds nivået på bygninger og de private arealene varierer sterkt. Forfalne bygninger og ubearbeidete utearealer som ikke er lagt til rette for opphold, gir enkelte steder en viss følelse av forfall, særlig når dette kombineres med stor trafikk og støybelastning. Andre eiendommer er godt vedlikeholdt og bidrar til positive opplevelser.

Figur 8.7 *Dette store åpne gårdsrommet har preg av forfall og manglende vedlikehold. Det innbyr i liten grad til opphold til tross for gode lys og solforhold og mange beboere i bygningen rundt.*



Herlighetsverdier

Det vi har kalt herlighetsverdier; lys, sol, utsikt og landskapsopplevelser er ulike i området. De sørligste delene av området har gode forhold, mens leiligheter som vender mot nord og vekk fra Akerselva har færre slike kvaliteter.

Området har mot sør gode siktlinjer mot Gamle Aker kirke i vest, Birkelunden, Ekebergåsen med restauranten og tårnet på Schous bryggeri i sør. Det er gode solforhold og elva er med på å gi fine landskapskvaliteter. Området avgrenses mot nord av en sterkt trafikkert gate, dette sammen med solforhold (mot nord) og tettere bebyggelse gir lavere kvaliteter her. En viktig siktlinje mot nord er oppover Vogts gate hvor man kan se Soria Moria – et signalbygg og markant samlingssted i bydelen og plassen ”Nordpolen” med Grefsen-åsen med marka i bakgrunnen.

Image – tilhørighet

Området ligger innenfor Ring 2, er en del av den tette byen og er et område ”folk vet hvor er”. Dette området og naboområdene (Torshov, Grünerløkka og den delen av Sagene som ligger på vestsiden av elva) har klare stedskvaliteter og stedsidenitet. Avstanden til sentrum og gode muligheter til å komme dit (trikk, sykkel- og gangveier) gir også gode muligheter for å bruke byens tilbud.

Det ligger mellom Grünerløkka og Torshov. Dette er begge områder med høyt aktivitetsnivå med hensyn til kvelds arrangement, kafeer med mer, og med godt image i dag. Her kan man ”være urban!”. Det at det faktisk visuelt er mulig å se bort til disse områdene, er med på å styrke sammenhengen til og opplevelsen av at disse kvalitetene er en del av også dette bomiljøet.

8.7 Oppsummering: Størst behov for bedre vedlikehold av bygninger og uterom og for større boliger

Området får høy score når det gjelder privat service og nærhet til sentrum. Tilgang til friområder vil vi også vurdere som bra på tross av at dette viste negativ score i kartleggingen i fase 1. Området får høy score på nærhet til sentrum og historisk dybde. Sagene er et område med stort kulturhistorisk potensiale som ville komme bedre til sin rett ved bedre drift og forvaltning.

Det er trafikken på Ring 2 og Vogtsgate og standarden på de offentlig eide områdene, både gater og veier, fortau, parker og friområder som representerer den største utfordringen i området. Behov for tiltak fra det offentliges side gjelder med andre ord trafikktiltak og generell opprusting og vedlikehold av gater, fortau og grøntområder. Det er fortsatt behov for tiltak og opprusting av gårdsrom. Det er også behov for opprusting av skolegården. Bebyggelsen i området er av ulik kvalitet og med ulike vedlikeholdsstandard. Den tidligere kommunale gården og enkelte andre bygårder har behov for oppussing.

Det private servicetilbudet er bra, mens det offentlige servicetilbudet har blitt redusert i og med at Sagene bad er stengt. Det er overkommelige avstander til eldresenter og ungdomsklubb, men man må krysse trafikkerte gater. Den ensidige sammensetningen av boligmassen er en stor utfordring for området og for bydelen som helhet. Nybygging av flere større boliger i nye boligprosjekter vil være et tiltak, slik bydelen har påpekt i boligprogrammet. Utbyggingen på Ringnes tomten kan være en anledning til å supplere

området med kvaliteter som mangler: først og fremst større familieboliger og barnehage, evt. bydels/grendehus, eldrecenter og ungdomsklubb.

Kilder

- Angell, T. (2000) *Sentralitetskart og arealklassifisering etter ABCR- systemet. Eksempler fra Oslo og Akershus*. Upublisert manus. PLAN 18.-19. 10. 2000
- Anker, M. Boro, M. Guttu, J. og Schmidt, L. (2004) *Bokvalitet på områdenivå. Utvikling og utprøving av en metode for kartlegging og vurdering av bokvalitet på områdenivå*. NIBR/NIKU (upubl.)
- Anker, M. Boro, M. Guttu, J. og Schmidt, L. (2004): *Bokvalitet på områdenivå. Utvikling og utprøving av en metode for kartlegging og vurdering av bokvalitet på områdenivå*. NIBR/NIKU foreløpig notat med kartbilag (upubl.)
- Boro, M og Gjendem, C. (1993): *Nasjonale verdier og vern av kulturmiljøer*, Riksantikvaren notater 1-1993
- Buskerud fylkeskommune (2003): *Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud. Retningslinjer for handel, .service og senterstruktur*
- Byantikvaren i Oslo (2004): *Groruddalen – Prioriterte kulturminner og kulturmiljøer*,
- Byantikvaren i Oslo (2002): *Kulturmiljøet i byutviklingen*
- Byantikvaren i Oslo (2002): *Oslo Kulturminneatlas*
- Byantikvaren i Oslo (2004): *Groruddalen Kulturminneatlas*
- Direktorat for naturforvaltning (2003): *Grønn by...arealplanlegging og grønnstruktur*. DN håndbok nr. 23- 2003
- Guttu, J. og Martens, J.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Halvorsen Thoren, K. Guttu J. Pløger, J. (2000): *Arealnormer Virkemiddel for fysisk kvalitet i planlegging*. NIBR rapport 2000:3
- Husbanken (2000): *Gode boligområder*
- Kommunal- og regionaldepartementet (2000): *Gode byboliger*
- Miljøministeriet, Planstyrelsen, Danmark (1992). *SAVE – By og bygningsbevaring - beretning*

- Miljøministeriet, Planstyrelsen, Danmark: *Byens træk Om by- og bygningsbevaringssystemet SAVE*, 1992
- Miljøverndepartementet (1979): *Veiledende forskrifter for utendørs støy*. MD – T – 8/79
- Miljøverndepartementet (1997): *Handel, tilgjengelighet og bymiljø – fakta og innspill til en sentrumspolitikk*
- Miljøverndepartementet (2000): *Levende lokalsamfunn. Erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprogrammet*
- Næss, P. (1992): *Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling. Faglig sluttrapport*. NIBR rapport 1992:2
- OBOS (udat.): *Haugenstua borettslag. Prospekt*
- Oslo Byleksikon, 4. utgave 2000, Kunnskapsforlaget
- Oslo kommune, bydel Helsefyr- Sinsen (1999): *Boligprogram 1999-2005*
- Oslo kommune, bydel Sagene – Torshov (1997): *boligprogram for bydel Sagene-Torshov 1997-2001*
- Oslo kommune, bydel Stovner (1999): *Boligprogram 1999-2004*. Boligprogram for øvrige aktuelle bydeler
- Oslo kommune, Byrådsavdeling for finans og utvikling (2003): *Statistisk årbok for Oslo 2003*
- Reiersen, E. og Thue, E. (1996): *Boliger for folk flest. Skrift ved markeringen av 50 års-jubileene til den norske stats husbank og Norske Boligbyggelags Landsforbund*
- Riksantikvarieämbetet, Sverige) (2004): *Förändra varsomt – vägledning vid ombyggnader av rekordårens bebyggelse*
- Schmidt, L. Thoren, K. (2001): *Bebyggelsestyper og bokvalitet. En studie av storgårdskvartalet*” NIBR rapport 2001:9.
- Sosial- og helsedirektoratet (2001): *Tilgjengelighetsmal. Et verktøy og grunnlagsdokument for å kartlegg tilgjengelighet i bygninger/anlegg og nærmeste uteområder*
- SSB (2003): *Folke- og boligtelling 2001 Sagene- Torshov* (og øvrige aktuelle bydeler i Oslo)
- SSB (2003): *Folke- og boligtelling 2001. Oslo*
- SSB (2004): *Folke- og boligtelling 2001*. Flytting og boligtyper etter grunnkrets i Oslo
- Stortingsmelding nr. 14 (1994-95): *Om levekår og boforhold i storbyene*. Kommunal- og arbeidsdepartementet

Vista utredning (2002): *Utforming av kollektivknutepunkter. Erfaringer fra Groruddalen og gode eksempler fra noen nordiske byer*

Kart

Cappelens kart (2000): *Stor- Oslo. Bykart*

Oslo kommune, Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn (1993): *Temakart 3. Rekreasjon. Lek, friluftsliv og idrett. Oslo byggesone*

Oslo kommune, Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn (1993): *Temakart 1 Landskap. Oslo byggesone. Vurdering av grøntstrukturens betydning som byformelement*

Oslo kommune, Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn.(udat.) *Grønn plakater. Oslo byggesone.*

Oslo kommune. Helsevernetaten (1999): *Grønt bydelskart for Sagene- Torshov*

Oslo kommune. Helsevernetaten (2000): *Grønt bydelskart for Stovner*

Oslo kommune Grunnlagskart i Arkinfo- format. Plan- og bygningssetaten

Oslo kommune (2003): *Idrett og friluftsliv i Oslo. Kart over Marka, idrettsanlegg og friluftsområder*

Sporveiens hovedkart (2003)

Institusjoner og andre kilder

Bydelene

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune

Oslo sporveier

Politiet

Byantikvaren

Internett

www.oslo.kommune.no/bydelene

Vedlegg 1

Avgrensning av antall bydeler for utprøving av kartleggingsmetoden

Her presenteres bakgrunnen for EBYs utvelgelse av de bydelene som inngår i NIBR's oppdrag.

For å begrense omfanget av dette konkrete prosjektet, så vi oss nødt til å kutte ned på antall bydeler som skulle undersøkes av konsulenten. Dette utelukker ikke at utelatte bydeler kan undersøkes ved hjelp av kartleggingsmetoden på et senere tidspunkt.

Følgende bydeler tas ut i denne omgang:

(Bydelsnummer og -navn i det følgende refererer seg til bydelsgrensene før 01.01.2004.)

1. Bydelene 5, 6 (Grünerløkka-Sofienberg, Gamle Oslo). Disse bydelene består i sin helhet av opprinnelige, prioriterte byfornyelsesområder hvor den tradisjonelle byfornyelsen har kommet langt. Etaten har derfor stor kunnskap om disse områdene, slik at en metodeutprøving her, ikke vil gi like mye ny innsikt som i andre områder.
2. Bydelene 1, 2, 3 (Bygdøy-Frogner, Majorstuen-Uranienborg, St.Hanshaugen-Ullevål). Deler av disse bydelene er kjent for etaten fra før (dels også med pågående konsentrert byfornyelsesinnsats), slik at metodeutprøving i disse bydelene ikke vil gi like mye ny innsikt som i andre områder. Dessuten er dette områder hvor det offentlige ikke har ønsket å prioritere ift tilskudd, med unntak av byfornyelsen på Meyerløkka.
3. Bydelene 21, 22, 23, 24, 25, 7, 8 (Grefsen-Kjelsås, Sogn, Vinderen, Røa, Ullern, Ekeberg-Bekkelaget, Nordstrand). Dette er bydeler som består av mye småhusbebyggelse og det antas at det ikke er her de største problemene i forhold til bokvalitet finnes.
4. Bydel 9 (Søndre Nordstrand). I denne bydelen er en meget stor andel av bebyggelsen fra de siste 10-20 år. Bydelen tas ut på bakgrunn av et ønske om å se på den eldste bebyggelsen først.

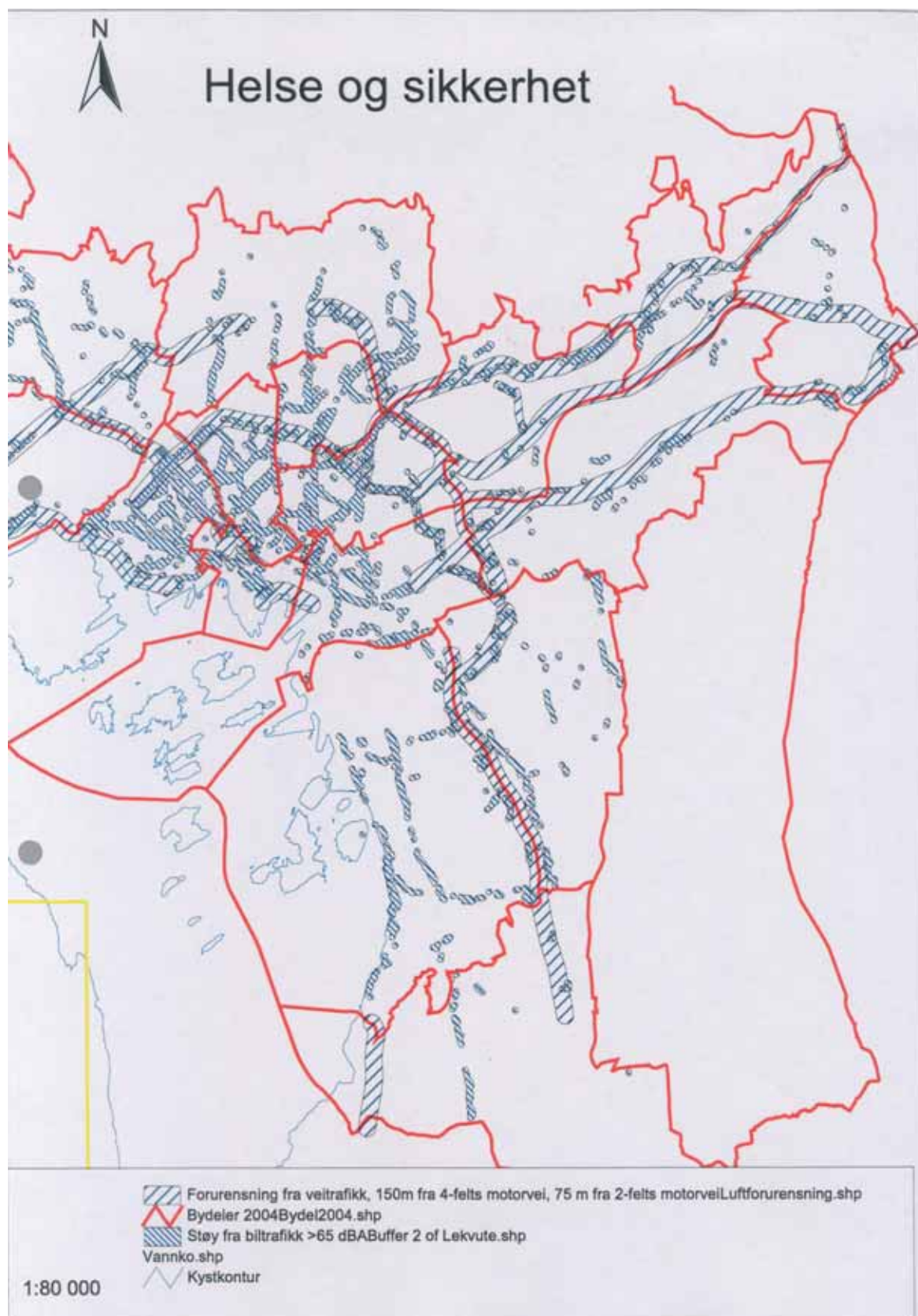
Dermed står det igjen 12 bydeler som etaten ønsker å få en kvalitativ vurdering av mht bokvalitet på områdenivå. Disse er: 4 Sagene Torshov, 10 Lambertseter, 11 Bøhler, 12 Manglerud, 13 Østensjø, 14 Helsefyr-Sinsen, 15 Hellerud, 16 Furuset, 17 Stovner, 18 Romsås, 19 Grorud og 20 Bjerke.

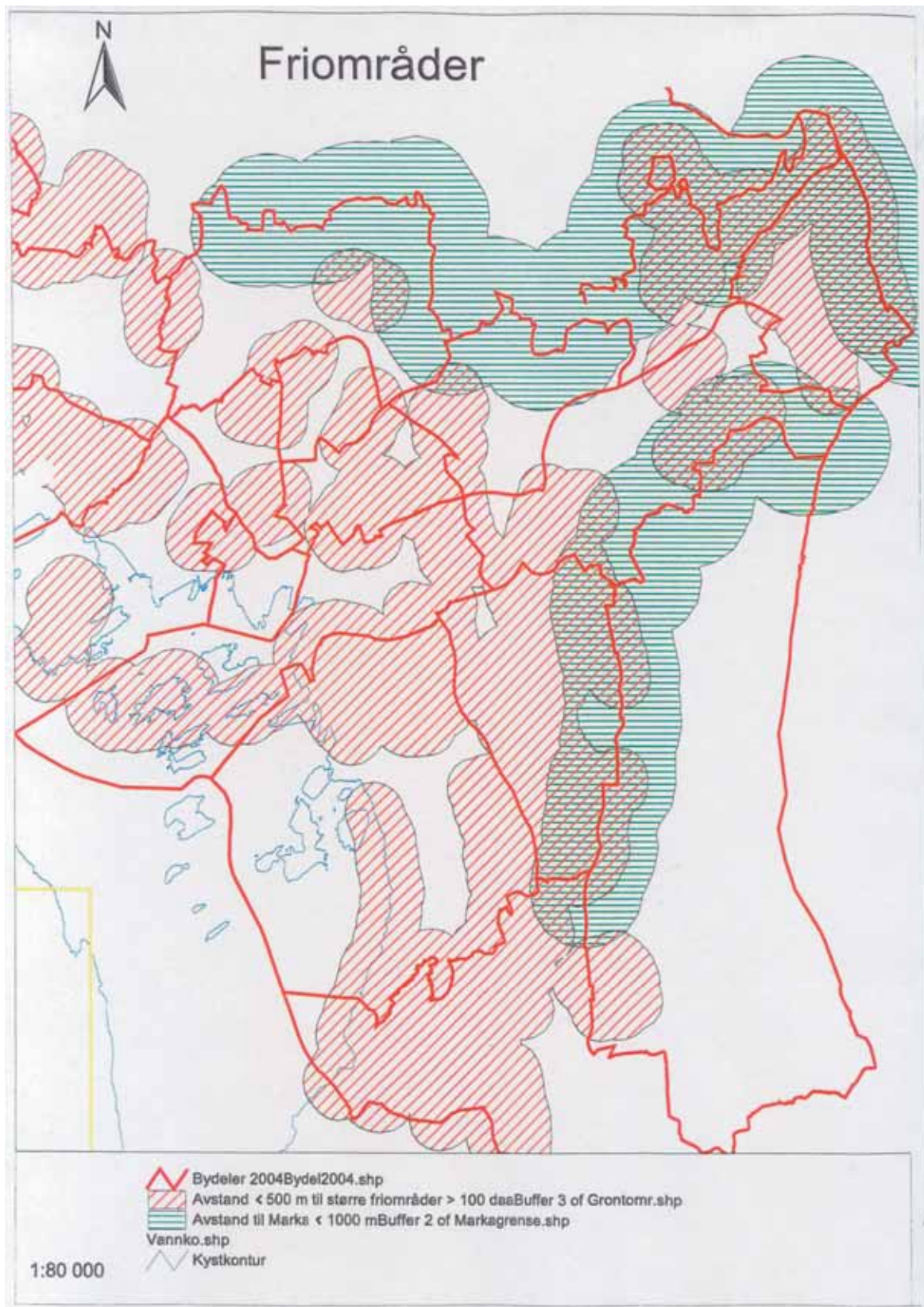
Noen av bydelene trekkes frem for en ytterligere grundig vurdering. Videre ønsker etaten at et utvalg områder studeres nærmere med bakgrunn i metoden.

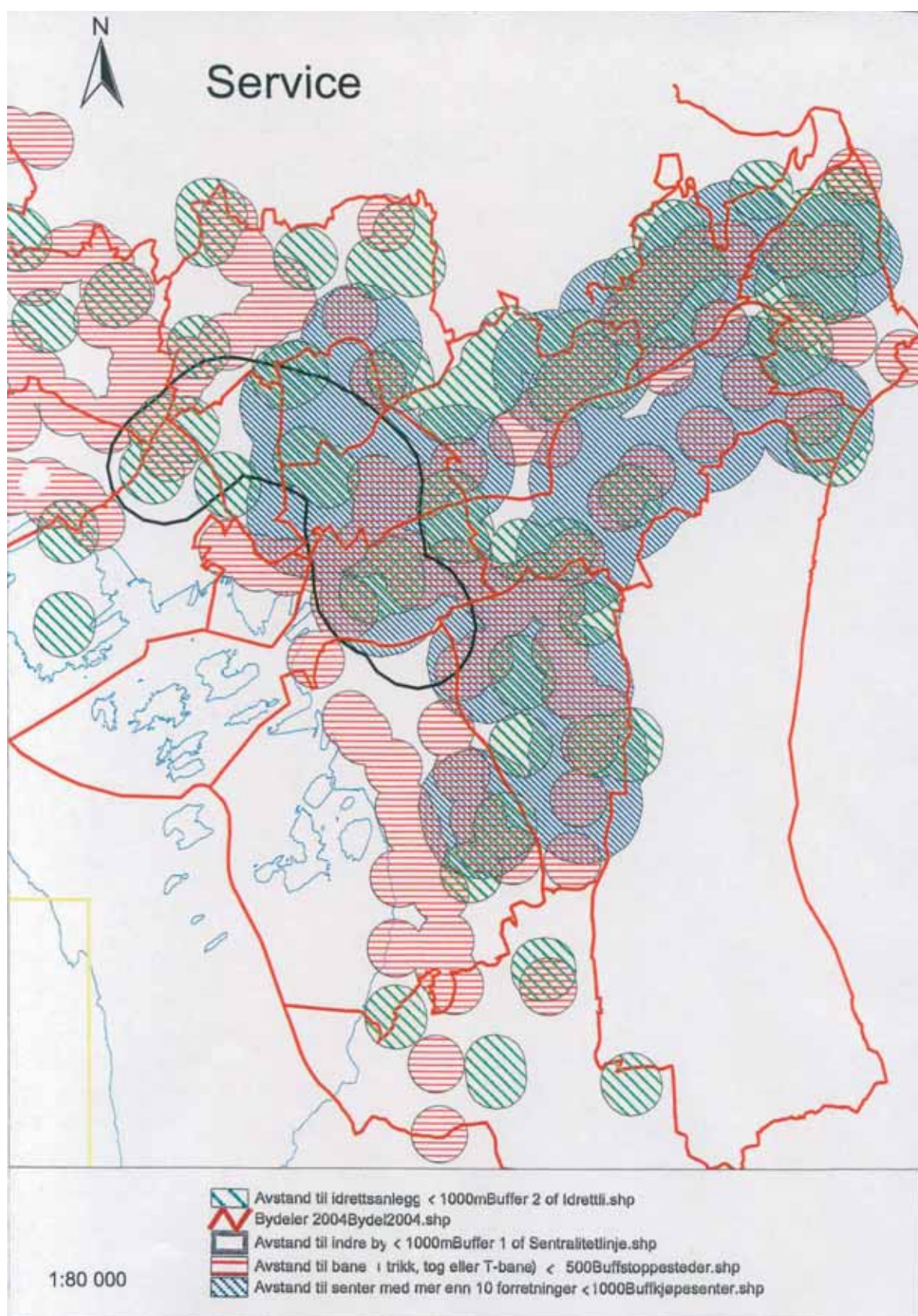
Vedlegg 2

Kart fra Fase 1

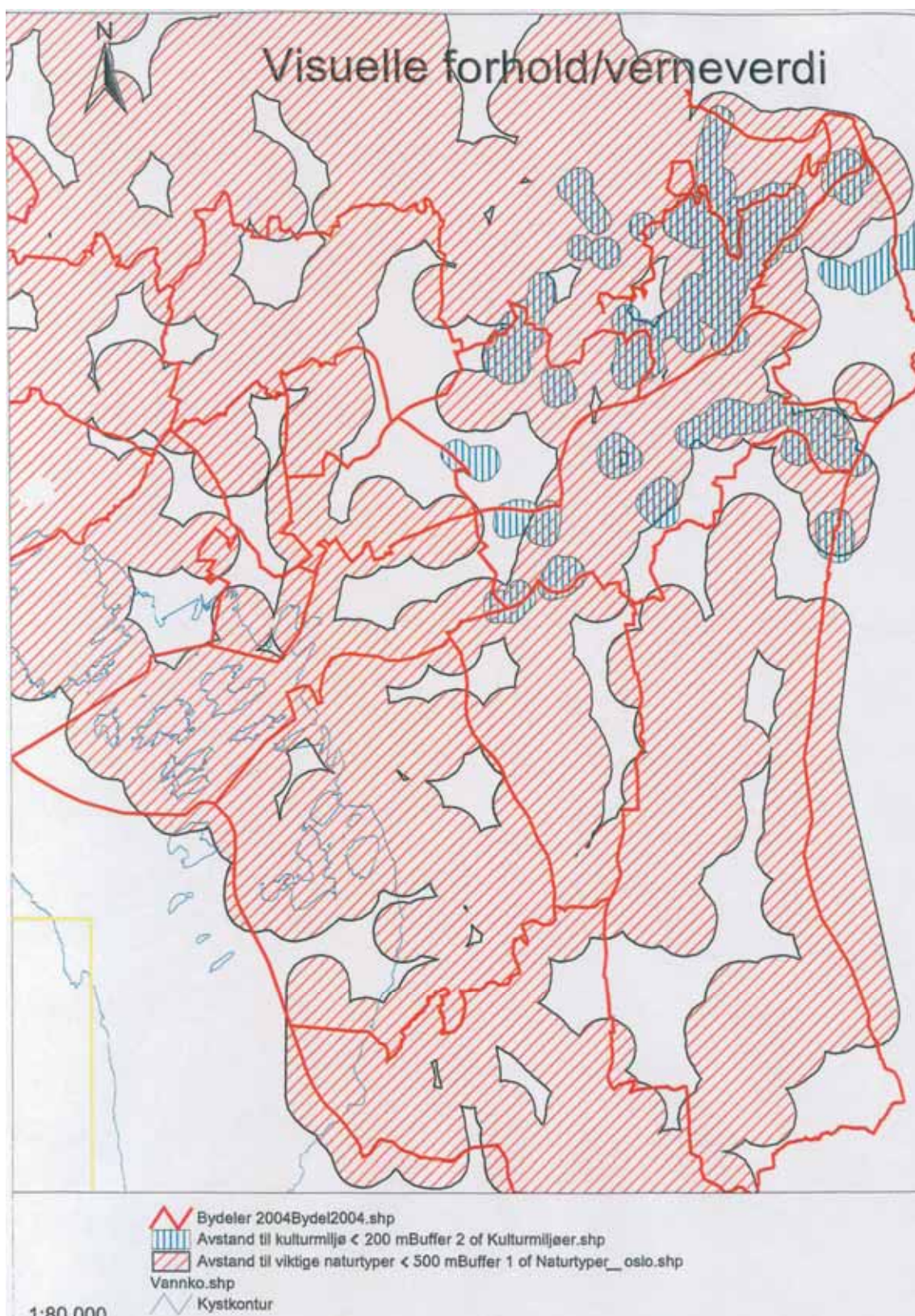
1. Helse og sikkerhet
2. Friområder
3. Service
4. Sosiale forhold
5. Visuelle forhold/verneverdi
6. Bokkvalitet på områdenivå, samlekart

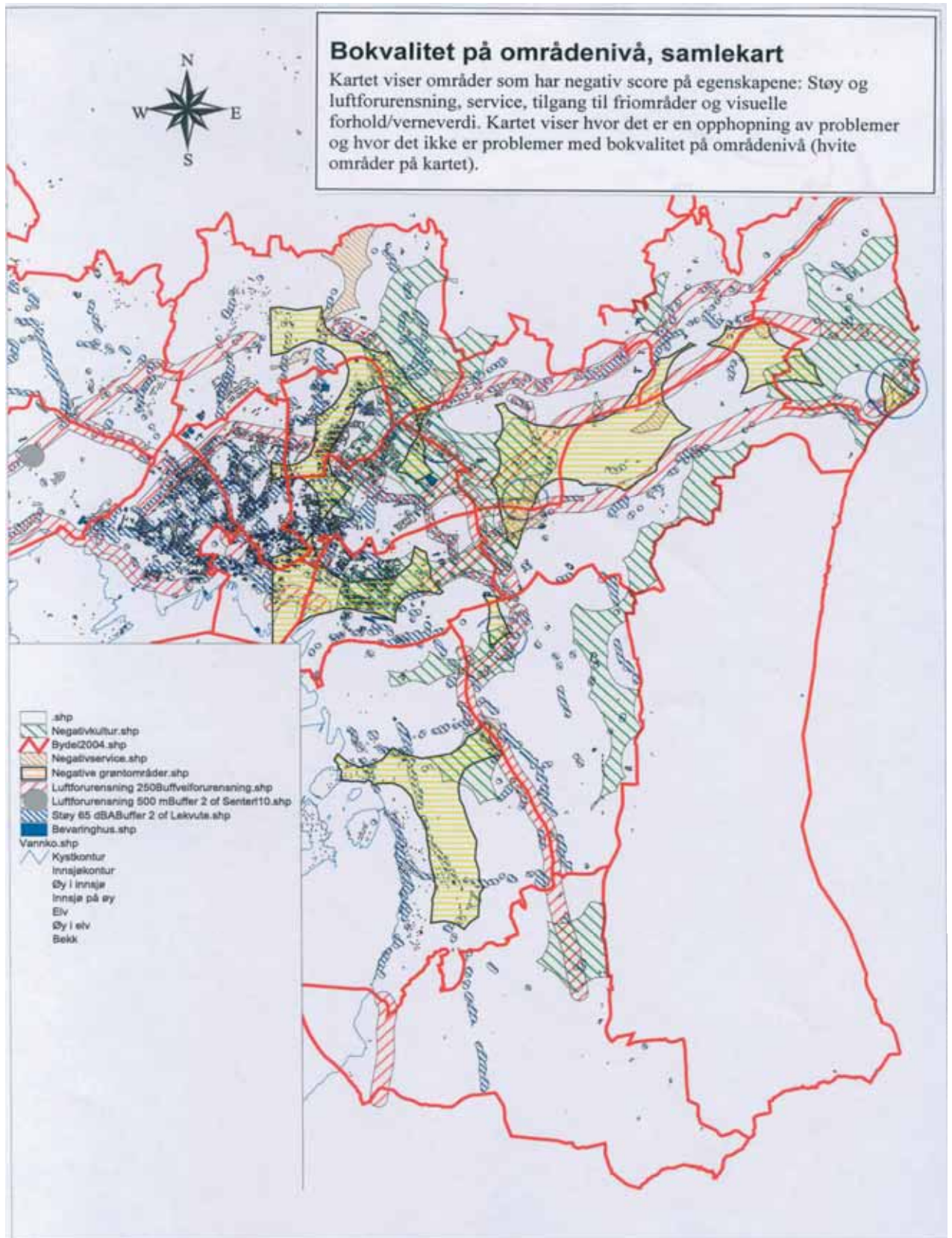












Vedlegg 3

Egenskaper og datagrunnlag

Vi skal her gå gjennom de egenskapene og indikatorene EBY ønsket å kartlegge i sin prosjektbeskrivelse. Blant disse har vi valgt ut indikatorer som det har vært mulig å belyse innenfor prosjektets tidsfrister og ressurser. Stort sett har tilgangen til data har vært avgjørende.

Trafikkbildet

EBY hadde angitt 5 indikatorer for egenskapen trafikkbildet:

- Mengde trafikk
- Type trafikk
- Trafikksikkerhet
- Trafikkstøy
- Trafikkforurensning av luften

I prinsippet dreier dette seg om støy og forurensning for beboere og trafikksikkerhet for gående og syklende. Vi har forenklet indikatorsettet til disse tre temaene. Vi har avgrenset mulige indikatorer til støy og forurensning utendørs og trafikksikkerhet for skolebarn.

Støy

Støyproblemet er knyttet til transportmidlene bil, tog og T-bane hvorav støy fra veitrafikk er det dominerende. Støy betraktes som et alvorlig samfunnsproblem. ”Støy forårsaker blant annet redusert søvn og rekreasjonskvalitet, aktivitets- og kommunikasjonsforstyrrelser, og bidrar til redusert innlæringsmulighet, nedsatt arbeidseffektivitet og stress. Det er også holdepunkter for å si at støy medfører svekket psykisk helse.” (Helsevernetaten 199?).

Om vi ser på byen under ett, viser det seg at de ytre bydeler er relativt lite berørt kvantitativt, i forhold til indre by. Her ligger (gammel) bydel Uranienborg-Majorstuen på topp med 17,4 % av befolkningen sterkt plaget av veitrafikkstøy. I (gammel) bydel Sagene-Torshov er 9,0 % sterkt plaget, mens tallet for (gammel) bydel Furuset bare er 3,2 %. Støyplagen i Ytre by er knyttet til de store trafikkløstene som Trondheimsveien, Ring 3, Strømsveien, Østre Aker vei og E6, som alle genererer mer enn 75 dBA. Gjennomsnittlig støynivå på 70 – 75 dBA (10 m fra veiens senterlinje) finnes også på hele eller deler av Brobekkveien, Fossumveien, Gladengveien, Grenseveien, Hellerudveien, Mailundveien, Nedre Kaldbakkvei, Professor Birkelands vei, Sam Eydes vei, Trasopveien, Tvetenveien, Ulvensplitten, Ytre Ringvei, Økernveien og Østensjøveien (Helsevernetaten 199?).

Til en viss grad er også boliger langs tog- og T-banelinjer berørt av støyproblemet. For NSBs vedkommende er imidlertid de fleste eiendommer blitt forsynt med støyskjerm. Vi har ikke inkludert disse støykildene i vår analyse.

Prinsipielt er veitrafikkstøy registrert på tre ulike måter:

- Støydose per meter vei per person
- Støykoter i avstand fra vei eller bane
- Støynivå ved fasade

I vårt prosjekt vil vi velge den tredje registreringsformen med utgangspunkt i et prikkekart som måler døgnekvivalent støynivå to meter opp på fasaden for (potensielt) støyutsatte bygninger i Oslo. Fordelen med denne metoden er at den fanger opp den reelle belastningen, uavhengig av skjermingstiltak og terrengformer.

Vi opererer med en tredelt skala:

- < 55 dbA,
- mellom 55 og 65dbA
- > 65 dbA.

På basis av prikkekartet er det mulig å innringe områder med støy på de to øverste nivåene.

Luftforurensning

Det dominerende forurensningsproblemet i Oslo er knyttet til veitrafikk. Forurensning som følge av vedfyring opptrer først og fremst på kalde, stille vinterdager, og er, for vårt vedkommende, bare et problem i bydel Sagene. Vi har valgt å se bort fra dette i vår analyse.

Luftforurensning langs vei beregnes på to måter:

- V-luft modellen er en utslipps/spredningsmodell som utelukkende måler luftforurensning langs vei.
- Air-quis (air quality information system) modellen disponeres av NILU og fanger opp alle forurensningsformer. Ulempen med den er stor grad av unøyaktighet, i det svevestøv er vanskelig å modellere. I praksis må en, ved mer detaljerte studier, basere seg både på målinger i felt og en kvalitativ analyse på grunnlag av terrengformer og mikroklima (pers. medd. Inger Myrtveit HEV).

Spesielt usikre områder er slettelandskapet ved Alnabru, Økern og Helsfyr.

Som grunnlag for å bedømme veiforurensningen i "våre" bydeler, vil vi velge en tommelfingerregel som tilsier at plagsom forurensning vil strekke seg 100 – 150 meter på begge sider av firefelts motorveier og 50 – 100 meter langs tofelts, sterkt trafikkerte veier. I kryssene vil det forekomme utposninger.

Dette kan kartfestes for de respektive bydelene. Områder i alle "våre" bydeler er berørt av problemet.

Trafikksikkerhet

Statistikken opererer med personskaulykker PSU/år per 1000 innbyggere fordelt på bydeler. Dette tallet er sterkt påvirket av om bydelene har store gjennomfartsårer. I forbindelse med bokvalitet interesserer først og fremst fotgjenger- og sykkelulykker. Generelt har nyere bydeler med utbygd gang/sykkelnett forholdsvis lavere ulykkestall for

myke trafikkanter enn gamle, sentrale bydeler. Tall fra 1991 viser at Sagene-Torshov hadde størst andel fotgjengerulykker blant "våre" 12 (gamle) bydeler. Ca en av tre ulykker rammet "myke" trafikkanter, og antallet var PSU/år/1000 innbyggere var 0,8, mot for eksempel 0,04 % i (gammel) bydel Bøler.

Inne i boligområdene skjer svært få ulykker. Vi har valgt å konsentrere oss om barn, som en utsatt gruppe, og spesielt barns skolevei. Problemet her er ikke faktiske ulykker, men angsten for ulykker hos foreldrene, og foreldrenes arbeid med å forebygge mulige ulykker (følge/kjøring til skolen etc.). For å kunne si noe om omsorgsangst på et mer detaljert nivå, har vi henvendt oss til samferdselsetaten i Oslo kommune og til bydelene hvorav noen igjen har undersøkt med skolene.

Samferdselsetaten opplyser at de opererer med en prioriteringsliste for tiltak, basert på henvendelser fra skolene. Denne gjelder for hvert budsjettår og revideres årlig. I tillegg finnes en liste med foreldrenes ønsker. Etaten vurderer på faglig grunnlag hvilke tiltak innenfor denne lista som synes påkrevd, men opererer ikke med noen prioriteringsrekkefølge eksternt (pers. medd. Per Laudal, Samferdselsetaten).

Vår registrering vil i prinsippet bestå i å nedtegne veier/veilenker hvor foreldre føler angst for barnas sikkerhet. Ønskede tiltak på barns skolevei bygges på opplysninger fra bydeler og skoler. Informasjonen er mangelfull på grunn av tidspress for tilskrevne informanter.

Kriminalitet og trygghet

Som indikator for kriminalitet og trygghetsfølelse var angitt 4 ulike mål fra EBY.

- Fravær av kriminalitet
- Lysforhold
- Aktivitet på kveldstid
- Vedlikehold (forsøpling og bygningsmessig standard på bygninger og uteområder)

Fravær av kriminalitet

Kontakter til de tre aktuelle lokale politistasjoner, Stovner, Manglerud og Grønland, viste at data ikke er kartfestet på bydelsnivå. Det er derfor ikke mulig å knytte antall og typer kriminalitet til geografiske områder. Oslo politi kan eventuelt splitte opp statistikken på bydelsnivå. Både Grønland og Stovner arbeider imidlertid med slik kartfesting.

Oslopolitiet har gjennomført en publikumsundersøkelse høsten 2003. Den viste at ingen spesielle bydeler pekte seg ut (Pers. medd. Unni Grøndal 10.03.04). Undersøkelsen viste eller at:

Alt i alt føler majoriteten av respondentene at Oslo er en ganske trygg by.

94 % av respondentene føler seg også ganske eller svært trygge om natten i den bydelen de bor i.

Generelt føler publikum seg trygge i alle bydeler/politidistrikter: Det er kun mindre forskjeller mellom de ulike bydelene. Den høyeste andelen av personer som føler seg svært trygge finner vi imidlertid bosatt i Majorstua politidistrikt.

Også i bydelen man bor, er blind vold er hovedgrunnen til at enkelte føler seg utrygge

(Kilde: Oslo politi, infoavdelingen v/ Unni Grøndal)

Ordensproblemer (ungdomsgjenger, fyll og rus)

Data finnes fra 1992 for Groruddalen. Ifølge oversikten er bydel 14 Helsfyr en meget rolig bydel. Bydel Hellerud beskrives som et etablert bydel, og ingen ungdomsproblemer på sentrene. Bydel 16 Furuset – en del ”drabantby- problemer”(Kilde: Miljøstatus 1992)

Ordensproblemer knyttet til steder, viser blant annet konsentrasjon av ordensproblemer rundt sentrene – Romsås, Grorud senter, Bjerke travbane, Stovner senter, Lindeberg senter osv.

Vi har vurdert disse dataene som så usikre at de ikke kan brukes i dag.

Klagestatistikken som indikator

Helse og velferdsetaten antyder at klagestatistikken kan vurderes som mål på trygghet/ utrygghet. Klagestatistikken viser antall klager som er mottatt av Boligbedriften. Klagen gjelder husbråk av barn eller voksne, hygiene og orden og andre husordensbrudd. Statistikken viser at langt de fleste klagen kommer fra bydel 4 Sagene Torshov, i alt 184 klager ut av 507 i 2002. Andre bydeler som er ”belastet”, er bydel 5 Grünerløkka og bydel 6 Gamle Oslo. I disse bydelene har det imidlertid blitt færre klager i perioden 2000-2002.

Så å si alle klagen på Sagene Torshov er knyttet til de kommunale boligene i bydelen. I og med at den eneste registreringen av slike klager foretas av boligbedriften, blir statistikken misvisende. Den sier ikke noe om klagenivået generelt og problemer med utrygghet, husbråk osv. i privateide boliger. Den må dermed anvendes med største forsiktighet.

Vedlikehold

Under indikatoren ”vedlikehold” har EBY angitt ulike måleenheter: søppel, bygningsmessig standard på offentlige og private bygninger, grøntområder, utearealer og gater. Som mulige datakilder er angitt Rusken, ”Stopp tagging”- aksjonen og Oslo kommunes hjemmesider. Det viser seg at verken Rusken eller de som driver med bekjempelse av tagging, har kartfestet informasjon om dette.

For å vurdere problemer med forsøpling og dårlig vedlikehold har vi bedt bydelene angi på kart hvilke områder de mener det er størst problemer. Denne registreringen blir relativt grovmasket fordi det er ulikt hvordan bydelene har svart på dette.

Helse- og velferdsetaten har i *Miljøstatus 1992* kartlagt forsøpling registrert av Ryddepatroljen. Kartet er lite detaljert, men det fremgår at problemet er størst i bydeler oppover i Groruddalen, mens det er mindre forsøpling i de sørlige og vestlige bydelene.

Tagging

”Stopp tagging” - aksjonen har ikke registrert på kart hvilke områder som er mest utsatt. Det er foreløpig bare de mest sentrale bydelene som er med i ordningen. Ingen av våre bydeler er med pr. d.d. Men det gjennomføres for tiden en undersøkelse av et tilfeldig utvalgt område på Sagene, som man vil følge over tid for å registrere tagging. Leder for sekretariatet for ordningen, Kjellaug Løken, mener at bydel Grünerløkka peker seg negativt ut, og hun kobler det til etableringen av taggevegg i ”Hausmania”. De var dessuten nylig blitt kontaktet om et område på Kalbakken, der publikum mente det var mye tagging.

Stabilitet

Som indikator på stabilitet er det fra EBYs side angitt fem ulike mål:

- Flytting ut og inn av området
- Boligtyper
- Leilighetssammensetning
- Utleieleiligheter
- Husholdningstyper

Flytting ut og inn av området

Høy flyttefrekvens kan skape ustabil sosialt miljø og dermed resultere i en negativ utvikling av bomiljøet. Stabile miljøer, der beboerne føler tilhørighet og engasjerer seg i nærmiljøet, antas å ha betydning for folks levkår (Gode byboliger, KRD 2000). Flytting internt i et område kan på den andre siden være en indikasjon på at det finnes muligheter innen nærmiljøet for å tilpasse boligen til de aktuelle behov.

Data på flytting finnes på bydelsnivå og på rodenivå. Det hersker noe usikkerhet rent metodemessig i forhold til slik måling.

Vi vil se på flytting ut og inn av bydelen (det vil si at intern flytting i bydelen er holdt utenfor). Gjennomsnittet for Oslo viser en utflytting på 14,8 % og innflytting på 15,3 %. Av våre 12 bydeler er det Sagene som har størst flyttefrekvens med en utflytting, 19,4 % og innflytting 20,9 %. Helsefyr- Sinsen har også utflytting over Oslo gjennomsnittet med 17,6 %. Utflyttingen i de øvrige bydelene ligger under Oslogjennomsnittet.

Boligtyper

Vi antar at områder med kun blokkboliger genererer mer flytting enn områder med en større variasjon av boligtyper. Gjennomsnittet for Oslo er knapt 70 % boligbygninger med tre etasjer eller mer. Bydeler med størst innslag blokkleiligheter av de 12 bydelene er Romsås med 97,2 %, Sagene/Torshov med en andel på 95,3 %, Lambertseter med 89,1 % og Helsefyr Sinsen med 87,1 %. Lavest ligger Manglerud med 51,9 %. Se figur

En enkel registrering foretatt av Plan- og bygningsetaten 1994 (Appelbom Karsten 1994) kan brukes som grunnlag for en analyse.

Leilighetssammensetning

Vi antar videre et stort antall småleiligheter fører til økt flyttefrekvens. Vi vil i fase 1 bruke andel ett- og toroms boliger som måleenhet. Andel ett og toroms boliger i Oslo som helhet utgjør knapt 36 % (12 % ettroms og knapt 24 % toroms). Blant de 12 undersøkte bydelene har to flere småboliger enn gjennomsnittet for Oslo: Sagene/Torshov har 24,1 prosent ettroms og 39,8 prosent toroms eller i alt 63,9 prosent ett- og toroms boliger. Helsefyr Sinsen har knapt 46 % småboliger. 4 bydeler har under 25 % småboliger, de øvrige har mellom 25 og 36 %.

Sagene/Torshov hadde ifølge boligprogrammet 1997-2001 så mye som 71 % ett- og toroms boliger. I boligprogrammet hadde man som mål å øke andelen familieboliger (fireroms boliger). Man satte et måltall om 60 % fireromsboliger i nye byggeprosjekter.

Dataene finnes på rodenivå.

Utleieleiligheter

Vi forutsetter dessuten at områder med stor andel leieboliger fører til mer flytting og dermed større ustabilitet enn områder med stor andel eierboliger. Det finnes ulike typer utleieboliger i privat og kommunal regi. Data finnes på rodenivå i Folke og boligtellingsen. Vi vil i tillegg vurdere andel *kommunale* leieboliger.

Andel eierboliger for Oslo er i gjennomsnitt 70,5 prosent. Den bydel som har lavest andel eierboliger er bydel Grünerløkka med 52,4 prosent, og høyest andel eierboliger har bydel Lambertseter med 86,2 prosent. (FOB 2001).

Av de undersøkte 12 bydelene har bydel Sagene Torshov færrest eierboliger med 58,9 prosent. Alle de øvrige bydelene ligger over Oslo gjennomsnittet (FOB 2001), se figur..

Andel eierboliger varierer innen ulike roder (tellekretser) innen de enkelte bydeler. I bydel Sagene Torshov, som har færrest andel eierboliger, varierer andelen eierboliger fra 7,1 prosent i rode 1907 som det laveste til 89,6 prosent i rode 1603.

Andel kommunale utleieboliger - bydelsnivå

Sagene Torshov har desidert størst andel kommunale utleieboliger, ca 3700 i alt (Kilde boligprogram Sagene Torshov) (se også kart for bydelen).

Bydel Bjerke har vel 700 boliger, de øvrige har under 500 kommunale boliger. Av Oslos øvrige bydeler er det St. Hanshaugen Ullevål, Gamle Oslo og Grünerløkka/Sofienberg som har de fleste kommunale boligene, rundt 1500 i hver av disse bydelene¹¹. (kart fra boligprogrammet til Sagene Torshov)

Husholdningstyper

Vi antar at en stor andel små husholdninger genererer mer flytting og dermed ustabil bomiljø. Dette bør imidlertid verifiseres. Data finnes på bydels- og rodenivå.

Andel enpersonhusholdninger i Oslo er i gjennomsnitt 52,0 prosent. Bydel Sagene Torshov er den bydelen i Oslo med flest enpersonhusholdninger med 69,8 prosent. Den bydelen i Oslo med færrest enpersonhusholdninger er bydel Søndre Nordstrand med 30,8 prosent. De fleste av våre 12 bydeler ligger under Oslo gjennomsnittet, med unntak av bydel 14 Helsefyr Sinsen med 60,4 prosent, og bydel 10 Lambertseter med 55,8 prosent. (Oslo kommunes statistikk)

Oversikt over enpersonhusholdninger finnes på rodenivå.

Næringsvirksomhet og kultur

Vi har tolket temaet til å omfatte service, annen næringsvirksomhet og diverse kulturinstitusjoner, inkludert idrett.

Service

Ideelt bør service i et område registreres systematisk og over et bredt spekter. Dette har ikke vært mulig for alle de aktuelle bydelene. Til grunn for analysen vil vi registrere sentra med mer enn 10 forretninger/institusjoner. I indre by vil et slikt "senter" ha form av butikkgate med forretninger i første etasje og boliger eller kontorer i øvrige etasjer. For vårt tilfelle er dette situasjonen i bydel Sagene (Arendalsgata og Vogts gate). I Ytre by, som ble bygd ut etter krigen, er service stort sett samlet i sentra. Den kritiske avstanden til

¹¹ Tallene er hentet fra boligprogram for Sagene Torshov 1997-2001, hovedrapport..

et slikt mellomstort senter har vi satt til 1 km. Dette kan virke noe høyt, dersom det ikke finnes nærbutikker i mindre avstand.

Når det gjelder dagligvareforretninger, kan disse være av vital betydning for deler av befolkningen som er mindre mobile, for eksempel eldre og barn. En systematisk registrering og kartfesting av alle slike småbutikker (pluss bensinstasjoner) ville imidlertid krevd større innsats og tid.

Det er tidligere påpekt at gode restauranter er sårt savnet i Ytre by (Dalgard, Odd Steffen 1980). De som finnes, er stort sett lokalisert til sentrene, og har stengetid relativt tidlig på kvelden. De har sjelden en kvalitet og atmosfære som tiltrekker større deler av befolkningen.

Grende- og bydelshus gir, sammen med helse- og velferdsinstitusjoner, viktige servicetilbud til befolkningen. Som kritisk avstand til grende- og bydelshus har vi satt 1 km. Vi har ikke hatt ressurser til å kartfeste grende- og bydelshus.

Kultur

Rene kulturinstitusjoner er det få av i "våre" bydeler. Teater og konsertlokaler finnes nesten ikke. Kinoer som ble drevet på privat basis, eller som ble etablert i forbindelse med drabantbyutbyggingen, er lagt ned.

I tillegg til grende- og bydelshus, som vi har nevnt ovenfor, har vi valgt å kartfeste idrettsanlegg og satt 1000 m som kritisk avstand. I de konkrete vurderingene har vi valgt å betrakte idrettsanlegg som en serviceinstitusjon. Den samme avstanden har vi for øvrig anvendt som norm for avstand til skole, ut fra en tanke om at skole og idrettsanlegg ofte samlokaliseres.

Annen næringsvirksomhet

Dette vil for en stor del dreie seg om virksomhet som ikke betjener strøket. Slik virksomhet kan i visse tilfelle bety et positivt innslag i bymiljøsammenheng som befolkningsunderlag for annen service. I enkelte tilfeller kan de også representere arbeidsplasser for beboere i områdene rundt. Stort sett representerer imidlertid slik virksomhet heller et problem i form av trafikkbelastning og utrivelig miljø. Ofte ligger de mennesketomme om ettermiddagen og kvelden og i helgene. Vi har derfor valgt å registrere større næringsområder som et negativt innslag i boligområdene. Der et boligområde grenser til et næringsområde som har større areal enn boligområdet selv, betegner vi dette som negativt.

Vi har imidlertid ikke hatt ressurser til å registrere dette i første fase.

Barnehager og skoler

Nærhet til skole og barnehage representerer en bokvalitet, dels fordi det betyr enkel atkomst i hverdagen, og at lokalene og utearealene kan fungere som møtesteder/lekeplass.

Vi har i denne fasen bare sett på barnehagedekning på bydelsnivå. Måling av avstand til barnehage kan ha begrenset verdi ettersom tildeling av barnehageplass foregår på bydelsnivå, men man kan prioritere nærmest beliggende barnehage. Dette vil bli vurdert i fase 2 hvorvidt det er aktuelt å foreta målinger her. Maksimal avstand til barnehage er foreslått til 500 meter. I fase 2 er det aktuelt å vurdere avstand til barnehage konkret for enkelte områder.

Barnehagedekningen i de 12 bydeler varierer fra 57,9 % laveste dekning¹² i bydel Bjerke til 76,8 % i bydel Østensjø. Av alle bydelene totalt har Ullern høyest dekning med 87,0 % og Bjerke har lavest dekning av alle bydelene. (Oslo kommune statistikk 2003). Oslo som helhet har en dekning på 70,4 %.

Nærhet til skoler har vi vurdert som tilfredsstillende i utgangspunktet, ettersom bydelene er inndelt i skolekretser. Dette må likevel studeres i detalj, fordi det for eksempel kan være kapasitetsproblemer ved skolene, som gjør at barn ikke får plass i nærmeste skole som de tilhører, og derfor får for lang skolevei. Trafikksikkerhet har vi rubrisert under tema sikkerhet..

Uterom

Forekomst og kvalitet på de offentlige uterom (utearealer) kan i noen områder være avgjørende for bokvaliteten i området, spesielt i områder der beboerne har begrenset tilgang til egne private uterom som for eksempel i småhusområder.

EBY har angitt fire ulike indikatorer på uterom:

- Møteplasser, torg
- Lekeplasser med rom for flere aldersgrupper
- Regulerte friområder
- Uregulerte friområder
- I tillegg ønsker EBY en kartlegging av andre typer ”..møteplasser der mennesker treffes mer eller mindre tilfeldig, som fontener, benker, nærbutikker og ”lottokiosk-kafeen”...”
- For Oslo i alt er 14,7 % av byggesonen regulerte friområder. Av alle bydelene har bydel Bygdøy Frogner lavest andel med 3,5 %, og bydel Stovner høyest andel med 29,7 %. Av våre 12 bydeler har bydel Bjerke minst friareal, 8,6 %. Men Bjerke grenser til marka. Nærhet til marka kompenserer for lite friareal i alle fall for dem som bor inntil og/eller har gode og trygge turveiforbindelser til Marka.

Andel friareal sier ikke noe om deres kvalitet. Store grønne ”ørkener” kan ha mer begrenset bruksverdi enn godt planlagte utearealer med høy kvalitet i opparbeiding, gode solforhold, skjerming mot vind og innkikk osv.

- Indikatorer på avstand til friarealer er basert på normer fra Direktoratet for naturforvaltning (DN) (DN 2003 og Næss 1992). DN opererer med tre indikatorer på tilgang til offentlige tilgjengelige arealer. Boligområder bør ha:
- Areal > 5 daa nærmere enn 200 meter fra boligen
- Et område hvor man kan gå en tur på 2 kilometer nærmere enn 500 meter fra boligen
- Tilgang til grønne korridorer/turveier nærmere enn 500 meter fra boligen. De grønne korridorene skal være i 30 – 50 meters bredde.

Vi har vurdert tilgang til større områder ut fra et arealkrav på 100 daa i stedet for DN's mål om turlengde. Dette er mål anbefalt i NAMIT-prosjektet (Næss). Vi har heller ikke vurdert de grønne korridorenes kvalitet og bredde. Endelig har vi lagt til en indikator for

¹² Barnehagedekningen er beregnet på grunnlag av henholdsvis barnehageplassene benyttet av barn bosatt i bydelen og de bosatte barna 1-5 år i bydelen. Tidligere var det plassene i bydelen/hele byen som ble lagt til grunn for beregning av dekningsprosenten uavhengig av barnas bosted. Dette ga stort utslag i bydeler med mange bedriftsbarnehager.

nærhet til Marka som vi anser som viktig i en Oslo – sammenheng. Her har vi lagt til grunn noe lengre avstand fordi nærhet til Marka er så verdifull at man kan akseptere noe lengre vei enn til mindre friområder. Alle avstander er i luftlinje, og vi har heller ikke vurdert hvorvidt man må krysse trafikkfarlige veier eller andre barrierer.

- Vi har i fase 1 konsentrert oss om tilgang til større områder for lek/opphold og turaktiviteter. For noen bydeler er det utarbeidet såkalte ”Grønne bydelskart” med svært detaljerte registreringer av grønnstruktur og områder for lek og opphold. Kartene er utarbeidet av Helse- og velferdsetaten, og finnes som kart i stort format, men ikke digitalt. Vi har ikke lagt inn data fra disse kart i våre registreringer, fordi kart ikke finnes for alle de aktuelle bydelene. Følgende indikatorer er aktuelle:
- Avstand til Marka, mindre enn 1 km
- Tilgang til friareal > 100 daa i en avstand < 500 m
- Tilgang til turvei < 500 m

Kollektivtransport

De viktigste parametrene i en vurdering av kvaliteten på kollektivtransporttilbudet vil være gangavstand til stasjon, hyppighet i avganger, stabilitet og komfort. Det ligger i sakens natur at gangavstand til stasjon (og til dels hyppighet og komfort) vil variere med avstanden til et bysentrum. På en måte er Oslo heldig stilt, i og med at byen ikke har spredt seg konsentrisk, men har utviklet seg i tre tydelige retninger. Østsjøbyen og Groruddalen representerer to av dem. Denne byformen betyr at det har vært mulig å anlegge kollektivtransportlinjer som fanger opp relativt store deler av boligbestanden.

Oslo Sporveier opererer med en modell kalt EMMA, som fanger opp kvaliteten på kollektivtransporten i et større byområde. Den geografiske enheten her er tellekretser. Tid og ressurser har imidlertid ikke vært tilstrekkelig til å anvende denne modellen, og vi har foretatt en enkel registrering av avstand til holdeplasser på kart.

Vi har kun registrert avstand til holdeplasser som har heldøgnsruter. Vi har satt en grense ved 500 meter gangavstand i luftlinje. De andre parameterne har vi ikke kunnet ta hensyn til i fase 1. Det viser seg at svært få områder i byen har mer enn 500 meter luftlinje til holdeplass. I kartgjennomgåelsen har vi vurdert banetilknytning for seg.

Utendørs tilgjengelighet for bevegelseshemmede, synshemmede – universell utforming

EBY har, i sin indikatoroversikt, antydnet indikatorene:

- Planfrihet
- Reguleringsbestemmelser
- Gang- og sykkelveier

Spørsmålet om tilgjengelighet for bevegelseshemmede har de senere årene blitt omdefinert og utvidet til å gjelde flere former for funksjonshemminger. Mer spesifikt opereres det med fire brukergrupper, nemlig bevegelseshemmede, hørselshemmede, synshemmede og allergikere. Deltasenteret, som sorterer under Sosial- og helsedepartementet har utgitt en veileder som, meget detaljert, gjennomgår krav til fysiske omgivelser på vegne av disse gruppene.

Vi vil utprøve noen av disse kravene i fase 2. De er imidlertid altfor detaljerte til bruk i fase 1, hvor vurderingen skal gjennomføres for store deler av Ytre sone. Antall boliger med heis er registrert på rodenivå som del av Folke og bolig tellingen. I fase 1 vil vi bruke dette som indikator på om området egner seg for bevegelseshemmede.

Image/identitet

EBY har ikke foreslått indikatorer til denne egenskapen.

NIKU, som har tatt for seg denne og neste egenskap, har foreslått å anvende ”avstand til kulturminner og kulturmiljøer” som indikator i fase 1. Byantikvaren har utarbeidet et Oslokart som viser slike områder (se for øvrig kapittel 6 Metodeutvikling). Det er vanskelig å vurdere kulturminnets dominans i området ut fra foreliggende kartmateriale, og uten befarings. I fase 1 har vi derfor valgt å ikke vurdere kulturminnene og kulturmiljøene i de enkelte bydelene, men henviser til kartene som presenterer dette materiale. I fase 2 vil vi også ta kontakt med eiendomsmeglere for å forsøke å verifisere vurderingene fra fase 1. Stemmer det at et område arter seg som vi har funnet ut? osv.

I tillegg finnes en oversikt over verneverdige naturtyper, utarbeidet av Friluftsetaten. Kartet viser biologisk verdifulle områder innenfor bygrensen. Vurdert som tilskudd til et bomiljø har vi valgt å plassere den under egenskapen image/identitet. Dette ut fra en tanke om at verneverdige naturtyper (Elvelandskap, Østensjøvannet o.a.) vil bidra til inntrykket og ”eierforholdet” til et boligområde.

Visuelt inntrykk/estetisk opplevelse

EBY har ikke foreslått indikatorer for denne egenskapen.

Egenskapene visuelt uttrykk/estetikk knytter seg til opplevelse, og er dermed subjektive egenskaper. Det neppe mulig å presentere dette ut fra foreliggende kartfestete data på områdenivå. For å fremskaffe data vil det være nødvendig med befaringer (og evt. intervju). Det vil derfor kun være mulig å få materiale og resultater til egenskap 10 i neste fase av prosjektet.

Vi har gjort et forsøk på å inndele områder etter bebyggelsesstruktur ut fra kart, herunder småhus/villa/blokk/lamell etc., men det viser seg å være metodisk svakt uten befaringer i områdene. Vi kan få fram samvirke mellom bebyggelsesstrukturen og mellom bebyggelse og landskap, men *kvalitetene* på områdene uteblir. Vi har derfor valgt å ikke utføre denne øvelsen i denne omgang. Det kan være aktuelt å gjøre dette før vi skal studere områder ved befaringer, for å se om det er noen sammenfallende erfaringer fra kartøvelsen og feltarbeidet.

For fase 1 vil vi anvende indikatoren ”Forsøpling og tagging”, slik bydelene vurderer problemet. Materialet fra bydelene har mangler i form av tilfeldighet og lite systematikk i innsamlingen.

Sentralitet

Vi har ønsket å tilføye denne egenskapen til listen over bokkvaliteter. Å bo sentralt fremstår som stadig mer attraktivt for mange mennesker, noe som avspeiles blant annet i boligprisene i sentrale strøk. Verdien eller bokkvalitetene som ligger i det å bo sentralt er imidlertid lite synlige i de egenskaper vi normalt forbinder med god bokkvalitet: gode oppvekstvilkår, lys og luft osv. Tvert imot kan man oppleve at boligområder som har dårlig bokkvalitet målt etter de tradisjonelle målene vurderes som mer attraktive og oppnår høyere priser enn områder som oppfyller de tradisjonelle plankrav til gode boliger og

godt bomiljø. Og omvendt – områder som oppfyller de etablerte plankravene til bolig og bomiljø vurderes som mindre attraktive fordi de mangler noen spesielle bokkvaliteter som ligger i det å bo sentralt. Dette betyr ikke nødvendigvis at tradisjonelle bokkvalitetene har utspilt sin rolle, men at mennesker prioriterer ulike verdier avhengig av livsfase og livsstil.

Vi har tilføyd sentralitet som bokkvalitet fordi det rommer flere dimensjoner enn det som fremkommer av egenskapen ”næringsvirksomhet og kultur”. Det dreier seg om nærhet til et stort antall arbeidsplasser, nærhet til sentrale kollektivtilbud (Bussterminalen, Sentralbanestasjonen) og nærhet til et stort antall utvalgsvarebutikker, puber, kafeer og restauranter osv. Mens ytre sone er preget av en påtakelig mangel på kulturinstitusjoner, er sentrumsområdet spekket så vel nasjonale som kommunale virksomheter.

Endelig har det en verdi i seg selv å være nær sentrum for der det skjer: opplevelsen av store menneskemasser, opplevelsen av større arrangementer (bok i sentrum, musikkens dag og lignende), eller kort og godt følelsen av storbypulsen. Nærhet til både service og arbeidsplasser vurderes som viktig og attraktivt for mennesker som ønsker å være uavhengig av bil eller kollektivtrafikk i hverdagen. Muligheten til å kunne gå hjem etter en kveld i byen vurderes som attraktivt for de unge og urbane.

Som indikator for sentralitet vil vi anvende ”avstand fra Ring 2”.

Vedlegg 4

Vurdering av tiltaksområder

Bydel Sagene

Helse – og sikkerhet

Sagene er den mest støybelastede av ”våre” bydeler. Støyproblemet (her målt som støy over 65 dBA) er knyttet til trafikkerte årer som Vogts gate, Bergensgata, og Uelands gate samt Ring 2. Svevestøyproblemer oppstår først og fremst langs årene Ring 2 og Uelandsgata og nederste del av Mailundveien. Boliger som ligger inntil disse veiene er belastet med både støy og forurensning.

Bydel Sagene har ikke levert noe materiale om barns skolevei.

Friområder

Sagene ligger for langt unna i forhold til tilgjengelighet til Marka. Østlige og vestlige deler av Sagene har tilgang til større friområder. Akerselva er i dette oppsettet ikke tatt med som friområde, men er tatt med som område med verneverdig naturtype, se kap. 3.9. Dette kan diskuteres ettersom grøntdraget gir turmuligheter med forbindelse til Maridalen og Marka. Et belte fra nordøst til sørvest gjennom bydelen som tilsvarer områdene rundt Akerselva er altså her definert som et område uten tilgang til friområder i henhold til våre kriterier.

Service

Bydelen har T-banetilknypning ved Storo, som ligger på grensen til Bjerke bydel. I tillegg har bydelen trikkelinje som fanger opp største delen av bebyggelsen. De vestre delene betjenes med busslinjer og har i så måte et noe dårligere kollektivtransporttilbud. Bussrutene har imidlertid hyppige avganger og et relativt finmasket nett.

Størstedelen av bebyggelsen ligger innenfor en avstand på 1000 m fra Ring 2.

Bydelen har flere tyngdepunkter for service med forretninger langs Vogts gate, Arendalsgata og ved Dehlis plass, og er generelt godt forsynt med service.

Størstedelen av Sagene bydel ligger innenfor en radius på 1000 m fra Voldsløkka idrettsanlegg.

Konklusjon: Ingen områder i bydelen har mangler på alle fire serviceindikatorer.

Sosiale forhold

Flytting: Høy score på sentrale og nordlige deler av Sagene

Andel småboliger: De fleste rodene i bydel Sagene har mer enn 15 % ettromsboliger.

Andel enpersonhusholdninger: Knappt halvparten av rodene har mer enn 70 % enpersonhusholdninger, konsentrert rundt sørvestlige områder og nordvestlige områder.

Andel leieboliger: Roder med mer enn 50 % leieboliger er konsentrert rundt Bjølsen/Sandaker og en rode på Torshov (2001)

Tilgjengelige boliger. Andel områder med færre enn 10 % tilgjengelige boliger gjelder en del roder, men færre enn forventet. I gjennomsnitt har Sagene en boligtilgjengelighet omtrent på Oslo, snittet (17,5 % mot Oslo 19,1)

Områder prioritert av bydelen: Sagene har markert tre områder som man ønsker å prioritere for offentlige tiltak:

- Områder rundt Gråbeinsletta og Sagene kirke
- Områder rundt Nordlandsgate
- Områder rundt Nordkappgate, Kyrre greps gate, Sigurd Lies gate

Tilgjengelighet til offentlige bygninger

Bydel Sagene har bare angitt en offentlig og viktig bygning i bydelen som mangler tilgjengelighet, nemlig kino- og kultursenteret Soria Moria.

Konklusjon: Kart viser at bydel Sagene har høy score på alle indikatorer under sosiale forhold. Flere roder har overlapp med tre eller fire score.

Visuelle forhold og verneverdi

Området langs Akerselva er vurdert som en verneverdi naturtype ispedd verneverdige bygninger. Det betyr at i den største delen av bydel Sagene har beboerne tilgang til verneverdige områder. Østlige områder i bydelen faller utenfor. Det gjelder tre roder på Åsen (1905, deler av 1907 og 1908), tre roder på Torshov (2010, 2009 og 2012) og roder (210? sjekk rodenummer, finner ikke betegnelser på denne). Et mindre område på Sagene, rode 1602 og del av Bjølsen rode 1702 faller ut.

Bydelens prioriteringer

Bydelen påpeker at de områder i bydelen som synes å ha problemer eller ulemper særlig er knyttet til følgende forhold:

- Konsentrasjon av kommunale boliger: Forfall, forsøpling, lite opparbeidet utomhus
- Kommunal grunn som friareal og trafikkareal. Steder med forfall, dårlig standard, forsøpling
- Miljøbelastninger: Trafikkårer, store kryss, massive og langvarige utbyggingsprosjekter (gjerne flere som avløser hverandre)

Bydelen påpeker også at ikke alle problemer har en områdevis utstrekning. Og problemer med bokvalitet kan være av sosial karakter eller ha årsaker som eierforhold og lignende. Bydelen nevner slike ulemper som

- Punktvisе støykilder
- Mangel på sosial infrastruktur (skole- barnehager med mer)
- Mangel på fysisk infrastruktur: Gang- sykkelveier, idretts- og aktivitetsanlegg m.m.

Bydelen har ikke angitt områder spesielt ut over det som er omtalt ovenfor der det er behov for innsats på flere fronter.

Bydel Sagene har angitt tre områder der det er konsentrasjoner av kommunale boliger ”der det er stort behov for offentlig innsats på flere felt” Et eget kart viser et forsøksvis samlet oversikt over kommunale boliger i bydelen. Bydelen har ifølge boligprogrammet ca 3700 kommunale boliger.

Bydel Sagene er opptatt av det store antall byutviklingsområder i bydelen har angitt de tørste områdene på et eget kart der det er behov for offentlig innsats – se fig. Det anføres at bydel Sagene hadde det høyeste antall nybygde boliger i Oslo i 2003, til tross for at ”bydelen er av de aller minste i areal og at bydelen i utgangspunktet er tettbygd med bymessig bebyggelse – dvs. ingen småhus eller villaområder” (:2).

Et av de viktigste innsatsområdene for bydelen i forhold til bokvalitet er derfor å forebygge at det oppstår problemer og ulemper i og rundt byutviklingsområdene, samt å sikre at nye boliger bygges med en kvalitet som et tjenlig for fremtidige beboere og som bidrar til bredde og valgmulighet i den samlede boligmasse i bydelen. (:2).

Bydelen påpeker her at stor flytting inn i bydelen krever tiltak og planlegging før større utbyggingsprosjekter igangsettes. Bydelen peker spesielt på området Nydalen- Storo, der EBY er gitt ansvaret for offentlig innsats for koordineringsoppgaver, men påpeker at ”Rekkevidden av offentlig innsats i dette området er imidlertid ikke klart definert”. På kart er vist tre av de nye byutviklingsområder som bydelen mener bør prioriteres.

Bydel Bjerke

Helse- og sikkerhet

Støyproblemet er knyttet til Ring 3 og Trondheimsveien. Området Linderud peker seg ut som spesielt støybelastet. Forurensningsproblemet rammer beboere langs de samme hovedvegene og i tillegg Brobekkveien, med Risløkka og Refstad boligområder.

Bydel Bjerke har ikke levert materiale om barns skolevei.

Bydelen påpeker at man generelt ønsker tryggere skoleveier

Bydelen påpeker at trafikk og industri medfører mye støy og forurensning, og nevner spesielt

- Trondheimsveien
- Østre Aker vei
- E6

Friområder

I om lag tre fjerdedeler av områdene i bydel Bjerke har beboerne tilgang til enten Marka eller større friområder. Beboerne i de nordlige områdene i Bjerke bydel har tilgang til Marka innen avstand på 1 km. Det gjelder nesten halvparten av bydelens areal i utstrekning. I de vestlige områdene har beboerne tilgang til større friområder bortsett fra et mindre område i røde Aker sykehus, 4301. Den siste fjerdeparten av bydel Bjerke i sørøst har dårlig tilgang til friområder. Det gjelder rodene Risløkka 4108, Nordre Hovin (4209), en liten del av Økern og Borrebekken.

Service

Bydelen har T-banetilknypning til linje 5 langs søndre del av boligbebyggelsen på Risløkka og Refstad. Lenger øst i bydelen ligger linjen går sentralt i boligbebyggelsen og gir god tilgjengelighet. De nordre delene av bydelen, Årvoll og Tonsenhagen betjenes med buss, og områdene nærmest Lillomarka har mer enn 500 m til bussholdeplass. Området langs vestsiden av Løren idrettsplass er også relativt dårlig dekket med sentrumsrettet kollektivtransport.

Hele bydelen ligger mer enn 1000 m fra Ring 2.

Når det gjelder service, er deler av bydelen dekket av større sentra på Økern og Linderud. Mindre senterdannelser (mindre enn 10 funksjoner) finnes på Årvoll, Bjerke, Refstad, Vollebekk og Veitvedt. Dårligst dekket er sentrale deler av Risløkka.

Bydelen har idrettsanlegg på Løren, Årvoll og Veitvedt.

Konklusjon: De nordre delene av Tonsenhagen og sentrale deler av Risløkka kommer dårligst ut med hensyn til service.

Sosiale forhold

Flytting: Høy score i sørøstlige roder

Andel småboliger: Høy score i en rode sør (4209 Nordre Hovin) og en rode helt øst (4301 områder rundt Aker sykehus)

Andel enpersonhusholdninger: Høy score i samme roder som andel småboliger

Andel leieboliger: Høy score i samme roder som småboliger.

Områder prioritert av bydelen: Bjerke bydel har prioritert område Sletteløkka og Linderudsletta for bomiljøtiltak. (Nord-øst i bydelen).

Andel tilgjengelige boliger

Bjerke har store områder, mer enn halvdel av rodene i bydelen, der andel tilgjengelige boliger er mindre enn 10 %. Dette samsvarer med bydelens vurderinger av dårlig tilgjengelighet.

Offentlige bygninger med dårlig tilgjengelighet:

Bydelen omtaler spesielt tre:

- Årvoll gård
- Kulturhuset Påbanen
- Omsorgsboliger i Sinsenveien 60

Visuelle forhold/verneverdi

I bydel Bjerke er det et større område i sørvest der beboerne ikke har tilgang til verneverdige områder. Det gjelder Aker sykehus, rode 4301, Risløkka, 4108, Nordre Hovin, 4209 og Økern senter, 4307 (få hushold). Vestlige deler av Øvre Disen, 4104 faller også utenfor.

Forsøpling/tagging: Bydelen omtaler spesielt Helsfyr T-baneområde.

Bydel Grorud

Helse- og sikkerhet

Støyproblemet er størst langs Trondheimsveien og Nedre Kalbakkvei, i noen grad også langs Kalbakkveien. Forurensningen er først og fremst knyttet til Trondheimsveien.

Bydel Grorud har ikke levert materiale omkring barns skolevei.

Friområder

Mesteparten av bydel Grorud har god tilgjengelighet både til Marka og til større friområder. Bare i to mindre områder sør i bydelen, vestlige deler av rode 4005, Nedre Kaldbakken (svært få beboere) og sørligste del av rode 4007, Nedre Grorud, har beboere ikke tilgang til friområder.

Service

T-banen løper sentralt gjennom hele bydelen, men i og med at bebyggelsen danner dype tunger inn mot Marka, er boligområder avhengig av matebusser for deler av Ammerud og Romsås. De innerste delene mot Marka på Rødtvedt har mer enn 500 m til bussholdeplass. Deler av Nedre Grorud og Nordtvedt er også relativt dårlig dekket med kollektivtransport, dog med togtilknytning ved Nyland og Grorud stasjoner (adkomst gjennom industriområdene).

Hele bydelen ligger mer enn 1000 m fra Ring 2.

Bydelen er godt dekket med service gjennom sentra på Kalbakken, Grorud, Romsås og Stovner.

Bydelen har idrettsanlegg på Kalbakken, Grorud og Romsås. Svært få områder i bydelen har lengre gangavstand enn 1000 m.

Konklusjon: De nedre delene av Grorud (Bekkenstenveien og Vestbyveien) kommer dårligst ut mht. service.

Sosiale forhold

Flytting: Tre områder har flytting mer enn 25 %.

Andel småboliger: Ingen områder på tidligere Romsås har score på denne indikator. Noen områder nordøst på Grorud har stor andel ettroms boliger.

Andel enpersonhusholdninger: Bare en rode på Romsås (Østre Romsås) har score på denne indikator.

Andel leieboliger: En rode sør i Grorud (4005 Nedre Kaldbakken) har mer enn 50 % leieboliger

Områder prioritert av bydelen: Ingen data fra bydelen

Andel tilgjengelige boliger: Ingen deler av Romsås har tilgjengelighet < 10 %. På Grorud har noen roder dårlig tilgjengelighet: (Øvre Kaldbakken, Flaen og Nordtvet).

Konklusjon: Ingen områder har overlapp på indikatorer for sosialt miljø, det vil si ingen roder har mer enn en score på sosialt miljø.

Visuelle forhold/verneverdi

I bydel Grorud har de fleste beboerne tilgang til verneverdige områder, både naturtyper og store områder med verneverdige kulturtyper. Bare ett område i bydelen, Ammerudskogen 4002, Apalløkka, 4014 og den nordlige del av Rødtvedt 4001 har ikke tilgang til verneverdig kultur eller naturområder. Tidligere bydel Romsås har store områder med verneverdig natur – og kulturmiljø.

Bydel Stovner

Helse- og sikkerhet

Støyproblemet er knyttet til E6, Fossumveien og Stovnerveien. Forurensning oppstår særlig langs E6 og belaster Høybråtenområdet.

Bydelen påpeker at flere veier burde vurderes, men trekker frem bare en vei som trafikkfarlig. Bergtunveien forbi Høyenhall skole.

Friområder

I bydel Stovner har beboerne i om lag halvparten av bydelen tilgang til både Marka og større friområder. Områdene mot sør og vest har tilgang til større friområder. To mindre områder i bydelen har dårlig tilgang til friområder. Det gjelder et område sør- øst og sør-vest i bydelen: del av rode 3913, Østre Høybråten, og del av rode 3912, Lundås, vestlige deler av rode 3910, Vestre Høybråten og 3820, Bjørkeim.

Service

Bydelen har T-banetilknytning ved Rommen, Stovner og Vestli. Stoppesteder for toget ved Haugenstua og Høybråten. Deler av Høybråtenområdet er imidlertid dårlig dekket med kollektivtransport. Det samme gjelder for et område mellom Stovner og Vestli stasjoner.

Hele bydelen ligger mer enn 1000 m fra Ring 2.

Stovnersenteret ligger sentralt i bydelen og har stort tilbud av serviceunksjoner. Ellingsrud senter er mindre, men dekker behovet for beboere sør i bydelen. Det er imidlertid områder mellom disse sentrene som har gangavstand opptil 1500 m for å nå større serviceilbud. Haugenstua senter beskrives som nedslitt og i forfall.

Bydelen har idrettsanlegg på Rommensletta og Stovnerbanen. Østlige og nordre deler av bydelen er relativt dårlig dekket.

Konklusjon: Dårligst dekket med service er områder sentralt på Høybråten og på Vestli, særlig områder mellom Stovner og Vestli T-banestasjoner.

Sosiale forhold

Flytting: Bare en rode (3915, Tangerud) har flytting >25 %.

Andel småboliger: Bare to roder (3607 Stig og 3917 Stovner senter)

Andel enpersonhusholdninger: Ingen

Andel leieboliger: Ingen

Områder prioritert av bydelen:

Stovner bydel har selv prioritert tre områder for offentlig innsats: Haugenstuaområdet, Tante Ulrikes vei og Fossumberget 54- 56.

Bydelen beskriver Haugenstuaområdet slik: ”Det nedlegges en stor innsats fra borettslag og beboere for å styrke bomiljøene, men dette er boligområder stor gjennomtrekk og med mange mennesker med sosiale behov. Disse områdene har også en sterkt økende andel av innvandrere. For å bevare og trygge bomiljøer er det viktig med en felles innsats for å styrke miljøet” heter det i brevet fra bydelen.

Andel tilgjengelige boliger: Stovner har en del områder med dårlig tilgjengelighet sentralt og øst i bydelen i områdene Øvre Fossum, Vestlidalen, Øvre Stovner, Smedstua, Stovnerskogen, Stigenga.. I den del av gamle Furuset, som tilhører Stovner, har en rode 3810, Sletten, dårlig tilgjengelighet.

Visuelle forhold/verneverdi

I bydel Stovner er det store områder der beboerne ikke har tilgang til verneverdig kultur- eller naturtyper. Bare de nordlige og vestlige delene av bydelen har tilgang til verneverdige naturtyper, og en kile med verneverdig kulturmiljøer strekker seg fra nordøst inn i bydelen. De områdene som faller ut er hele Stovnerskogen, 3908, Tangerud, 3915, Stasjonsfjellet, 3922, Stigenga, 3923. I tillegg østlige deler av Stig, 3907, østlige deler av Smedstua 3914, østlige deler av Forsheimer, 3921. I tidligere del av Furuset som nå hører til Stovner, faller nesten hele Vestre Høybråten ut, 3910, hele Bjørkheim, 3820, og deler av Lundås, 3912 og nordøstlige deler av Østre Høybråten, 3913.

Forsøpling

Bydelen prioriterer områder rundt Haugenstua senter og langs Fossumveien og Karl Fossums vei. Haugenstua senterområder beskrives som forfallent og med slumpreg. Det gjelder både senteret og jernbaneundergangen. Det foreligger planer for utvikling av senteret og Jernbaneverket har planer for stasjonsområdet. Det etterlyses en samlet innsats fra sentereieren (OBOS), Jernbaneverket og Oslo kommune /EBY om en ”snarlig opprustning av senteret”.

Bydel Alna

Helse- og sikkerhet

Trafikkstøy for boliger er først og fremst knyttet til Ring 3 og E6, først og fremst i områdene Teisen og Furuset. I tillegg er problemet stort i mindre enklaver langs Ytre Ringvei ved Tveita og langs Tvetenveien forbi Haugerud og Trosterud. Forurensningsproblemet er spesielt alvorlig langs E6.

Trafikksfarlige skoleveier:

- Ytre Ringvei /Haugerudhagan (gangbru er etterspurt)
- Hellerudveien og området i Hellerud vel (fortau og andre tiltak er etterspurt)
- Kryss Edvard Munchs vei ved Ellingsrudåsen skole (fotgjengerovergang eller annet tiltak)
- Gangbru over Søren Bullsvei mot Furuset senter
- Trafikksikring langs Nåkkves vei

Friområder

Beboerne i de sørøstlige områder i bydel Alna har tilgang til Marka. Noen av beboerne i disse områdene har også tilgang til større friområder. Sørvestlige områder i bydel Alna har tilgang til større friområder. Beboere som ikke har tilgang til friområder er områdene Alfaset, 3701 (industri- bare noen få hushold), 3712, Stubberud, og østlige deler av 3801,

Nyland, 3806, Nordre Furuset og 3809, Gransdalen, og endelig et område i rode 4208, Nordre Fjellhus.

Service

Bydelen har T-banetilknypning primært til linje 2, Ellingsrudåsen, som ligger sentralt plassert i boligområdene sør i bydelen. Toglinjen betjener områder i dalbunnen. Dårligst dekket er tunger av bebyggelse inn mot Marka ved Hellerudtoppen, Lutvann og Ellingsrud som betjenes med matebuss til T-banen. Ett område sør for Gamle Strømsvei har mer enn 500 m avstand til nærmeste døgnrute.

Hele bydelen ligger mer enn 1000 m fra ring 2.

Senterdannelsene ligger i tilknytning til stasjoner på T-banen på Tveita, Haugerud, Trosterud, Furuset og Ellingsrud. I tillegg ligger Alnasenteret vest i bydelen. Det er imidlertid få boligområder som vil kunne bruke dette som nærsenter. Dårligst dekket er Hellerudtoppen, med nærmeste senter, Tveita, vel 1000 m unna og boligområder ved Lutvann.

Bydelen har idrettsanlegg på Ellingsrud, Furuset, Trosterud/Haugerud skoler og ved Tveita videregående skole. Bydelen hører til de som er dårligst dekket med idrettsanlegg.

Konklusjon: Dårligst dekket med service er områder på Hellerudtoppen og ved Lutvann.

Sosiale forhold

Flytting: En rode i tidl. Bydel 16, Furuset, to roder i tidl. Bydel Hellerud 3712, Stubberud og 3721 Tveita Senter

Andel småboliger: 3701 Alfaset og 4207 Alnabru, 3720 Lohøgda og 4205, Teisen.

Andel enpersonhusstander: Flere roder i tidl. Bydel Hellerud nord og øst

Andel leieboliger: En rode i tidl. Bydel Furuset nordvest 3801, og to roder i tidl. Hellerud.

Tilgjengelige boliger: tre roder i Hellerud og to roder vest i nåværende bydel Alna (tidl. Helsefyr Sinsen). Bare en rode nord i tidl. Bydel Furuset

Områder prioritert av bydelen: En rekke bygninger er prioritert for vedlikehold – se nedenfor

Offentlige bygninger som ikke er tilgjengelige

Bydelen påpeker at mange barnehager i bydelen ikke er tilgjengelige for funksjonshemmede. Ellingsrudåsen T- bane stasjon har dårlig tilgjengelighet.

Konklusjon. Tidligere bydel Furuset har svært få score på våre indikatorer. Tidligere bydel Hellerud flere score, men få med overlapp.

Visuelle forhold/verneverdi

Beboerne i mesteparten av bydel Alna har tilgang til verneverdige naturtyper. Det er også noen områder med verneverdig kulturmiljø. Et større belte sørøst i bydelen har ikke tilgang til verken natur- eller kulturmiljøer. Det gjelder hele Lindebergåsen, 3804, østlige deler av Skjønnhaug, 3817, deler av Søndre Lindeberg, 3803, mesteparten av Solfjellet, 3716, Larebråten, 3717 og Trollaldalen, 3718. Et område i vest som tidligere hørte til gamle bydel Sinsen-Helsefyr faller også ut, mesteparten av Teisen, rode 4205 og et område nord for dette.

Vedlikehold og forsøpling

Bydelen påpeker at forsøpling er et generelt problem, men særlig under gangbruer er det tagging. Bydelen påpeker at Alnabruområdet og Stubberudområdet bør ryddes. Bydelen er opptatt av generelt vedlikehold av grøntarealer.

Bydelen har listet opp en rekke offentlige bygg og anlegg der det er problemer med manglende vedlikehold. De største bygninger og anlegg er markert på kart, fig. Bydelen anfører at mange generelt at barnehager og skoler/SFOlokaler trenger vedlikehold. Andre enkeltbygninger som trenger vedlikehold er:

- Ellingsrud T-bane og senter
- Trosterud T-bane og senter
- Karihaugen senter
- Johan Castbergs vei 1B
- Strømsveien bofellesskap
- Haugerud senter trygdebolig
- Furuset trygdebolig (innvendig vedlikehold og støyskjerming)
- Furuset sykehjem
- Lindeberg boliger (innvendig)
- Gransdalen bo og omsorgssenter
- Vestre Hauge sykehjem
- Vestre Haugen bosenter
- Vestre Haugen 12
- Haugen 2
- Veslehaugen
- Furuset bosenter (innvendig)

Bydel Østensjø, inkl tidligere bydel Lambertseter

Bydel Østensjø består av tidligere bydeler Bøler, Manglerud og Østensjø. Bydel Lambertseter hører nå under bydel Nordstrand. I datainnsamling fra bydelene har vi ikke fått inn data fra tidligere bydel Lambertseter. Fra bydel Østensjø har vi bare fått data på farlige skoleveier.

Helse- og sikkerhet

Trafikkstøy oppstår langs E6 og langs gamle Enebakkvei, Østensjøveien og Hellerudveien/Ytre Ringvei. Forurensningsproblemet er spesielt stort for områdene langs E 18 og rammer boliger på Abildsø og Høyenhall/Bryn

Østensjø har innhentet opplysninger fra skolene:

Vetland og Oppsal skole: Trafikklfarlige områder rett uten for skoleporten

Nøklevand skole – ingen anmerkninger

Høyenhall skole: Støy og støv fra Ringveien. Ønsker 30 km langs Traktorveien

Godlia skole: Vetlandsveien og Hellerudfaret kan få økt trafikk i fremtiden grunnet utbygging av Trasopp idrettshall

Gude Lam Kirkes Grunnskole: Ryenstubben mangler fortau, parkering på begge sider. Enebakkveien ved Essostasjon og bussholdeplass: Ønsker stengsel mellom vei og fortau nærmest rundkjøringen.

Østensjø skole: Veier nærmest skolen markert

Abildsø skole: Abildsøkrysset. Østensjøveien fra Abildsøkrysset til broen. Enebakkveien fra Abildsøkrysset til Gamle Enebakkvei.

Friområder

De østlige områdene av bydel Østensjø har tilgang til Marka, og har i tillegg tilgang til større friområder. De øvrige områdene i bydelen har tilgang til større friområder, bortsett fra et lite område helt i nord som utgjør en del av røde 3601, Fagerlia. Tidligere bydel Lambertseter har tilgang til større friområder.

Service

T-banelinje 3 betjener bydelens tyngre bebyggelse i øst. Linje 4 betjener tidligere bydel Manglerud og Lambertseter. I tillegg trafikkerer bussruter den sentrale delen av bydelen langs Enebakkveien og den østlige delen, langs Ytre Ringvei. Områder som faller utenfor 500 metersgrensen, finnes vest for Manglerud videregående skole, øst for Østensjø gård og på Bøler ved Nøkle vann skole.

Hele bydelen ligger mer enn 1000 m fra Ring 2.

Bydelen har senterdannelser ved T-banestasjonene Skøyenåsen, Oppsal, Bøler og Bogerud, Manglerud og Lambertseter sentrum. I tillegg fanger Brynsenteret opp bebyggelse på Høyenhall og Manglerud øst. Områdene langs Enebakkveien, på Skullerud og på Trasop er relativt dårlig dekket.

Idrettsanlegg finnes på Lambertseter skole, på Manglerud, Abildsø, Haraløkkva ved Bøler og på Trasop.

Konklusjon: Dårligst dekket med service søndre del av Manglerud med ca 1000 m til nærmeste senterdanning, Manglerudsenteret og ca. 500 m til busstopp. I tillegg er områdene langs Enebakkveien relativt dårlig dekket med lang avstand til bane til nærsenter.

Sosiale forhold

Flytting: Ingen score

Andel småboliger: To roder: 3417, Stallerud og 3402 Lambertseter sentrum

Andel enpersonhusholdninger: Ingen score

Andel leieboliger: Ingen score

Områder prioritert av bydelen: Ingen data mottatt

Andel tilgjengelige boliger: ca 50 % av områdene i bydelen har dårlig tilgjengelighet. Nesten hele Lambertseter, sørlige områder av Manglerud, nordlige område i gamle bydel Østensjø og tre roder øst i bydel Bøler.

Tilgjengelighet i offentlige bygg: Ingen data mottatt.

Visuelle forhold/verneverdi

Bydel Østensjø har selvsagt Østensjø vannet som sitt største og viktigste natur- og kulturmiljø, som dekker store, sentrale områder av bydelen. Likevel er det en del større områder i et belte øst i bydelen, et område nord-vest i bydelen som faller ut. Det gjelder om lag hele Skøyenåsen, 3613, del av Vestre Trasop, 3615, sentrale deler av Oppsaltoppen, 3614, største delen av Eftasåsen, 3608, ca. halvparten av Ulsrud, 3617, hele Tveteråsen, 3611, store områder av Haraløkka, 2415, østlige deler av Krinskollen, 3609, hele Nordre Manglerud, 3602, del av Fagerlia, 3601, og deler av Vestre Manglerud, 3508 og deler av Svartdal, 3512. I tidligere bydel Lambertseter faller hele Karlsrud, 3406 og deler av Nylænde, 3405 ut.

Bydel Grünerløkka øst og Gamle Oslo øst (deler av tidligere bydel Helsefyr – Sinsen)**Helse- og sikkerhet**

Trafikkstøy er et problem langs Grenseveien og Østensjøveien. Det samme gjelder svevestøv. I tillegg er det forurensningskonsentrasjoner lang Økernveien.

Farlige skoleveier

Bydel Gamle Oslo påpeker at i området til tidligere bydel Helsefyr- sinsen er det især disse veiene som vurderes som trafikkfarlige: Teisenveien, del av Økernveien og del av Hovinveien.

Friområder

Av de områdene av tidligere bydel Helsefyr-Sinsen som nå faller inn under bydel Grünerløkka er det store områder nord i gamle Helsefyr Sinsen som faller ut: hele Sinsen rode 2101, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107 og deler av 2108, om lag hele Frydenberg, 4303 og mesteparten av Løren 4202 (få husstander). I den sydlige delen av tidligere Helsefyr-Sinsen, som nå hører til bydel Gamle Oslo faller en stor del av Ensjø, 4201, del av Etterstad, 4203, en stor del av Teisen, 4205, og en liten del av Valle, 4202 og liten del av Nordre Fjellhus, 4208 ut.

Service

T-banelinje 5 har stoppested på Tøyen, Carl Berners plass, Hasle og Økern. Øvrige T-baner har stoppested på Tøyen, Ensjø og Helsefyr. Nordvestre deler av området betjenes med trikkelinje i Trondheimsveien. Gjøvikbanen løper gjennom området med stoppested på Tøyen. Samlet sett er dette området meget godt dekket med skinnegående kollektivtransport. I tillegg kommer hyppige busslinjer på Ring 3 og i Grenseveien.

Ca 1/3 av området ligger innenfor 1000 m avstand fra Ring 2, og må betegnes som meget sentralt.

Området har senterdannelser på Carl Berners plass, Økern og Helsefyr. Tøyensenteret kan nåes av beboere på Keyserløkka, Lille Tøyen og Ensjø. I tillegg finnes fortetting av butikker og service langs Trondheimsveien ved Rosenhoff/Sinsen. Alle disse senterdannelsene ligger imidlertid langs områdets periferi. Størst avstand til sentra har områdene langs Grenseveien ved Valle Hovin, med nærmere 1000 m til nærsenter på Helsefyr eller Økern.

Området har to sentrale idrettsanlegg: Jordal og Valle-Hovin. En mindre ballplass er opparbeidet nord for Tøyensenteret. Beboere i nord kan nå idrettsanlegget på Nordre Åsen.

Konklusjon: Området har totalt god dekning med service. Ingen deler av området har mangler på alle fire serviceindikatorer.

Sosiale forhold

Flytting: Roder nordøst i bydelen, blant annet Sinsenbyen, og roder sørøst (4204 Helsfyr, 4210 Brynseng og 3616 Bryn)

Andel småboliger: samme områder nord- øst i bydelen, Ensjø og Teisen

Andel enpersonshusstander: Sinsenbyen, og 4204, Helsfyr, og 3616 Bryn

Andel leieboliger: Deler av Sinsenbyen

Tilgjengelige boliger: Store områder av tidligere bydel Helsfyr- Sinsen har dårlig tilgjengelighet

Områder prioritert av bydelen: Sinsenbyen. Det fremgår av boligprogrammet for tidligere bydel Helsfyr Sinsen at det finnes planer for Sinsenbyen.

Konklusjon: Det er overlapp på flere indikatorer i området Sinsenbyen. Dette er det område som er prioritert av bydel Gamle Oslo.

Visuelle forhold/verneverdi

Innen den delen av gamle bydel Helsfyr – Sinsen som ligger i den nye bydelen Grünerløkka er det et område i nord, deler av røde 4302, Løren og 4303 Frydenberg, der beboerne ikke har tilgang til friområder. I den delen som ligger i bydel Gamle Oslo er det et område i røde 4201, Ensjø, som ikke har tilgang til friområder. Øvrige områder har tilgang til større friområder, men ikke til Marka.

Forsøpling/vedlikehold

Bydel Gamle Oslo påpeker at i tidligere Helsfyr- Sinsen er det områdene rundt Rosenhof, og mellom Sinsenveien, Rødstuveien, og Trondheimsveien. (Sinsenbyen). Det fremgår av boligprogrammet at det foreligger planer for Sinsenbyen.

Sammenfatning av tema

Det første vi kan merke oss, og som utgjør et stort tankekors, er at drabantbyområdene kommer godt ut av analysen. Det gjelder særlig de søndre delene, Østensjøbyen og Lambertseter, som EBY ønsker å gå videre med i fase 2. Områder som Ammerud og Romsås fremkommer heller ikke med store problemer.

Markedsprisene reflekterer den betydningen folk tillegger sentralitet. I vår analyse fremkommer sentralitet bare som en av fire indikatorer under *service*. Muligens er denne sentralitet for lavt prioritert. Dersom den hadde blitt ”løftet” opp til egenskapsnivå, ville flere perifere områder kommet negativt ut, men bildet ville ikke endret seg radikalt.