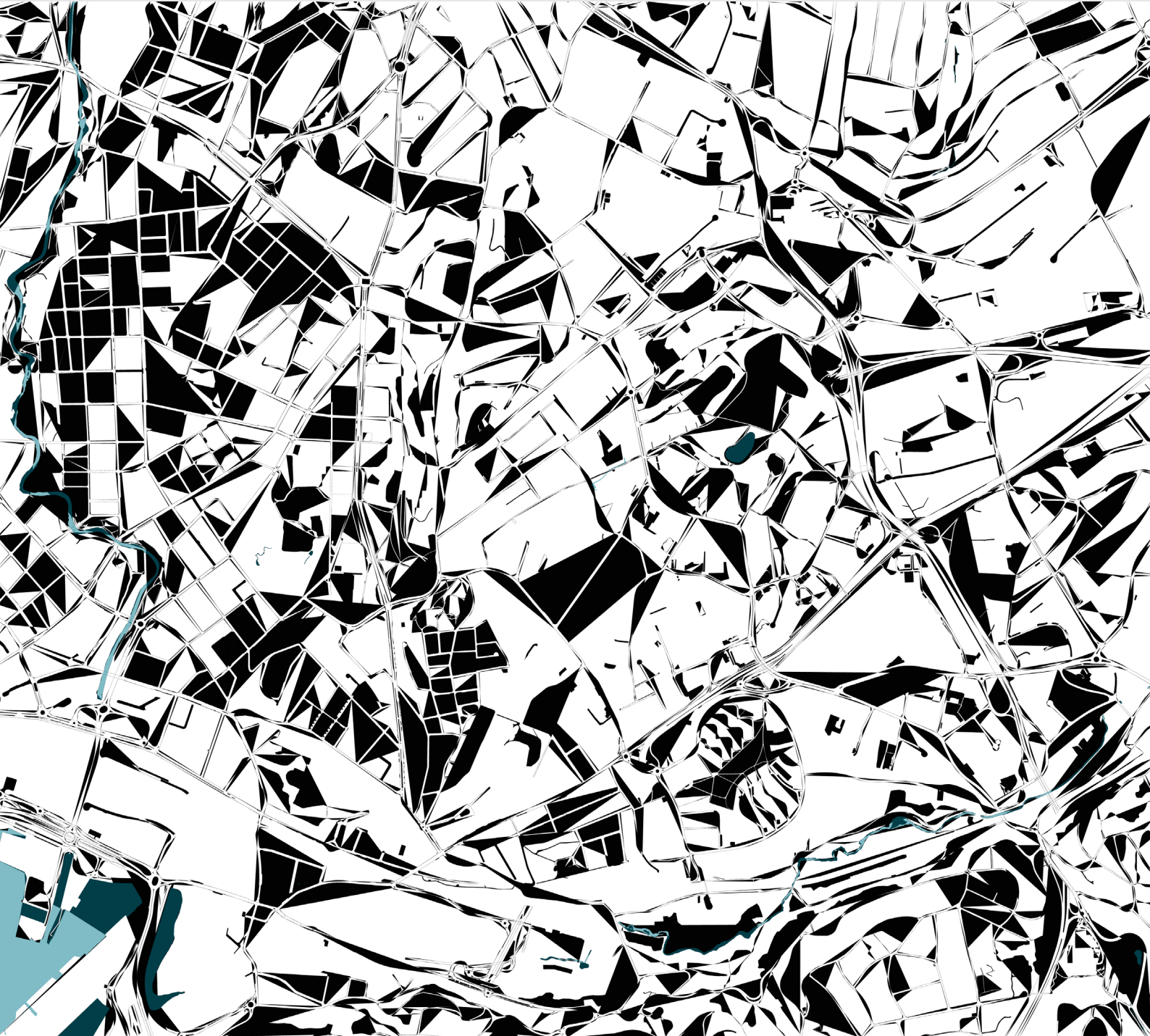




En vurdering av måloppnåelse og  
bokvalitet på Ensjø:  
En kvalitativ studie av to nye boligprosjekt



An Assessment of Goal Achievement and  
Residential Quality in Ensjø  
A Qualitative Study of Two New Residential Projects



# FORORD

Denne masteroppgaven markerer slutten på mitt femårige studie innen by- og regionplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) på Ås.

Oppgaven fokuserer på boligutviklingen på Ensjø i Oslo, og ser på hvordan bokvalitet ivaretas og planlegges for i en del av byen som skal bli transformert fra bilby til boligby.

Arbeidet med masteroppgaven har vært en interessant prosess. Jeg har lært mer om hvordan jeg jobber, og hvordan jeg kanskje bør jobbe. Det har vært spennende å planlegge og gjennomføre en så omfattende oppgave på egenhånd, og endelig se resultatet av arbeidet. Det var tider jeg trodde jeg ikke ville klare det, men alt har heldigvis gått bra til slutt.

Det er naturligvis ting som kunne blitt gjort både annerledes og bedre, men alt i alt har det vært et lærerikt og spennende halvår hvor det å intervjuer beboere, utbyggere og kommune har vært noe av det mest utfordrende. Det har tvunget meg ut av komfortsonen min, fra den ellers så trygge studenttilværelsen, og gjort at jeg har fått en større innsikt i hvordan ting fungerer i «den virkelige verden». Det å «sile ut» hva som er viktig og ikke har vært en jobb i seg selv.

Takk til alle informantene mine som gjorde denne oppgaven mulig; beboere i Hagekvartalet og Hovinbekken, utbyggere og representanten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Jeg setter stor pris på at dere tok dere tid til å snakke med meg, og jeg håper oppgaven kan være interessant å lese også for dere.

Jeg vil takke alle på mastersal 203 for fem flotte måneder sammen med skriving, grilling og frisbee, og for fem flotte år sammen på NMBU.

Takk til Per Gunnar Røe, samfunnsgeograf ved Universitetet i Oslo for hjelpsomme innspill i startfasen.

Takk til Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken for stipend. Det er godt å vite at det jeg skriver om var interessant for dere. Stipendene har gjort det mulig å reise mye frem og tilbake til Ensjø uten å bekymre meg for økonomi, og har gjort at stresset med å søke jobb har kunne blitt utsatt. Stipendene har med andre ord vært til stor hjelp. Tusen, tusen takk.

Sist men ikke minst må jeg takke hovedveileder Einar Lillebye for tilbakemelding og rettledning underveis, for å roe meg ned i stressende perioder, og for å hjelpe meg med å strukturere oppgaven.

Stine Rygg Fjørstad  
Mai 2015, Ås

# SAMMENDRAG

Oslo er Europas raskest voksende by, og har et behov for 100 000 nye boliger frem mot 2030. Dette målet skal blant annet nås ved å fortette og transformere næringsområder på Oslos østkant.

Målet med masteroppgaven er å vurdere bokkvaliteten i de to nye boligprosjektene Hagekvartalet og Hovinbekken i tillegg å vurdere de overordnede planene for Ensjø. Et område som tidligere har vært kjent som «bilbyen» skal transformeres og fortettes, og bli en del av Oslos tette by. Det er klare mål for utviklingen på Ensjø, med fortetting spesielt rundt Ensjø t-bane, og med et mål om at området som helhet skal utvikles til en ny bydel med opptil 7000 nye byboliger med god kvalitet. Ved å se på to nye boligprosjekter skal det diskuteres og vurderes i hvor stor grad målene for Ensjø er oppfylt.

For Ensjø er det utarbeidet et eget Planleggingsprogram, vedtatt 2004, som skal styre utviklingen. En av visjonene for Ensjø er at det skal være «naturbant». Planleggingsprogrammet skal blant annet sikre forutsigbarhet for områdets mange grunneiere ved å klarlegge de overordnede målene og føringene for området, og reguleringsplaner skal utarbeides med utgangspunkt i denne planen. Parker og infrastruktur skal sikres gjennom utbyggingsavtaler mellom kommune og utbyggerne.

Barnefamilier ble valgt som målgruppe for masteroppgaven, og temaet belyses gjennom å svare på følgende problemstillinger:

**I hvor stor grad er målene for boligpolitikken i Oslo oppfylt i to nye, sentrumsnære boligområder på Ensjø, og har den omfattende planleggingen av Ensjø resultert i god bokkvalitet for barnefamilier?**

Og følgende underproblemstillinger:

**I hvilken grad og på hvilken måte er hensynet til bokkvalitet ivaretatt i planleggingen av Ensjø? Hvordan vurderer ulike barnefamilier bokkvaliteten i boligprosjektene?**

Problemstillingen er løst ved å utføre intervju med både beboere, utbyggere og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Funn fra intervjuene blir drøftet opp mot teori og planer for å vurdere i hvor stor grad målene for planen er oppfylt.

Det finnes flere definisjoner på bokkvalitet. Flere studier skiller mellom bokkvalitet som stedsavhengig og boligkvalitet som stedsuavhengig.

Beboerne la mer i begrepet bokkvalitet enn det utbyggerne og kommunen gjorde. De vurderte kvaliteter i områdene rundt boligen som en del av bokkvaliteten og trakk blant annet frem viktigheten av både Tiedemannsparken og områder som Lille Tøyen Hageby og Kampen. Beboerne var klare på at det manglet en del ved planleggingen av Ensjø, og savnet urbane kvaliteter som kaféer og serveringsteder og andre sosiale møtestedet.

Det kan virke som planleggingen har hatt et for stort fokus på boliger og grøntområder, og glemt andre elementer som må til for å skape en ny bydel i Oslos tette by. Beboerne så ikke på Ensjø som et urbant sted, og var bekymret for at Ensjø ville bli en drabantby hvor det var det var dødt og det ikke skjedde noe på kveldstid.

Den omfattende planleggingen har ivaretatt bokkvalitet ved å planlegge og anlegge parker og grønnstruktur i samarbeid med grunneierne. Dette var kvaliteter som beboerne trakk frem som svært positive med Ensjø. Stedsavhengige faktorer kan i denne studien sies å ha spilt positivt inn på vurderingen av bokkvalitet, og har veid opp for negative faktorer ved boligkvaliteten i de to boligprosjektene.

Gjennom intervjuene med utbyggere og kommune er det tydelig at planprosessen i seg selv var vellykket ettersom det ga den forutsigbarheten og det samarbeidet det hadde intensjoner om. Utbyggerne trakk spesielt frem hvor tilgjengelige kommunen hadde vært i løpet av planprosessen, og alle var enige i at samarbeidet med kommunen hadde vært en vellykket prosess.

Selv om det kan virke som Ensjø er en midlertidig suksess, så ble det tydelig ut i fra intervjuene med beboerne var det tydelig at det var noen urbane kvaliteter som manglet før Ensjøbyen kunne oppfattes som et urbant og livlig sted.

# ABSTRACT

Oslo is Europe's fastest growing city. The goal of 100 000 new residences before 2030 is to be achieved through densification and transformation on the east side of Oslo.

This master thesis aims to assess the residential quality of two new residential projects, Hagekvartalet og Hovinbekken, in Ensjø in addition to assessing the area plans. An area formerly known as a center for automobile sale and purchase is to be transformed to a residential area and Ensjø is to become part of Oslos inner city.

The vision for Ensjø is that it will be a area that combines urban and nature qualities.

There are clear goals for the development of Ensjø , with densification especially around Ensjø subway, and the aim is that the whole area will be developed into a new district with up to 7,000 new urban dwellings with good quality. By looking at two new housing projects it will be discussed and assessed to what extent the objectives of Ensjø are met.

The thesis focuses on families with children. The research questions are:

To what extent are the goals for the residential policies in Oslo achieved in two new urban residential areas, and has the extensive planning resulted in good residential quality for families?

To what extent and in what way has the planning for Ensjø focused on residential qualities?

How does the families evaluate residential quality?

The research questions have been answered by interviewing residents, developers and representatives from the municipality. The result from the intervies has been discussed together with theory and the plans for the area.

The are several definitions of residential quality. Several studies distinguishes between residential qualities which are dependent on the location, and qualities that are not dependent on the location.

The residents assessed qualities outside the residential project as a part of the residential quality. It was highly valued to have parks and "the romantic garden city of Lille Tøyen Hageby" close by. By planning parks like Tiedemannsparken it contributed to the assessment of good residential quality.

It may appear that the planning of Ensjø has had too much focus on the residential areas and parks, and neglected to plan for restaurants, shops etc., qualities that are important to families wanting to live in the city centre. The residents didn't see Ensjø as urban, which was part of the goal.

Based on the interviews with the developers and municipality the planning process in itself was successful.

Ensjø is a temporary success, but must plan for more urban qualities to make Ensjø seem like a part of the inner city.

# INNHOOLDSLISTE

Forord	3
Sammendrag	4
Abstract	5
Del 1	10
Innledning og metode	10
TEMA OG RELEVANS:	12
SENTRUMSNÆR BOLIGFORTETTING I OSLO	12
VALG AV CASEOMRÅDE	12
<b>Kapittel 1:</b>	<b>13</b>
Innledning	13
ENSJØ	13
VALG AV MÅLGRUPPE: BARNEFAMILIER	14
VALG AV BOLIGPROSJEKT: HAGEKVARTALET OG HOVINBEKKEN	14
MÅL OG PROBLEMSTILLING	16
Mål og	17
problemstilling	17
DISKUSJON RUNDT OSLO SIN BOLIGPOLITIKK	17
HYPOTESE: ENSJØBYEN ER EN SUKSESS	18
OPPGAVENS STRUKTUR	19
<b>Kapittel 2:</b>	<b>21</b>
Metode	21
Del 2	25
Beskrivelse og teori	25
FORMÅL	26
FORTETTING	26
<b>Kapittel 3:</b>	<b>27</b>
Planer og føringer	27
MÅLET MED BOLIGPOLITIKKEN	27
STATLIGE FØRINGER	27
FØRSKRIFTER OG NORMER	29
ENSJØ-MODELLEN	30
PLANLEGGINGSPROGRAMMET	31
PLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM (VPOR)	32
KVALITETSPROGRAMMET	33
UTBYGGERNES VISJONER OG MÅL FOR ENSJØ	34
OPPSUMMERING AV KAPITTELET	35
<b>Kapittel 4</b>	<b>37</b>
Beskrivelse av Ensjø	37
FRA INDUSTRI TIL BILBY TIL BOLIGBY:	37
ET INNBLIKK I PLANPROSESSEN FRA UTBYGGERNES SIDE	37
DAGENS SITUASJON	42
BOLIGBYGGINGENS HISTORISKE UTVIKLING ETTER 1900	50

<b>Kapittel 5:</b> .....	<b>51</b>	<b>Kapittel 10:</b> .....	<b>87</b>
Historisk utvikling	51	Intervjufunn kommune	87
<b>Kapittel 6:</b> .....	<b>55</b>	FORMÅL	87
Dagens boligbygging	55	KORT OM BAKGRUNNEN FOR UTVIKLINGEN	87
BYBOLIGEN OG DEN TETTE BYENS KVALITETER	57	URBANT BOLIGSVAR	87
ULIKE TEORIER OM BYEN	58	FYSISK BOMILJØ	87
GOD BOLIGFORTETTING I OSLO	60	OM PLANPROSESSEN	89
		OPPSUMMERING	90
		BOLIGKVALITET OG BOKVALITET	94
<b>Kapittel 7</b>	<b>61</b>	<b>Kapittel 11:</b> .....	<b>95</b>
Studier	61	Drøfting	95
BOKVALITET OG BOMILJØ: DEFINISJONER	61	URBANT BOLIGSVAR	98
OPPSUMMERING AV TEORIKAPITTELET	65	FYSISK BOMILJØ	101
		FUNGERENDE FLERKULTURELT	102
<b>Kapittel 8</b> .....	<b>68</b>	PLANPROSESSEN	103
Intervjufunn: Beboere	68	OPPSUMMERING	105
URBANT BOLIGSVAR	68		
FYSISK BOMILJØ	71	<b>Kapittel 12:</b> .....	<b>107</b>
FUNGERENDE FLERKULTURELT	74	Konklusjon	107
PRIS	75	Kildeliste	108
PLANEN FOR ENSJØ	76		
OPPSUMMERING AV INTERVJUFUNN	78		
<b>Kapittel 9:</b> .....	<b>79</b>		
Intervjufunn utbyggere	79		
FORMÅL	79		
KORT OM INTERVJUOBJEKTENE	79		
TIEDEMANNNSBYEN	79		
HOVINBEKKEN	79		
MÅLET MED UTBYGGINGEN	80		
URBANT BOLIGSVAR	80		
FUNGERENDE FLERKULTURELT	83		
PRIS	84		
OPPSUMMERING	86		





## Figurliste

De som ikke er listet opp er egne figurer eller bilder. Kart er laget med bakgrunn i kartgrunnlag fra Norge i bilder og Orthofoto er fra Geovekst.

Figur 1 og 2: Kommuneplanen, Oslo kommune

Figur 5: lpo.no

Figur 6: lpo.no

Figur 7: tag arkitekter

Figur 8: nkbygg.no

Figur 10: ensjobyen.no

Figur 19: Utomhusplan. Oslo kommune

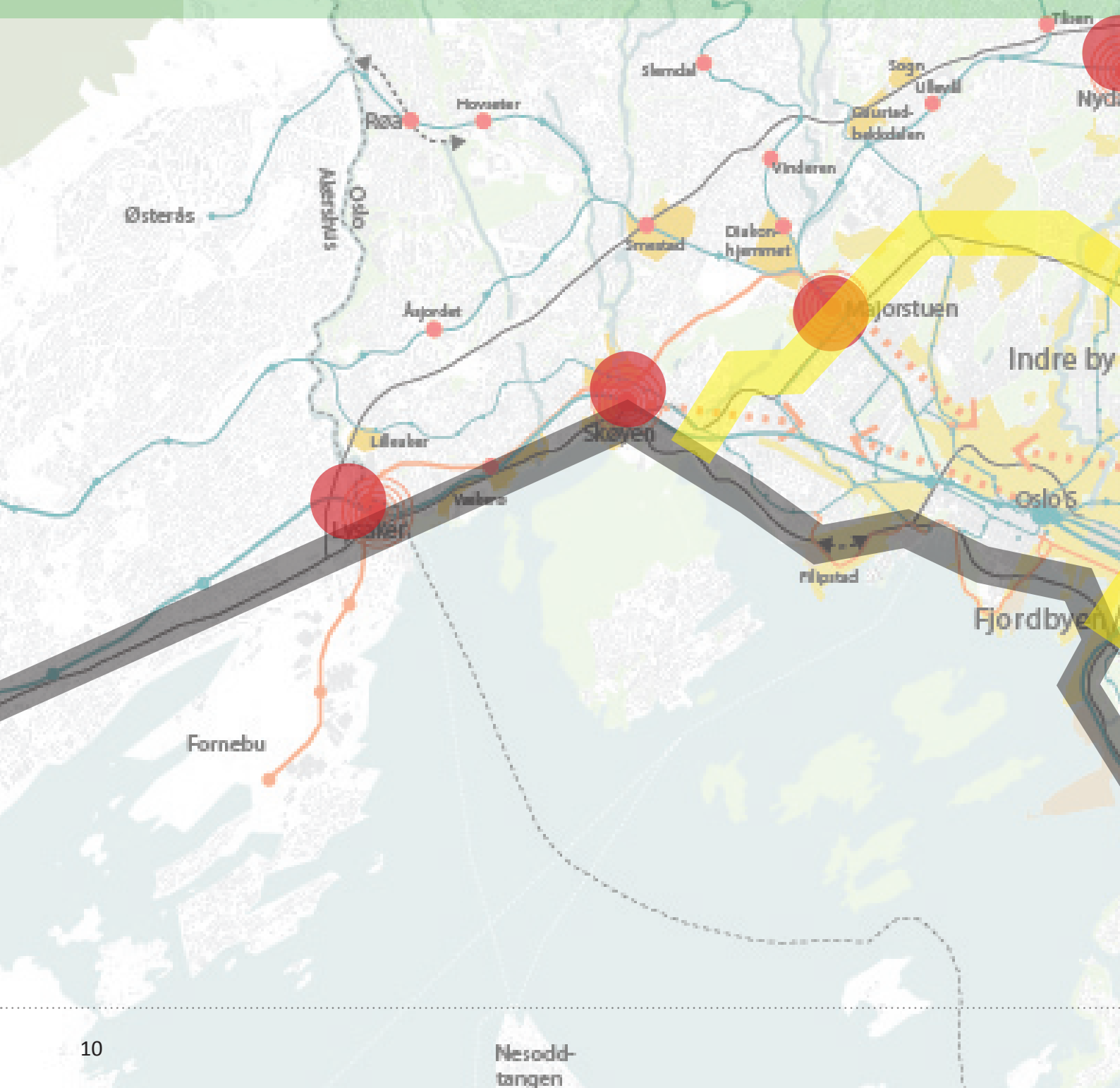
Figur 20: [http://en.wikipedia.org/wiki/Planned\\_community#/media/File:LevittownPA.jpg](http://en.wikipedia.org/wiki/Planned_community#/media/File:LevittownPA.jpg)

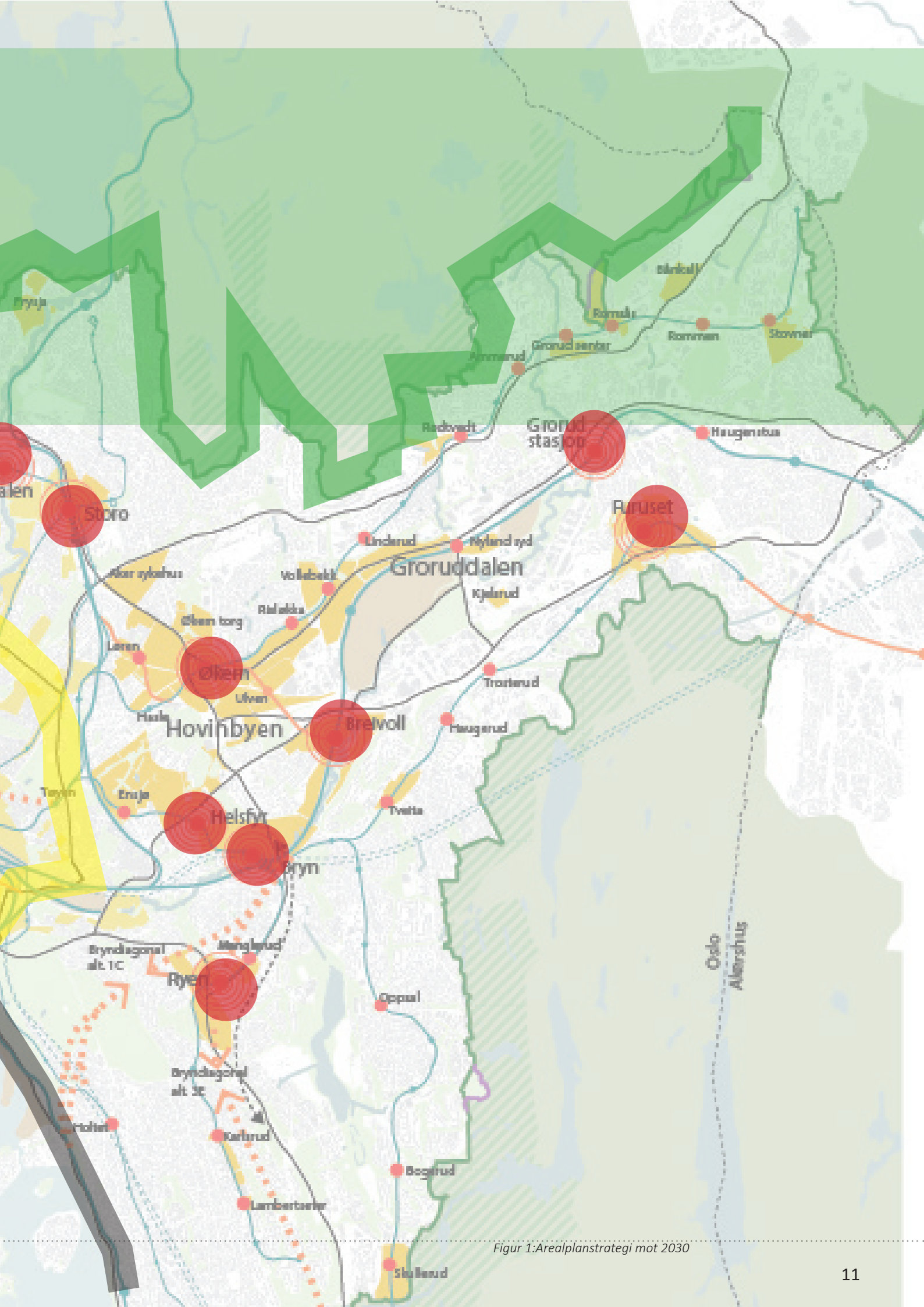
Figur 21: <http://www.newyork.com/ny/nyc/manhattan/greenwich-village/>

# DEL 1

# INNLEDNING OG METODE

Innledningskapittelet vil presentere valg av tema, caseområde og problemstilling. Dette vil kun være en kort innføring, en nærmere beskrivelse av caseområdet og målene for områdene vil komme i kapittel 3 og 4.





Figur 1: Arealplanstrategi mot 2030

## KAPITTEL 1:

# INNLEDNING

*Innledningskapittelet vil presentere valg av tema, caseområde og problemstilling. Dette vil kun være en kort innføring, en nærmere beskrivelse av caseområdet og målene for områdene vil komme i kapittel 3.*

### TEMA OG RELEVANS:

#### SENTRUMSNÆR BOLIGFORTETTING I OSLO

Både gjennom studiene på NMBU og i samfunnet generelt har det de siste årene vært et fokus på fortetting, og da spesielt med tanke på Oslo-området. Oslo er Europas raskest voksende by, og innbyggertallet skal øke med 200 000 innbyggere frem mot 2030 noe som vil skape et behov for 100 000 nye boliger (Byrådet 2014:32). I følge en NIBR-rapport fra 2007 påpekes det at «det er lite forskningsbasert kunnskap om planprosesser og resultater av fortettingen, og om beboernes vurderinger av bokvalitet.» Forfatteren av rapporten mente det er et behov for å studere flere eksempler på planprosesser og resultater av fortettingen, i tillegg til en nærmere studie av beboernes vurderinger av bokvalitet (Schmidt 2007:7). Boligfortetting og bokvalitet var tema som jeg fant interessant for masteroppgaven. Jeg har valgt å fokusere på boligområder i Oslo ettersom det her er både et stort behov for, og vilje til, utbygging. Temaet for masteroppgaven ble derfor «Sentrumsnær boligfortetting i Oslo».

#### Statistikk: Boligutvikling og boligtyper

I følge en rapport fra SSB som omhandler «Fremtidens byer», der 13 byer er med, har graden av fortetting gått ned de siste fem årene. Målet er «tettere byer», men likevel tilsier disse tallene at nye bygg i større grad blir satt opp utenfor den eksisterende tettsteds grensen. Oslo har derimot den største reduksjonen i tettstedsareal noe som i praksis betyr at befolkningsvekst innenfor tettstedet har ført til høyere arealutnyttelse. Oslo hadde i 2009 den høyeste arealutnyttelsen med 237 m<sup>2</sup> per innbygger. 96 % av all nybygging ble i 2009 oppført innenfor eksisterende byggegrense i Oslo. Ifølge statistikken er Oslo en mønsterby i norsk sammenheng, men hva gjør denne fortettingen med byen og boligområdene? (Haagensen 2011)

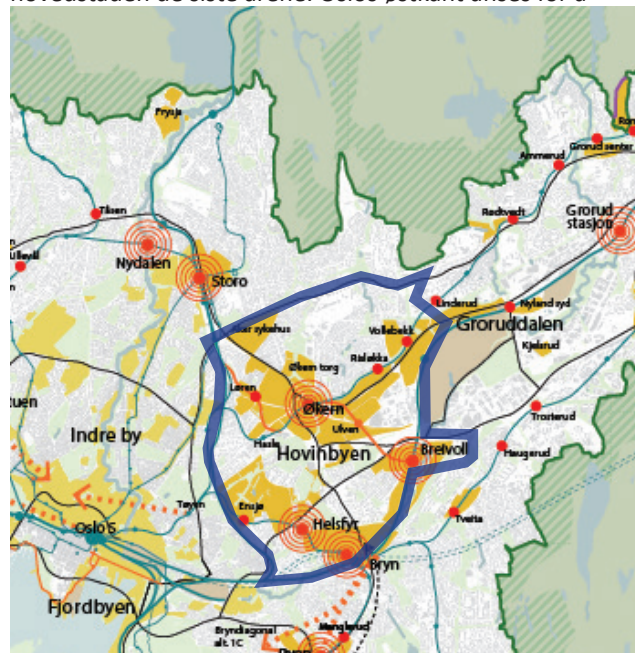
Avtalen mellom Oslo kommune og OBOS i 1935 er det som danner basisen for dagens boligbygging. Avtalen gikk ut på at kommunen skulle skaffe byggeklare tomter mens OBOS skulle stå for selve byggingen. Grunnlaget for Oslos store boligutbygging ble dannet i 1946 da Husbanken ble opprettet, og i 1948 når Oslo og Aker ble slått sammen. Kommunesammenslåingen førte at ubebygde jord ble nedbygget av drabantbyer. Drabantbyene spilte en viktig rolle i boligutviklingen i Oslo i flere tiår. Nesten 85 % av

boligene som ble bygget i årene 1945-1989 ble bygget i Oslo ytre by. Fra 1990 til 2003 ble det en nedgang i antall bygde boliger, mens boligbyggingen tok seg opp igjen i 2004, spesielt i indre by. De siste tjue årene har det vært fortetting og transformasjon av næringsområder som har vært i fokus.

I 2013 ble det igangsatt 3 668 boliger i Oslo. 1 336 av de fullførte boligene lå i indre by. I 2013 var 84% av boligene som ble bygget blokkleiligheter. Boligbyggingen var størst i indre by, med flest igangsatte boliger i bydel Gamle Oslo (1 432) og Grünerløkka (479) (SSB 2014). (Må ha med kart over bydelene.) Fra 1994-2004 var boligene som ble bygget hovedsakelig tre- og fireromsleiligheter. Fokus på bygging av blokkbebyggelse i indre by har ført til at det siden 2004 er en økning i ett- og toromsleiligheter. De siste fem årene har omtrent 34 % av boligbyggingen bestått av ett- og toromsleiligheter (SSB 2014).

### VALG AV CASEOMRÅDE

Det var et ønske å belyse temaet ved å se på nye boligområder i Oslo for å kunne vurdere de opp mot Oslo kommunes mål. Det ble valgt å fokuserte på Oslos østkant ettersom det har vært et stort fokus på denne delen av hovedstaden de siste årene. Oslos østkant anses for å



Figur 2: Kartet viser en grov avgrensning av Hovimbyen slik det var i konkurranseutkastet for idékonkurransen.

være den delen av byen med størst fortettingspotensial og ha best mulig utgangspunkt for transformasjon. Fokuset på Oslos østkant er tydelig blant annet gjennom den mye omtalte Hovinbyen. Utviklingen her er en av hovedsatsingene i forslaget til ny kommuneplan. Hovinbyen ligger sør i Groruddalen og er Oslos største utviklingsområde, hvor mesteparten av transformasjonen skal skje. Hovinbyen ligger midt i mellom Groruddalen og indre by. Høsten 2014 ble det bl.a. annonsert en konkurranse for utformingen av den nye Hovinbyen.

Når caseområdet skulle bestemmes ble det gått ut fra visse kriterier:

Avstanden til sentrum: området skal være sentrumsnært  
At de skal være prioritert område i kommuneplanen med tanke på fortetting

At området har klare boligsmål

Høy utnyttelsesgrad

#### **Hovinbyen og målsetningene for området**

I Oslo kommunes «Invitasjon til åpen plan- og idékonkurranse om Hovinbyen» kommer det frem at Hovinbyen er et område med stort transformasjonspotensial i randsonen av indre by, og at området dermed spiller en viktig rolle for Oslos utvikling. Hovinbyen har et anslått potensial for 27 000 nye boliger i tillegg til 2,5 mill. kvm næringsareal. Men utover det at det skal bli en utvidelse av den tette byen, mangler området klare bilder for fremtiden.

Området har ifølge kommunen selv et uutnyttet potensiale for å binde sammen indre by og Groruddalen, og sikre byutvikling innenfra og utover. En strategisk plan for området er under utarbeidelse og idékonkurransen skal bidra til grunnlaget for den planen.

I invitasjonen til konkurransen om Hovinbyen konkretiseres spesifikke mål med området Hovinbyen skal være en del av en nytenkende og framtidsrettet byutvidelse med bærekraft i sentrum Hovinbyen skal være et mangfold av unike, attraktive, tette, flerfunksjonelle og grønne byområder tett sammenvevd og sømløst knyttet til dagens indre by Kollektiv, gange og sykkel skal være de enkleste og mest attraktive måtene å ferdes på, både i og mellom, til og fra områdene

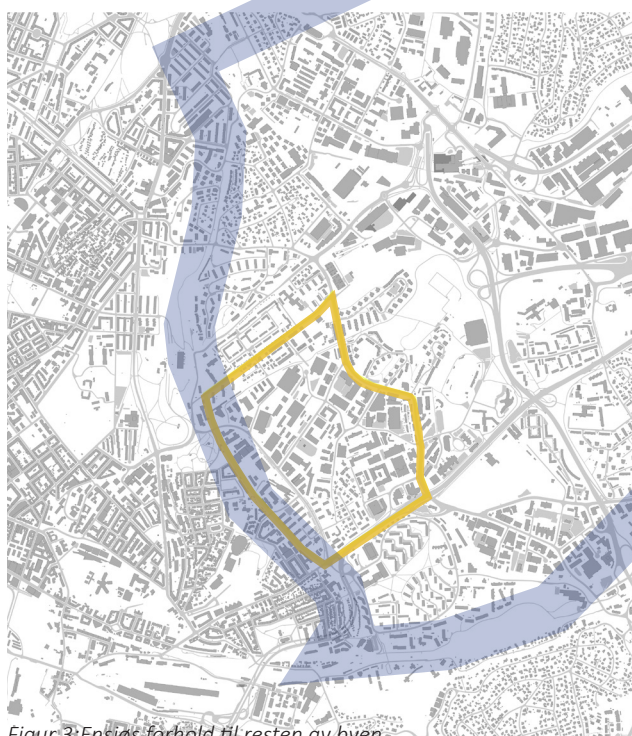
Hovinbyen har en målsetning om å « [...] være selvforsynt med viktige byfunksjoner og fungere som et helhetlig byområde samtidig som det skal tilby Oslos befolkning et unikt bylandskap med funksjoner som kompletterer de man finner i det som i dag betegnes som indre by.»

Hovinbyen har både veletablert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse av både eldre og yngre dato samt lavt utnyttede lager- og industriområder. Området ble i sin tid utviklet med utgangspunkt i bilen, og fremstår derfor som et fragmentert område som er lite sammenkoblet. Utfordringen i Hovinbyen er blant annet å finne gode løsninger på hvordan infrastruktur, lager og industri skal integreres i bystrukturen. (Invitasjon til åpen plan- og idékonkurranse om Hovinbyen 2014:6).

På Plan- og bygningsetaten sine nettsider nevnes også målet til Hovinbyen om å sikre et byområde som både ivaretar de enkelte delområdenes identitet og rolle, samtidig som viktige forbindelser og bymessige kvaliteter sikres (Oslo Hovinbyen 2015).

#### **ENSJØ**

Ensjø inngår i Hovinbyen og ble valgt som caseområde fordi dette er et område hvor utviklingen allerede har kommet godt i gang. Valget ble også basert på at Ensjø har et tydeligste boligfokus med et klart mål om å transformere Ensjø «fra bilby til boligby». Ensjø ligger midt mellom den tette byen og resten av den planlagte Hovinbyen, og det er et ønske fra Oslo kommune at den nye Ensjøbyen skal bli en del av den tette byen. Området var derfor interessant i en oppgave som fokuserer på sentrumsnær boligfortetting. Ensjø ligger litt isolert, med etablerte boligområder rundt, bl.a. med nærhet til Lille Tøyen Hageby og Kampen.



Figur 3: Ensjøs forhold til resten av byen



Figur 4: Områdeavgrønsing Ensjøbyen. Hagekvartalet til venstre og Hovinbekken til høyre. Tyngdepunktet markert med liten runding

### Planen for Ensjø og målet med utviklingen

Allerede i kommunedelplanen for indre Oslo av 1998 blir Ensjø definert som et byutviklingsområde. I byrådserklæringen fra de tre byrådspartiene fastslås det at Ensjø skal utvikles til et variert boligområde. I motsetning til tradisjonell byplanlegging er det ikke utarbeidet en kommunedelplan for Ensjøområdet, men bystyret vedtok 17. mars 2004 et planleggingsprogram som skal legge grunnlaget for utviklingen av Ensjø. Planleggingsprogrammet ble utarbeidet i samarbeid med de berørte partene på Ensjø gjennom tre seminarer hvor det skulle diskuteres aktørenes målsettinger og problemstillinger, fysiske rammer for utviklingen og strategi og virkemidler. Strategi og virkemidler ble diskutert ut ifra definerte mål og fysiske rammer (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:2).

Planleggingsprogrammet beskriver ønsket byutvikling, formulerer visjon og mål, setter opp en del fysiske forutsetninger om arealbruk og utbyggingsvolum, forutsetter at det utarbeides en veiledende prinsippplan for det offentlige rom, sier noe om skolesituasjonen og hvordan kommunen skal organisere sitt arbeid. Planleggingsprogrammet representerer en alternativ fremgangsmåte i forhold til tradisjonell planlegging, både gjennom innhold og prosess, og skal gi utbyggerne fleksible rammer for utviklingen, med forhandlingsrom som skal stimulere til økt kvalitet. Fordelen med et planleggingsprogram er at det gir fleksibilitet og smidighet i forhold til nye løsninger for å nå målet. Planleggingsprogrammet er ikke juridisk bindende, men ettersom hovedintensjoner og rammer er avklart legger det til rette for en enklere behandling av den enkelte reguleringsplan.

«Planleggingsprogrammet legger opp til at området kan utvikles til en ny «bydel» i Oslo med opp til 7 000 nye boliger. Målet er å skape et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. Det må skapes kvaliteter som knytter det til naboombådene og byen.»

Planleggingsprogrammet for Ensjø legger til grunn at det skal være en variert leilighetsfordeling og at det sikres en stor andel større leiligheter (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:4-5).

### VALG AV MÅLGRUPPE: BARNEFAMILIER

Norges befolkning øker, og flere kommer til å bo i byer i fremtiden. Det er viktig at boligområdene tilrettelegges for at alle befolkningsgrupper skal kunne bo i byen, både enslige, eldre og barnefamilier (Miljøverndepartementet 2013:3). Det typiske har vært at unge mennesker bor i den tette byen frem til de får barn og deretter flytter ut av byen, enten til mindre steder i Oslo-regionen som Ski, eller til boligområder litt lengre unna sentrum som for eksempel Lambertseter. Dette fører til at byen hovedsakelig blir bebodd av unge par eller single, eller eldre mennesker uten barn. Denne tendensen er spesielt tydelig i storbyene. Byenes befolkning er ung, og andelen barnefamilier i storbyene har økt kraftig de siste årene (Miljøverndepartementet 2013:6).

En leilighetsfordelingsnorm for Oslo hadde som intensjon å sikre en større andel barnefamilier gjennom flere større familieleiligheter. Det skulle bidra til høyere bokvalitet og en mer stabil befolkningssammensetning (Bydelsutvalget Gamle Oslo 2013). Barnefamilieene ble derfor utvalgt som målgruppe i denne masteroppgaven. Det er interessant å undersøke hva som skal til for å få flere barnefamilier til å bli boende i byen. Hvilke kvaliteter ved boligen og boligområdene verdsettes, og hvilke funksjoner må være til stede?

### VALG AV BOLIGPROSJEKT: HAGEKVARTALET OG HOVINBEKKEN

For å kunne vurdere nye sentrumsnære boligprosjekter ble det etterhvert avgjort at to boligprosjekter på Ensjø som har et klart fokus på å tiltrekke seg barnefamilier skulle vurderes opp mot hverandre. Prosjektene burde også ha variert bebyggelse, i tråd med målene for boligbyggingen på Ensjø. Det vektlegges en variasjon i bebyggelsestyper og boliger med ulikt antall soverom. De ulike fullførte prosjektene på Ensjø ble undersøkt før valget falt på boligprosjektene Hagekvartalet og Hovinbekken.

Det er i den nordligste delen av Ensjø at utviklingen har startet først. Her er utnyttelsesgraden angitt til 120-150 % noe som ikke kan sies å være en veldig høy utnyttelsesgrad, noe som først var intensjonen ved valg av boligprosjekt. Boligprosjektene i Ensjøs nordlige del ligger inntil etablerte områder, og ettersom en av målsetningen var å knytte Ensjø til resten av byen ble det ansett som interessant å se hvordan det var løst i denne delen av Ensjø, i motsetning til boligprosjekter lang Gladengveien som ligger mer sentralt på Ensjø. I Ensjøs nordlige del finner vi de nye boligprosjektene Hagekvartalet, Tiedemannsjordet, Marienfyrd og Hovinbekken.

Tiedemannsjordet er trukket frem som et eksempel på god boligfortetting og selv om det kunne vært



Figur 5: Marienfryd



Figur 6: Tiedemannsjordet

interessant å intervju beboerne i et prosjekt som Oslo kommune selv har trukket frem som et vellykket boligfortettingsprosjekt, ble ikke dette valgt. Marienfryd ble vurdert, men ikke valgt. Marienfryd og Hagekvartalet fremstår noe like i valg av fasadematerialer blant annet, og Hagekvartalet ble vurdert som mer interessant ettersom det så tettere ut. Det var et ønske om å vurdere to prosjekter som var litt forskjellige, og derfor ble Hagekvartalet og Hovinbekken valgt. De skiller seg fra hverandre i bebyggelse, materialer og åpenhet, men begge prosjektene er første utbyggingstrinn i et større boligprosjekt.

#### Hagekvartalet (Tiedemannsbyen felt D)

Hagekvartalet ble valgt fordi den skiller seg fra resten av bebyggelsen på Ensjø med sin 7 etasjes boligblokk med 25 rekkehus i midten. Samtidig må boligprosjektet forholde seg til eksisterende småhusbebyggelse og Lille Tøyen Hageby som ligger like i nærheten. Hagekvartalet er en del av Tiedemannsbyen (Tiedemannsbyen Felt D) og er ferdigstilt, utsolgt og innflyttet.

Skanska og Ferd er utviklerne bak Hagekvartalet, som ligger på tomten til gamle Tiedemanns tobakksfabrikk. Boligprosjektet ble valgt fordi det skilte seg ut med en bebyggelse bestående av både boligblokker og rekkehus. Rekkehus er en bebyggelsestype som tradisjonelt er «ment» for barnefamilier. Ellers på Ensjø er det for det meste leiligheter som blir bygget. I tillegg til Hagekvartalet er det rekkehus og blokker i kombinasjon på Tiedemannsjordet.



Figur 7: Ferd og Skankas Hagekvartalet

#### Hovinbekken

Hovinbekken ble valgt fordi den hadde ligger helt inntil den trafikkerte Grenseveien, men likevel hovedsakelig sikter seg inn mot barnefamilier i markedsføringen. De to boligprosjektene er også svært ulike i plasseringen av byggene, materialvalg og uteområder. Begge to er store utbyggingssjette på Ensjø, med flere byggefelt i ulike utbyggingstrinn. Begge prosjektene ligger også inntil Tiedemannsparken, et avlangt, bilfritt parkdrag med lekeplasser og ulike boligprosjekt like inntil.

Svenske JM er utbyggeren bak boligprosjektet Hovinbekken og har et tydelig fokus på barnefamilien i sin markedsføring. Prosjektene er ulike i den forstand at JM kjøpte seg inn på Ensjø, mens Ferd eide tomten fra før. Ferd deler utbygger-ansvaret med Skanska, mens JM tar for seg alt fra regulering til salg.

Prosjektet består av 115 leiligheter som ifølge dem selv er «skreddersydde for familier» med «bokkvalitet for hele familien». Hovinbekken skal bestå av totalt tre utbyggingstrinn, så det er det første byggetrinnet Hovinbekken 1 som skal vurderes. Dette byggetrinnet er ferdigstilt og innflyttet, mens Hovinbekken 2 er under bygging og Hovinbekken 3 er i salg. JM selv sier at «Tanken bak de tre byggene er å lage praktiske leiligheter, som fremstår vel så attraktive som rekkehus for barnefamilien» (jm.no 2015).



Figur 8: JM's Hovinbekken



# MÅL OG PROBLEMSTILLING

## MÅL OG PROBLEMSTILLING

Målet med masteroppgaven er å vurdere bokkvaliteten i de to nye boligprosjektene Hagekvartalet og Hovinbekken i tillegg å vurdere de overordnede planene for Ensjø. Et område som tidligere har vært kjent som «bilbyen» skal transformeres og fortettes, og bli en del av Oslos tette by. Det er klare mål for utviklingen på Ensjø, med fortetting spesielt rundt Ensjø t-bane, og med et mål om at området som helhet skal utvikles til en ny bydel med opptil 7000 nye byboliger med god kvalitet. Ved å se på disse to boligprosjektene skal det diskuteres og vurderes i hvor stor grad planene for Ensjø er oppfylt.

Temaet belyses gjennom å svare på følgende problemstillinger:

**I HVOR STOR GRAD ER MÅLENE FOR BOLIGPOLITIKKEN I OSLO OPPFYLT I TO NYE, SENTRUMSNÆRE BOLIGOMRÅDER PÅ ENSJØ, OG HAR DEN OMFATTENDE PLANLEGGINGEN AV ENSJØ RESULTERT I GOD BOKKVALITET FOR BARNEFAMILIER?**

Og følgende underproblemstillinger:

- **I HVILKEN GRAD OG PÅ HVILKEN MÅTE ER HENSynet TIL BOKKVALITET IVARETATT I PLANLEGGINGEN AV ENSJØ?**
- **HVORDAN VURDERER ULIKE BARNEFAMILIER BOKKVALITETEN I BOLIGPROSJEKTENE?**

Målene for boligpolitikken i Oslo skal gjennomgås, og spesielt målene for Ensjø og de valgte boligprosjektene skal vurderes om mot målene til Oslo kommune. Mål knyttet til bolig og bomiljø vil være viktig. Nasjonal politikk er et viktig bakgrunnstappe for arealplanleggingen, og nasjonale mål og føringer legger utgangspunktet for kommunenes planer, som legger grunnlaget for hvor og hvordan utbyggere skal bygge boliger.

Ved å studere kommunens planer og ambisjoner for fremtidig utvikling skal spesifikke mål presenteres og vurderes opp mot de to valgte boligprosjektene. Planleggingsprogrammet for Ensjø og andre dokumenter direkte knyttet til Ensjø vil være viktige ettersom de er mer spesifikke enn de i kommuneplanene som angir generelle mål. Hva som igjen har vært utbyggerens mål med prosjektene er også interessant. Hvem har målgruppen vært, og hvordan har de opplevd prosessen med utbygging på Ensjø? Hvilke premisser og føringer ligger bak utforming av boligprosjektet? Hvor involverte er kommunen og hvordan har samarbeidet med utbyggerne gått i en planprosess som har vært avhengig av at boligbyggingen skal gjennomføres av private utbyggere? Hvordan opplever utbyggerne denne nye formen for planlegging? Kommune og utbyggere vil bli intervjuet i et forsøk på å avdekke disse spørsmålene.

Det vil bli sett på hvordan hensynet til bokkvalitet er ivaretatt i planleggingen av Ensjø, og det vil bli forsøkt å avdekke hva de ulike aktørene legger i begrepet bokkvalitet. Hvilke krav og føringer har blitt fulgt og hvordan oppleves kravene fra de ulike aktørenes side? Hvordan er det for beboerne å bo i et transformasjonsområde som Ensjø? Hva legger beboerne i begrepet bokkvalitet? Hvordan argumenterer de utvalgte beboerne for visse boligtyper eller kvaliteter ved boligen og området, og hvilke sider ved bokkvalitet trekker de frem? Hvilke kvaliteter vedsetter beboerne i de to områdene? Det vil bli forsøkt å forstå hvorfor noen har visse preferanser med tanke på boligen i seg selv og områdene rundt. Ulike beboere i de to prosjektene vil bli intervjuet for å belyse dette. Er eneboligen fortsatt drømmeboligen for disse barnefamiliene?

## DISKUSJON RUNDT OSLO SIN BOLIGPOLITIKK

De siste årene har fortetting vært et viktig politisk mål i arealpolitikken. Den største utfordringen i Oslo er den forventende økningen i befolkningsveksten med et behov for 100 000 nye boliger. Økende boligpriser gjør det i tillegg nødvendig å bygge tett for å få en bærekraftig utvikling som gir boliger til alle, men samtidig bevarer grøntområdene.

I Storbymeldingen (2003) står det: *”Mange mener at drabantbyer og småhusområder i storbyenes ytterområder og nabokommuner gir bedre oppvekstmiljø for barn. Likevel bor mange barn og unge i de tette deler av byene. God bypolitikk og byplanlegging har en klar utfordring: Å legge til rette for et godt oppvekstmiljø. Dette må gjøres gjennom å kombinere intens arealutnyttelse med at de fleste boligområder i byene bør være brukbare for barnefamilier.”*

Viktige mål for boligpolitikken i Oslo kommune er blant annet

- Fortette i kollektivknutepunkt
- Dekke boligbehovet med 100 000 nye boliger
- Fortettingen må kombineres med funksjonsblanding (Kommuneplanen s. 33)
- Variasjon og kvalitet skal vektlegges i alle nye boligområder (Kommuneplan s.33)
- Nye boliger skal ha god kvalitet, gode lysforhold og tilgang på friarealer
- Tett samarbeid med grunneiere skal bidra til økt boligbygging (Satsing 5 i Kommuneplanen, s. 17)

## Ny kommuneplan

Høringsutkastet til ny kommuneplan for Oslo, Oslo mot 2030, ble signert av Byrådet 11.02.2014 og lagt ut på høring. Byrådets mål for fremtiden beskrives med satsingsområdene: smart, grønn og trygg. Det vektlegges at for å få til en utvikling som er bærekraftig må areal- og transportutvikling ses i sammenheng (Byrådet 2014:3). Dette er i tråd med nasjonale føringer.

Oslos knutepunktbaserte byutviklingsstrategi var første gang nedfelt i Kommuneplan 2000. Denne byutviklingen skal legge til rette for at bilbruk skal begrense til fordel for kollektivtransport slik at byen blir mer energieffektiv. Det trekkes frem at støy er det miljøproblemet som berører flest mennesker i Oslo, og at det skal jobbes for å sikre god luft- og vannkvalitet og stille områder. Det viktigste i forhold til denne oppgaven er det som omhandler fortetting. Fortettingen skal primært skje i en rekkefølge innenfra og utover langs banenettet.

Veksten skal skje i indre by og dens randsone, noe som ifølge kommuneplanen vil skape nye områder med økt tetthet, økte handels-, kultur-, og tjenestetilbud og mer attraktive by- og gaterom. Det påpekes viktigheten av å sikre nærhet til kollektivtilbud. I forhold til boligbyggingen står det i satsing 4 under målet om vekst gjennom kompakt byutvikling at *«Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten og i alle nye boligområder skal variasjon og kvalitet vektlegges.»*

Det presiseres at boligutviklingen er et hensyn som særlig skal prioriteres i byutviklingen. Videre står det at boligbyggingen skal være variert og ha kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende for mennesker i ulike livsfaser. For at fortettingen skal gi en gevinst for lokalmiljøene må den kombineres med funksjonsblanding og opplevelsesmessig variasjon (Byrådet 2014:32-33). Det vil bli gått nærmere inn på målene til de ulike kommunale planene i kapittel 3 i tillegg til de mer spesifikke målene for Ensjø.

## Debatt

I forhold til utviklingen i Hovinbyen har blant annet Elin Børrud stilt seg kritisk til hvilken bokkvalitet som skapes. På konferansen Plan 2013 arrangert av Tekna tok professor Elin Børrud opp problemstillinger knyttet til den nye bydelen Hovinbyen. Det er ingen tvil om at der pågår en boligutvikling, men Børrud stilte spørsmålsteget ved hvilken bykvalitet som blir skapt i den nye bydelen.

Samme år ble artikkelen *Det første møtes mulighet – boligutvikling med bykvalitet, er det noen sak?* publisert hvor hun hevder at byboliger har en annen kvalitet enn boliger utenfor byen, og at bokkvaliteten i en by må vurderes ut fra andre kvalitetskrav enn bokkvalitet i mer landlige og åpent bebygde omgivelser. Tekniske og funksjonelle krav til selve boligen kan være det samme uansett beliggenhet. Børrud skiller derfor mellom boligkvalitet og bokkvalitet, hvor førstnevnte er ikke er avhengig av konteksten, mens den sistnevnte er det. Dette kommer jeg nærmere inn på i kapittel 5.

«En boligutvikling med bykvalitet, kan dermed også forstås som at det er kvaliteten på den byen omkring boligen som gir bokkvalitet i by.» (Børrud 2013:270)

Børrud refererer til *A City is not a Tree* av Christopher Alexander og trekker frem forskjellen mellom naturlige og kunstige byer. Naturlige byer er utviklet spontant over tid mens kunstige byer er utformet av planleggere, og gjør at det er noe som mangler i de kunstige byene. Hun konkluderer med å påpeke at den overgripende komponenten som diskuteres er tetthet, med utgangspunkt i bruksareal, noe som hovedsakelig er av interesse for utbyggernes gjennomføringsstrategi og gir lite styring av bykvalitet. Videre stiller Børrud spørsmålet om hvorfor kommunen bruker bruksareal for å regulere utnyttelsen, i stedet for byggelinjer og høyder som kunne ha gitt en mye større forutsigbarhet mht. hvordan byggeprosjektet kan gi en sammenkoplet bykvalitet. Man bør ifølge Børrud ha et større fokus på den fysiske konteksten som prosjektet utvikles innenfor, områdekvaliteten.

## Media

Gjennom media oppfattes utvikling på Ensjø på forskjellige måter. Oslo kommune trekker selv frem den vellykkede prosessen som ligger bak utbyggingen på Ensjø, i tillegg til at kommunen blir kritisert av beboerne i de etablerte boligområdene like inntil den nye Ensjøbyen for å ha manglende evne til å planlegge for barn og barnefamilier med tanke på barnehageplasser og skolekapasitet.

Man kan fort få inntrykk av at å bygge tett er noe negativt, og synet på fortetting og hva som er for tett, varierer. Artikler i aviser og nettforum tar opp temaer knyttet til fortetting, om hvordan økt utnyttelse går ut over bokkvaliteten til byboerne, og skaper områder som ikke er veldig egnet for barn. Sivilarkitekt Bård Isdahl har vært i fronten for flere av disse innleggene. Han trekker frem boligprosjekt som Grønlandskvartalene og Pilestredet Park hvor førstnevnte er veldig tett og uegnet for barn og sistnevnte er tett samtidig som det har gode

uterom. Isdahl påpeker at det er stor uenighet hvorvidt man skal planlegge slik at alle bomiljø skal planlegges slik at barn kan bo der. Han mener personlig at det er uheldig å bygge over 8 etasjer (Moe 2007) (Ofteidal 2011).

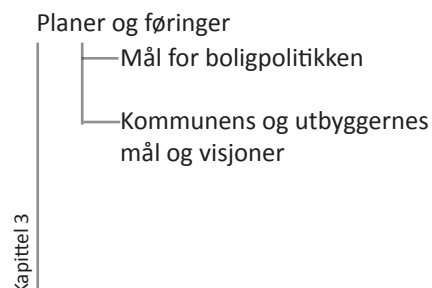
Som det vil bli gått nærmere inn på i teorikapittelet er boligutviklingen i Oslo utbyggerstyrt, og utbyggerne, som kommunen er avhengig av, bygger boliger og næringslokaler så lenge det er økonomisk lønnsomt. Det å bygge tett gjør at de kan få bygget flere leiligheter og få et større økonomisk overskudd. Samtidig som samfunnet i dag er klar over at det må bygges konsentrert og i nærhet til kollektivtilbud, er det også stadige diskusjoner om det som blir bygget i Oslo, og de nye byboligene er gode nok, om de har gode solforhold og gode nok utearealer. Barn og barnefamilier krever andre boligområder enn par uten barn og enslige. Ensjø skal utvikles fra bilby til boligby, hvordan oppleves det å bo i boligbyen Ensjø for barnefamilier?

## HYPOTESE: ENSJØBYEN ER EN SUKSESS

Problemstillingen ønsker å svare på hvordan målene til kommunen løses, og hvordan den kommunale planleggingen og utbyggernes boligprosjekt ivaretar bokkvaliteten. Dette skal diskuteres ut i fra en hypotese om at Ensjø er en suksess. Ensjø-modellen trekkes frem som en vellykket prosess for byutvikling, og basert på denne måten å planlegge på, skal Ensjø utvikles til å bli en «ny bydel» i Oslo og skal innlemmes i den tette byen. Det er derfor viktig at de nye boligområdene oppfyller målene til kommunen for at boligbyen vil bli en suksess.

Hypotesen skal diskuteres ut fra følgende underpunkter:

- Urbant boligsvar
- Fysisk bomiljø
- Fungerende flerkulturelt
- Pris
- Planprosessen



Figur 9: Oppgavens struktur

### Urbant boligsvar

En viktig utfordring i årene fremover er Oslos boligmangel, og planleggingen av Ensjøbyen er en del av svaret på Oslos boligmangel. Ensjø skal bli en del av den tette byen, og bygges ut med opptil 7000 nye boliger. Transformasjonen på Ensjø startet tidlig, og vil være godt i gang før utviklingen av resten av Hovinbyen vil skje. Nærheten til sentrum i tillegg til nærheten til grøntdrag og sykkelstier og parker skal gjøre at man på Ensjø får en kombinasjon av byens urbane og naturlige kvaliteter.

### Fysisk bomiljø

Funksjonsblanding, variasjon og kvalitet er viktige mål for Oslo kommune i tillegg til viktigheten av en mangfoldig arkitektur og det sosiale livet i byen, for barn og voksne. Å tilrettelegge for et godt oppvekstmiljø er et viktig mål. Det fysiske bomiljøet, ikke bare leiligheten, men områdene rundt boligen spiller inn på hvordan det er å bo i et område, og hva et område tilfører resten av byen. Hvordan påvirker de nye boligprosjektene det sosiale livet i bydelen? Hvilke konsekvenser får fortettingen for uteområdet, bydelen og byen som helhet? Hvilke kvaliteter må man kunne forvente seg også i en tett bybebyggelse, og hva må man regne med å gi avkall på?

### Fungerende flerkulturelt

Målet til Oslo kommune om å legge til rette for en mangfoldig befolkning skal diskuteres. Hvordan er boligområdene på Ensjø? Hvordan oppleves det for beboerne? Befolkningen blir stadig mer mangfoldig. Kommuneplanen påpeker at det er store sosiale forskjeller på tvers av byen og at det dermed må være en større balanse i utviklingen for å hindre fremveksten av en segregert by. Tradisjonelt har Oslo vært delt i øst og vest, hvor arbeiderne og de med dårligere råd har bodd i øst og de bedre stilt har bodd i vest. Er det fortsatt slik? Hvordan oppfattes dette skillet for beboerne?

### Pris

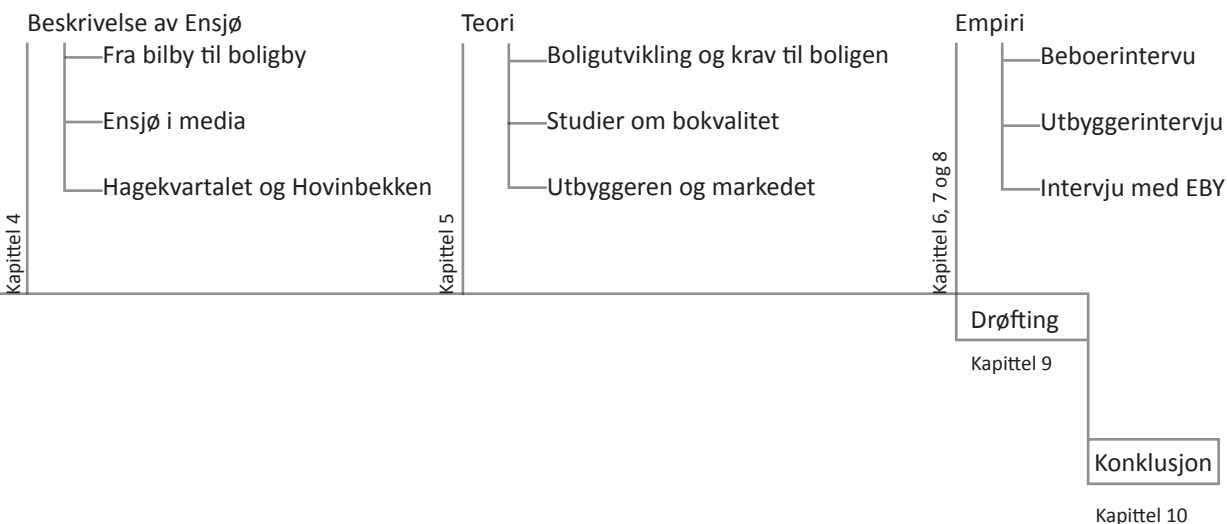
Pris er også viktig for å skape mangfold og boliger til flest mulig. Prisnivået i Oslo har steget de siste årene, og fortsetter å stige. I 1985 kostet en ny Oslobolig på 50 m<sup>2</sup> ca 1,5 gjennomsnittlig årslønn (landsbasis) mot ca 4,5 årslønner i 2005 (Isdahl 2007:14). Høye priser gjør det vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet for unge voksne. Hva er prisnivået på Ensjø i forhold til områdene rundt, og hvordan påvirker det befolknings sammensetningen?

### Planprosessen

Det siste punktet tar for seg forholdet mellom utbygger og kommune, men også hvordan planene for Ensjø har virket inn på beboerne. Et viktig mål for kommunen var selve prosessen på Ensjø, at det skulle være et godt samarbeid mellom kommune og utbygger. Hvordan oppfattes denne prosessen fra utbyggers side, og hvordan har samarbeidet påvirket prosessen? Blir målene til kommunen tilsidesatt av de private utbyggere som kun tenker profitt? Tenker utbyggerne utover egen eiendomsgrænse, og på byen som helhet? Hvilken rolle spiller planene for beboerne som valgte å bosette seg på Ensjø?

### OPPGAVENS STRUKTUR

Figuren under illustrerer hvordan oppgavens overordnede struktur er, og hvordan de ulike delene henger sammen.





KAPITTEL 2:

# METODE

*Metodekapittelet vil forklare arbeidsprosessen, hvordan jeg har gått frem for å løse problemstillingen og hvorfor jeg har tatt de valgene jeg har tatt.*

### **Casestudier som metode**

Casestudier er en forskningsmetode som undersøker et empirisk tema. Casestudie ble valgt som metode ettersom jeg ønsket å undersøke hvordan målene til boligutviklingen er oppnådd, og hvordan barnefamiliene i de to boligprosjektene vurderer bokvaliteten (Yin 2014). Ensjø ble valgt som case ettersom det hadde et klart mål knyttet til boligbyggingen.

### **Teori og studier**

Teoridelen av oppgaven er valgt ut i fra problemstillingen og påstanden om at «Ensjø er en suksess» med dens underpunkter. Teorien ble benyttet for å undersøke hvilke definisjoner som finnes om bokvalitet, og hvilke studier som har blitt gjort som omhandler bokvalitet. Studiene er hovedsakelig utført av NIBR eller Sintef og fokuserer på boligbygging, planprosess og fortetting. Dette var viktig får å se på hvilke kvaliteter som har blitt skapt i nye boligprosjekter, og hva som ikke har blitt vektlagt. Dette er et viktig utgangspunkt for drøftingen av de to boligprosjektene. I tillegg tar teorikapittelet for seg utbyggerens og kommunens rolle i dagens boligbygging. Teori om utviklingen innen boligbygging og boligkrav har vært et interessant bakteppe.

### **Prosess og fremgangsmåte**

Etter å ha valgt tema, funnet case og fokusgruppe samt formulert en midlertidig problemstilling startet planleggingen av datainnsamlingen. For å få et innblikk i planprosessen og hvordan utviklingen på Ensjø har foregått ble bestemt at det mest interessante var å intervjuv både kommunale etater og de største utbyggerne på Ensjø. I tillegg ble det klart at et visst utvalg av beboere måtte intervjuv for å forsøke å avdekke hvilke sider ved bokvalitet de trekker frem og vektlegger i de nye boligområdene i «boligbyen».

Kvalitative intervju ble valgt fremfor en kvantitativ undersøkelse ettersom det var ønskelig å vite mer om hvordan beboerne argumenterte for visse boligtyper og hvilke sider ved bokvalitet de trekker frem. Slike beskrivelser er vanskelig å få frem gjennom en kvantitativ spørreundersøkelse. Det var også ønskelig å forsøke å avdekke hva beboerne la i begrepet bokvalitet, og om hvilke kvaliteter ved boligen, boligområdet og Ensjø de trekker frem. Slike meninger er lettere å få fram gjennom et kvalitativt intervju, hvor man kan forsøke å forstå hvem de er som person, og hvorfor de har de preferansene som de har.

## Datainnsamling og semi-strukturerte intervju

Datainnsamlingen har gått ut på befarings av caseområdene, kvalitative intervju av utvalgte barnefamilier i de to boligprosjektene på Ensjø samt intervju med viktige aktører innenfor hvert prosjekt og i tillegg til viktige utbyggere andre steder på Ensjø. Hensikten med beboerintervjuene har blant annet vært å forsøke å avdekke hva de legger i begrepet bokkvalitet, og hvilke kvaliteter de trekker frem som positive og negative med boligområdene. Det har også vært interessant å få innblikk i hvorfor de valgte å flytte til Ensjø, kanskje det har sammenheng med hvor de bodde, eller hva slags type menneske de er, og om hvor lenge de ser på det som sannsynlig å bli boende. Drøftingen baserer seg på informasjonen som beboerne gir, og vil derfor nødvendigvis ikke kunne generaliseres, men vil kun gjelde for de utvalgte.

Beboerintervjuene skiller seg fra utbyggerintervjuene, som igjen skiller seg fra intervjuene med de kommunale etatene. Formålet med intervjuene med utbyggerne var å forsøke å finne ut hvordan de som utbyggere forholder seg til begrepet bokkvalitet, om de forholder seg til det i det hele tatt, eller om det viktigste er profit. Det var også av interesse å finne ut hvordan utbyggerne stilte seg til denne måte å planlegge et område, med et planleggingsprogram for hele området, og om hvordan de oppfattet planprosessen. Det må påpekes at det ikke er gjort analyser av typen sol/skygge ettersom drøftingen baserer seg på hvordan de utvalgte beboerne selv opplever det å bo der. En «perfekt» sol/skygge-analyse spiller ingen rolle dersom opplevelsen av å bo der er en helt annen.

Intervjuene ble gjennomført som semi-strukturerte intervju hvor jeg hadde spørsmål klare på forhånd men hvor informanten til en viss grad styrte retningen samtalen tok. Dette ble gjort for at informanten skulle slappe mer av og ikke føle at dette var noe som var skummelt. Jeg var under den oppfatningen at dersom de slappet og intervjuet ikke virket så strukturert så ville de fortelle mer åpent, fremfor et stivt spørsmål-svar-intervju. Jeg hadde likevel visste samtalepunkt vi skulle innom, men det var veldig variabelt hvor mye den enkelte hadde å si på hvert punkt.

## Informanter

### Beboere:

Valget av beboerinformanter var i utgangspunktet tilfeldig. For å finne beboere å intervju kontaktet jeg styrelederne i de boligsameiene jeg hadde valgt å studere. Noen metoder var dog mer ukonvensjonelle enn andre. Sosiale medier ble brukt for å finne informanter i det ene boligprosjektet, og var en enkel måte å opprette kontakt med beboerne på. Dette ble gjort på oppfordring fra en av styresameiets ledere som opplyste meg om at sameiet hadde en egen side på facebook. Dette var svært nyttig.

Det negative med å kontakte beboere over sosiale medier som facebook kan være at de som ikke enten ikke har facebook eller ikke sjekker det ofte går glipp av muligheten til å delta i intervju. Men ettersom de jeg

ønsket å kontakte, barnefamilier, mest sannsynlig har facebook likevel ble ikke dette sett på som noe særlig negativt. I det andre sameiet fikk jeg navn på andre beboere direkte fra styreleder. Dette kan også føre til at andre som kunne tenkt seg å delta ikke fikk muligheten, men ble gjort ettersom dette sameiet ikke hadde egen facebook-side, og også fordi jeg fikk tilstrekkelig med informanter på denne måten.

Måten jeg tok kontakt med beboerne var i de to sameiene derfor litt ulike, men i begge tilfeller tok jeg først kontakt med styrelederen i sameiet, noe som viste seg å være veldig lurt. Det er klart at andre beboere med helt andre meninger og tanker kunne ha blitt intervjuet dersom jeg også hadde kontaktet beboere på andre måter, men ettersom denne fremgangsmåten ga et tilstrekkelig antall informanter, med tanke på tiden jeg hadde til rådighet, så ble det ikke vurdert andre kontaktmetoder. Flere av de som stilte til intervju hadde derfor også et visst engasjement ovenfor temaet, noe som kan være viktig for å få gode, utfyllende svar.

Å vite hvor mange informanter som burde intervjues var ikke en lett oppgave å løse. Ti ble ansett som et ideelt tall på beboer-informanter, med fem representanter fra hvert boligprosjekt. Dette var basert på den tiden som var til rådighet, med både forarbeid, intervju og etterarbeid, men også på grunn av hvor vanskelig det var å finne informanter. Det var viktig å finne barnefamilier som bodde på litt ulike steder i boligprosjektet for å høre forskjellen i hvordan det var å bo der. Derfor ble det endelige antallet mer enn ti. I Hagekvartalet ble det snakket med beboere fra seks boliger, mens det i Hovinbekken ble snakket med fem. Det var også interessant å snakke med beboerne så lenge de sa noe nytt, men etter hvert ble svarene også mer og mer like, alt hadde blitt sagt, og det var ikke et behov for å snakke med enda flere. Antakelig hadde jeg nok også undervurdert hvor lang tid det ville ta å utforme intervjuguiden og transkribere intervjuene i ettertid, så på et punkt ønsket jeg ikke å utføre flere intervju fordi det antagelig ville forsinke tidsplanen min.

### Utbyggere:

Det ble også gjennomført fem intervju med de største utbyggerne på Ensjø. I tillegg ble Foreningen Ensjøbyen intervjuet. Foreningen Ensjøbyen har vært med fra starten og var viktig for å få et overblikk over utviklingen på Ensjø og samarbeidet mellom utbyggere og Oslo kommune. Etter å ha funnet navn på ulike prosjektledere og kontaktpersoner som har jobbet mye med Ensjø på de ulike utbyggers nettside ble representanter fra hver utbygger kontaktet via mail. I noen tilfeller ble mailen fra meg videresendt fra person til person, før jeg endte opp hos noen som var villig til å stille til intervju. Dette kan ha ført til at de personene som egentlig satt med mest kunnskap, som av ulike grunner ikke ville stille til intervju, ikke ble intervjuet, og at viktig informasjon derfor ikke har kommet med i denne oppgaven.

I noen tilfeller snakket jeg med salgsledere, mens andre var mer direkte involvert som prosjektledere. Likevel var det ikke alle prosjektlederne som hadde vært involvert

fra starten av utbyggingen på Ensjø, men det er kanskje vanskelig i praksis, å få til å intervju alle som har hatt mest med utbyggingen på Ensjø å gjøre. Tiden det tok å finne tidspunkt for intervju gjorde at det ikke var tid til å kontakte flere enn de det ble snakket med. Alle det ble snakket med var imøtekomende og villige til å hjelpe, både under selve intervjuet men også i ettertid. Dette ble satt stor pris på.

#### Kommunale etater:

En representant fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) ble intervjuet for å høre mer om hvordan hele prosessen hadde vært, blant annet med tanke på samarbeidet mellom kommunen og utbyggere. EBY hadde en rolle som koordinerende etat i utbyggingen på Ensjø og var derfor svært viktig. Plan- og bygningsetaten ble forsøkt kontaktet uten hell, da det var en travel periode akkurat da jeg fortok mine intervju.

#### Etiske vurderinger

Hvilke vurderinger finnes i et slikt forskningsprosjekt? I forhold til intervjuobjektene må hensynet til privatliv vurderes opp mot samfunnsnytt. Intervjuene har fulgt prinsippet om informert samtykke. I informasjonsskrivet ble de informert om forskningsprosjektets overordnede mål og hvordan resultatet av intervjuet ville bli brukt. De måtte gi sin tillatelse til lydopptak og ble informert om at de skulle få godkjenne det transkriberte intervjuet i ettertid.

Masteroppgaven er meldt inn til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD) av personvern hensyn. Beboerne ble informert både muntlig og skriftlig og ble bedt om å signere et informasjonsskriv. Utbyggerne og de kommunalt ansatte ble kun informert muntlig. Alle ble spurt om det var greit at jeg tok lydopptak av intervjuet. I det fleste tilfeller ble dette godtatt. De ble da også informert om at det kun var til eget bruk og at lydopptaket ville bli slettet i ettertid. Det ble fra min side ansett som viktigere at beboerne som svarer på spørsmålene på vegne av seg selv og ikke på vegne av et firma eller en etat, fikk skriftlig informasjon som de måtte signere på. De andre intervjuobjektene, utbyggere og ansatte i ulike kommunale etater ble informert over mail i tillegg til muntlig ved gjennomføringen av intervjuet og dette ble ansett som tilstrekkelig da de ikke svarer på vegne av seg selv.

#### Reliabilitet og validitet

##### Intervju

Alle intervju utenom ett ble tatt opp på bånd. Dette ble gjort for å være sikker på at viktige meninger og utsagn ikke ble glemt eller ikke notert ned. I ettertid ble som nevnt før, alle intervjuene transkribert. Intervjuet ble ikke transkribert ord for ord hele tida, men det bli i denne prosessen gjort en viss vurdering av hva som var viktig å transkribere ordrett og hva som kanskje ikke var like viktig. Intervjureferatene ble deretter sendt tilbake til informantene slik at de kunne godkjenne det, og forsikre seg om at jeg ikke hadde oppfattet dem feil. Ettersom det er kvalitative intervju, og ikke en kvantitativ undersøkelse er det ikke like enkelt å skulle repetere samme intervju som jeg gjorde å få samme resultat. Det

viktig er heller at man ser at jeg analyserer svarene jeg får fra informantene riktig, at jeg trekker ut det viktigste og tolker det de sier rett. Dette skal være mulig å gjøre i analysekapittelet.

##### Sitering

Med tanke på sitering har jeg gjort det sånn at dersom jeg har hentet et sitat eller noe fra et avsnitt i en tekst eller bok så har jeg inkludert sidetallet i kilden slik at man kan finne raskt tilbake til hvor jeg hentet informasjonen. Men dersom det som er trukket ut fra en tekst eller en bok ikke er så spesifikt men mer av generell karakter så er det ikke inkludert sidetall i kildehenvisning. Dette fordi det ikke er noe som er hentet fra en spesiell side men at det er et inntrykk fra et helt dokument eller bok.

##### Dataproduksjon, tolkning og analyse

Avisartikler og intervju i media har blitt brukt for å understøtte funn og antagelser fra intervjuene, som et supplement til teorien og studiene. Analysen er basert på 11 beboerintervju og 6 intervju med de største aktørene på Ensjø. I tillegg ble Eiendoms- og byfornyelsesetaten intervjuet, ettersom den etaten hadde en koordinerende rolle på Ensjø.

Intervjuene var i utgangspunktet basert på en intervjuguide, men de foregikk som regel mer som en samtale. Dette var mest fordi det virket mer naturlig, og jeg følte at informantene slappet mer av når intervjuet var mindre strukturerte. Det var også svært forskjellig hvor mye informantene fortalte. Beboerne hadde meldt seg frivillig og var derfor svært lette å snakke med. Utbyggerne, hvertfall et par av de, virket mer forsiktige, og var redd for at de ville si noe feil. Kun en informant ville ikke bli tatt lydopptak av, noen som påvirket hvor mye jeg fikk ut av det. Men alt i alt har det vært en positiv opplevelse å intervju de ulike aktørene og beboerne. Oppgavens tema og problemstilling blir førende for hvilke elementer som anses som viktige og som trekkes ut fra hvert intervju. Meningen som blir ytret flere ganger blir vektlagt høyere enn de som kun blir ytret en gang.

##### Forskerens rolle

Jeg vil nok styre oppgaven i den retningen jeg ønsker både bevisst og ubevisst. Egne meninger og tanker som vil påvirke de valgene man tar og de vurderingen man gjør. Intervjuene kan også til en viss grad ha blitt styrt i en viss retning ut i fra hvordan spørsmålene blir stilt, og hvordan jeg om intervjuer opptrer ovenfor informanten. Ved utforming av intervjuguiden var det viktig å forsøke å lage åpne og nøytrale formuleringer, men i en intervjusituasjon blir ting fort forandret, og spørsmålene blir ikke alltid stilt slik de i utgangspunktet var tenkt.







# DEL 2

## BESKRIVELSE OG TEORI

*Innledningskapittelet vil presentere valg av tema, caseområde og problemstilling. Dette vil kun være en kort innføring, en nærmere beskrivelse av caseområdet og målene for områdene vil komme i kapittel 3 og 4.*

## KAPITTEL 3:

# PLANER OG FØRINGER

*Dette kapittelet skal presentere føringer, planer og ambisjoner for utviklingen på Ensjø. Kapittelet starter med å presentere generelle mål med boligpolitikken og statlige føringer før kommunens planer for Ensjø presenteres. Deretter presenteres utbyggernes planer og visjoner for utbyggingen på Ensjø. Det neste kapittelet vil gi en grundigere beskrivelse av Ensjø og de to caseområdene, og gi en innføring i utviklingen på Ensjø, med planutvikling, aktører og fremdrift.*

### FORMÅL

Formålet med kapittelet er å gi en oversikt over planer som gir føringer for utbyggingen på Ensjø. Det vil bli gått kort inn på statlige mål og retningslinjer ettersom de danner grunnlaget for den kommunale planleggingen. Dette sier noe om hvor vi er på vei, hvilken utvikling som ønskes i Oslo, og hvordan fremtidens byer bør være. Kommunale føringer og viktige mål i kommuneplanen og planleggingsprogrammet for Ensjø vil få hovedvekt. Leilighetsnormen og Tek 10 vil bli kort presentert da det er lovpålagte krav til boligene som utbyggerne må følge.

Fokuset vil ligge på Planleggingsprogrammet for Ensjøbyen med kommunens mer overordnede mål som et bakteppe. Selv om dette ikke er et juridisk bindende for utbyggerne sier det noe om hva kommunen har ønsket og er det som legger hovedføringene for utbyggingen. Reguleringsplanene som blir fremmet av utbyggerne er basert på Planleggingsprogrammet. Planleggingsprogrammet er mer knyttet til Ensjø enn det kommunens mer generelle mål er, og Planleggingsprogrammet er underordnet kommuneplanen.

Det vil også være lettere å drøfte og dra slutninger fra Planleggingsprogrammet som er mer konkret i forhold til oppgavens case. Utbyggernes mål vil bli forsøkt tolket gjennom å studere deres visjoner og hvordan de markedsfører boligene. Hva er det utbyggerne legger vekt på? Hvilke kvaliteter blir trukket frem av de?

### FORTETTING

Med Brundtlandkommisjonen kom bærekraftig utvikling på dagsorden. KILDE I 1989 bestemte bystyret at Oslo skulle utvikles gjennom fortetting fremfor bygging i Marka. En økende befolkning gjør at utviklingen må skje som fortetting i eksisterende boligområder eller som transformasjon av områder med lav utnyttelse, fra næringsformål til boligformål (Nordahl et al. 2009:19). I stortingsmelding nr. 31 (1992-1993) om «Den regionale planleggingen og arealpolitikken» er fortetting anbefalt som strategi. St.meld. nr.29 (1996-1997) «Regional planlegging og arealpolitikk» utdyper denne strategien.

Fortetting betegnes som all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrænse som fører til høyere eller mer arealeffektiv utnyttelse. I norsk sammenheng har man hovedsakelig diskutert fortetting som en måte å bidra til å redusere areal- og transportbruk (Schmidt 2014:32).

### Argumenter for fortetting

I en veileder utgitt av Miljøverndepartementet presenteres syv gode grunner for fortetting:

- 1.Fortetting gir relativt mindre transport
- 2.Fortetting kan bety forholdsvis mindre energi til bygningsoppvarming
- 3.Fortetting skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder
- 4.Fortetting betyr mindre ressurser til drift av tettstedet
- 5.Fortetting kan gi urbane kvaliteter
- 6.Fortetting kan gi et alternativt botilbud
- 7.Fortetting kan gi bedre servicetilbud

Det argumenteres for at tette, kompakte byer gir mindre transportbehov og dermed lavere klimagassutslipp. Fortetting bevarer områder som er viktig for det biologiske mangfoldet og for menneskers rekreasjon. Urbane kvaliteter som høy materialkvalitet og et livligere sentrum med større handels- og kulturtilbud. Fortetting kan også gi større følelse av trygghet, med liv på kveldstid og i helgene. Større boligvariasjon med lettstelte leiligheter er en annen fordel med fortetting som gjør at mennesker kan bli boende i nærområdet hele livet om man ønsker det. Bedre servicetilbud av både offentlig og privat karakter, som skoler og butikker, kan opprettes eller opprettholdes i nærmiljøet ved å fortette.

Fire farer ved fortetting:

- 1.Fortetting kan føre til at grønne lunger bygges ned
- 2.Fortetting kan gi uheldige trafikkbelastninger
- 3.Fortetting kan gi reduserte bokvaliteter
- 4.Fortetting kan forstyrre eller ødelegge tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk (Guttu & Thorén 1999:5-6)

## MÅLET MED BOLIGPOLITIKKEN

I Norge er det et overordnet politisk mål at «Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø» (Boligutvalget 2002:154). I tillegg nevnes fem hovedmål i boligpolitikken:

- 1: God boligdekning og godt fungerende bolig og byggemarked
- 2: God boligfordeling
- 3: Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø
- 4: Botrygghet
- 5: En funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold

### Husbanken

Det overordnede politiske målet blir presentert i en NOU fra 2002 hvor det blir referert videre til Husbankens målsettinger. Husbanken ga i 2000 ut en veileder kalt «Gode boligområder» hvor de ved å veilede i god boligplanlegging, ønsker å stimulere til å oppnå mål 3 om gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø.

Veilederen omhandler boligen satt i en plansammenheng. Det er altså ikke den enkelte bolig som er i fokus, men boligområdet som helhet. Husbanken formulerer sine egne mål for å oppnå målet om gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø:

1. Boliger skal ha god kvalitet og være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres.
2. Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting og utbedring, og god forvaltning av boligmassen.
3. Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og trygge trafikkforhold (Martens et al. 2000:7).

Hensikten med veilederen fra Husbanken er å sikre at krav til god boligplanlegging går parallelt med ønsket om en mer miljøvennlig byutvikling. Husbanken påpeker at målsettingen om en tettere og mer miljøvennlig by kan gå på bekostning av eksisterende bomiljø og bokvalitet i form av økt trafikk, intensiv bruk av friarealene og nedbygging av grønne arealer.

### STATLIGE FØRINGER

Nasjonal transportplan legger føringene for norsk samferdselspolitikk. I byområdene er det fokusert på å utvikle og effektivisere kollektivtilbudet og tilrettelegge for gående og syklende. Statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging. Ensjø er et fortettingsområde nært kollektivpunkt og i den sammenheng er de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og

transportplanlegging vedtatt i 2014 vesentlig.

Et av målene er at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.» Høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon bør vektlegges rundt kollektivknutepunkter. «I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.» Samtidig påpekes det at det skal tas hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet, i tråd med statlige normer og retningslinjer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014b).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ble vedtatt i 1989. Deretter ble retningslinjene revidert i 1995 og før et rundskriv presiserer viktigheten av å ivareta disse retningslinjene. En evaluering i 2006 hadde vist at andre hensyn ofte vinner frem over hensyn ovenfor barn og unge. Rundskrivet er en oppfordring fra regjeringen om at disse retningslinjene skal håndheves strengere. Viktige nasjonale mål for barn og unge er hovedsakelig å «sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.» I tillegg er det et hovedmål å «ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.»

Formålet med retningslinjene er blant annet å synliggjøre og styrke barn og unges interesser, og samtidig gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta disse interessene. Videre står det i rundskrivet at kommunen skal vurdere konsekvensene for barn og unge i planleggingsprosessen. Rundskrivet retter fokus på at arealer og anlegg som hovedsakelig skal brukes av barn får en fysisk utforming som passer til dette, og at området er vernet fra forurensing, støy og trafikkfare. Det nevnes at det skal avsettes store nok arealer som er egnet for variert aktivitet i ulike årstider, og som kan legge opp til samhandling mellom barn og voksne (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2008).

Utviklingen på Ensjø startet for fullt etter vedtatt kommunedelplan i 1998. I tillegg har kommunens generelle planer for bærekraftig og miljøvennlig byutvikling spilt inn. Spesielt Planleggingsprogrammet for Ensjø med Veiledende prinsipplan for det offentlige rom og et frivillig Kvalitetsprogram for den private delen av utviklingen har lagt rammene for utformingen av den nye bydelen sammen med lovpålagte krav som TEK og normer for leilighetsfordeling i Oslo.

### Kommunedelplan for Indre Oslo

Kommunedelplan for indre Oslo fra 1998 (KDP98) var første gang Ensjø ble utnevnt som byutviklingsområde (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:2). Planen anbefalte at det skulle utarbeides en strategisk arealplan for området, for å legge føringer for hensiktsmessig bystruktur og fortetting. KDP98 er en strategisk plan, og fastslår at Oslo kommune står ovenfor ulike utfordringer innen transport, miljø- og byutviklingsspørsmål. Planen peker på hvor og hvordan det bør følges opp med regulering for å løse de utfordringene Oslo står ovenfor, og nå de målene som ønskes. Visjonen er at Oslo kommune skal utvikle seg som en miljøvennlig, vakker og funksjonsdyktig by for fellesskapet. Planen tar hovedsakelig for seg samspillet mellom indre bys store utbyggingsprosjekt, bymiljø og sentrumsutvikling og viktige veivalg i byutviklingen (Plan- og bygningsetaten 1998:8). En bærekraftig byutvikling er hovedfokuset, og utviklingen skal skje gjennom samordnet areal- og transportpolitikk og ved å skape en urban boligby i indre Oslo. Det skal satses på knutepunkter med strategisk beliggenhet i forhold til kollektivtransport og hovedveier.

Det er viktig for kommunen å ha sentrale, levedyktige boligstrøk. «Byboligen tilbyr i seg selv en livsform som svært mange etterspør». I forfallne byområder i de østlige delene av Oslo har byfornyelse medvirket til å heve det fysiske miljøet. Et godt bomiljø dreier seg om mer enn fysisk planlegging, det er et komplekst spill mellom ulike krefter. Det trekkes frem at den tradisjonelle funksjonsblandete byens kvaliteter må ivaretas, og at boligen har en sentral plass. Industriarbeidsplassene i indre by baserte seg på lokal arbeidskraft, og bebyggelsen var ofte horisontaldelt med næring i sokkeletasjen som betjente strøket. Ønsket om en åpen, trygg og likeverdig by blir truet av fragmenterte bystrøk med nedlagte lokaler og en flukt av de ressurssterke menneskene. Den tradisjonelle byenes fysiske struktur ønskes derfor opprettholdt. Økningen i antall barn og unge voksne i byen må også planlegges for. (Plan- og bygningsetaten 1998:85).

Det påpekes også at tette sentrale boligstrøk bidrar til lavere transportarbeid. Kvalitetskrav til boligbyen presenteres gjennom fem punkt som angis viktige forutsetninger for å være en god boligby:

- Lokal identitet
- Selvforsterkende miljøer
- Fysiske bokvaliteter
- Ytre helsepåvirkninger
- Grønnstrukturen

Enkelte bygninger blir symboler for den lokale identiteten og historien, og at det er viktig for en sunn byutvikling at byens innbyggere føler lokal tilhørighet.

Ulike områder i Oslo betraktes som multikulturelle lavstatusområder, og at ulike miljøer kan virke både integrerende og segregerende. Det er viktig at sosial spenning ikke får utvikle seg, og at lokal tilhørighet ikke blir ekskluderende i form av sterkt segregerte miljøer. Det står også at alle lokalområder har kvaliteter som er så gode at ressurssterke mennesker er villige til å bli boende der. Selv om byutvikling eller -forbedring har ført til forbedret status for områder så kan man ikke utelukkende bygge seg ut av et lavstatusimage. God boligstandard er ikke nok, det viser eksempler på prosjekter som etter kort tid har fått nedturspreg. Lokal organisering, deltakelse og framtidstro er viktig.

Det trekkes frem en forskjell mellom indre og ytre by hva gjelder kvaliteter. Ytre by har kvaliteter som trafiksikkerhet, nærhet til natur, lav miljøbelastning, mens indre by har tette sosiale nettverk, nærhet til handel, kultur, service og fornøyelsestilbud. Lokal service som handel, kaféer, kultur og lignende gir økt attraktivitet til boligområdene i indre by. Kvaliteter som er knyttet til bebyggelsesstrukturen som trekkes frem som viktige er dagslys. Det påpekes at forholdet mellom bebyggelsens høyde og avstand mellom byggene er viktig. Der det bygges i områder som ikke muliggjør disse kravene, står det at kompensatoriske kvaliteter må konkretiseres. Manglende uteareal kan kompenseres med god tilgang til offentlige rom. Det nevnes også at sentrumsnære boliger ikke alltid har samme behov for uteareal og parkering, og at det ikke alltid er mulig å innfri disse kravene på en økonomisk gjennomførbart måte.

### Utfordringer i KDP98

En byplanmessig utfordring er å skape gode funksjonelle uterom som oppfordrer til sosialt liv og en byromsetikk som signaliserer kvalitet. I tillegg til å bedre standarden for de som har det verst er det også viktig at det investeres i potensielt attraktive områder slik at man tiltrekker seg ressurssterke grupper. Det er også viktig at det ikke etableres lukkede enklaver i bystrukturen. Dette gjøres noen steder som en følge av at folk føler seg utrygge og ønsker lukket karrébebyggelse med et skarpere skille mellom det offentlige og private rom. Dette kan motvirkes ved å stille krav til kvalitet i det offentlige byrom. Fortetting og byforbedring danner hovedprinsippene i byutviklingen og det diskuteres hvor tett det skal bygges. Det nevnes kort at en ulempe med fortettingen er at det kan være lokale konsekvenser for det eksisterende miljøet (Plan- og bygningsetaten 1998:91).

### Kommuneplan 2008

Den vedtatte kommuneplanen fra 2008 peker på en økende etterspørsel av sentrumsnære boliger. Oslo har til sammenligning fra steder i Akershus og Østfold, en større andel små boliger. Ved en bolig telling i 2001 hadde Oslo 36 % andel 1- og 2-roms boliger i motsetning til Akershus og Østfold som kun hadde 15 %. De nybygde boligene fra perioden 2001-2006 besto

av 43 % 1- og 2-roms boenheter. Unge voksne utgjør en stor etterspørselsgruppe, som ikke er så avhengige av store boliger og lekearealer. Mangel på store boliger har tradisjonelt ført til at barnefamilieene har flyttet ut fra byen, til områder med trygge oppvekstmiljø for barna (Oslo 2008).

### Ny kommuneplan

Ha screenshot av hele side 32 i oppgaven ettersom alt er viktig? Eller lage figur over målene?

Den nyeste kommuneplanen ble utarbeidet etter at de to boligprosjektene Hagekvartalet og Hovinbekken ble planlagt, men bygger på tidligere planer, og vil si noe om hvilken retning den generelle utviklingen er på vei hen i Oslo kommune. Høringsutkastet til ny kommuneplan for Oslo, Oslo mot 2030, ble signert av Byrådet 11.02.2014 og lagt ut på høring. Byrådets mål for fremtiden beskrives med satsingsområdene: Smart, grønn og trygg. Det vektlegges at for å få til en utvikling som er bærekraftig må areal- og transportutvikling ses i sammenheng. Dette er i tråd med nasjonale føringer. Allerede i stortingsmelding nr. 31 (1992-1993) om «Den regionale planleggingen og arealpolitikken» er fortetting anbefalt som strategi. St.meld. nr.29 (1996-1997)

### Smart, trygg og grønn

Oslo skal ha utdannings- og forskningsinstitusjoner på høyt internasjonalt nivå og arbeide aktivt for å tiltrekke seg talenter, selskapetableringer og investeringer fra hele verden. Når byen vokser må byen løse oppgavene smartere og mer effektivt for å tilfredsstille befolkningens behov for tjenester. Dette krever gjennomføringskraft og omstillingsevne til å ta i bruk ny kunnskap og teknologi.

Oslo skal være en trygg hovedstad for sine innbyggere og alle sine besøkende. Det er viktig at innbyggerne er trygge på at de får gode kommunale tjenester ved behov, at de kan bevege seg fritt i byen uten å føle frykt for å bli utsatt for kriminelle handlinger og med visshet om at de får den hjelpen de trenger når det oppstår uønskede hendelser.

Veksten må håndteres med en grønn tilnærming. Oslo kommune skal redusere klimagassutslipp og mer av person- og godstransporten skal foregå på en miljøvennlig måte. Byutviklingen skal også støtte opp om klimamålene gjennom banebasert fortetting etter innenfra og ut prinsippet. Marka skal bevares og utbygging og fortetting skal skje innenfor byggesonen.

Det trekkes frem at støy er det miljøproblemet som berører flest mennesker i Oslo, og at det skal jobbes for å sikre god luft- og vannkvalitet og stille områder. Det viktigste er likevel forfettingsstrategien med et mål om redusert bilbruk og økt miljøvennlig transport. Grøntarealer og behovet for sosial infrastruktur må ivaretas. Konsentrert næringsutvikling i kollektivknutepunkt bidrar til å sikre bærekraftige forbindelser til et regionalt arbeidsmarked. Oslos knutepunktbaserte byutviklingsstrategi var første gang nedfelt i Kommuneplan 2000. Denne byutviklingen skal legge til rette for at bilbruk skal begrense til fordel for kollektivtransport slik at byen blir mer energieffektiv.

### Viktige mål i kommuneplanen: Trygg og grønn

Det trygge og grønne er kanskje det som er mest vesentlig med tanke på boligutviklingen. Målene i kommuneplanen beskrives nærmere gjennom ulike satsninger under hvert mål. Veksten skal skje i indre by og dens randsoner, noe som ifølge kommuneplanen vil skape nye områder med økt tetthet, økte handels-, kultur-, og tjenestetilbud og mer attraktive by- og gaterom. Oslos innbyggere skal føle seg trygge der de bor og ferdes.

«Oslos innbyggere skal ha tilgang på attraktive, varierte og brukervennlige byrom.» Oslo har en ambisjon om å være en verdensledende miljøby, og det skal derfor fremmes en klimavennlig arkitektur. «Det skal være god tilgang til grøntområder og anlegg for idrett, rekreasjon og fysisk aktivitet.» «Innbyggerne skal sikres luft og vann av god kvalitet og stille områder.»

Det påpekes viktigheten av å sikre nærhet til kollektivtilbud. I forhold til boligbyggingen nevnes det i satsing 4 under målet om vekst gjennom kompakt byutvikling at «Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten og i alle nye boligområder skal variasjon og kvalitet vektlegges.» Det presiseres at boligutviklingen er et hensyn som særlig skal prioriteres i byutviklingen. Videre står det at boligbyggingen skal være variert og ha kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende for mennesker i ulike livsfaser. For at fortettingen skal gi en gevinst for lokalmiljøene må den kombineres med funksjonsblanding og opplevelsesmessig variasjon. Ensje skal innlemmes i den tette byen. Hva har det å si?

### FORSKRIFTER OG NORMER

Flere forskrifter og normer som utbyggerne må forholde seg til vil bli gått kort presentert.

TEK10 er de lovpålagte byggeforskriftene som skal sikre at tiltak planlegges og utføres med god visuell kvalitet og med hensyn til universell utforming. Forskriften skal også sikre at tiltak oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. I tillegg til boligområder med gode lysforhold og utearealer. Ettersom denne masteroppgaven ikke går inn på detaljene ved de ulike boligprosjektene i så stor grad, vil TEK10 kun bli nevnt da det stiller viktige krav til utbygger. Relevant for denne oppgaven er det som gjelder sol- og lysforhold, utearealer, høyder og utnyttning. Lys- og solforhold på utearealer trekkes frem som en viktig kvalitet, jf. § 8-4. Også krav til universell

utforming, brann og isolasjon reguleres av TEK10. Det presiseres at det er tillatt og ofte klokt å bygge bedre enn minimumskravene (Direktoratet for byggkvalitet).

### **Parkeringsnormen for Oslo**

Parkeringsnormene ble vedtatt av Oslo bystyre 27.11.2002. De fastlegger kravene for parkeringsplasser for bil og sykkel i Oslo indre by. Parkeringsnormen skal sikre at tilstrekkelig parkeringsplasser blir anlagt i tilknytning til boligen. Normen angir et minimumskrav. Erfaring tilsier at utbyggere sjelden bygger mer enn minimumskravene. Parkeringsnormen skiller mellom den tette og den åpne byen og er basert på kollektivtransportdekningen i området. Den tette byen består av Oslos indre by samt områder i ytre by som planlegges med bymessig utvikling. Den tette byen har lavere minimumsnormer enn den åpne byen ettersom det er mindre bilhold i den tette byen og det er færre småhus og tettere boligområder, noe som også påvirker bilholdet. Ensjø inngår i den tette byen. Reguleringsplanen må vise til parkeringsnormen for at det skal være rettslig bindende (Plan- og bygningsetaten 2003).

### **Utearealnormer**

Utearealnormene angir ulike normer for felles leke- og uteoppholdsareal for boligbygging i indre Oslo. Normene differensieres i fire områdetyper. Det påpekes at det er en avveining mellom gode utearealer og fortetting. I de områdene med høyest tetthet vil ikke alltid normene sikre tilstrekkelig areal i det enkelte boligprosjekt for barn med større aktivitetsbehov. Trafikksikker adkomst til større offentlige arealer vil være avgjørende for utearealkvaliteten i de områdene (Plan- og bygningsetaten 2012b).

### **Leilighetsfordelingsnorm**

Ensjø hører til bydel Gamle Oslo og skal derfor legge en leilighetsfordelingsnorm til grunn for utbyggingen. Leilighetsnormen 30-40-30 gjelder i flere av boligprosjektene på Ensjø. 30 % av leilighetene skulle være 2-roms, 40 % skulle være 3-roms og 30 % skulle være 4-roms eller mer.

En leilighetsfordelingsnorm som ble vedtatt i 2007, og har vært i bruk siden 2008, har som intensjon å øke andelen større familieleiligheter og å redusere antallet små leiligheter i de indre bydelene for å sikre en større andel barnefamilier og på den måten bidra til høyere bokvalitet og en mer stabil befolkningssammensetning. Normen gjelder for bydelen Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St.Hanshaugen og Nydalen. Normen består av tre leilighetskategorier. Kategori 1 er små leiligheter og det skal være maks 20 % leiligheter med 40-50 m<sup>2</sup> BRA. Kategori 2 er middels store leiligheter, og det skal være min. 30 % leiligheter med 50-80 m<sup>2</sup> BRA. Kategori 3 er store leiligheter hvor det bør være min 50 % leilighet over 80 m<sup>2</sup> BRA (Plan- og bygningsetaten 2012a:6). Normen har dermed endret seg fra å omhandle antall rom til å gjelde antall kvadratmeter.

Oslo kommune vedtok høsten 2013 en ny norm for leilighetsfordelingen i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Normen består av to kategorier. Den første kategorien skal maksimalt ha 35 % leiligheter med 35-50 m<sup>2</sup> bruksareal. Den andre kategorien skal ha minst 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> bruksareal, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> bruksareal integrert.

Kommunen oppgir fire kriterier for vurdering av avvik fra normen. For det første nevnes at Plan- og bygningsetaten i større utviklingsområder vurderer leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønske om variasjon i boligstørrelse. For det andre kan krav til andel store leiligheter avvikes for infillprosjekter som er boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse. For det tredje kan normen avvikes i rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tapt. Det fjerde avviket fra normen kan vurderes ved konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn. Som eksempel på dette nevnes bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader (Bystyret 2015).

### **ENSJØ-MODELLEN**

I motsetning til tradisjonell byplanlegging er det ikke utarbeidet en kommunedelplan for Ensjøområdet, men byutviklingen skal styres gjennom private og kommunale reguleringsplaner som må forholde seg i samsvar med bystyrets vedtak om planleggingsprogram og de underliggende dokumentene som bystyret har vedtatt skal utarbeides. Planleggingsprogrammet representerer en alternativ fremgangsmåte i forhold til tradisjonell planlegging, både gjennom innhold og prosess.

Fordelen med et planleggingsprogram er at det gir fleksibilitet og smidighet i forhold til nye løsninger for å nå målet (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:5), og Ensjø-modellen anses for å være en vellykket modell for byutvikling. Ensjømodellen har blitt stående som betegnelse på en tilnærming der planprosesser brukes for å skape et omforent, overordnet, ikke-juridisk program for området som helhet. Dette skal ligge til grunn for de enkelte grunneierens reguleringsforslag og kommunens behandling av dem (Nordahl 2011). Oslo kommune har aktivt tilrettelagt for utvikling på Ensjø og dermed økt markedets interesse for området. Utviklingen av Ensjø ble muliggjort av et grundig forarbeid (Nordahl 2011:46,114).

På Ensjø tok kommunen i bruk ulike incitamenter for å få grunneierne til å samarbeide om felles planer. Kommunen inviterte ulike kommunale etater og grunneierne til å samarbeide om utviklingen av området. Utviklingen har en lang tidshorisont med et planleggingsprogram som hovedsakelig styrer utformingen av alle offentlige rom innenfor området og inneholder overordnede bestemmelser om utnyttning i ulike felt. Alle tiltakene kostnadssettes og partene blir enige om en fordeling av kostnadene mellom utbygger/grunneier og ulike kommunale etater (Nordahl 2011).

Partene ble enige om et bidrag per kvadratmeter bebygget areal. Modellen omfatter også betydelig kommunale bidrag, både til sosial infrastruktur og teknisk anlegg. Et resultat av behandlingen av et grunneierfremmet reguleringsforslag er rekkefølgebestemmelser der byggetillatelsen gjøres avhengig av at bestemte infrastrukturtiltak er sikret gjennomført, og at det skal inngås en utbyggingsavtale om hvordan dette skal løses. Avtalen forhandles parallelt med utformingen av reguleringsplanen. (Barlindhaug et al. 2014).

## PLANLEGGINGSPROGRAMMET

Bystyret vedtok 17. mars 2004 et planleggingsprogram for Ensjø. Planleggingsprogrammet beskriver ønsket byutvikling, formulerer visjon og mål, setter opp en del fysiske forutsetninger om arealbruk og utbyggingsvolum, sier noe om skolesituasjonen og hvordan kommunen skal organisere sitt arbeid. Planleggingsprogrammet forutsetter at det utarbeides en veiledende prinsipplan for det offentlige rom.

*«Planleggingsprogrammet legger opp til at området kan utvikles til en ny «bydel» i Oslo med opp til 7 000 nye boliger. Målet er å skape et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. Det må skapes kvaliteter som knytter det til naboområdene og byen.»*

Slik lyder en av de viktigste målsettingene i Planleggingsprogrammet for Ensjø. Det var Ensjøs sentralitet og lave utnyttelse som gjorde det til et viktig område for byutvikling. Planleggingsprogrammet legger grunnlaget for at Ensjø kan vurderes som en del av indre by, og skal gi forutsigbarhet og fleksible rammer for utbyggerne. Forhandlingsrom skal stimulere til økt kvalitet. Programmet fastslår viktigheten av et godt samarbeid mellom det kommunale og det private. *«Uten et samarbeid mellom kommunen og private utbyggingsinteresser, vil det ikke være mulig å realisere en ny bydel med flere tusen nye byboliger med god kvalitet.»*

### Utfordringer og muligheter

For å finne ut hvor mange boliger som kan bygges på Ensjø ble det vurdert tre ulike nivåer. Erfaringstall fra indre by ble benyttet for å finne potensialet for utbygging og anslag på antall nye boliger. Nivå 3 gir mulighet til å bygge 7600 boliger, med en tetthet på 250 % i Tyngdepunktet, 200 % i kjerneområdet (området langs Gladengveien) og 150 % i randsonen, deriblant området hvor både Hagekvartalet og Hovinbekken er lokalisert. Nivå 3 er en utnyttelse tilsvarende en tett indre by kvartalsstruktur med en høy transformasjonsfaktor av næringsareal. Tomteutnyttelsen (TU) er bruksareal i forhold til netto tomt.

Trafikksituasjonen trekkes frem som en utfordring, og det kommer frem at et utbygging med 7 600 boliger, slik nivå 3 angir, vil gi 14 000 nye bilturer per døgn. Både den «lokale» trafikken vil øke i takt med fortettingen, i tillegg til at gjennomgangstrafikken vil øke. 80 % av trafikken på

Ensjø i dag er gjennomgangstrafikk.

### Fysiske rammer og retningslinjer

I denne delen av Planleggingsprogrammet kommer det tydelig frem at Ensjø er et sammensatt område med forskjellige forutsetninger for transformasjon, hvor utbyggerne har forskjellige målsetninger for utviklingen. Det kommer tydelig frem at det er viktig å starte transformasjonen i Kjerneområdet parallelt med randsonen. I områdene langs Hovinveien ligger forholdene til rette for en rask utvikling. Disse områdene vil knytte seg til det som er definert som faste strukturer. *«Ensjøområdet ønskes bygget ut med en bymessig struktur og utvikles som en del av det som oppfattes som indre by. Den strukturelle sammenheng med omkringliggende områder, spesielt Kampen, må derfor vies oppmerksomhet i videre planlegging.»*

*«I kvartaler hvis ene langside er mer enn 70 m bør det innpasses gjennomgående passasje. Kvartalene bør i sin utforming ha hensyn til solforhold og fortrinnsvis ha lavere bebyggelse eller åpninger i bebyggelsen i vest»* (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:16-17). Det vil i det videre bli gått inn på hva Planleggingsprogrammet sier om arealbruk og utnyttelse da det er mest relevant for denne oppgaven.

### Bokkvalitet, bomiljø og boliger

Begrepet bokkvalitet ble nevnt to ganger i Planleggingsprogrammet på sidene som omhandlet arealbruk og boliger, og en gang under bemerkningene til programmet. Bomiljø ble nevnt tre ganger i selve Planleggingsprogrammet og tre ganger i bemerkningene. Det ble ikke forklart hva kommunen legger i betydningen av de to begrepene. Hva gjelder arealbruk presiseres det at det legges opp til hovedsakelig boliger med innpassing av næring.

Retningslinjene for boliger sier klart og tydelig at *«Ensjø skal utvikles som et allsidig og godt bomiljø med god bokkvalitet og et variert nærings- og servicetilbud. Varierende leilighetsstørrelser og boligtyper som gir et allsidig tilbud skal bidra til mangfold og variert befolkningssammensetning»* (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:18).

Videre presiseres visse krav til boligene:

- Boligbebyggelse skal ha variert leilighetssammensetning
- Det bør sikres en stor andel store leiligheter. Større andel mindre leiligheter kan tillates ved Tyngdepunktet
- Uteoppholdsarealene bør tilsvare 25 % av maks tillatt bruksareal (BRA) (For boligene i Tyngdepunktet aksepteres 15-20 %)
- Uteoppholdsarealene skal ha tilfredsstillende kvalitet med hensyn til støy, luft, solforhold og egnethet for opphold
- Foreslått parkeringsnorm: 0,1 plasser for ettroms, 0,2 plasser for toroms, 0,5 plasser for treroms, 0,6 plasser for fireroms (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:24)



## Næring

Næringsvirksomheten skal i hovedsak konsentreres i og rundt Tyngdepunktet, ved T-banestasjonen og langs de sentrale deler av Ensjøveien, og nedre del av Gladengveien, samt ut mot Grenseveien. I den øvrige bebyggelsen som vender ut mot Gladengveien kan 1. etasje nyttes til forretning/service, allmennyttige formål. Den enkelte forretningsenhet skal tilpasses "det nye Ensjø" med hensyn til størrelse, funksjon og utforming. I de øvrige områdene som tilrettelegges for bolig kan det innpasses mindre arealer for forretning/service. Disse arealene skal ikke utgjøre mer enn 5% av tillatt BRA og hver forretning/service enhet skal ikke utgjøre mer enn ca 100 m<sup>2</sup>. Dette vil for eksempel gjelde de mindre næringslokalene i Tiedemannsbyen. Det skal ikke tilrettelegges for næringsvirksomhet som kan være miljøbelastende på boligmiljøet på grunn av trafikk, støy, forurensning etc.

## Utnyttelse og etasjeantall

Hagekvartalet og Hovinbekken ligger i det som betegnes som randsonen hvor det skal være en utnyttelsesgrad på 120-150 %. Dette for å ta hensyn til eksisterende tilstøtende områder. Hensynet til landskapsrommet står sentralt ved fastsetting av etasjeantall. Det er et mål om å oppnå tilfredsstillende kvaliteter for boliger og offentlige rom noe som gjør at delområdenes størrelse og bebyggelsesstruktur gir føringer for høyden på den nye bebyggelsen. «I randsonen legges det opp til en bymessig bebyggelse som skal bidra til å knytte området sammen med omkringliggende boligområder. Bebyggelsen kan oppføres i 4-5 etasjer. Bygg på inntil 7 etasjer kan tillates i dette området, dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås.» (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:21)

«For å oppnå utnyttelse i henhold til planleggingsprogrammets maksimalverdier, vil det bli stilt krav til kompensatoriske kvaliteter dersom vanlige standardkrav reduseres. De kan være:

- Spesielle boligtyper som kommunen ønsker innpasset
- Investering i tillegg eller kvalitetsforbedring av de offentlige rom, som parker, lekeareal, plasser, gater
- Tilrettelegging og opparbeidelse av større og bedre fellesareal
- Spesielt gode planløsninger/lysforhold
- En større andel store leiligheter
- Investering i felles p-anlegg
- Økologiske tiltak»

(Planleggingsprogram for Ensjø 2004:36)

## Bemerkninger til planleggingsprogrammet

Planprogrammet ble lagt ut på høring og en del bemerkninger kom inn. En av bemerkningene til Planleggingsprogrammets hensikt gikk blant annet ut på etterlysning av en klarere presisering av problemstillinger og målsettinger samt en bemerkning om at det var mangelfullt når det gjaldt kvalitetskriterier for bystruktur, utforming av gater og offentlige rom, bomiljø og bokvalitet(Planleggingsprogram for Ensjø 2004:38).

Plan- og bygningsetaten kommenterte ikke noe på innspillene om bomiljø og bokvalitet, men kommenterte at offentlige gater og rom er behandlet i forbindelse med retningslinjer for det offentlige rom og grøntstruktur. Det kom også inn bemerkninger om næring. De fleste er positive til en stor andel boliger på Ensjø, men påpeker at det er behov for en vesentlig andel næring. Plan- og bygningsetaten kommenterte til dette at de «går inn for at det i planleggingsprogrammet åpnes for større grad av fleksibilitet, men ikke større næringsandel, i forbindelse med etablering av ny næringsvirksomhet. Dette gjelder spesielt for kombinasjon av boliger og næring langs Gladengveien»(Planleggingsprogram for Ensjø 2004:40).

Bemerkninger til de fysiske rammene advares det blant annet mot bygg på inntil 7 etasjer inn mot Hovinveien fra sameier i nærheten. Faren for «klattvis» utbygging trekkes frem av noen som noe som kan få utbyggingen til å fremstå som tilfeldig (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:45).

## Boligsammensetningen på Ensjø

Byrådet skulle utarbeide en boliganalyse for Ensjø som skulle synliggjøre behovet og markedet for ulike typer boliger. Denne analysen skulle legges til grunn for reguleringsplaner og utbyggingsavtaler. I påvente av denne ble det utarbeidet en boligmarkedsanalyse av Prognosesenteret på oppdrag fra grunneierne på Ensjø i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Analysen viste at det var behov for flere boliger med 3 soverom. For Ensjøområdet ble det anbefalt en bolig-/leilighetsmiks med ca. 5 % 1-roms, 25 % 2-roms, 35 % 3-roms, 25 % 4-roms, 5 % 5-roms og ca 10 % rekkehus/townhouse (Prognosesenteret 2004:10).

## PLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM (VPOR)

Planen ble vedtatt februar 2006, og styrer utformingen og målene for det offentlige rom. Rapporten er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. I forordet påpekes det at en så omfattende transformasjon som den på Ensjø krever en betydelig innsats i opprustning av infrastruktur, offentlige uterom og en blågrønn struktur. Utbyggere skal i betydelig grad finansiere tiltak som inngår i denne prinsippplanen. Planen skal være grunnlag for å stille krav til opparbeidelsen av offentlige rom.

Det trekkes frem at det pågår reguleringsarbeid i ulike faser i utviklingen på Ensjø. Det nevnes at Ensjøveien og Gladengveien skal endre utforming, Tyngdepunktet skal reguleres og Tiedemannsparken skal opparbeides. I rapporten brukes derfor betegnelsene Ensjøgata og Gladenggata (Plan- og bygningsetaten 2006:3). Gladenggata skal få avenypreg med en bredde på 30 meter fra Ensjøveien/Ensjøgata og opp til krysset med Bertrand Narvesens vei. Øverste delen vil ha en bredde på 18 meter. Kjøregaten skal være 6 meter med plass til fotgjenger, syklist, to trerekker og begrenset antall parkerte biler. I tillegg skal det være overvannsrenne og supplerende beplantning, og Hovinbekken skal renne langs gata som et viktig element.



Figur 10: "Gladenggata"

De to gatene skal betjene den nye Ensjøbyen, men Ensjøgata vil være en viktigere trasé for gjennomkjørende biltrafikk (Plan- og bygningsetaten 2006:6).

Planen presenterer en visjon om at det offentlige rom på Ensjø skal være «*Naturbant og levende – tilgjengelig og attraktivt*». Det «*naturbane*» preget er samspillet mellom det grønne, de blå og de harde flatene. Levende og trygge møteplasser, torg, gater og parker med betydelig innslag av grønt skal kjennetegne det nye Ensjø (Plan- og bygningsetaten 2006:14).

Generelle retningslinjer angir at Ensjø skal ha sammenhengende grøntdrag som kobler sammen parker og plasser. I tillegg til Tiedemannsparken skal det opparbeides et østre og vestre parkdrag. Et stort innslag av trær skal bli kjennetegnet for området. Kontrastene mellom grønne, det blå og det grå skal bli et kjennetegn på Ensjø, som ligger i randsonen mellom indre by og store grøntområder. Elementene skal møtes i Tyngdepunktet, på Ensjøs nye hovedmøteplass Ensjøtorget.

Vann skal bidra til Ensjøs nye identitet. En utbygd Gladenggate med åpnet Hovinbekk på et tidlig tidspunkt vil gi signaler om standard og ambisjoner for videre utvikling. Det påpekes Gode forbindelser til naboområdene (Plan- og bygningsetaten 2006:26).

## KVALITETSPROGRAMMET

Kvalitetsprogrammet er initiert og finansiert av EBY og fokuserer på den private delen av byutviklingen på Ensjø med et mål om å gjøre Ensjø til en bydel kjennetegnet av høye bo- og brukskvaliteter. Noen av de største grunneiere og utbyggerne på Ensjø signerte

kvalitetsprogrammet i 2010 med en felles erklæring om at «*På Ensjø skal man arbeide og bo urbant med god livskvalitet og miljøvennlige løsninger*».

«*Kvalitetsprogrammet fokuserer på bolig- og næringsarealer med felles uterom, bygninger og landskapselement og «peker på noen enkle grep som kan bidra til å oppnå gode miljø- og bokvaliteter i de nye utbyggingsprosjektene på Ensjø.*»

Håpet er at programmet skal være et nyttig verktøy som kan gi bedre beslutningsbidrag for alle som ønsker en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling. Kvalitetsprogrammet har fire fokusområder; energi, universell utforming, miljøvennlig materialvalg og felles uterom. Et av målene er at leilighetene skal ha gode lysforhold og at felles utearealer skal planlegges for lek og rekreasjon, og for å stimulere til sosialt liv for alle generasjoner. Målene for de felles uterommene er spesielt viktige ettersom det er lagt mye vekt på å ruste opp utearealene i forbindelse med å transformere området fra «*bilby*» med mye asfalt og betong til å bli en grønn «*boligby*».

Målet eller ambisjonen bak Kvalitetsprogrammet er at utbyggerne skal oppfordres til å gå utover de lovpålagte kravene i TEK10. De oppfordres også til å dokumentere miljøkvalitetene i sine byggeprosjekter slik at det er mulig å evaluere prosess og resultat ved en senere anledning. Kvalitetsprogrammet er frivillig, og ble signert av EBY og OBOS i tillegg til Skanska og Ferd som står bak Hagekvartalet. JM som står bak Hovinbekken har ikke signert Kvalitetsprogrammet.

## UTBYGGERNES VISJONER OG MÅL FOR ENSJØ

«*Naturbant og levende – Tilgjengelig og attraktivt*». Slik presenteres visjonen for Ensjø på utbyggernes nettside ensjobyen.no. Videre nevnes vektleggingen av det grønne, det blå og det grå:

*"Det offentlige rom på Ensjø skal fremstå som levende, attraktivt og tilgjengelig for alle, med et "naturbant" preg (samspillet mellom det grønne, det blå og de "harde flatene"). Levende og trygge gater, torg, parker og plasser med betydelige innslag av grønt skal kjennetegne det nye Ensjø."*

Planleggingsprogrammet for Ensjø angir de viktigste overordnede grepene som utbyggerne må rette seg etter. Oslo kommune skulle stå for utbyggingen av kommunal infrastruktur og offentlig parker mens de private skulle stå for byggingen av bolig- og næringsareal. Foreningen Ensjøbyen består av de største utbyggerne på Ensjø; Kolberg Motors, Skanska Bolig AS, Ferd Eiendom AS, Wilhelm Jordan AS, Marienfryd/Veidekke, Selmer Eiendom AS, Brødrene Jensen AS/Sameiet Jensen Eiendom, OBOS nye hjem, JM Norge AS og Oslo kommune (Foreningen Ensjøbyen). Til sammen eier de omtrent 50 % av arealene som skal transformeres på Ensjø. Hver utbygger har sin «bit» som bygges ut i henhold til Planleggingsprogrammet.

### **Overordnede visjoner:**

- Naturbant og levende – Attraktivt og tilgjengelig
- Samspill mellom det grønne, det blå og det grå
- Levende og trygge offentlige rom

Utbyggerne legger vekt på at Ensjø skal være en plass hvor man kan vokse, hvor mennesker i alle faser av livet kan bo, leve og trives. Ensjø kan tilby alt, enten du er «opptatt av moderne arkitektur, frihet i grønne omgivelser eller alt det spennende som storbyen har å by på». Utbyggere reklamerer for Ensjøs flotteste tomt, balkonger og gode solforhold, uansett skal det være mulig å finne «drømmeboligen».

## OPPSUMMERING AV KAPITTELET

Fokus på bærekraftig utvikling og miljøvennlig bebyggelse og transport har vært fokus lenge og påvirket planen for byens utvikling. Gjennom å se på Kommunedelplan for Indre by, planen som var katalysatoren for utviklingen på Ensjø, så er det tydelig hva som har vært fokus. Fremtidig utvikling skal skape sentrale, levedyktige boligstrøk, og den tradisjonelle funksjonsblandete byens kvaliteter skal ivaretas.

Det må planlegges for en økende antall barn og unge voksne. Forutsetninger for at Oslo som helhet skal være en god boligby er blant annet fokus på identitet, fysiske bokvaliteter og grønnstruktur. Kommunen ønsker ikke en segregert by, og et mål er dermed å ha mangfold i befolkningen i utviklingen av nye området. Boligområder må være flerkulturelle. Den indre byens kvaliteter med kaféer, handel og kultur nevnes, og skilles fra den ytre byen som har kvaliteter som trafikksikkerhet, grøntområder. Kommuneplanene viser også et fokus møte etterspørselen av sentrumsnære boliger, og et større antall store boliger.

### **Mål og visjoner i Planleggingsprogrammet**

Det er formulert klare mål i Planleggingsprogrammet om at man i den nye «bydelen» skal:

- bygge opptil 7000 nye boliger
- skape et funksjonelt byområde
- skape kvaliteter som knytter Ensjø til naboområdene og byen
- skape byboliger med god kvalitet
- forholde seg strukturelt til områdene rundt, til den eksisterende bebyggelsen, den faste strukturen

### **Mål med selve prosessen er at Planleggingsprogrammet skal**

- gi fleksibilitet og smidighet
- legge til rette for en enklere behandling av den enkelte reguleringsplan

### **Kommunens planer i forhold til punktene i hypotesen**

Selv om bokvalitet og bomiljø ble nevnt i Planleggingsprogrammet ble det ikke forklart hva kommunen legger i det. Det virker som «godt bomiljø» og «god bokvalitet» er begrep som kommunen mener har en underforstått betydning, ettersom de ikke utdyper mer hvilke kvaliteter som gir god bokvalitet og godt bomiljø. Det presiseres heller ikke hva «stor andel» store leiligheter er. Visse begreper i Planleggingsprogrammet gir rom for tolkning.

Punktene i hypotesen henger sammen med kommunens planer. Planleggingen av nye boliger nærme sentrum bidrar til å løse boligbehovet i dagens planlegging, mens om området vil oppfattes som urbant, og som et urbant boligsvar fra beboernes gjenstår å se. Punktet om fysisk bomiljø vil vurdere hvordan den nye bebyggelsen tilpasser seg området, og hva de nye områdene tilfører til byen. Forbindelsen mellom Ensjø og områdene rundt skal undersøkes.

Om Ensjø er fungerende flerkulturell vil bli diskutert ut i fra beboernes oppfatninger om hvem som bor i boligområdet. Hvordan oppfatter beboerne sitt eget boligområde i forhold til andre områder. Leilighetsfordelingsnormen skal sikre varierte boliger og en variert befolknings sammensetning. Det overordnede målet om å forhindre en segregert by skal vurderes ut ifra beboernes og utbyggernes oppfatninger og hvem som kjøper boliger og hvem beboerne oppfatter som «typiske Ensjøbeboere».

Overordnet mål om et fungerende boligmarkedet skal diskuteres ut i fra pris. Hva tenker beboerne om boligmarkedet i Oslo, og hva gjorde at de valgte å kjøpe bolig i et transformasjonsområde.

Ensjømodellen har tydelige mål om samarbeid mellom kommunale etater og private utbyggere. Planprosessen skal diskuteres ut ifra intervju med utbyggere og kommune. Hvordan stiller beboerne seg til planene for området, og hvordan ser de på utviklingen.

# BESKRIVELSE AV ENSJØ

Kapittelet vil gi en grundig beskrivelse av Ensjø og de to caseområdene Hagekvartalet og Hovinbekken, og gi en innføring i den generelle utviklingen på Ensjø. Historisk utvikling, planutvikling, aktører og fremdrift vil bli presentert. I tillegg nevnes reaksjoner fra media i forhold til utbyggingen av Ensjøbyen i slutten av kapittelet. Kart og bilder vil bli benyttet for å beskrive området og dets funksjoner og innhold. Dette er viktig for å vite hva beboerne trekker frem som positive og negative kvaliteter ved det å bo i Ensjøbyen. Funn fra beboerintervjuene presenteres i kapittel 7.



Figur 11: Ensjø i forhold til resten av byen

## FRA INDUSTRI TIL BILBY TIL BOLIGBY: ET INNBLIKK I PLANPROSESSEN FRA UTBYGGERNES SIDE

Det følgende baserer seg i stor grad på intervju med en representant for Foreningen Ensjøbyen som har god innsikt i prosessen og har vært med fra starten (Representant Foreningen Ensjøbyen 2015).

Ensjøs historie er teglverkernes historie. Ensjø var lenge et viktig sted for teglproduksjon, i tillegg til at der har vært både tobakk- og fyrstikkfabrikker. Industrierbeidere bodde på Ensjø, Vålerenga og Kampen i tilknytning til fabrikkene, mot slutten av 1800-tallet. Tidlig på 1900-tallet var det kun stålverkshaller på Ensjø, og litt rester av teglverk. Teglverkene gikk fra Jordal til Hasle, fordi her var blåleire i dalførene, og vann. Stålverkshallene er bygd av Christiania Stålverk 1917-20. Christiania Stålverk gikk konkurs når hallene var ferdig, så de var aldri i drift som stålverk. Stålverkene sto tomme fra 1920 til 1938. Noen bedrifter har drevet med trelastvirksomhet rettet mot den bearbeidende industrien, så haller og eiendommer var fylt med trelast. Når trelasthandelen flyttet ut rundt 1990 ble arealene leid ut til de som var villig til å være her, og det var bruktbilhandlerne.

Rundt 1990 var Ensjø preget av mange bilforretninger og trafikkerte veier, og var landets «hovedstad for salg, service og distribusjon av bil (Foreningen Ensjøbyen). Oslos befolkning har derfor lenge forbundet Ensjø med «bilbyen». Den store endringen kom i 1998 når Ensjø ble utnevnt til område for utvikling i kommuneplanen. En av grunneierne på Ensjø hadde lest i «Byplan 2000» og «Byplan 2000» at Ensjø skulle transformeres fra bilby til boligby, og tok initiativ ovenfor de andre utbyggerne i 1999. I planen var det utpekt hvor Oslo skulle vokse, og han mente at dersom grunneierne skulle være med på denne verdiskapingen så måtte de være aktive. Han satte derfor i gang og samle grunneierne.

Det som er spesielt på Ensjø er at det er et stort område med et lappeteppes av grunneiere. Representanten det ble snakket med uttalte at han hadde et problem med å få grunneierne med seg, men den største av alle grunneierne, Tiedemanns tobakksfabrikk, som i dag heter Ferd, hadde en eiendomssjef som var interessert i å være med på dette. Sammen med Ferd klarte de å samle en del sentrale grunneiere og en del store grunneiere. De var rundt ti stykker, men de representerte 50 % av arealet på Ensjø. Grunneierne meldte seg til PBE og ble ifølge dem selv under noe tvil tatt med i Planprogrammet. Det ble antatt at tvilen lå der fordi grunneierne i Foreningen Ensjøbyen kun var ti stykker, men representerte 50 % av arealet. PBE antagelig engstelige for at de grunneierne

skulle få mer å si enn de andre, men sånn gikk det ikke, uttalte representanten.

Planleggingsprogrammet tok mange år å utarbeide, og målet med boligbyen startet med 300 boliger før det til slutt endte på 7000 boliger. Selv om programmet ikke er et juridisk dokument, er det et politisk behandlet dokument med politiske føringer. Før programmet ble godkjent fant PBE ut at det måtte utarbeides en VPOR for Ensjø, noe som også var et politisk kompromiss. Representanten forteller at de forsto at PBE ville at det skulle bli en egen reguleringsplan, noe som førte til at de «sendte opp det røde flagget». Grunneierne mente at denne prosessen ville stanse all utvikling på Ensjø i ti år til, ettersom det var så mange grunneiere involvert, og reguleringsprosessen ikke ville gjennomføres uten «mye spetakkel». Representanten uttalte at PBE ikke var villige til å høre på grunneierne umiddelbart. Byutviklingskomitéen var derimot veldig lydhøre for å høre argumentene til grunneierne.

Den overordnede planen ble kalt Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø, ikke Veiledende plan for det offentlige rom som det heter til vanlig. Representanten påpekte at landskapsarkitekt Ola Bettum var veldig nyttig i den diskusjonen. Grunneierne, som ikke hadde vært med på slike prosesser før, ble ansett som lekfolk, og hadde ingen «standing» hos PBE. De var på mange måter det, påpekte han, men de representerte også drivkraften i utbyggingen ettersom kommunen selv eide lite areal, og det var de private som skulle bygge ut. Han påpekte at etter hvert som man blir vant til navn og fjes så får man en «standing», og blir hørt på en annen måte.

Utviklingen langs Gladengveien, med en reguleringsplan for Gladengen med 1450 boliger og 50 000 kvm næring, startet parallelt med behandlingen av Planleggingsprogrammet, og «alle visste at det betød noe å komme i gang med et betydelig næringsbygg her». Reitan-gruppen flyttet fra Narvesen-bygget til Gladengveien. Påsken 2009 sto bygget ferdig, og konverteringen av Narvesen-bygget til boliger ble startet. Midlene til utbyggingsavtalene skulle blant annet gå til åpningen av Hovinbekken som renner gjennom Ensjø. Bekken har gått på Ensjø fra gammelt av, til teglverkene, men måtte graves ned når industrialiseringen startet.

«Jeg er sikker på at vannet kommer til å bety mye for fremtidig Ensjø» mener Foreningen Ensjø.

### **Fremdrift og salgstakt**

«Det som kanskje har hatt mest å si for oss alle når det gjelder fremdriften på Ensjø er den koordinerende oppgaven som EBY fikk» uttalte representanten. Om prosessen hadde tatt lang tid mente han var et vanskelig spørsmål å gi et konkret svar på. Han hadde sett for seg at man ville komme raskere i gang. VPOR holdt igjen reguleringsplanene.

PBE starter med forarbeidet til planleggingsprogrammet i 1999, og er ferdig i 2003. Først i 2007 var VPOR ferdig. Det var en lang periode mente representanten. Deretter har det ligget på utbyggerne og markedet. Nå er det 8 år siden VPOR var klar, men representanten påpeker at selv om Oslo er i ekspansjon og skal bygge 7000 boliger på Ensjø, så er det begrenset hvor mye man kan selge hvert år. «Nå ligger salgstakten på 250 boliger i året totalt sett. Det er det vi føler markedet har greid å svelge unna.» Med 250 boliger hvert år er det langt til 7000 understreker han.

Planene kan jo ikke tvinge noen til å bygge og det de har opplevd er at enkelte grunneiere er lystne på å komme i gang og bygge ut, mens andre er tilbakeholdne. Representanten er overrasket over eiere som sitter med næringsbygg som er i rimelig god stand, som har solgt til utbyggere. «Per i dag har vi 5 områder under regulering som består av næringsbygg, som blir revet og det blir bygget boliger» sier han, og sånn sett er det veldig positivt. Han påpeker likevel at med en salgstakt på 250 i året tar det tid før man har ferdigstilt og solgt 7000 boliger. Kanskje mak å få solgt 350-400 i året på Ensjø, i et marked som er varmt, men det vil fortsatt ta tid forklarer han.

Han forteller at noen boligplaner venter på at de som eier resten av stålverkshallene river de. Disse boligene ligger for nærme hallene til at det kan skapes noe boligkvalitet mener han. «Vet ikke deres tanker, vet bare at det vil ta tid.» Ferd er den største utbyggeren, som grunneier av Tiedemanns gamle tobakksfabrikk, så tempoet deres betyr etter hans mening mye for utbyggingen på Ensjø.

Ensjø vokser hele tiden påpeker han, og han har inntrykk av at de som flytter til Ensjø trives godt. Han trekker frem at det var veldig positivt at kommunen tok tak og oppgraderte t-banestasjonen på Ensjø. Den var det ikke gjort noe med siden t-banen ble bygget i 1966. Han trekker frem at de fire linjene som stopper på Ensjø gjør at nærheten til sentrum er suveren. «Vi er nærme altså. Til og meg jeg tar t-banen når jeg skal i møte i byen. Det er det letteste».

### **Barnehager og skoler**

Representanten fra Foreningen Ensjøbyen mener Planleggingsprogrammet var ganske defensivt når det gjelder barnehageplasser, men det har kommunen tatt tak i nå. For en utbygger er det ofte «svarteper» å måtte bygge barnehage. I starten måtte ikke alle boligfelt bygge barnehage, men etter hvert som det ble tydelig

at kommunen hadde vært for defensiv i planleggingen må reguleringsplaner for alle store boligområder som nå kommer inn ha barnehage, noe som øker dekningen betydelig. Representanten uttalte at kommunen ønsket at en utbygger kun skulle bygge barnehage, noe som er vanskelig å hjemle, da måtte kommunen ha bygd barnehage selv. Han påpeker at Ferd skal gjøre om flere av sine områder noe som fører til at de vil få krav om flere barnehager.

I planprogrammet var det lagt inn at det skulle være tre skoletomter i nærheten av Ensjø; Fyrstikktorget, bak Hasle Torg, og på Frydenberg. Det har etterpå vist seg å være for lite. På årlige møter med lokalbefolkningen har de fra første møte blitt bombardert med at det er dårlig skoledekning her. Nå har Oslo kommune tatt konsekvensene av det og kjøpt skoletomt ved Grønnvoll allé, ved Grenseveien som etter planen skal stå ferdig 2020/2021. Det har beroliget folk på Ensjø mente han. «Nå tror vi på at skoledekningen også er på plass.» Representanten trekker frem at nærhet til skoler, Tøyenbadet, Valle Hovin og sykkelveier er positivt for barnefamilier. De fine parkdragene som vil gå på kryss og tvers av Ensjø anses som viktige elementer sammen med Hovinbekken. Han gleder seg til Ensjø Torg, «Tyngdepunktet», blir ferdig, og kan fungere som en samlingsplass for Ensjø.

### **Tyngdepunktet og tetthet**

Diskusjoner rundt etasjehøyder i Tyngdepunktet har ført til at denne utviklingen har tatt lengre tid enn planlagt. Representanten var kun involvert gjennom foreningen, men oppfattet det som det hadde vært et mareritt for grunneierne involvert. PBE ønsket at utviklingen skulle starte i Tyngdepunktet. Foreningen advarte imot det ettersom de skjønte at det ville bli tungt. Ikke bare diskusjonen knyttet til høyden var årsaken til dette, men fordi lokk over t-banen er en høy kostnad, området skal bygges tett, og det er mye blåleire i grunnen som gjør det dyrt å bygge. Foreningen var klare på at utbyggingen burde starte i randsonen og i kjerneområdet langs Gladengveien, og så fikk Tyngdepunktet komme når reguleringsplanen var klar.

Allerede under arbeidet med Planleggingsprogrammet ble det diskusjon med PBE om hva tettheten rundt Tyngdepunktet skulle være, og grunnen var den økonomiske delen som har utspring i lokket. Det ble gjort en markedsundersøkelse og en undersøkelse av hvilken tetthet som skulle til, og den tettheten som da ble bestemt er noe av grunnlaget for den diskusjonen som nå foregår. Representanten nevner et stort engasjementet fra beboerne på Kampen, som ikke ønsker for høye bygninger på andre siden av jernbanelinjen. Han forsto det til en viss grad, men påpekte at den høye bebyggelsen ikke vil ta noe lys fra boligene på Kampen. «Verre for oss på nordsiden av høyhusene» uttaler han. Representanten mener det får skje det som skjer, men påpeker at han synes det er viktig at beboerne smaler seg, og at man får en politisk avgjørelse slik at man kan komme seg videre.

Det vil øke utbyggingstakten på Ensjø betydelig mener han.

### **Bekymringer**

Representanten for Foreningen Ensjøbyen bekymrer seg for at parkeringsdekningen blir lav. Der det er blåleire blir det ekstra dyrt med parkeringsplass under bakken. Man skal ikke kjøre bil om man bor i nærheten av kollektivtilbud, men påpeker likevel at man «må leve i mellomtiden». Han tror problemer med lav parkeringsdekning vil overføres til andre deler av byen, og sier at han hadde vært bekymret for det dersom han var Kampen-beboer.

### **Boligkjøperne og deres forhold til kommunens planer**

Han trekker frem at han i starten ble forbauset over boligsalget til tross for hvor lite som ble bygget, og at han er imponert over de som flytter inn, over deres evne til å visualisere hvordan området vil bli i fremtiden. Ensjø har ikke de trekkplastrene som andre boligområder har mener han. De største utbyggerne er med på Ensjø i dag, men det var vanskelig å få de med i 1999. Flere var bekymret for Ensjø sitt lappeteppe med grunneiere.

I begynnelsen var det behov for å sette Ensjø på kartet uttalte representanten. Det var ingen politisk diskusjon, og liten pressdekning ettersom media skriver om det som er problematisk. Fornebu fikk til sammenligning mye mediedekning. Representanten uttaler at de forsøker å sette seg inn i hva som er viktig for boligkjøperne, og at de har intervjuet mange beboere. Det var viktig å etablere matbutikk i området, så nå er det dekning på den delen. Han trekker frem Ensjøs positive kvaliteter, at selv om det er tett og urbant så er det sol og lys. Han oppfatter mange positive mennesker.

Han oppfatter ikke at det ikke er noe som kan kalles en typisk Ensjø-beboer, «alle» flytter til Ensjø. Han forteller at de selger det rimeligste og dyreste først, og «alle kategorier mennesker». Noen flytter fra enebolig ikke så langt unna, til toppleilighet, andre er Oslo-innflyttere, eller folk som vil bo mer sentralt. Representanten fra Foreningen Ensjøbyen oppfatter det som kommunens engasjement virker positivt inn på boligkjøperne. Han forteller at han bruker VPOR og utbyggingsavtalene for å fortelle om forpliktelsene som kommunen har, noe som oppfattes som veldig viktig fra kjøpernes side.

### **Planprosessen**

Samarbeidet mellom EBY og kommunen har vært kjempebra, uttaler han. Spesielt trekkes de kvartalsvise møtene med alle utbyggere frem, hvor grunneiere og utbyggere kan uttrykke behov for å møte etatene i disse møtene, slik at representanter fra de forskjellige etatene kan stille opp ved behov. Det var en kjempehjelp, sier han, og understreker at EBYs rolle er suveren.

Samarbeidet mellom utbyggerne beskrives med at de er konkurrenter samtidig som de drar lasset sammen. I grunneiersammenhengen møtes de over bordet, og er åpne med hverandre om hvor de ønsker å bygge og hvilke langsiktige planer de har, i grovt perspektiv, forteller han. Prislistene offentliggjøres på nettet, og det er naturlig

å sammenligne prisene med hverandre. «Lar seg ikke gjøre å ha mye dyrere» sier han. JM har solgt veldig bra uttaler han, selv om han personlig ikke mener det de bygger er veldig pent. De er flinke til å selge påpeker han. «Vi lever i et konkurranseforhold, men under gode forhold» konstaterer han. Gjennom utbyggingsavtalene skal utbyggerne betale for fellestiltak som parker og infrastruktur, så de passer på at de ikke skal betale mer enn naboen. Han trekker frem at det er positivt med mangfold blant utbyggerne, og at det er tyngre å selge alene.

### **Bokkvalitet**

Det blir diskutert om hva bokkvalitet er, og han uttaler at han hadde en oppfatning av at OBOS bygger billigere enn noen annen, men at det var feil. OBOS har en beskrivelse på hvordan alle rom skal være. «Problemet med god bokkvalitet er kostnadsbildet» uttaler han, «og det er like dyrt for alle». Ved utformingen av byggene ble det diskutert hva de skulle tilby som var noe ekstra, og det ble konkludert med at nordmenn er opptatt av sola, så alle gjennomgående leiligheter skulle ha balkong på begge sider. Og det var kostnadsdrivende.

Han påpekte at det var en viss debatt rundt kostnadene av dette, men han var klar på at man måtte måtte tilby mer, og få opp bokkvaliteten. «Ser at noen har fulgt oss. Bokkvalitet gjelder mer enn sol, men sol betyr mye for Ola Nordmann» uttaler han. Første bygget i Gladengveien er bygd etter Tek 7. Kvalitetsprogrammet sier ikke veldig mye, uttaler han, men det sier noe om at man skal være litt «foroverlent» når det gjelder isolasjon. Han forteller at TEK10 skal erstattes av TEK15, hvor det vil være strengere energikrav. Han mener derimot at «TEK10 er streng nok». Vet ikke om man skal kalle det med isolasjon bokkvalitet, men god bokkvalitet går mye på effektiviteten i rommene, mener han. Det er negativt når soverommene blir for små. «Gladengen boligutvikling knar leiligheten veldig, arkitekten har ikke fritt spillerom» forteller han, og at de jobber mye med hvordan leiligheten skal være. Det er en styrke med egne arkitekter på huset, selv om det er «pain in the ass» for arkitekten som får oppdraget. «Vi knar leiligheten veldig», gjentar han.

Bokkvalitet handler om at løsningen på layouten er effektiv og god å bo i, mener han. Han uttaler at de gjerne skulle bygd større soverom, men at de sliter med kostnadene. Entreprisekost sliter man veldig med, og TEK10 er prisdrivende. De tekniske fagene har skrudd opp prisene veldig, mener han, og han er skeptisk til hva TEK15 vil gjøre som er på høring nå. «Vi sliter med kostnadsnivå altså». TEK15 kommer hovedsakelig med økte isolasjonskrav, og det er en merkostnad som ikke gir så veldig mye. «Vi er en utbygger som engasjerer oss. Vi er med hele veien. Er med på byggherremøter til bygget er ferdig, på prosjektering og hele prosessen. Og det er morsomt!» avslutter han.

### **Bilby og næring**

«På det verste hadde vi 20 bruktbilhandlere» uttaler han. De måtte rydde opp, og så opp alle bilhandlerne. Han påpeker at bilforretningene er der det er billig å være, så han antar at de vil være på Ensjø så lenge det



er attraktivt. Han antar at de fleste bilforretningen vil være borte om 10 år, at de som ligger langs Ensjøveien vil bli værende lengst, men at det er forretninger som trenger mye plass og kommer til å flytte enda lengre ut av byen etter hvert som de fortrenses av boligbyen. Han understreker at han ønsker boligbyen, men at det er viktig med næringsarealer, og at folk som bor på Ensjø skal kunne jobbe der også.

Representanten fra foreningen Ensjøbyen forteller at en av hovedkampene med PBE var at de ønsket at alle lokaler skulle ha næringslokaler, men han påpeker at det er begrenset hvor mye lokalnæring man kan etablere. «Vi som er først ut med næringslokalene sliter med å finne leietakere om egner seg» uttalte han. Brassieriet som har vært i Gladengveien sliter, og representanten spør seg selv om det er mangelen på befolkningsgrunnlag som er problemet, eller at de ikke har hatt rett type driver. Han sier de har forsøkt å snakke med driverne, og prøve å overtale dem om at de ikke har rett konsept, og for høye priser, men at de ikke har kommet gjennom. Representanten mener næringstilbudene må være tilpasset menneskene og behovene som er her.

### Ensjøbyen i media

En gjennomgang av ulike medieartikler var en måte å få innblikk i utviklingen på, før intervjuene skulle gjennomføres. De maler et bilde av hvordan utbyggingen oppfattes for resten av Oslos befolkning. Gjennom media kommer ulike kritikker tydelig frem. Det er interessant å se hvordan noen saker blir fremstilt, og hvilke reaksjoner som har dukket opp i forbindelse med utbyggingen på Ensjø. Det er hovedsakelig Oslo kommunes dårlige eller trege planlegging av barnehager og skoler som blir diskutert, men også ulike diskusjoner knyttet til antall etasjer på bygninger, spesielt rundt Tyngdepunktet, eller utformingen av solforhold og uteområder som diskuteres. I Aftenposten er hyppige artikler og leserinnlegg som kritiserer politikernes manglede kunnskap, og at de lar seg presse av utbyggere. Noen kritiserer politikerne og kommunen for å gi dispensasjon på blant annet lysforhold, noe som da vil gi dårligere boliger og uteområder.

### Fremdrift

Noen av utbyggerne kommenterte at dersom kommunen hadde blitt ferdig tidligere med planen for Ensjø ville ikke boligsalget ha blitt påvirket i like stor grad, og utbyggingen ville vært kommet lengre. I stedet måtte boligbyggingen i 2008 vente på at markedet skulle snu før de kunne selge og dermed også bygge flere boliger. En representant fra bystyret kommenterte i samme artikkel at det var riktig å være så grundig i et så omfattende prosjekt. Utbyggere her forsvare også høye boligprosjekt med at dersom det ikke bygges høyt nok blir det mindre grøntareal.

Når det gjelder Tyngdepunktet tar det for lang tid for noen utbyggere, som sier de ikke kan vente på Tyngdepunktet, og derfor bygger sine egne butikker, kaféer og frisører. «Bekymringen er jo om denne planen blir videreført med store nok arealer», sier Ola Elvestuen. «Det er jo sånt som må passes på. Vi ønsker at dette

skal være en god bydel å bo i, samtidig som den skal bli interessant for folk å besøke.» Artiklene viser hvordan utbyggerne er bundet av markedet de bygger for, og hvordan markedets konjunkturer får konsekvenser for salget og dermed byggingen av en hel bydel. Utbyggere påpeker at de er avhengig av en høyde på mellom 5 og 12 etasjer. Videre påpeker utbyggerne at boligmarkedet ikke er den eneste grunnen til at byggingen har stoppet opp til tider. Utbyggerne ønsker rimelige leiligheter, og for å få til det må byggeprisen ned, noe entreprenørene ikke er villige til.

I juni 2007 blir det første store prosjektet godkjent av Oslo kommune. Planene omfatter begge sider av Gladengveien. Bare i Gladengveien 4 kan det komme 500 boliger. Området skal ha urban karakter, avenypreg og vannkanal hvor Hovinbekken kommer opp i dagen. Gatene blir brede og får trær og sykkelsti, fartsgrensen blir satt til 30 km/t. Det er arkitekter fra Snøhetta som har planlagt grøntområdene på Ensjø. Designet går i grønt, blått og grått. Kommunen ønsker to brede parkdrag, med en ny hovedpark ved Tidemanns tobakksfabrikk (Trang fødsel for boligbyen Ensjø 2008).

Kritikk av dårlige solforhold og dårlige uteområder I Aftenposten kritiserer sivilarkitekt Bård Isdahl kommunen for å løpe fra ansvaret og gi for mange dispensasjoner som gir dårlige solforhold. Artikkelen påstår at kommunen har for lite kunnskap til å sikre gode nok løsninger f.eks. med tanke på uterom mellom byggene. Isdahl mener kommunen lar seg påvirke av utbyggerne i for stor grad. Det nevnes at PBE har for lite ressurser og er underbemannede. «Det tragiske er at de som styrer markedet, mener jobben er gjort når leiligheten er solgt.» Det påpekes at det langsiktige perspektivet ikke er til stede, at de som bygger boligene kun har et kortsiktig perspektiv og ikke «bryr seg» utover å selge leilighetene.

Jon Guttu kritiserer i samme artikkel uterommene som lages i Oslo. «Trenden nå er at det lages uterom som er estetisk-akademiske i karakteren. Stier i rette vinkler, pene roser og traue med blomster plassert utover gressplenen som effektivt blokkerer alle bruksmuligheter. Det skal se ordentlig ut og sende signaler om at de som bor der er prektige mennesker. Det passer ikke så godt med de litt mer rufsete forholdene barn trives i» (Strøm-Gundersen 2011).

Gode utearealer, gangstier, parker og forbindelser mellom det nye Ensjø og omkringliggende områder har vært viktig for utviklingen uttaler byutviklingsbyråd Bård Folke Fredriksen, det vil bidra til å gjøre området mer attraktivt. «Det vi bli en mye større andel boliger og lavere andel arbeidsplasser i Hovinbyen enn i Nydalen. Dermed er det behov for flere skoler og mer handel. Da ligger forholdene til rette for mer folkeliv og det blir lettere å skape en egen stedsidentitet» ifølge byråden. Ideen med Hovinbyen er samtidig å binde områder som Ensjø, Løren, Økern, Ulven og Vollebekk sammen med resten av byen. Forvandlingen av Økern-området vil føre til at den tette byen kommer til å vokse inn i Groruddalen, som vil gi beboerne mange nye tilbud og kvaliteter (Friis 2014).

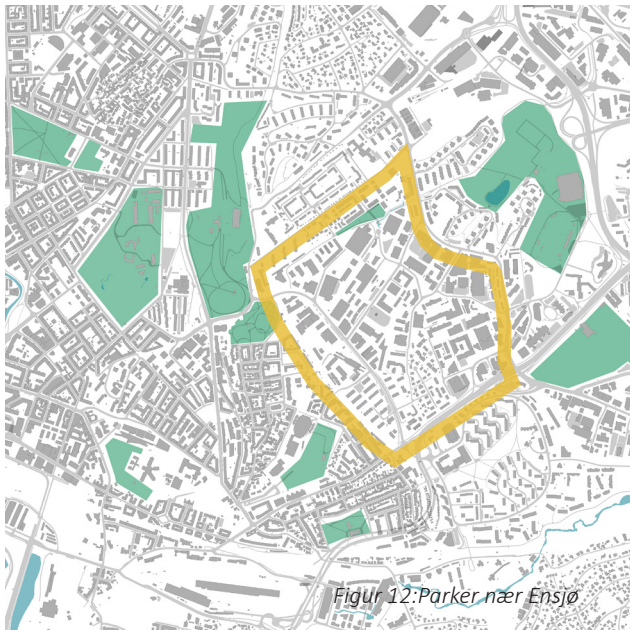
## Skole

«Ensjøbyen er landets største boligutvinklingsprosjekt noensinne, men overlatt til planløse bypolitikere» (Schjørlien 2011). Grünerløkka SV kritiserer manglende kommunal oppfølging av bygging av barnehager og skoler i tilknytning til Ensjø. I stedet blir inntaksgrensene endret. I noen tilfeller må søskenpar må gå på skole i to forskjellige områder, f.eks. Hasle og Kampen. Også beboerne etterlyser skolebygging på Ensjø: «Det er familiene utbyggerne av leilighetene forsøker å nå ut til. Reklamene er beregnet på foreldre. Da må området også ha god nok skoleplass» mener en av beboerne i Lille Tøyen Hageby. «Byrådet må vurdere framdriften i forhold til regulering av tomter. På Ensjø er det lagt til rette for boliger, før skoletomten er på plass. Dette er en prosess som tar lang tid, og skolen burde vært inne i utbyggingsplanene for lengst» (Svendsen 2012).

## Media om tetthet i dagens boligbygging

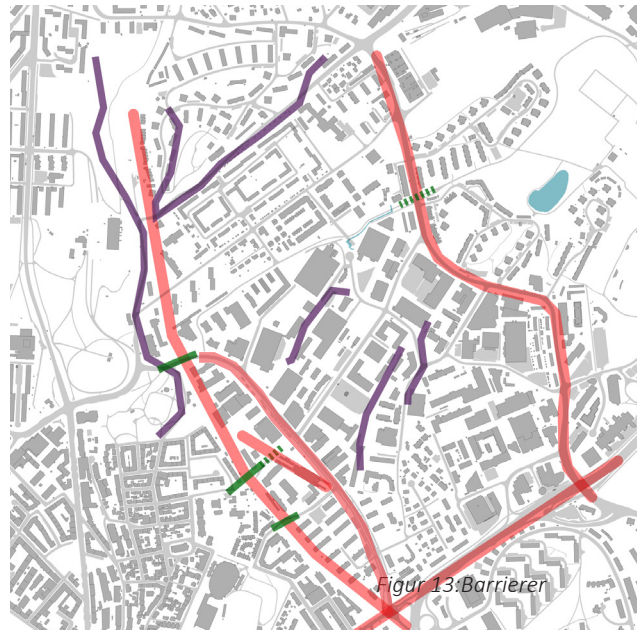
«Vi bygger boliger som er mindre, trangere og mørkere enn noen gang før i moderne norsk bolighistorie,» uttaler boligforsker Bendik Manum, førsteamanuensis ved Fakultet for arkitektur og billedkunst ved NTNU. Nye boligprosjekter kritiseres for å «snylte» på trendy nabolag med døde fasader på gateplan. «Massive boligprosjekter som Waldemars Hage kritiseres for å snylte på trendy nabolag med døde fasader på gateplan». Ringnes Park og Wexels Plass trekkes frem som dårlige eksempler. En utbygger i Stor-Oslo Eiendom mener det ikke er fokus på estetisk kvalitet og kritiserer strenge forskrifter og lang behandlingstid for å gjøre byggingen uforutsigbar, slik at man ikke tørr å satse på innovasjon. Han mener at de og andre utbyggere leverer minimumskravene og at markedet ikke ber om mer, alt de bygger blir solgt sier han, og beboerne sier de trives.

Lene Schmidt i NIBR mener at vi ikke vil lære. Boliganlegg med små leiligheter nærme sentrum preges av gjennomtrekk, og liten plass og ensidige leiligheter øker misnøyen. «Med så ustabile forhold blir det dårlig med kjærlighet til eget bosted, og forfallet begynner. Det er forslummingens første trinn» mener hun. «Den overordnede planleggingen av bydelene er erstattet av summen av enkeltprosjekter. Rammevilkårene for arkitekturen har aldri vært dårligere» mener Kristian Ribe i Rambøll. Miljøvernminister Erik Solheim vedgår at fortettingen kan ha gått på bekostning av bokvaliteten i byene. Han påpeker at loven gir mulighet til å begrense bygningenes størrelser og stille krav til utearealer, og at det er opp til den enkelte kommune å vise vilje og kraft for å få noe til (Butenschøn 2012).



Figur 12: Parker nær Ensjø

Ensjø ligger nærme sentrum, men oppleves lengre unna på grunn av høydeforskjell og barrierer som toglinje og trafkkerte veier. Området er bebygd av ulike bebyggelsestyper som gir et variert og rotete uttrykk.



Figur 13: Barrierer

De røde linjene er hovedveier og toglinje  
Det lilla markerer markante høydeendringer



Figur 14: Bebyggelsestruktur



Figur 15: Gatestruktur



Figur 16: Forbindelser



Figur 17: Eiendomsgrenser

Figur 18: Gladengveien sett fra det fremtidige Tyngdepunktet



# Hagekvartalet

## Markedsføringen

Under dette punktet vil det bli gått nærmere inn på hvordan utbyggerne selv markedsfører sine boligprosjekt. Hvem er målgruppen og hvilke kvaliteter trekker de frem?

Skanska og Ferd Eiendom er utbyggerne bak Hagekvartalet i Tiedemannsbyen. Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2011, og ligger inntil Tiedemannsparken, på høyden mellom Lille Tøyen Hageby og Gladengveien. Utbyggeren beskriver selv tomten som en av Ensjøs beste, med gode utsikts- og solforhold (Foreningen Ensjøbyen).

Tiedemannsbyen planlegges med variert bebyggelse med toroms til femroms leiligheter i kvartalsbebyggelse på 4-7 etasjer. «Vårt overordnede mål er å forvandle området til et naturbant, levende og attraktivt boligområde. Videre å bygge en fleksibel boligbebyggelse med arkitektonisk god kvalitet og karakter. Vi vil også gi området en utforming som synliggjør områdekvalitetene og bidrar til egenart og identitet» (Ferd).

Det trekkes frem at Ensjø ligger i Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og Valle Hovin. Det trekkes også frem at en viktig del av Oslos arbeiderhistorie finnes i området. I Tiedemannsbyen bor du naturbant: Urbant, men grønt. Sentralt, men rolig. Lite biltrafikk i området og et godt kollektivtilbud fremheves sammen med nærheten til det kommende bysenteret Ensjø Torg. Videre kommer en opprøpning av det du får tilgang på i nærområdet: matbutikker, kaféer, museum, barnehage, skoler, Tøyenparken, Tøyenbadet, Valle Hovin, ballbaner og lekeplasser, sykkelstier og parker og grøntområder.

Skanska trekker frem at de legger vekt på grønne uteområder med trær og busker på fellesarealene i Tiedemannsbyen. Alle leiligheter vil ha egen uteplass, enten i form av avskjermede hageparseller, eller balkonger og takterrasser (Skanska 2010:17).

## Planen

Reguleringsplanen til Hagekvartalet ble vedtatt 17.12.2008. Planens formål innbefatter både bolig og næring. Gesimshøyden varierer fra kote 88 på hus A, B og D (rekkehusene) mens hus C kan ha gesimshøyder opp til kote 97. Inngang til rekkehusene fra kote 73,5 (jf situasjonsplan).

Rammetillatelsen tillater oppføring av tre boligblokker med tre mindre næringslokaler, og tre rekker med rekkehus inkludert parkeringskjeller. BRA er oppgitt til 19 150 kvm. Næring utgjør 161 kvm BRA. Dermed er 18 989 kvm BRA til boligformål.

Prosjektet består av 199 boliger, 174 leiligheter og 25 rekkehus. Fordelingen av leilighetene er fordelt på 58 stk toroms (33 %), 28 stk treroms (16 %), 56 stk fireroms (32 %) og 32 stk femroms (18 %). Prosentandelen er regnet ut i fra antallet leiligheter, altså 174.

## Parkering

Prosjektet har 160 parkeringsplasser i parkeringskjeller. 158 parkeringsplasser til boligformål og 2 parkeringsplasser til næringslokalene. 10 av plassene er HC-plasser. Prosjektet har også 404 sykkelplasser i egen sykkelrom i parkeringskjelleren, i tillegg til sykkeloppstillingsplasser på terreng.

## Uteareal

Krav til uteareal for felt D, altså Hagekvartalet, er 4031 kvm. Dette tilsvarer 21,2 % av totalt BRA for bolig. Faktisk uteareal oppgis til 5 529,2 kvm, altså 29,1 %. I utearealet inngår privat og felles uteareal på dekke, i tillegg til balkonger og takterrasser.

## Bebyggelse

Hagekvartalet består av en randbebyggelse på 4-7 etasjer høye bygninger og en «hagebebyggelse» med rekkehus på 3 etasjer og takterrasse. Mot Petersborgplassen et leilighetsblokken 7 etasjer, men brytes opp av fire gjennomslag i de to øvre etasjene. Mot nordvest og sørvest er bebyggelsen på 4 etasjer. Balkongene skal skape vertikale brudd i den horisontale bebyggelsen. Leilighetsblokkene er i tegl i ulike nyanser og med betongelementer. Rekkehusene er i tre, malt i hvitt og svart.

Rekkehusene har ulik planløsning for annethvert hus. En type har bad, dusj, kjøkken og spiseplass i første etasje, stue og soverom i andre etasje, og to soverom og bad i tredje etasje. Fjerde etasje består av bod og loftsrom i tillegg til takterrasse. Den andre planløsningen har bad, dusj og stue i første etasje, stue og kjøkken i andre etasje, og tre soverom og bad i tredje etasje. I denne typen blir derfor soverommene mindre. Denne planløsningen har ikke loftsrom, men en mye større takterrasse.

Høy arkitektonisk kvalitet vektlegges i utformingen av bygninger og utearealer, og det skal være et tydelig skille mellom private og offentlige arealer, for eksempel ved bruk av beplantning.

Ønske om at alle boliger i Hagekvartalet skal ha tilgang til privat uteplass.

## Bemerkninger

Noen bemerkninger kom inn i byggesaken. En av de nærliggende bygningene mente at bebyggelsen på Hagekvartalet ikke burde vært høyere enn 5 etasjer og

dermed holdes på samme høyde som annen bebyggelse i Hovinveien og ikke ødelegge med helhetsinntrykket av området. Dette svares fra ansvarlig søker at Hagekvartalet overholder reguleringsplanens krav.

#### Dispensasjoner

To leiligheter fikk dispensasjon fra kravet om fri høyde under balkong på 3 meter til å være 2,8 meter, noe ansvarlig søker argumenterer for ved å uttale at «tilgang til balkong vil gi økt bokvalitet».

Det fastslås av Plan- og bygningsetaten at uteoppholdsarealene er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det påpekes også at det ikke gis brukstillatelse før uteoppholdsarealene er ferdigstilt.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 25 % og skal beregnes som andel av BRA for bolig for det enkelte felt. «Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes.»

«Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon.»

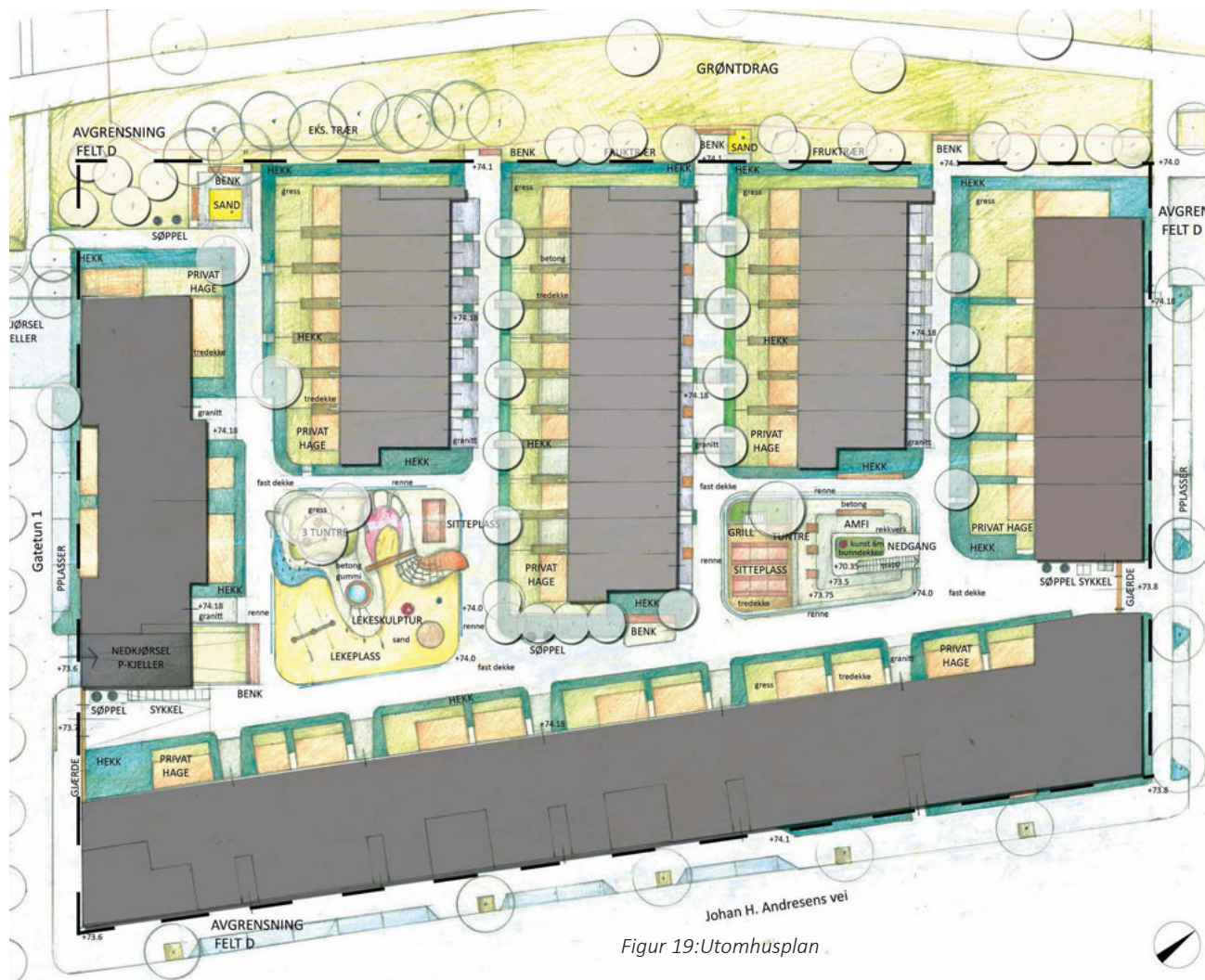
«Innenfor hvert felt skal det opparbeides lekeareal for barn.»

#### Leilighetsfordeling

Det tillates maksimalt 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normal oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling godkjent når de tre feltene samlet tilfredsstillende kravet.

#### Utforming

Det legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Skillet mellom privat og offentlig skal være tydelig.



Figur 19: Utomhusplan

# Hovinbekken

JM henvender seg til barnefamiliene i markedsføringen: «Hovinbekken tilbyr en lun oase i Ensjøbyen der leiligheter og omgivelser er skreddersydde for familier. Urbant og omkranset av park og grøntområder gir rom for livs- og bokvalitet for hele familien» (JM 2015). Hovinbekken ligger helt inntil Grenseveien helt nord-øst i Ensjøbyen og ble ferdigstilt i 2014. JM er utbygger av Hovinbekken og «bygger hus du trives i» (Foreningen Ensjøbyen). De tre blokkene på seks etasjer har et boligareal på 9.000 kvm BRA. 20 prosent av leilighetene er toroms, mens 50 prosent er på over 80 kvm. JM Norge valgte her å bygge flere femroms, de solgte da også enda bedre enn forventet (Joelson 2014).

Hovibekken ble regulert 19.01.2007. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 11 250 kvm, hvorav minimum 285 kvm skal avsettes til barnehage. Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 25 % av samlet bruksareal. Ved tillegg av barnehage skal det i tillegg avsette uteareal på 650 kvm.

Punkt 3.4. i bestemmelsene tar for seg Leilighetsfordeling og bokvalitet. Den viser leilighetsfordelingen som er

- Kategori 1: Maks 20 % leiligheter med 40-50 kvm BRA
- Kategori 2: Minimum 30 % leiligheter med 50-80 kvm BRA
- Kategori 3: Minimum 50 % leiligheter med over 80 kvm BRA

Estetiske krav til boligprosjektet nevnes i rammetillatelsen. Bebyggelsen er i henhold til Planleggingsprogrammet for Ensjø plassert langs Grenseveien og danner en kvartalsstruktur. Fasaden er kledd i mørk tegl som brytes opp av store glassfelt. Materialbruken tilfører bebyggelsen av spennende kontrast. Trapperom i glass, glassfelt og varierende dybde på vinduskarman gir variasjon i den lange fasaden. Tiltaket anses for å ivareta Plan- og bygningslovens krav til estetikk.









# Del 3

## Utvikling, teori og studier

*Dette kapitlet skal gi en innføring i ulike temaer innen teori og forskning og skal på den måten redegjøre for det faglige utgangspunktet og teorigrunnlaget som oppgaven bygger på. Det har vært viktig å forstå ulike begrep for å kunne løse problemstillingen. Denne teoretiske bakgrunnen, samt innblikk i forskningen på området er viktig for å kunne tolke funnene fra intervjuene og svare på problemstillingen.*

## KAPITTEL 5:

# HISTORISK UTVIKLING

### BOLIGBYGGINGENS HISTORISKE UTVIKLING ETTER 1900

Ved å se på boligutviklingen og utviklingen innen kravene til nye boliger, ser man hva som har vært vektlagt tidligere og hva som er viktig i dagens boligbygging. Hva beboere forventer eller krever av boligen og området boligen har i likhet med kravene forandret seg. Fokuset på økt fortetting og et ønske om en mer urban kultur gjør at flere velger å bo i byen, også med barn.

#### 1900-1950

Etter 1900 gikk Norge fra byregulering til byplanlegging. Videre utbygging ble styrt av mer systematisk planlegging. Tilflytting til byene gjorde det nødvendig å ta offentlig kontroll over utviklingen. I årene etter 1910 ble kommunale boligprosjekt satt i gang i de fleste byene i landet. Boligreformprogrammet i Oslo-området frem til 1920-årene vakte internasjonal oppsikt ettersom det ga arbeidere mulighet til å eie egen bolig. Dette var ikke vanlig på denne tiden, arbeidere hadde tradisjonelt bodd i leiegårder.

Dette mønsteret endret seg med boligprosjekt med en sosial profil. «Egne hjem» var et slagord som ble lansert allerede i 1902, som fremmet denne nye tankegangen. Etableringen av langsiktige spareordninger og system for avbetaling gjorde det mulig for mennesker med moderat inntekt og etter hvert eie sitt eget hjem. En overordnet boligpolitikk skulle gi «hjelp til selvhjelp». I motsetning til den desentraliserte urbanismen som pågikk i USA var det i Europa fokus på kompakte boligløsninger med god bokvalitet.

Oslo-arkitekten Kristen Rivertz var en pioner på området og initierte til opprettelsen av Christiania Byggeselskap for Småboliger. Selskapet oppførte tre boligblokker på Sagene i 1911, kalt det Rivertzke kompleks. Komplekset markerer en viktig vending i utviklingen, fra lukket kvartal til åpne, frittliggende lameller. I nye boligprosjekt gikk man nå inn for å åpne kvartalene, slik Harald Hals, reguleringsjef i Oslo fra 1926, gjorde blant annet i boligområdene på Lindern og Torshov, på siste halvdel av 1910-årene. Harald Hals var en nytenkende byplanlegger, og i 1929 fikk Oslo en byplan for fremtidig utvikling med hans generalplan Fra Christiania til Stor-Oslo.

Kommunene var lenge inspirert av hagebyidealet, og

det var ikke før i 1930-årene at Rivertz sine ideer ble utviklet videre. Rivertz' boliger var inspirert av både engelsk hagebystil, nordisk barokk med sine mansardtak, samtidig som de beveget seg mot modernismen, med boligblokkene som frittliggende lameller.

Offentlige utbyggere hadde en felles oppfatning om at alle lag av folket fortjente boliger med påkostet utstyr og attraktive omgivelser (Brekke 2003). Fra industrialiserte byer med problemer som forurensning og dårlige boforhold ble det etter hvert tydelig at det kommunale måtte ha en klarere rolle i boligbyggingen. Rivertzkomplekset var det første helkommunale boligprosjektet, men første verdenskrig setter etter hvert en stopper for offentlige boligtiltak.

Under første verdenskrig blir hagebyen planleggingsidealet også i Norge og i 1920-årene ble det anlagt boligområder i romantiske bomiljøer inspirert av den engelske hagestilen til Howard. I Oslo ble Ullevål Hageby, Lille Tøyen Hageby og Holtet Hageby anlagt for å nevne noen. Husene var opprinnelig tiltenkt arbeiderne, men ble for dyre, noe som førte til at middelklassen flyttet inn i mønsterområdene. Trang kvartalsbebyggelse var et resultat av spekulasjonsbyggingen i 1890-årene, og ble erstattet av storgårdskvartaler med 3 etasjes leiegårder med mer lys og luft.

Takene ble trukket nedover fasaden og gir leiegårdene karakter av rekkehus. Lindern og Torshov er gode eksempler på dette. Leiegårdene ble arbeidernes boliger. «Osloplanen» med sine toroms leiligheter ble normgivende for boligstandarden. Arbeiderboligen med ett rom og kjøkken ble forbedret til to oppholdsrom, samt kjøkken og wc. Familiene var fortsatt store så selv om det ble en forbedring i boligstandarden så var leilighetene fortsatt overfylte.

1930-årene preges av et vanskelig arbeidsmarked. Det offentliges innsats i boligbyggingen ble begrenset til garantier for låneordninger, og de private entreprenører dominerer markedet. Samtidig ble boligkooperasjonen styrket. Politisk polarisering førte også til at radikale planleggere kritiserte den private boligbyggingen og formulerte nye minimumskrav til boligen. Boligbehovet skulle møtes med en ny byggestil, og arbeiderboligene skulle ikke lenger være trange og dårlige. Boligene skulle ikke lenger være preget av historiske ornamentar, og den

gamle, usunne byen skulle erstattes av boligen med rikelig tilgang på sol, luft og grønne trær. Den nye retningen fikk navnet funksjonalismen. Nye boligblokker ble lagt i parallelle lameller i nord-sør retning for å gi mest mulig sol og like forhold for beboerne. Boligene hadde ingen utsmykning, flate tak lange vindusbånd og var hvite eller lyse. Boligen skulle først og fremst være effektiv, enkel og praktisk.

Andre verdenskrig setter en stopper for en begynnende oppgangstid, og fører til bolignød og behov for storstilt offentlig satsning over hele landet. Et politisk fellesprogram basert på Husbanken og boligkooperasjonen blir iverksatt. Standardleiligheten øker fra to rom til tre rom, kjøkken og bad. Under krigen hadde det blitt gjennomført en boligundersøkelse som konkluderte med at trange ett- og toroms ikke var egnet for familier med barn, en konklusjon som i dag virker nokså opplagt. Minimumskravet skulle være tre rom og eget spisekjøkken. Spisekjøkkenet skulle ikke brukes som soverom, noe som hadde vært vanlig i arbeiderboliger tidligere. Norge fikk en raskere overgang til tre- og senere fireroms leiligheter enn andre nordiske land, og dette var en dristig satsing i en periode preget av rasjonering og knapphet.

#### **Fra 1950**

Etter krigen var det et underskudd på rundt 100 000 boliger, og en radikal boligpolitikk måtte iverksettes. En statlig boligbank ble påkrevd og Den Norske Stats Husbank ble opprettet i 1946. Samtidig ble Norsk Boligbyggelags Landsforbund opprettet. Tidligere statlige kredittordninger hadde i hovedsak vært rettet mot landsbygda. Husbankens bevilgninger og låneordninger er statens viktigste redskap i boligpolitikken. Målsettingen er blant annet å sikre kvalitetsnivået på boligsektoren.

Boliger finansiert av Husbanken har utgjort 2/3 av boligproduksjonen og har til tider vært enerådige. Boligdirektoratet skulle i tillegg gi byggeteknisk veiledning og utvikle hustyper til gjenreisningen. Boligkooperasjoner skulle stå for selve byggingen av boligene. Det var et samarbeid mellom stat, kommune og boligaksjeselskaper hvor staten skulle sørge for kreditten, kommunen skulle skaffe tomter og boligkooperasjoner skulle stå for byggingen. OBOS var et halvoffentlig organ, med offentlige representanter i styret, og var kommunens viktigste redskap i boligpolitikken. Lignende organ ble opprette i alle de største byene, og ble hovedmodellen i norsk boligpolitikk etter krigen.

Boliger ble hovedsakelig bygget for kjernefamilien, noe som gjorde at andre grupper falt utenfor det vanlige boligmarkedet, blant annet enslige forsørgere, unge familier, studenter og funksjonshemmede. Flere av

disse må løse sine boligbehov gjennom offentlige ordninger. I gjenreisningen etter krigen vendte man atter en gang tilbake til det hjemlige og trygge, og funksjonalismens ideer ble blandet med tanker om hagebyer og nabogrender. Boligblokkene så ut som forvokste eneboliger omgitt av rikelige grøntarealer uten særlig bymessig preg. Laboratoriekjøkkenet ble enerådende i Norge selv om grunnen til det opprinnelse, frykten for tuberkulose, for lengst var avskaffet. Etter hvert fører økonomisk vekst til økt tilflytting til byene. En akselererende konsentrasjonsprosess skjer gjennom 1950-tallet og utover på 60-tallet, og boligbyggingen kommer i gang for alvor i byene.

Etter krigen blir eneboliger forbudt i de store byene. Boligblokker på tre til fire etasjer kombinerer idealene til hagebyen og rasjonell bygging og drift. Idealet er huset i den frie natur, og rene boligområder blir samlet i landlige omgivelser utenfor den trafikkerte og forurensende byen, med biler og industri. Boligbyggingen skal helst skje utenfor byen, på ubebygde areal. Drabantbyen oppstår, og den dominerer i byene sammen med boligblokken og rekkehuset. Flere tusen boliger ble bygget samtidig som infrastruktur ble anlagt, og drabantbyene blir bebodd av familier fra midtbyen og distriktene. Arbeiderboliger er blitt sosial boligbygging og familieleiligheten er på fire rom. Svenske drabantbyer og engelske New Towns blir planleggenes forbilder. Selvforsynte boligsamlinger i det grønne, med ulike former for service, skal skape et grunnlag for sosialt fellesskap. Lambertseter, Norge første drabantby, forblir et boligområde, og lokalsenteret er ikke nok for å veie opp for byens mangfold.

Boligblokkene blir byget som «smalhus» på 8-9 meters bredde, som gir gode romstørrelser og lysforhold. Den vanlige boligtypen var en såkalt tospenner, basert på to og to leiligheter omkring et felles trapperom. Gjennomsnittsstørrelsen er på tre rom, kjøkken og bad på totalt 70-80 kvm. Husbankarealet blir dermed kraftig redusert fra 110 kvm til 80 kvm maksimalt for en familieleilighet på grunn av rasjonaliseringer. Etter Koreakrigens utbrudd øker byggekostnadene og man må spare ytterligere på ressursene. Fireetasjes blokk uten heis blir vanlig, og minimale luftbalkonger blir lagt utenpå huset for å ikke bli regnet med i arealet. På grunn av besparelser blir innervæggen tynnere og lydisolasjonen dårligere.

Nye maskiner og heistyper muliggjør bygging av høyblokker i såkalte firespenner, med fire leiligheter på hvert plan med heis og trapp i midten. Dette gir svært varierende lysforhold for de ulike leilighetene. 1960-tallet preges av industrialisering og stordrift, og boligbygging i store serier som ga monotoni og mangel på variasjon. Systemforskalinger fører til at bæreveggene kan snus og

det skapes boligbygg med større totalareal, men med dype leiligheter, som ofte ble mørke, med smale og lite møbleringsvennlige rom. Kjøkkenet med spiseplass ble ofte plassert i den mørke midtsonen. Terrasseblokkene ga ofte enda dårligere planløsninger med dypere og mørkere leiligheter, og var vanskelig å innpasse både urbant og landlig.

### **Kritikk av boligblokkene. Tett-lav oppstår**

En ny desentraliseringsprosess blir tydelig på 1970-tallet og det skjer et tendensskifte i bosetningsutviklingen. I tillegg kommer kritikken mot de store boligblokkene og den ensidige profitorienterte boligbyggingen. «Ammerudrapporten» blir et symbolsk kampskrift på totalprosjektert monotoni, svake boligplaner og en udemokratisk planleggingsprosess. Manglende fellesanlegg og kollektivtrafikktilbud isolerer dessuten store befolkningsgrupper i boligområder som fastlåser tradisjonelle kjønnsmønstre, favoriserer kjernefamilien og passiviserer beboerne.

Man stilte spørsmålsteget ved hvorfor man skulle bygge høye blokker når store arealer fortsatt sto ubebygde og ubrukt. Fagfolk mente besparelsene av areal og grunnlagsinvesteringer ved å bygge såpass høyt var minimale. Det ble derimot påstått at nordmenns tradisjonelle krav til bakkekontakt og utsikt kunne oppfylles gjennom en kombinasjon av blokk og rekkehus. Alternativet tett-lav oppstår, og småbyen og landsbyen blir det nye idealet. Entreprenører følger opp med nye byggemåter og mer variasjon. Spennvidder på 7,2 meter gir større fasadebredde og bedre planløsninger. Kravet til medvirkning medfører at boligene blir mer tilpassningsdyktige, med både indre og ytre fleksibilitet.

Uteområdene får mer oppmerksomhet og det blir mer vanlig å benytte seg av landskapsarkitekter i prosjekteringen. Privatbilismen øker betraktelig og fører til at boligområdene får omfattende trafikksystem, basert på separering og differensiering av ulike trafikkgrupper. Trafikksikkerhet og andre miljømessige hensyn blir vektlagt på 70-tallet, men løsningen er ofte overdimensjonerte og mangler smidighet. Rykkinnfeltet i Bærum fra 1968 er det første lavblokkprosjektet.

På 1970-tallet ble en del prosjekter basert på totalriving og nybygging ettersom den gamle bygningsmassen ikke alltid hadde høy nok standard. Planleggere og arkitekter ikke tenkte på hvilke konsekvenser det fikk for de sosiale nettverkene i eldre bydeler, sosiale nettverk som fungerer på tross av manglende fysiske egenskaper. Unge mennesker er ikke tiltrukket av de nye, monofunksjonelle og ofte sterile bomiljøene i de nye drabantbyene, men ønsker et pulserende liv og flere valgmuligheter i byen, fremfor perfekt standard i «sovebyene».

Boligbyggingen flater ut på 1980-tallet. Først når nybyggingen avtar er det fornuftig å satse på fornyelse av den eksisterende boligmassen i sentrum. I byfornyelsen ble det viktigere å innordne seg i eksisterende kvartalsstruktur, gateløp og uterom fremfor å holde fast på de funksjonalistiske kravene til lik sol og utsikt til alle. Etter at restriksjoner oppheves og boligbyggingen styres

av markedskreftene går byfornyelsen helt løpsk og den sosiale boligbyggingens æra er over. Postmodernismen blir et symbol på jappetiden, og kombinasjonen av tradisjon og fornyelse finner ikke sin egen form. Uhemmet privatbyggeri fører til overproduksjon av dyre boliger og ender med boligkrakk og konkurser mot slutten av 1980-tallet. Beboerne må betale for dårlig planlegging og manglende offentlig kontroll, og et tvingende nødvendig samfunnstiltak kom i miskreditt.

I 1990 bodde hele 85 % av befolkningen i byer. Markedet rår og planer savnes. Boligmarkedet var mettet. De sosialdemokratiske ideene har en god forankring i de norske samfunnet og har spilt en viktig rolle i utforming av boligpolitikken. Husbanken og boligkooperasjonene har sitt utspring i de norske og sosialdemokratiske likhetsidealene. I dag finnes ikke arbeiderboliger på samme måte som tidligere, og boligstandarden er noen lunde jevnt fordelt (Brantenberg 1996).

### **Husbanken og krav til boligen**

Husbanken har siden opprettelsen i 1946 vært statens viktigste redskap for å nå målsettingene i norsk boligpolitikk. Dette gjøres først og fremst gjennom sine låne- og tilskuddsordninger til både boligkjøpere og boligbyggere. Ordningene er knyttet til regler om god boligplanlegging og nøktern ressursbruk. I etterkrigstiden var utbedringen av den norske boligstandarden en viktig side ved velstandsutviklingen. I 1946 hadde kun 40 % av befolkningen hadde leiligheter på fire rom og kjøkken, var dette blitt flertallets bolig i 1980, og i 1996 hadde to tredjedeler av befolkningen fire rom eller mer. Gjennomsnittlig boligareal i 1996 var 108 kvm, med 2,4 personer per bolig og dermed 45 kvm per person. Hardt klima og strengt regelverk har ført til høy teknisk standard. Den gode bolig er altså blitt norsk folkeei, og arbeiderboligen har vokst fra ett rom og kjøkken til fire rom, kjøkken og to våtrom. Statistikken (i 1996) skjuler at de er et stort behov for rimelige og sentrumsnære boliger for enkelte befolkningsgrupper.

Husbankens rolle som vokter av boligkvaliteten ble sterkt redusert i 1983 da Kommunal- og Arbeidsdepartementet besluttet at Husbanken ikke lenger skulle stille kvalitetskrav. I tillegg ble kravene i byggeforskriftene sterkt forenklet. I 1985 ga Husbanken ut et veiledningshefte kalt «Gode boligområder». Dette markerte et skille fra å tidligere ha stilt krav til den enkelte bolig til å rette oppmerksomheten mot hele boligområdet, og formidle informasjon om boligkunnskapen.

Veiledning skulle nå prioriteres fremfor å stille detaljerte krav. Et overopphete byggemarked rundt 1990 medførte økte kostnader og Husbanken registrerte et sterkt press på boligstandarden. Det ble i enkelte områder en overproduksjon av toroms boliger med krympet areal og dårlig bokvalitet. Som et svar på dette utviklet Husbanken et nytt lånesystem i 1991 som premierer god bolig- og miljøkvalitet. I 1992 kom «Lånetillegg for god bolig og godt bomiljø», en veiledning til Husbankens nye lånesystem. Husbanken innførte premiering i form av økte lån og tilskudd knyttet til spesielle kvaliteter, både for den

enkelte bolig og for boligområdet. God miljøplanlegging ble også premiert.

I likhet med samfunnet endrer også utfordringene og veiledningsbehovet. Tidligere veiledere har vært rettet mot bygging på ubebygget mark, men etter hvert som det har blitt et økt fokus på fortetting innenfor eksisterende byggegrense, og det blir stadig viktigere for folk å bli boende i byen, så har det blitt en viktig oppgave å fremme byggingen av gode byboliger. I urbane omgivelser er det andre kvaliteter som verdsettes enn de i mer landlige omgivelser. Veilederen fra 2000 omhandler boligen i en plansammenheng i stedet for å ta for seg den enkelte bolig. I kapittelet som omhandler nye boliger på nedlagte næringsarealer så påpekes det at attraktiv sentral beliggenhet og høye tomteknader kan føre til at utnyttelsen presses så langt at det går ut over kvaliteten (Martens et al. 2000).

### **Ulike typer bebyggelse, utnyttelse og private og offentlige rom**

Når det er snakk om fortetting tenker man med en gang høyt og tett, men det finnes ulike måter og fortette på. Fortetting kan skje med lav bebyggelse, tett bebyggelse eller med en kombinasjon av de to typene bebyggelse som vil gi en variert bebyggelse. Valg av type bebyggelse, organisering av bebyggelse og tetthetsgrad må tilpasses det enkelte området og tomtesituasjon.

Kommunens viktigste verktøy i planleggingen av ny bebyggelse er fastsettingen av utnyttelsesgrad og høyder på bygninger. Utnyttelsesgraden må vurderes opp mot kvalitetene av de enkelte leilighetene og utearealet. Tett-lav bebyggelse gir et annet uttrykk og andre kvaliteter enn det tett og høy bebyggelse gjør. Tett-lav kan gi et mer harmonisk uttrykk i en mer menneskelig skala, mens tett og høy kan gjøre at bakkekontakten blir dårligere, samtidig som det frigjør mer areal for lek og opphold. (Husbanken 2014).

Det skilles også mellom bytyper og bygningstyper. Bytyper som den på Kampen karakteriseres som løst bymessige bebyggelse i sentrumsranden, en annen bytype er drabantbyene i utkanten av byen, karakterisert av åpen bebyggelse og mer grønne områder. Bygningstyper kan være bygården, lamellblokken eller rekkehuset. (Sjaastad et al. 2007:18) Fordeler og ulemper finnes i all type bebyggelse. Høy tetthet kan gi visse arkitektoniske kvaliteter men blir tettheten for høy kan det gå på bekostning av kvaliteten ved boligen.

Ved boligbygging må det være et balansert samspill mellom bebyggelsesstruktur, infrastruktur, grøntstruktur. Disse strukturene er avhengige av hverandre samtidig som de konkurrerer om de samme arealene, økonomiske midlene, og vektlegging i planprosessen. Nye boligområder bør tilpasses den eksisterende bebyggelsesstrukturen samtidig som alle nye bygninger må ha en sammensetning som passer sammen med hverandre. Infrastrukturen er kanskje mer statisk og legger premisser for hvor bygninger ikke kan plasseres. Dette har også en del med eiendomsforholdene å gjøre. Grønnstruktur og utearealer står som regel svakest, samtidig som disse er viktige kvalitetskriterier ved

fortetting av boligområder. Lamellbebyggelse gir lys og utsikt til flest mulig samtidig som arealene mellom byggene kan være smale og trekkfulle noe som i retur ikke innbyr til opphold. Harde flater kan føre til støy mellom husene. Lukket kvartalbebyggelse gir mulighet for gode fellesrom mellom husene og mindre fare for innsyn. Blir bebyggelsen derimot for smal og trang kan det gjøre forholdene dårlig for lystilgangen mennesker og vegetasjon.

Ulik bebyggelse skaper også utgangspunktet for ulik atferd og liv. «Eneboliglivet» forutsetter råderett over eiendommen, en viss distanse til naboer samt nærhet mellom hus og hage. Livet i rekkehuset er forskjellig fra eneboliglivet da man kommer tettere innpå naboen, og får mindre privatliv, men kontakten mellom hus og hage er der fortsatt. Boligen utgjør en nødvendig ressurs for å føre et bestemt liv. Ofte er en bebyggelse realisert for å legge til rette for den tilhørende livsførselen. Ulik bebyggelse skaper ulike private, halvprivate, halvoffentlig og offentlige rom, og dette påvirker det sosiale livet.

Blant de viktigste funksjonen til bebyggelsestypen er funksjonen å legge til rette for bestemte typer av atferd, samt anviser adferden. F.eks. vil anleggelse av en gang- og sykkelvei gjøre det mulig å gå og sykle der, men det sier også noe om at man ikke skal sole seg der. Disse funksjonene i tillegg til funksjonen å kommunisere slike forventninger til atferd er blant de viktigste funksjonene knyttet til bebyggelsestypene (Sjaastad et al. 2007:26-29).

Husbanken påpeker at klare skiller mellom private og offentlige arealer, eller gode overganger, er viktig for opplevelsen og bruken av utearealer i boligområder og i byen. Hvem som faktisk eier et areal stemmer ikke alltid overens med hvordan et areal oppfattes. Private arealer er balkong eller skjermet uteplass eller hage. Et halvprivat område er eiet av flere sammen, som takterrassen eller forhagen eiet av beboere i et boligkompleks. Halvoffentlige arealer kan være arealer som beboere i et boligkompleks deler med resten av byen, som et offentlig tilgjengelig gårdsrom. Offentlige arealer er veier, fortau og parker og torg. Arealene er eiet av kommunen eller staten og deles på av alle i byen (Husbanken 2013).

TU på 150 % beskrives som en bymessig utnyttelsesgrad av en «hyggelig» karakter. En artikkel som er bygget på en studie av et utbyggingsområde i Oslo viser hvordan kommunen stiller krav som allerede er lovpålagte, og ikke kommer med stedsspesifikke krav som kan bidra til at områder tilpasser seg bedre hverandre. Artikkelen forklarer også hvordan kommunen tvinger utviklerne til å investere i et prosjekt og utarbeide en skisse før de sier noe om hvordan de vil at det skal bygges ut. Artikkelen peker også på at det er vanskelig å få utbyggeren til å arbeide med sammenhenger og strukturer utenfor eiendommens grense (Børrud 2013).

# DAGENS BOLIGBYGGING

### Utbyggernes rolle

Byfornyelsen som foregikk på 80- og 90-tallet førte totalt sett til store forbedringer, noe områder som Grünerløkka og Grønland beviser med sitt i dag yrende folkeliv og urbane preg. Boligkrakket førte til full stopp i byggeaktiviteten, og 90-tallet ble brukt til å omregulere, klargjøre og planlegge prosjekter før byggingen igjen tok seg opp mot slutten av tiåret. Før oljen ble funnet i Norge ble det skilt mellom sosiale boligbyggere og boligspekulanter, men dette skillet er ikke så lett å tyde lengre. Utbyggere fikk mer å si på 1980- og 90-tallet, da staten startet deregulering av markedet. De viktigste endringene var at det gradvis ble innført merverdiavgift på boliger, kredittmarkedet ble liberalisert, samtidig som prisreguleringen av borettslagsleiligheter opphevet og reguleringen på utleiemarkedet ble redusert. Kommunene sluttet å forsyne Boligsamvirket med billige tomter og staten forandret boligsubsidiene fra å være generelle til å bli mer selektivt rettet. Husbankens låne- og tilskuddsordninger ble, som nevnt tidligere, forandret. Husbanken opphevet kravene til boligens utforming og minsteareal for så å gjeninnføre dem ti år senere, for så å oppheve dem atter en gang.

En Utbyggerundersøkelse utført av Husbanken ga et inntrykk av at alle utbyggere var støpt inn i en ganske ensartet tenke- og virkemåte, med hensynet til markedet som det viktigste og med et mål om høyest mulig profit. Boligutbyggerne har fått større handlingsrom og mer makt, delvis på grunn av dereguleringen og delvis på grunn av tilbaketrekingen til det kommunale og statlige planapparat. Rollen til dagens kommunale planlegging ser ut til å være mer tilretteleggende og mindre styrende. 90 % av dagens reguleringsplaner er private planforslag (Gabrielsen 2005).

I dag har myndighetene i Norge en ganske tilbaketrukket rolle i byggingen av nye boliger. Det nye i boligutviklingen er at utfordringene som befolkningsveksten medfører skal løses av markedet alene. Arbeidsdelingen mellom myndighet og marked er forskjøvet i forhold til tidligere. I stortingsmeldingen Om boligpolitikken (St.meld. nr. 23 (2003-2004)) definerte staten sin viktigste rolle som tilrettelegger for velfungerende boligmarkeder. «Staten trekker opp rettigheter og plikter knyttet til oppføring og omsetting av boliger og utformer krav mht. standard og kvalitet.». Det er hovedsakelig utbyggerne som utformer forslag til reguleringsplan og den endelige

reguleringsplanen er et resultat av faglig og politisk skjønn. Nordahl diskuterer utfordringer knyttet til tomteforsyning, regulering og andre sider ved klargjøring for boligbygging i byer i sterk vekst. Produksjon av boliger forutsetter at det finnes byggegrunn og at denne lar seg bebygge, ut fra både juridiske, økonomiske og byggetekniske hensyn. Det er utvilsomt en sammenheng mellom befolkningsvekst, omfanget på nybyggingen og boligprisutviklingen (Nordahl 2012). Nedtrappingen av Husbankens rolle hadde også en viss betydning. Husbanken hadde lenge vært Norges dominerende boligbank og et boligpolitisk organ som detaljstyrt utformingen av hovedmengden av boligbebyggelsen. Husbanken hadde et omfattende normsett med blant annet minimums- og maksimumsstørrelser for boliger, og maksimumsstørrelser for utearealer. I dag er det hovedsakelig Tek10 som styrer dette.

Leilighetsfordeling og salg av leiligheter i dagens marked I drabantbyene ønsket de å tilrettelegge for et variert sosialt nærmiljø ved å kreve ulike leilighetsstørrelser innenfor blokken eller boliganlegget. Det ble lagt vekt på treroms leiligheter, hvor både enslige, par og småbarnsfamilier kunne bo, mens ettroms leiligheten ble bannlyst. Kravet til leilighetssammensetning er ført videre og gjelder i varierende grad også i dag. Utbyggere påstår at mens ett- og torommeren blir revet bort er det vanskelig å selge treroms leiligheter eller større.

Påstanden blir brukt ovenfor myndighetene som et argument for å kunne bygge flest små leiligheter. Plan- og bygningsetaten havner i et dilemma mellom å kreve en variert leilighetssammensetning og å godta et utvalg som utbyggere hevder er omsettelig. I bydel Sagene har det utbyggerne hevder ikke stemt overens med reelle salgstall. Sagene har rundt 70 % ett- og toroms leiligheter, men trass i utbyggernes uttalelser har prosjekter med bred leilighetssammensetning blitt solgt uten store utfordringer. Faktisk var det sånn at de beste og dyreste leilighetene ble solgt først, og de dårligste og rimeligste sist. Store, romslige leiligheter med gode lysforhold og egen uteplass selger bra uansett om prisen er høy. Bydelsadministrasjonen sluttet at prosjekter som tar sikte på å skape gode, allmenne boligkvaliteter oppnår godt salg fordi det er etterspørsel etter og mangel på gode, store leiligheter. Utbyggere fortsetter likevel å påstå at store leiligheter ikke selger (Gabrielsen 2005).

Ikke bare antall rom, men også boligens areal er viktig. En gjennomsnittslieilighet fra OBOS var på midten av 80-tallet på rundt 90 kvm mens den i 2005 lå på omtrent 72 kvm. Boligbyggelaget USBL meldte om samme utvikling, i Byskogen var treroms leiligheter på samme størrelse som toroms leiligheter som de bygde på 80-tallet. Utbyggere hevder kommunale krav til antall rom i leiligheten bli mer overkommelige dersom de selv får bestemme arealet til hver leilighetstype.

I dag prøver Plan- og bygningsetaten å tilpasse sine krav til leilighetsfordelingen i nye prosjekter til den lokale situasjonen som prosjektene skal bygges i. Dersom området allerede har en stor andel store leiligheter godter etaten en mindre andel store leiligheter, men dersom situasjonen er motsatt, at det er en stor andel små leiligheter i området fra før av er planetaten mer restriktiv. De blir likevel utsatt for press fra utbyggerne. Forfatterne av boken *Bo i bysentrum, by i bosentrum* våger seg ut i en enkel konklusjon om at dersom en fortsatt sterk etterspørsel opprettholdes vil prisene holdes oppe og størrelsen på leilighetene vil holdes nede. Alternativet til dette er et mer offentlig regulert marked med kommunal pisk og statlig gulrot (Gabrielsen 2005).

### **Forandring i boskikk**

Boken «Bo i bysentrum. By i bosentrum» tar for seg storbyen som bomiljø og boliglivet i et bymiljø. Den handler om sammenhengen mellom byliv og boligliv. Den tar for seg hvordan boligen i dag er en vare i et deregulert marked, hvor «barnefamiliene får sjelden innpass». I følge forfatterne favoriseres enkelte grupper i boligmarkedet i indre by. «Til tross for at det bare er myndighetene som kan ta ansvaret for sammenheng og helhet i byen, gir de fra seg kontroll over byutviklingen til private aktører». «Jo flere som blir værende med barn, desto større potensiale for byen» (Gabrielsen 2005:12).

I det modernistiske boligidealet etter krigen var funksjonsdeling et grunntrekk, med blant annet separat kjøkken og stue. Arealøkningen hadde ført til at boskikken gradvis forandret seg. Folks bruksmønstre og arealbehov varierer med kulturell identitet, alder, livsfase, klassetilhørighet og økonomi. Noen utbyggere påstår at byboere ikke trenger mye areal ettersom de lever store deler av sitt liv utenfor boligen. Gabrielsen konkluderer i et av kapitlene med at flerpersonshusholdninger, først og fremst barnefamiliene sjelden vinner fram som kjøpergruppe, vinnerne er de uten barn, enten enslige eller par, samt de over femti (Gabrielsen 2005).

### **Pris på boliger og risiko for utbygger**

Prisene på boliger i Oslo har steget de siste årene, og ser ut til å fortsette å stige. Dersom nybyggingen i et område strupes vil boligprisene øke, men det er ikke like sikkert

om en økning i nybyggingen vil dempe prisveksten i betydelig grad. I dagens situasjon har økt etterspørsel ført til økt nybygging, men prisveksten er fortsatt kraftig. Fra utbyggerne sin side trekkes høye byggetekniske standarder frem som en viktig årsak for økte byggekostnader, med energikrav og krav om universell utforming som de største kostnadsdriverne.

Artikkelen til Nordahl peker på tilgangen til byggegrunn og prosessen med å skaffe tillatelse til å utnytte grunnen til boligformål som to andre momenter som kan påvirke nybyggingskostnaden. Oppgavene til utbyggere innen en markedsbasert boligbygging er knyttet til stor økonomisk usikkerhet. Det er hovedsakelig knyttet økonomisk usikkerhet til betalingsvilligheten til sluttproduktet. Det økte boligbehovet er ikke ensbetydende med etterspørsel etter konkrete nye boliger. Effektiv etterspørsel forutsetter betalingsevne, kjøpere med interesse for ny bolig og interesse for utbyggers konkrete, aktuelle prosjekt. Markedsrisikoen påvirkes ifølge Nordahl hovedsakelig av utviklingen i kjøpekraften, men også boligprosjektets innretning i forhold til målgruppe er av betydning. Reguleringsrisiko viser til usikkerheten om utfallet av reguleringsbeslutningen. Utbygger har ikke kontroll over antallet boliger som blir tillatt på området, eller hvilke betingelser som stilles.

De private reguleringsplanforslagene tar utgangspunkt i markedshensyn ettersom motivasjonen for å bygge ut er økonomisk overskudd. Utbyggere vurderer boligetterterspørsel og kostnader som tomte- og byggekostnader. Dersom kravene fra myndighetene fører til at byggekostnadene øker eller at inntekspotensialet blir redusert er det utbygger som må bære dette. Dersom prosjektet ikke er lønnsomt er alternativet fra utbyggers side å kansellere prosjektet. En vedtatt reguleringsplan er viktig for utbygger for å få solgt og dermed finansiert utbyggingen. Reguleringsplanen er første trinnet i byggeprosessen.

Utfordringene med reguleringsprosessen er at utbygger og kommunens planetat diskuterer seg frem til et omforent reguleringsforslag, som deretter legges ut til offentlig ettersyn. Når prisene stiger ønsker utbyggere å få bygget mest mulig boliger, men opplever ofte at reguleringsprosessen er en bremse.

Fra 2000 og utover har boligprisene steget jevnlig og det er påpekt fra utbyggerne sin side at kommunene bruker for lang tid på behandlingen av reguleringsforslagene. Lovendringer i 2003 som innførte lovbestemte frister for kommunen skulle bøte på dette. Utbyggere tar ofte til orde for at kommunens krav til boligene er for strenge, at de gjør det dyrt å bygge og dermed også gir dyre boliger for kjøperne. Nordahl reiser spørsmålet om det



finnes andre måter myndighetene kan bidra til å redusere byggekostnadene på.

Tidsdimensjonen er viktig for utbyggerne og reguleringsplanprosessen vil variere i tid. Det er sjeldent at man forhåndsstarter salget av boliger før reguleringsplanen er vedtatt. En studie av fem store utbyggingsprosjekter i Oslo viste at det varierte mellom fem og sju år fra tomteervert til reguleringsvedtak. For å finansiere selve byggeprosessen må utbygger søke et byggelån. I den sammenheng krever bankene at vanligvis mellom 40 % og 50 % av boligene er solgt. I tillegg har utbygger ofte inngått en avtale med kommunen som må innløses før en igangsettingstillatelse kan påregnes.

Nordahl påpeker at det er mange ubesvarte spørsmål om hvordan utbyggere handler i forhold til urbane totemarkeder og tomteakkvisisjon. To trekk er likevel synlige. Det ene er at utbyggers tomtereserver har økt, det andre er at det er en tendens til at boligutviklingseiendommer organiseres i egne selskap.

Når en utbygger velger å starte en stor utbygging søkes ofte en eller flere partnere slik at risikoen kan fordeles på flere. Dermed etableres prosjektspesifikke utbyggingselskaper med en typisk levetid for denne typen selskap er under fire år. Nordahl konkluderer med at det er grunn til å tro at urbanisering og tetthet øker de samlede kostnadene ved å bygge nye boliger betydelig mer enn den urbane gradienten skulle tilsi.

Nordahl foreslår at dersom utbyggere får raskere tilgang på tomter som kan gi effektiv bygging bidrar dette også til å redusere behovet for tomtebanker. Det samme gjør

raskere og mer forutsigbare beslutninger. Dette er trolig viktige politiske tiltak for å øke nybyggingsvolumet og redusere prisveksten i de store byene (Nordahl 2012). Stortingsmelding nr. 23 om boligpolitikken (2003-2004) utpeker markedsmekanismer som hovedårsaken til de høye boligprisene. «At mange vil bo i storbyene krever mange nye boliger, og spesielt i sentrum. Boligbyggingen har ikke kunnet tilfredsstillende den økende etterspørselen. Dette har resultert i høye boligpriser.» (St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken 2003-2004:14)

For at markedet skal normaliseres må antallet nye leiligheter overstige etterspørselen slik at konkurransen utbyggerne imellom vil presse prisene ned. «Det dreier seg om en tro på at frie markedstøylar vil utjevne leilighetsfordelingen over tid og dermed gi innpass for flere barnefamilier i sentrum.» Men denne troen forutsetter at urbaniseringen stopper opp slik at tilbud og etterspørsel kan komme i balanse, men prognosesene sier snarere tvert imot at flere vil flytte til urbane strøk i årene som kommer (Isdahl 2007).

Byggekostnadene er bestemt av tekniske forhold men er tett sammenvevd med markedsmekanismer. Jo mindre en leilighet er jo dyrere blir den å produsere per kvadratmeter, og kvadratmeterprisen blir følgelig også høyere. Prisnivået for de brukte sentrumsleilighetene ligger like under prisen for nye boliger. «Boligkjøperne setter bokstavelig talt pris på bymiljøet, på verdiene som har nedfelt seg over lang tid i et strøk» (Gabrielsen 2005:119). Utbyggerne er avhengige av markedet og kan dermed kanskje ha et bedre innblikk i hva befolkningen ønsker, enn det kommunen og politikerne gjør. Mener de i alle fall selv (Gabrielsen 2005).

## BYBOLIGEN OG DEN TETTE BYENS KVALITETER

Før planlegging og gjennomføring er tidligfasen som er konseptutviklingsfasen. Studier viser at denne fasen har stor betydning for om et prosjekt blir vellykket eller ikke. Det er således i tidligfasen at boligutviklingens ambisjoner og muligheter for bykvalitet må avdekkes. Børrud påpeker at det i en fortettingssituasjon hvor man skal benytte seg av tomter som allerede er bebygde, i nærhet av kollektivpunkt, er viktig at man tilpasser nye prosjekter til eksisterende bebyggelse. Dette krever en annen innsikt i omgivelsene som det skal bygge i (Børrud 2013).

Folks levemåter har forandret seg fra etterkrigstidens fokus på kjernefamilien og funksjonelle hjem. De tradisjonelle byen fikk sin renessanse i Norge først på 1980-tallet med Jan Gehl og fokuset på livet mellom husene. Jane Jacobs hadde to tiår tidligere påpekt at byen ikke var skitten og helsefarlig slik hun mente hagebybevegelsen og funksjonalistene mente. Byen var et sted for økonomisk vekst. Ulike studier har vist at det bymennesker setter pris på er kvartalsbebyggelse fordi det blant annet skaper et tydelig skille mellom det offentlige og det private, i tillegg til nærhet. Nærhet til urbane aktiviteter, kollektivnettet, parker, skoler, sentrum i tillegg til vann og park. (Børrud 2013). Flyttestrømmen har forandret seg de siste tiårene, noe som også påvirker boligene. Folk flytter oftere enn tidligere, i Oslo flytter hver person i gjennomsnitt hvert syvende år (Gabrielsen 2005:99)

«Beliggenhet har mye å si for kjøpernes vurdering av boligens attraktivitet med mulighetene for å møte likesinnede, tilbudet av varer og tjenester, muligheten for å være anonym, tryggheten i området.»

«Barn vil uansett knytte seg til strøket der de bor». Oppfatningen av nærmiljøet i den tette byen knytter seg til en bydel eller et strøk, ofte med historiske røtter i bebyggelse og tradisjoner blant beboere, og ofte med et avgrensende navn. Men grensene mellom de ulike nabolagene og bydelene er ofte uklare. En studie av Grønland og Nedre Tøyen viser at beboere er mer stedsbundne og opptatt av fellesskap og sitt eget bomiljø enn det som kommer frem i dagens fremstillinger av urbane bomiljø (doktorgradsavhandling Marit Ekne Ruud).

Hva kjennetegner livet i et urbant miljø i dag? Lokalt fellesskap har ulik grad av betydning for folk. Livet i byen blir ofte knyttet til et anonymitet og pluralisme. Tradisjonelle og moderne verdier eksisterer side om side i byen, og et behov for å møte andre mennesker kombineres med et behov for selvrealisering og et fokus på seg selv som individ. Byboere flest ønsker både å være anonymt men også ha muligheten til å skape sosiale relasjoner. En sammenligning av en gammel bydel og et nytt boligområde i Stockholm, av etnologen Åke Daun, viste at samvær og kontakt i det nye området var mer regulert enn i det gamle. Studien er riktignok rundt førti år gammel men den viser tendenser som fortsatt er gjeldende. Det gamle miljøet hadde en bevisst klasseskille som styrket fellesskapet. Lite innflytting ga i tillegg oversikt over miljøet. Felles

arbeidsoppgaver utgjorde også et møtested. I dagens byboliger vil nok beboernes motivasjon til å skape sosiale relasjoner påvirkes av om de har barn eller ikke, og om de planlegger å bli boende i kort eller lang tid. Stabilitet i bomiljøet er ifølge Ekne Ruud en av de viktigste forutsetningene for å skape fellesskap.

Kvaliteten på det som blir bygget i dag varierer veldig, fra prosjekter med et bevisst fokus på å skape gode bomiljø til prosjekter som hovedsakelig jakter på økonomisk gevinst. Utbyggere bruker ifølge en utbyggerundersøkelse eiendomsmeglere aktivt for å finne ut hva som etterspørres i dagens marked. Den samme undersøkelsen avdekket også en allmenn tendens hos utbyggere til å legge stor vekt på selve salgssituasjonen. Noen utbyggere benytter seg av eiendomsmeglere i valg av eiendomskjøp, konsept- og prosjektutvikling og salgsstrategi. Meglerne uttaler seg om hva som er salgbart, hvilken leilighetssammensetning det bør være og om detaljutformingen. Problemet her ligger i at salgssituasjonen er av en mer kortvarig karakter enn boligen i seg selv. I et bærekraftig perspektiv bør man bygge boliger og boligområder som står over tid (Gabrielsen 2005).

«Utbyggere burde satse mindre på selgerens relativt nærsynte perspektiver og mer på diskusjon med mennesker som allerede bor eller er på jakt etter bolig». Workshops nevnes som mulige tiltak der beboere kan ha direkte kontakt med planleggere. Dette gir stor åpenhet men er ressurskrevende, noe som krever at utbygger får hjelp utenfra for å hindre at beboerne skal sitte igjen med regningen. Husbanken ga tidligere tilskudd til et vidt register av slike planleggingsprosesser, men tilskuddsmidlene i dag for det meste er knyttet til planleggingen med miljøtiltak og fokus på universell utforming. Forfatterne av Bo i bysentrum. By i bosentrum konkluderer også med at det fortsatt er størrelsen det kommer an på og at leiligheten vil fortsette å krympe i størrelse i sentrumsområdene så lenge markedskreftene får styre fritt. Utviklingen av lure arkitektoniske løsninger forutsetter initiativ og støtte fra myndighetene; kommunene og Husbanken (Gabrielsen 2005).

### Kritikk av dagens byboliger

Guttu (2011) påpeker at få prosjekter har klart å etablere et rikt bymiljø. Den høye tettheten har ført til skyggefulle og lite brukbare utearealer, og for knappe innendørs arealer har skapt dårlige romløsninger. Guttu mener konsekvensen av dette vil være at de nye byboligene vil inneholde få familier og ha stor gjennomtrekk av beboere. I dag er det igjen snakk om byfornyelse, med fokus på fortetting. Fortettingen er hovedsakelig omforming av større områder. Områder som tidligere har vært preget av bilveier og næringsbebyggelse transformeres til nye boligområder, da boligformål er en bruksmåte med større økonomisk gevinst.

Byboligene bedømmes som sosialt urettferdige med luksuspregete leiligheter med gode lysforhold og fin utsikt i toppetasjene, mens de nederste etasjene har mindre leiligheter med dårligere lysforhold og utsikt. Kritikere hevder også at det skjermede utearealet som er verdifullt

for barna forsvinner når man ikke lenger bygger i kvartal, men heller bygger lameller, frittstående blokker med det argument at det gir bedre lysforhold og utsikt og dermed er mer salgbar. En annen kritikk går ut på det manglende innslaget av urbane funksjoner i relativt store sentralt beliggende boliganlegg. Ofte blir boligområdene i sentrale byområder bygget som rene boligområder, mens tanken bak å ville bo i sentrum er å ha alle typer servicetilbud i gangavstand. Opplyste butikklokaler sørger også for økt trygghet og øker opplevelseshet i området.

Det er liten tvil om at et stort antall små boliger fører til omfattende flytting, og trangbodhet var den viktigste flyttegrunnen. Dersom en ønsker stabile bomiljøer der beboerne kan bo gjennom flere av livets faser er altså ikke små boliger ideelt. Søken etter den gode byboligen har gitt noen punkter å forholde seg til. Sentrale prinsipper for boligbygging i byen bør være funksjonsblanding, differensierte utearealer og det å knytte de nye områdene til eksisterende bystruktur.

På 1970-tallet ble ulike elementer i byen trukket frem igjen. Sluttete byrom ble hentet frem igjen da den åpne modernistiske byen ble oppfattet som stedsløs, den var verken landskap eller by. Denne stedsløsheten skapte sammen med en stedløs arkitektur en fremmedgjøring. Byens elementer hadde tidligere sørget for sosialt liv i byen. Teorien tilsa at tradisjonelle byrom dels ville stimulere til sosialt liv. Jan Gehl argumenterte for at man skulle benytte gater og lukkede byrom for å skape rom for aktivitet, som igjen var forutsetningen for byliv. Gatene og plassene ville samle mennesker på et avgrenset areal noe som ville være utgangspunkt for handlinger og hendelser.

Tanken om differensiert arealbruk ble tatt opp igjen. Det funksjonelle mangfoldet ble vurdert som den gamle byens kanskje viktigste aktivum. Nærhet til alt og alle gjorde byen til noe annet enn drabantby eller villastrøk. Planleggeroppgaven gikk ut på å finne kompromisser som kunne forene boligens funksjoner med næringsvirksomhet som tjente bomiljøet. Tankene bak kvartalsformen og bygningstyper tilknyttet kvartalet ble også trukket frem igjen på 1970-tallet. Helt siden oldtiden hadde kvartalet utgjort den viktigste byggesteinen i bystrukturen. Den frittstående blokken hadde kun eksistert i 40 år, og ble begrunnet med likeverdige sol- og lysforhold, lik tilgang til uteområdene, gode planløsninger og rasjonell produksjon. På 70-tallet ble dette tillagt mindre vekt til fordel for egenskaper som skjermet kvartalsrom, tilpasning til eksisterende bystruktur og arkitektur som tok farge av eldre byggeskikk.

Til sammen dannet disse nye prinsippene et byplanvokabular, som var spesielt egnet for byfornyelse på den eksisterende byens premisser. Byfornyelsen hadde et todelt mål; for det første skulle den gjøre byområdene mer attraktive for barnefamilier, for det andre skulle den forbedre forholdene for menneskene som allerede bodde der. Hovedsakelig det første målet ble nådd. Store deler av den eldre og fattige befolkningen ble skiftet ut til fordel for yngre beboere med bedre økonomi (Guttu 2011).

## ULIKE TEORIER OM BYEN

Jane Jacobs og den mangfoldige byen

På 1960-tallet kom Jacobs med boken *The Death and Life of the Great American Cities*. Boken var en kritikk av den funksjonalistiske byen fra 1950-tallet som Jacobs mente var ansvarlig for å ødelegge mange nabolag i byen. Jacobs argumenterte for at den modernistiske byplanleggingen avfeide byen og dens tilsynelatende kaotiske tilstand. Hun anså byfornyelse og sonedeling som det mest «voldelige».

Jacobs var en forkjemper for fire generasjoner for mangfold. Det første var blandet bruk av bygninger slik at de ble aktivisert på ulike tider av døgnet. Den andre generatoren var korte kvartal som skulle oppfordre til høy tilgjengelighet for fotgjengere. Den tredje generatoren var bygninger av ulik alder og behov for opprustning. Den siste generatoren var tetthet. New Yorks Greenwich Village blir stadig trukket frem som et eksempel på en livlig bydel. Jacobs ville ikke ha orden og effektivitet slik modernistene ville, men hun ønsket å opprettholde det overflødig og vibrante ved byen. Hun beskriver i boken et byliv som forsvinner i all teoretisk riktig planlegging.

Hun påpeker hvordan isolerte, rene boligområder borte fra byens forurensing og andre negative sider kanskje har god avstand mellom bygningene, gode lysforhold og god luftkvalitet, men at de mangler byliv og et sosialt bomiljø. Hun forsvarte et bymiljø hvor gatene var offentlig rom, og hvor aktivitetene langs gaten skulle sikre en viss trygghet med ulike aktiviteter til ulike tider av døgnet. Menneskene på gaten skulle på den måten passe på hverandre, gi en form for sosial kontroll og en følelse av trygghet. Det skulle være tydelig hvor grensen mellom det private og det offentlige gikk. (Jacobs 2011).

### Jan Gehl og livet mellom husene

Jan Gehl sine tanker er en reaksjon på hvordan bilismen tok over byene og hvordan drabantbyene som ble bygget i den samme tiden ble utformet med lite fokus på å stimulere til uformelle møter. Den fysiske utformingen skal stimulere gående til å benytte offentlige rom til uformelle møter. Gehl påpeker hvordan mennesker oppfører seg forskjellig i de ulike omgivelsene, og hvordan utformingen av omgivelse stimulerer til ulike aktiviteter.

Gehl ønsker å oppfordre gående til uformelle møter i byens offentlige rom, og trekker frem tre ulike aktiviteter: Nødvendige aktiviteter, valgfrie aktiviteter og sosiale aktiviteter. Nødvendige aktiviteter kan være å gå til jobb eller butikken, mens valgfrie aktiviteter kan være å gå seg en tur. Sosiale aktiviteter kan for eksempel være barns lek. Teorien hans er at for at valgfrie aktiviteter skal finne sted i det offentlige rom så må utformingen ha en høy arkitektonisk kvalitet. Gehl trekker også frem betydningen av den menneskelig skala og mener blant annet at bygninger ikke bør være høyere enn fire til fem etasjer.

### Christopher Alexander og forskjellen mellom den kunstige og den naturlige byen

Alexander (1966) trekker frem forskjellen mellom kunstige byer og naturlige byer, og kaller alle byer

eller deler av byer som har blitt skapt av designere og planleggere en kunstig by. Det naturlige byen har derimot utviklet seg spontant og naturlig over en lang tidsperiode. Han trekker frem Liverpool og Manhattan som eksempler på naturlige byer, og Levittown og the British New Towns som eksempler på kunstige byer.

Han trekker blant annet frem at segregeringen mellom bolig og jobb startet i Tony Garniers industrielle by, og at alle kunstige byer har strukturen til et tre. Han påpeker hvordan det stadig er mer anerkjent at det er noe som

mangler i en kunstig by. Når man sammenligner livet i de naturlige byene med forsøket på å skape liv i de kunstige byene så er det etter Alexanders mening fullstendig mislykket. Han trekker frem hvordan ulike elementer i en by arbeider sammen, som trafikklyset og aviskiosken, hvordan mennesker leser avisoverskriften eller kjøper en avis når de står og venter på grønt lys. Disse elementene er et system, og en by består av flerfoldige millioner slike systemer.



Figur 20: Levittown. Den kunstige byen



Figur 21: Greenwich Village, New York. Den naturlige byen

Oslo kommune har selv gitt ut en samling med eksempler på god boligfortetting. Denne kan gi en pekepinn på hva kommunen selv ønsker, og hvilke kvaliteter de vektlegger i nye boligprosjekt. Eksempelsamlingen «God boligfortetting» ble utgitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune august 2012, med en revidert utgave januar 2013. Eksempelsamlingen presenterte tjue gode eksempler på boligfortetting i Oslo, alt fra studentbyer, konvertering av gamle fabrikkbygg, infill-prosjekter i den tette byen, til helt nye prosjekter omringet av eksisterende bebyggelse. Når det gjelder uteoppholdsareal varierte % totalt uteoppholdsareal fra så lite som 2 % til over 60 % av det totale bruksarealet, men flesteparten hadde et uteoppholdsareal på 18-25 %. Det skal nevnes at de boligprosjektene med så lite som 2-10 % totalt uteoppholdsareal var studentbyer eller prosjekter som tok i bruk gamle, store fabrikkbygninger til bolig. Flesteparten hadde en % BRA på 150-300 % og lå i områder med varierende tetthet og bebyggelse. I det følgende kommer en gjennomgang av noen av prosjektene fra eksempelsamlingen, som på en eller annen måte er sammenlignbar med boligprosjektene på Ensjø.

### **Marienlyst Park**

Boligområdet ligger omtrent like langt fra sentrum som det Hagekvartalet og Hovinbekken gjør. Boligprosjektet ligger i et område med 30-talls lamellblokker og er en fortsettelse av den strukturen, med varierte leilighetstypologi og flotte uterom. Prosjektet består i alt av 5 lameller med totalt 25 935 kvm BRA fordelt på 255 leiligheter. Samlet felles uteoppholdsareal er på 6000 kvm, altså omtrent 23 % av totalt BRA. Prosjektet har en leiligheter på 2-3-roms i tillegg til «townhouse» over to plan med tilhørende hage, hvor det er store 4-roms leiligheter i etasjene over. Avstanden mellom lamellene sikrer godt sollys og reduserer samtidig innsyn.

Bebyggelsen er på 7 etasjer og er en overgangssone mellom kvartalsstrukturen i indre by og villastrøket i ytre by. Utearealene har variert beplantning samt skulpturelle elementer i stein og vann. Organiske stier med hager og plasser gjør det mulig med tilfeldige møter blant beboerne og andre. Når det gjelder bokvalitet er det variasjonen i leilighetstyper og gode sol- og lysforhold som blir trukket frem. I likhet med Hagekvartalet og Hovinbekken er det her snakk om helt ny bebyggelse som er forsøkt innpasset i eksisterende lamellbebyggelse og som er en overgang fra ganske tett bybebyggelse med kvartalsstruktur til villabebyggelse. Marienlyst har en utnyttelsesprosent på 200 %. Høy kvalitet på både materialer og uteområder trekkes frem.

### **Tiedemannsjordet**

Fra Ensjø ble Tiedemannsjordet og Marienfryd høyhus trukket frem som gode eksempler. Tiedemannsjordet ligger like ved Lille Tøyen Hageby og har en % BRA på 175. Prosjektet har totalt 24 230 kvm BRA og 4560 kvm uteoppholdsareal, noe som tilsvarer 18 %. Prosjektet har 187 leiligheter og bebyggelsen er plassert i en sydvendt hestesko med townhouse i midten. Leilighetsblokkene er

fem etasjer høye og har varierte leilighetsstørrelser fra toroms til seksroms. Leilighetene mot Tiedemannsparken er over to plan, med både forhage og balkong. De 16 rekkehusene er på 130 kvm over tre etasjer med forhage og takterrasse. Disse rekkehusene er med på å dempe boligblokkens volum og skape et mer intimt gårdsrom som inviterer til lek. Fra Hovinveien, som ligger mellom Tiedemannsparken og Lille Tøyen Hageby, er etasjene trukket inn allerede fra tredje etasje. De store trærne som er bevart myker opp prosjektet i forhold til omgivelsene og gir en merverdi for beboerne, påpekes det. I fasadene er det variasjon i materiale, mellom to ulike typer tegl samt trepanel og metall. Sett ovenfra et bygningens plassering en moderne kopi av den bygningsplasseringen som er i Lille Tøyen Hageby, med L-formete bygninger i tillegg til rette husrekker.

### **Marienfryd høyhus**

Det tidligere Narvesen-bygget ble konvertert fra kontorbygg til leilighetsbygg i 2011. Utbyggeren bak er Veidekke som også står bak boligprosjektet Marienfryd som ligger mellom høyhuset og Lille Tøyen Hageby. Det fremheves at bygget er med på å gi området variasjon. Høyhuset består av 14 etasjer med totalt 80 boenheter. BRA er på totalt 9000 kvm og en % BRA på 135. Første etasje består av 300 kvm næringsareal, mens resten består av 2,3 og 4 roms leiligheter. På toppen er det felles takterrasse. Leilighetene har enten utsikt over Tiedemannsparken eller utover resten av byen.

### **Kingos gate**

Boligprosjektet ligger omtrent like langt unna sentrum som prosjektene på Ensjø og består av 4 bygg på 7 etasjer med totalt 125 leiligheter. Totalt 12 500 kvm og 185 % BRA. 3500 kvm uteoppholdsareal 28 %. I likhet med boligprosjektene på Ensjø ligger boligene inntil et parkdrag, i dette tilfellet Iladalen parkdrag. Prosjektet har også klart å tilpasse seg lamellbebyggelsen som er i nærheten.

### **Boligprosjektene som del av byen**

Under punktet bokvalitet i eksempelsamlingen ble det trukket frem kvaliteter som fin utsikt, næringslokaler i første etasje og god planløsning, i tillegg til kort vei til skole, parker og kollektivtilbud. Gjennomgående leiligheter, lys og luftige leiligheter og privat uteareal nevnes i stort sett alle prosjekt. Prosjektene ble trukket frem for å se hvilke boligområder kommunen synes er gode eksempler på boligfortetting. Flesteparten av prosjektene hadde mellom 4 og 7 etasjer, gode uteoppholdsareal, private uteareal og gode planløsninger (God boligfortetting i Oslo: eksempelsamling 2012).

En masteroppgave som studerte denne eksempelsamlingen avdekker at det er boligprosjektene i seg selv som er blitt evaluert, og ikke boligutviklingen som en del av bystrukturen og boligprosjektets bidrag til bykvalitet. Masteroppgaven konkluderer med at kvalitetene som fremheves enten er stedsuavhengige eller kvaliteter som kan sies å bidra til forstadskvalitet fremfor biluavhengig bykvalitet (Børrud 2013:270).

# STUDIER

*Kapittelet går først inn på ulike begrep før det gir en innføring i utviklingen innen sosial boligbygging og boligbygging generelt i Oslo, med fokus på det siste hundreåret. Her beskrives også hvordan kravene til boligen og boligområdene har utviklet seg. I tillegg skal kapittelet gi en oversikt over utviklingen innen planlegging, om hvilke idealer som har vært gjeldende og om planleggerens rolle før og nå, forholdet mellom utbygger og kommune og ulike utfordringer knyttet til dette.*

### BOKKVALITET OG BOMILJØ: DEFINISJONER

Det finnes ulike definisjoner på bokkvalitet, men felles for flere av definisjonene er at man vurderer bokkvalitet på flere nivåer, fra leiligheten, bygningen og området.

#### **Regjeringen og Husbankens definisjoner**

Regjeringen definerer bokkvalitet som «summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, og til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur.» Videre sies det er det er en nær sammenheng mellom bokkvalitet og graden av utnyttning. Utfordringen i byer og tettsteder vil derfor være å sikre god bokkvalitet og samtidig ha en høy nok utnyttelse. Bokkvaliteten kan vurderes ut ifra hvordan fasaden på boligen er vendt, lysforhold på felles utearealer og støyforhold. Tomtens kvaliteter vil ofte være avgjørende for hvorvidt det er mulig å kombinere en høy utnyttning med god bokkvalitet på alle boliger.

Regjeringen påpeker videre at kommunen bør vedta retningslinjer i kommuneplanen som sikrer en minimumsstandard for nye boliger som skal sikre bokkvalitet. Videre presiseres det at bokkvaliteten påvirkes av lys- og støyforholdene på utearealet, vegetasjon, orienteringen av hovedfasaden og plasseringen av bygningene. Vegetasjonen kan brukes som vindskjerming, hovedfasaden bør legges så sydvendt som mulig og bygningene bør ikke ligge for tett inntil hverandre ettersom et for smalt mellomrom vil føre til at kraftig vind kan oppstå (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a:16).

Husbanken er statens organ for gjennomføring av boligpolitikken (Mål og strategier 2015). Husbanken påpeker i likhet med regjeringen at det er ulike faktorer som er med på å skape god bokkvalitet. I tillegg til boligens beliggenhet og bebyggelsens organisering, påpeker Husbanken viktigheten av nærhet til sosiale møteplasser og natur for hverdagsopplevelser og bruk. Det er dermed en enighet om at det er summen av ulike kvaliteter som angir bokkvalitet. Bokkvaliteten har ifølge Husbanken også med estetiske sansekvaliteter og med opplevelsen av flyten mellom rom i boligen og boligens forhold til de omkringliggende omgivelsene.

Husbanken nevner flere forhold som bidrar til bokkvalitet:

- Estetisk utforming
- Varierte og gode møte- og oppholdsarealer som ivaretar flere funksjoner
- Trygghet i forhold til trafikk og kriminalitet, universell utforming
- Solrik og skjermet uteplass
- Gjennomlysning i boliger

Husbanken presiserer at høy kvalitet i utformingen er viktig når man skal bo tett, både i boligen og de private og felles utearealene. Monotoni bør unngås, området bør preges av mangfold og egenart. Mangfold i lekearealene skal oppfordre barn i alle aldre å bruke området. En romslig og privat uteplass med gode solforhold trekkes frem (Husbanken 2015).

#### **Studier**

Forskjellen mellom bokkvalitet og boligkvalitet I en NIBR-rapport fra 2014 blir bokkvalitet forklart som kvaliteter på tre ulike nivåer. For det første vurderes bokkvalitet ut fra kvaliteter ved boligens planløsning og funksjonalitet, for det andre ut fra kvaliteter ved bomiljøet, altså bebyggelse og uterom og til sist vurderes bokkvalitet ut fra kvaliteter på områdenivå (Schmidt 2014:33). Rapporten påpeker også at tidligere forskning har vist at planprosessen, kunnskapsgrunnlaget og ambisjonsnivået til aktørene kan ha betydning for hvordan man sikrer bokkvaliteten.

Det påpekes at bokkvalitet er forskjellig fra boligkvalitet ettersom vurderingen av bokkvalitet også inkluderer kvaliteter ved boligens omgivelser, noe vurderingen av boligkvalitet ikke gjør. Det er viktig å påpeke forskjellen mellom bokkvalitet og boligkvalitet da det er begreper som ofte brukes om hverandre. Bokkvalitet er stedsavhengig faktor, mens boligkvalitet er stedsuavhengig faktor. Bokkvalitet handler i hovedsak om boligens nære omgivelser og kan ikke forstås uavhengig av stedet og omgivelsene hvor boligen er lokalisert.

I en NIBR-rapport fra 2012 defineres boligkvalitet som boligens tekniske standard og brukspotensial, herunder planløsning. Bokkvalitet defineres som boligkvalitet i kombinasjon med områdekvaliteter gitt av karakteren

på det området hvor boligen er lokalisert (Barlindhaug 2012:117). Guttu (2003) definerer bokkvalitet som egenskaper ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi.

I NIBR-rapporten fra 2012 ble det blant annet trukket fram at KMD og Husbanken ser på det som viktig å se på hvordan ulike krav påvirker byggekostnad og markedsverdi. En er opptatt av å vite i hvilken grad kjøpere har kunnskap, preferanser og påvirkningsmuligheter i forhold til de ulike kvalitetene. Myndighetene er også opptatt av hvem som flytter inn i de nye boligene og om det å kjøpe bolig i storbyene i dag er forbeholdt de veletablerte.

Et spørsmål var om nye krav fordyrer boligene og stenger unge ute fra boligmarkedet (Barlindhaug 2012). Det konkluderes blant annet med: «Den største utfordringen synes å ligge i prosjekter som er lokalisert i overgangen mellom den tette byen, hvor vi etter hvert har en entydig forståelse av hva som definerer bokkvalitet, og suburbane omgivelser hvor naturlandskapet er en lett tilgjengelig kvalitet. Prosjekter i denne overgangssonen prøver å "selge" urbane kvaliteter gjennom nærhet til sentrum, uten at prosjektets arkitektur synes å bidra til å skape slike kvaliteter selv, eller for den videre utviklingen.» (Barlindhaug 2012:142)

Videre konkluderes det: «Forutsetninger for å få til boligutvikling med en bokkvalitet som svarer på, og bygger opp om, den områdekvaliteten boligutviklingen befinner seg i, er å utvikle en forståelse for de romlige strukturenes egenskaper og potensial for kvalitet. Uten en slik forståelse blir boligutviklingen kun et byggeri, som i en snever evaluering kan konkluderes med å tilby tilfredsstillende bolig og bokkvalitet, men som utover det ikke bidrar til å skape verken områdekvalitet eller bokkvalitet for senere byutvikling.» (Barlindhaug 2012:143) Noen NIBR-rapporter viser dermed hvordan ulike boligprosjekt er «gratispassasjerer» i forhold til kvaliteter som ligger i prosjektets sentrale beliggenhet mens de selv bidrar lite til nye møtesteder og tilbud i bydelen (Saglie 2007).

En masteroppgave skrevet ved NMBU i 2013 stilte spørsmålet: Er det en motsetning mellom det offentlige behov for bokkvalitet og markedets behov for bokkvalitet? Det offentlige behov for bokkvalitet blir definert som et normbasert perspektiv med utgangspunkt helse- velferdsmessige hensyn til beboere. Mens markedets behov for bokkvalitet blir definert med utgangspunkt i preferanser basert på betalingsvillighet. Masteroppgaven konkluderte blant annet med at det er usikkerhet i fagmiljøet om hva som er bokkvalitet i by. Hun konkluderte også at man ikke måtte avskrive markedet som medspiller og kunnskapsressurs i byutviklingen (Bjørnstad 2013).

**Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft**  
NIBR-rapporten studerer utvalgte boligprosjekter som resultat av fortetting og kompakt byutvikling. Både i Norge og internasjonalt har dette vært dominerende strategier i flere tiår for bærekraftig utvikling. Fokuset i rapporten var bokkvalitet og sosial bærekraft, og resultatene skulle analyseres i lys av planene for området og planprosessen. Rapporten påpeker innledningsvis

hvordan det er utbredt enighet om byutviklingen i norske byer kan betegnes som markedsbasert, noe som blant annet vises gjennom at 90 % av alle reguleringsplaner er fremmet av private aktører.

I NIBR-rapporten var det tydelig at hensynet til bokkvalitet og sosial bærekraft var ivaretatt i varierende grad. Boligsammensetningen er et viktig styringsredskap for å sikre boliger til ulike kjøpergrupper. I de casene som ble undersøkt ble dette overlatt til utbyggeren og deres vurderinger av hva som er etterspurt på markedet. I alle case var en stor utfordring den skjeve sammensetningen av boligmassen. Rapporten konkluderer med at i de caseområdene som ble studert så har fortettingen gått på bekostning av sosial bærekraft og felles gode (som felles utearealer og sol/dagslys i boliger og uterom).

En har likevel oppnådd ulike mål knyttet til fortetting og bærekraftig byutvikling, men forfatteren av rapporten mener man kan stille spørsmålsteget ved hvor bærekraftig en kompakt byutvikling er dersom boligprosjektet ikke er tilrettelagt for barnefamilier (Schmidt 2014).

I NIBR-rapporten fra 2014 viser casene at det kan være et gap mellom målene til kommunen og hvordan de tolkes. Eksempelen fra Nydalen i Oslo viser at heller ikke definerte mål i kommuneplanen nødvendigvis blir fulgt opp i plan og planprosess. Det er ifølge rapporten utfordringer knyttet til både hvordan visjoner omsettes til planer, og hvordan planer implementeres i praksis.

I eksempelet i Nydalen var det tydelig at offentlige investeringer i T-banen i Oslo ikke har blitt brukt proaktivt for å sikre andre kvaliteter. T-banen har derimot vært et viktig argument for høyere tomteutnyttelse, noe som kan ses på som gunstig for utbygger. Ut fra denne rapporten ble det pekt på forskningsbehov rundt dette temaet, ettersom planprosessen kan få betydning for resultatene av kompakt byutvikling.

Det er behov for flere studier av forhandlingsprosessen og samspillet mellom de ulike aktørene. Planer som i større grad skal være fleksible med rom for forhandlinger og endringer underveis. Hvilke krav bør stilles til det offentlige i forhandlingsprosessen og det offentlige rolle? Funnene fra rapporten støtter tidligere forskning som har konkludert med at felles goder (som lik tilgang til sosial infrastruktur, felles uterom, sol, lys og utsikt) kan være under press i den kompakte byen, og er uttrykk for sentrale målkonflikter i bærekraftig byutvikling. For Solsiden i Nydalen var den største utfordringen at bomiljøet har stort gjennomtrekk av beboere, med små leiligheter og mange leietakere.

Bassengtomba i Nedre Elvehavn i Trondheim ble sett på som mer vellykket enn de andre caseområdene, noe som blant annet henger sammen med den sentrale beliggenheten i byen. I dette case var det også aktiv bruk av økonomiske og regulatoriske virkemidler, og en planprosess der Trondheim kommune som medeier i utbyggingselskapet i en tidlig fase tok en mer proaktiv rolle for å sikre viktige felles goder. Det kan også henge sammen med en sterkere politisk vilje

til styring i Trondheim kommune, som har vært styrt av Arbeiderpartiet i en årrekke, mens Oslo har vært borgerlig styrt.

Aktørene understreker betydningen av godt og langsiktig samarbeid, og av kompetanse og omforente mål for byutviklingen i form av en helhetlig byplan. Rapporten bekreftet dermed antagelsen om at helhetlige planer og en god planprosess kan ha en positiv betydning for resultatet og bidra til en god bokvalitet. Selv om man har en helhetlig byplan er hvert enkelt prosjekt et resultat av nye forhandlinger mellom aktørene, og planprosessen kan få avgjørende betydning for resultatet (Schmidt 2014).

### **Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper**

SINTEF gjennomførte en studie som ble publisert i 2007 som het Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper. En av målsetningene var «å tilby et grunnlag for beslutninger om byform ved utvikling av nye konsentrerte boligområder». Utvikling av nye boligområder er blant de største investeringene samfunnet gjør. Ulike bytyper gir ulike ressurser for trivsel og sosialt liv.

Studien fastslår innledningsvis at det er lite kunnskap om etterspørselen etter ulike omgivelser som grunnlag for å velge bytype. De nevner en undersøkelse gjort av Guttu og Martens gjennomført i 1998 hvor et av funnene var at positive vurderinger av leilighetene synes å være «smittet» av positive vurderinger av strøket. Undersøkelsen trekker derimot ikke noen linje fra beboernes svar til egenskapene som strøket faktisk har, om hvilke egenskaper ved strøket som fører til de positive vurderingene som så antas å smitte over på boligene.

Studien undersøkte bevisst etterspørselen etter trekk ved eldre bebyggelse, for å finne viktige læringsverdier for hvordan man løser konsentrerte boligområder i fremtiden. De har sammenstilt kjøpesummen med hvilke egenskaper/kvaliteter de har sikret seg. De fant blant annet at tetthet i seg selv ikke utgjør den belastningen som mange forestiller seg. Forfatterne av rapporten mente også det var uheldig at man har en tendens til å tro at «avbøtende» eller «kompenserende» tiltak i forbindelse med eldre eller ny tett bebyggelse er nødvendig, som om bebyggelsen i seg selv er tyngende. Det konkluderes også med at det avgjørende for at et premiss for å lykkes med et prosjekt eller en plan er å treffe i valget av bytype. De får tydelig private gårdsplassene er en meget verdsett egenskap. Det er et generelt ønske om privat grunn. (Sjaastad et al. 2007).

### **Evaluerings av utviklingen på Ensjø**

I en rapport fra 2009 ble utviklingen på Ensjø evaluert fra tidspunktet når Planleggingsprogrammet ble vedtatt og frem til våren 2009. Målet var å vurdere iverksetting av politiske tiltak på Ensjø, og vurdere kommunes måloppnåelse. Ensjø ble i tillegg sammenlignet med Løren og Nydalen, områder hvor kommunen har hatt en mindre aktiv rolle i utviklingen. Her skjedde transformasjonen innenfor den vanlige kommunale strukturen, og det var kun en grunneier i begge områdene. Begge grunneierne erfarte usikkerhet og uforutsigbarhet fra offentlige etater.

Denne masteren har derimot et stort fokus på beboere i to av de nye boligprosjektene på Ensjø.

Evalueringen baserte seg på intervjuer med ansatte i EBY og representanter fra andre etater. Disse utgjorde hoveddelen av informantene. I tillegg ble utbyggere, grunneiere, politikere og beboere i naboområdene intervjuet. Kommunen eier ofte ikke grunnen selv i områder som skal fortettes eller transformeres, noe som gjør det krevende. Samarbeid mellom kommune og grunneier er derfor nødvendig.

Ensjømodellen består av offentlige plandokumenter og utbyggers reguleringsforslag. Det er etablert en organisasjonsstruktur som skal sikre koordineringen av kommunale etater, i tillegg til et opplegg for dialog mellom kommunen, grunneier og utbyggere. En finansieringsmodell for konstruksjoner for felles bruk ble etablert som besto av verktøy som forhandlinger, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Modellen vektlegger samfinansiering mellom kommunen og private.

Samarbeidsgruppen er et sentralt styringsredskap i utviklingen på Ensjø, og ledes av EBY. Det er jevnlig møter og informasjonsutveksling mellom Samarbeidsgruppen og Foreningen Ensjø, en forening etablert av grunneierne på Ensjø. Intervjuer viste blant annet at bydelsadministrasjonen, som berøres av utviklingen på Ensjø, møtte sporadisk på møter i Samarbeidsgruppen, og at de var usikre på egen rolle og innflytelse i utviklingen.

Høye ambisjoner med henhold til kvaliteter på Ensjø er på god vei til å bli realisert. Målsettinger som ikke har vært på agendaen i særlig omfang er blant annet ambisjoner knyttet til områdets sosiale og kulturelle kvaliteter. Rapporten peker på at på Løren og Nydalen, hvor det var en utbygger, var dette på dagsorden fra dag én. Ifølge rapporten skal en næringsforening «være på trappene». Rapporten peker på at kommunen bør vurdere å gi sosiale og kulturelle ambisjoner mer oppmerksomhet fremover. Det er interessant å se om dette er blitt gjort. Intervjuene viser at beboerne i bydelen er svært kritiske til utnyttelsen i området.

Rapporten konkluderte med at prosjektet har hatt stor suksess med de temaene de har valgt å fokusere på: Forhandlingsbasert utbygging i et område med en sammensatt eierstruktur og høye ambisjoner for grønne kvaliteter og teknisk infrastruktur. Det har ikke vært særlig fokus på livet i området etter utbyggingen, det sosiale livet, kultur og næringsvirksomhet. Det har heller ikke vært fokus på bedre samarbeid med beboere i områdene rundt. Det påpekes at det positive med Ensjømodellen er at den vil være nyttig i andre sammenhenger. Rapporten peker likevel på faren med det ensidige fokuset på planer og avtaler. Det er ifølge rapporten viktig å se på incitamenter som får utbyggere til å investere (Nordahl et al. 2009:7-12).



## Ettertraktede områdetyper

Bomiljø kom på dagsorden etter at den verste boligangelen var overvunnet på 1970-tallet. Studiene av bomiljø var opptatt av temaer som friarealer, lekeplasser, trafikk og parkering, støy og forurensing (Sjaastad et al. 2007:10).

En rapport fra SINTEF Byggforsk skriftserie fra 2007 påpeker at utvikling av nye boligområder er blant de større investeringene samfunnet gjør, men at det finnes lite kunnskap om etterspørselen etter ulike omgivelser som grunnlag for å velge bytyper når områder utvikles. Ulike bytyper gir ulike ressurser for trivsel og sosialt liv. I rapporten ble etterspurte egenskaper rundt boligen studert, og det ble forsøkt å finne ut hvilke områdetyper og bygningstyper som er ettertraktede (Sjaastad et al. 2007:6-7).

Ulike syn på «bostedskvalitet» i dagens bolig- og byforskning drøftes i første del av rapporten. Ulike studier trekkes frem, blant annet studier foretatt av Guttu og Martens. Det trekkes frem at en svakhet ved disse studiene er at det ikke sies noe om hvilke egenskaper ved strøket som fører til de positive vurderingene som så antas å smitte over på boligene (Sjaastad et al. 2007:11). I analyse og konklusjonskapittelet presenteres ulike funn.

Et funn er at bolig gatene- og kvartalene i indre by er foretrukket. Videre påpekes det at private gårdsplasser verdsettes meget høyt. Videre var et hovedfunn at man ønsker å unngå biltrafikk nær boligen og at godt kollektivtilbud verdsettes. Avslutningsvis påpeker forfatterne at resultatene «støtter antagelsen om at erfaringsbasert kunnskap om nødvendig hverdagsbruk som vi jevnt over er dårlige til å artikulere likevel inngår i bedømmelsen av omgivelsens verdi» (Sjaastad et al. 2007:133).

## Vurdering av bokkvalitet

Det er tydelig at det er totalsummen av ulike kvaliteter som gir god eller dårlig bokkvalitet. Lovpålagte forskrifter sikrer høy kvalitet på leiligheten i seg selv, men bokkvalitet handler mer om bomiljøet som helhet, og hvordan boligområdet er å bo i. Hva som vurderes som god bokkvalitet vil variere med tid og sted. Dagens vurderinger av hva som er god bokkvalitet baserer seg på dagens samfunn og målene i boligbyggingen. Ved å studere boligprosjekter som anses som dårlige ser man hva som bør unngås.

## Husbankens tre kvaliteter

Husbanken mener bokkvalitet er et komplekst samspill mellom brukeren, boligen og bomiljøet, og skiller mellom tre ulike typer bokkvalitet som de kaller primære kvaliteter:

- Teknisk kvalitet
- Estetisk kvalitet
- Brukskvalitet

Disse kvalitetene bør fungere i god balanse med hverandre. Teknisk kvalitet er forhold knyttet til vei, vann og avløp, riktige stigningsforhold, ivaretagelse av krav i TEK10, energi og innneklima, universell utforming og andre tekniske krav og lover og forskrifter. Estetisk kvalitet går

mer på utformingen og de visuelle sansekvalitetene i bygningen og i utearealene.

Estetisk kvalitet bidrar til den gode opplevelsen av arkitektur og omgivelser, og det er viktig å vurdere hvilke former og materialer som er benyttet i bygningen, hvordan vegetasjon og vann er brukt i uteområdene, og hvordan bebyggelsen er tilpasset terrenget og/eller eksisterende bebyggelse og omgivelser. Brukskvalitet er hvordan bygningen eller bomiljøet fungerer og er tilrettelagt for den enkelte bruker.

Brukskvalitet i et videre perspektiv består av fysiske forhold som bygninger, grønstruktur, boligen og boligområdet og sosiale forhold som lokale nettverk, kultur, institusjoner, lag og foreninger (Husbanken 2015).

## Guttus ti punkt

Basert på empirisk forskning har Jon Guttu utarbeidet ti punkt for vurdering av utendørs boligkvalitet. Punktene retter seg mot de vanligste feilene i utbygging i tette bystrøk. Punktene er:

- Er forbindelsene til omgivelsene sikre og enkle?
- Yter prosjektet kvaliteter til den omgivende byen?
- Er eksisterende natur og bygninger utnyttet på en positiv måte?
- Er det effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler?
- Er utearealene differensierte og området lett å orientere seg i?
- Er det avsatt tilstrekkelig areal for utendørs lek og opphold?
- Er det avsatt tilstrekkelig plass for praktiske formål utendørs?
- Er utearealene solbelyste og lune?
- Har utearealet robuste materialer, beplantning og utstyr?
- Er overvannet håndtert lokalt?

Guttu trekker frem sammenhengen mellom bebyggelsesstruktur, vei- og infrastruktur og grønstruktur og påpeker at dersom en av strukturene tar overhånd vil de ramme de andre. I tillegg nevnes det overordnede målet om universell utforming. Vurderingspunktene fra Husbanken og Guttu har visse likhetstrekk, mens Guttus punkt er konkrete og enkle å sjekke. Formålet med sjekklisten var at det skulle brukes av utbyggere, saksbehandlere og politikere. I forordet til sjekklisten nevnes det at de kan brukes på oppstartsmøte for en regulering som noe å diskutere ut i fra. Punktene skal på den måten kunne være grunnlag for dialog mellom utbyggere og kommune.

## OPPSUMMERING AV TEORIKAPITTELET

Gjennom teorikapittelet ser man hvordan begrepet bokkvalitet har utviklet seg. Fra å først handle om selve leiligheten og boligkvaliteten har man fått et større fokus på området rundt boligen. Husbankens veiledere påpeker blant annet viktigheten av å løfte blikket, og ikke kun se på tomten, men se på områdene rundt tomten. Boligen er satt inn i en plansammenheng. Bokkvalitet handler dermed om mer enn standarden på selve leiligheten, og omfatter miljøet like ved boligen samt området rundt. Studier ser ut til å vise en viss enighet om forskjellen mellom boligkvalitet og bokkvalitet, hvor førstnevnte kun omfatter leiligheten i seg selv, mens sistnevnte også omfatter boligområdet og området rundt. Forskjellen mellom det stedsavhengige og det stedsuavhengige er også viktig å ta med seg videre, ved at bokkvaliteten vurderes på flere nivåer. De ulike definisjonene har det felles at det er summen av ulike kvaliteter som angir bokkvaliteten. Hvorvidt utbyggere og kommunale etater ser den samme distinksjonen ser ut til å være uklart.

Begrepet bokkvalitet kan ut i fra eksempelsamlingen fra kommunen selv synes å handle om selve boligprosjektet, i stedet for å ta for seg boligprosjektet i en større sammenheng. Utbyggere har fokus på de lovpålagte kravene og sitt eget prosjekt, ikke så mye på byutvikling. Dette burde vært kommunens oppgave, men heller ikke de ser ut til å knytte bokkvalitet til mer enn boligprosjektet i seg selv, i alle fall ikke i eksempelsamlingen God boligfortetting. Noen NIBR-rapporter viser hvordan ulike boligprosjekt er «gratispassasjerer» i forhold til kvaliteter som ligger i prosjektets sentrale beliggenhet og selv bidrar lite til nye møtesteder og tilbud i bydelen.

Teorikapittelet har forsøkt å vise utviklingen til boligbyggingen i Oslo. Fra sosial boligbygging med Husbankens krav til boligen som en måte å møte boligbehovet på, til dagens situasjon med en utbyggerstyrt boligbygging regulert av lovpålagte krav som bygger for boligmarkedet. Utbyggerne må jobbe innenfor kommunens føringer og planer samtidig som de må bygge boliger som de får solgt. Utbygger blir dermed styrt av hvorvidt et boligprosjekt er økonomisk lønnsomt eller ikke, noe som blant annet blir styrt av kommunens krav og føringer til boligene i seg selv og uteområdene. Teori og studier har vist hvordan det ofte er helt eller delvis konflikterende interesser mellom utbyggere og kommune.

Teorikapittelet har også forsøkt å trekke frem de ulike tankene og teoriene som finnes om byen og livet i byen. Vi har sett hvordan idealet har utviklet seg fra det funksjonalistiske og ryddige til det mangfoldige og sammensatte. Det er tydelig at teorier om hvordan byen fungerer er innpasset i planene til kommunen. Også i Oslo kommunes planer er flerfunksjonelle og mangfoldige områder å foretrekke. Det er interessant å se hvordan Ensjø oppfattes for beboerne. Har planene vært vellykket med å forbinde Ensjø sammen med resten av byen, eller oppleves Ensjø som en kunstig planlagt by, hvor det er noe som mangler?

Elementer fra teorikapittelet kan være interessante å ha i bakhodet når man skal vurdere utviklingen på Ensjø.

Ensjø befinner seg i utkanten av den tette byen, men Oslo kommune ønsker å innlemme området i den tette byen og skape en ny bydel. Hvordan gjør de det, og hva legger de vekt på? Et viktig element jeg vil ta med meg videre er de sentrale prinsippene for boligbygging i byen pekt på av Jon Guttu. Han trekker frem funksjonsblanding, differensierte utearealer og det å knytte de nye områdene til eksisterende bystruktur. Dette ble også trukket frem som viktig av Børrud sine studier. Oslo kommune har selv pekt på viktigheten av funksjonsblanding. Det er interessant å undersøke i hvor stor grad målene om funksjonsblanding er oppfylt på Ensjø. Om kommunens mål er beskrevet med runde formuleringer som «attraktiv by/boliger/boligområde» og hvordan målene tolkes i planprosessen vil også være interessant å studere nærmere.



# Del 4

## Intervjufunn

Denne delen av masteroppgaven skal presentere noen av funnene fra intervjuene. Det ble mye samlet mye data gjennom intervjuene med beboere, utbyggere og kommune. Funnene som presenteres her representerer noe av det. Funnene er bearbeidet fra lydopptak, transkripsjon og til referatform. Det som presenteres her er de viktigste funnene.

# INTERVJUFUNN: BEBOERE



Figur 22: Noen av beboerne bodde i nærområdet

## URBANT BOLIGSVAR

### Bokvalitet

På direkte spørsmål om hva de la i begrepet bokvalitet kom det først en del like svar fra beboerne, ofte knyttet til kvaliteter ved selve boligene, men underveis i intervjuet ble det avdekket flere kvaliteter som de mente var viktig for bokvalitet. Ikke alle beboerne hadde hørt ordet bokvalitet før, og var usikre på hva de skulle legge i det. «Hva legger man i begrepet?.. Trivsel?» svarte en beboer spørrende. Hun fortsatte med å si at hun mente det var viktig med trivsel og trygghet for barna, og sikkerhet. «Vanskelig spørsmål. Jeg kunne jo aldri ha bodd i fjerde etasje i en bygård i Oslo. Det er dårlig bokvalitet for meg nå» sier hun. Brannsikkerhet legger hun også til. «Lys hadde jeg ikke tenkt som et svar, men det er jo viktig.»

Når beboerne ble spurt om hva de la i ordet bokvalitet svarte flere av beboerne fysiske kvaliteter ved selve boligen, som at den måtte ha balkong og nok lys og luft, eller mye lagringsplass. Alle hadde hørt ordet bokvalitet, men uttalte at de ikke hadde reflektert over hva det betydde for de, eller sa de var usikre på om det gjaldt kvaliteter ved leiligheten i seg selv eller noe mer. Hva gjelder spesifikke kvaliteter ved selve boligen var balkong, isolering, parkeringskjeller og fjernvarme trukket frem som viktige kvaliteter, i tillegg til boder og lagringsplass. Flere i Hovinbekken trekker frem at det var en positiv overraskelse at det var plass til barnevogn i trappeoppgangen, at dette var veldig praktisk. «Det er en liten detalj som betyr veldig mye».

De fleste startet med å nevne ulike kvaliteter ved selve

leiligheten eller rekkehuset, før de påpekte at bokvalitet også handlet om det som var i området rundt boligen også, det i umiddelbar nærhet, og det at man var nærme f.eks. Grünerløkka og Kampen. En beboer uttalte at bokvalitet for henne var trivsel, standard på boligen, naboer og beliggenhet. Andre tenkte mer på de immaterielle kvalitetene som trygghet for barna, sikkerhet og godt naboskap. Flere mente bokvalitet besto av to aspekter; selve leiligheten man bor i og området leiligheten ligger i. Med tanke på området ble det trukket frem at det var viktig med barnehage og skole i nærheten, og at det er barnevennlig. At det bor flere i samme situasjon er også viktig da det gjør at barna har lekekamerater. Nærheten til jobb i sentrum har også blitt påpekt. En uttalte at det var viktig at de bodde i et sentralt, men familietilpasset område.

En beboer i rekkehusene i Hagekvartalet mente bokvalitet handlet om at boligen var praktisk og egnet for det livet du levde der og da. Trivsel var viktig. Det var viktig at boligen i seg selv fungerte, at man hadde nok plass og beliggenheten var viktig. «Vil ikke bo i gokk». Uteareal var viktig og gode naboer var en bonus. En beboer påpeker at det var i den alderen når barna var små at de ble kjent med naboene, og siden de har litt eldre barn så har de ikke like god kontakt med naboene i Hagekvartalet som de hadde der de bodde før.

En beboer sier at det hun legger i bokvalitet er at hun aldri har vært misfornøyd med planløsningen, at hun hver dag tenker at det fungerer veldig godt. Hun trekker frem leiligheten isolert først; at den fungerer godt og gir trivsel fordi den er lys og luftig. Hun satte pris på valgmuligheten de hadde til å få et ekstra soverom dersom de setter opp

en vegg som deler stua i to. Det er bokkvalitet å ha nærhet til barnehage og uteområde. «Det motsatte av bokkvalitet vil være å føle seg innestengt og ikke kunne ha løperom for barna i umiddelbar nærhet, eller at et område er utrygt». Hun avslutter med å si at ettersom de har små barn og en liten radius og en liten hverdag så er bokkvalitet det hun knytter til å ha et greit nærområde som gir de det de trenger, og en leilighet som er funksjonell.

Det er viktig at et område er trygt. Dette var noe alle var enig i og trakk frem. En beboer mente dette var spesielt viktig her ettersom det var «helt dødt på kvelden». Det skal føles greit å ta seg en joggetur eller gå ut om kvelden. En beboer mente det var totalen som utgjorde bokkvaliteten. Det å bo et trygt sted med gode relasjoner og gode naboer. «Uten gode naboer og uten at det er pent og grønt og fint på utsiden så hjelper det ikke hvor fin boligen er på innsiden».

En beboer i rekkehusene mente bokkvalitet handlet om flere ting. Det fysiske at huset er i god stand, men at man tenker et helhet, at bomiljø er en del av bokkvalitet, med infrastrukturen rundt. Bokkvalitet gjaldt mer enn det fysiske, miljø var en del av bokkvalitet. En beboer mener det er det rent fysiske, innenfor de fire veggene. At det er kjekt med ny leilighet der alt er strøket, men hun legger til at det er kjekt at det er andre barnefamilier der de bor, sånn at barna alltid har noen å leke med. Godt naboskap blir trukket frem, det at man kjenner noen så godt at man besøker hverandre og finner på ting. «Vi prøver å arrangere sommerfest og det ene med det andre». Noen mente bokkvalitet var et stort ord som innfattet mye. Det handlet om å ha nok plass til det du trenger, og lys er viktig. «Og så er det jo viktig hvordan det er mellom husene da, at det går an å være hjemme og ute samtidig, på ett eller annet vis». Robuste materiale og optimale løsninger trekkes fram som viktig, og beboerne sa det var en del ting de hadde endret på om de hadde hatt råd, men alt utover standard måtte de betale ekstra for. «Men det er jo bokkvalitet å bo i et nytt hus. Det er deilig å bo der alt fungerer». En beboer uttaler at i bokkvalitet legger hun tre ting. For det første det som gjelder selve bygningsmassen, at den må være av god kvalitet. For det andre mener hun bokkvalitet handler om at man har det bra i nærmiljøet, at man er trygg og kan gå ute uten å føle seg utrygg. I denne sammenheng trekker hun fram at det har vært diverse problemer med narkotikasalg på Ensjø T-banestasjon og at hun har vært vitne til det, men likevel føler seg trygg. Det trygge går også på at de kan sende eldstedatteren ut på egenhånd for å leke, uten å føle seg utrygge. Det er fordi det er bilfritt og trygge omgivelser sånn sett. Det tredje aspektet med bokkvalitet er å ha nærhet til gode venner og essensielle servicetilbud. I denne sammenhengen nevner hun legekontor og helsestasjon.

En beboer forteller at for han er det ikke så nøye med bygget, så lenge det har god standard og ikke har mugg og fukt, men at bokkvalitet er resten. «Leiligheten kunne vært annerledes og jeg kunne hatt det samme forholdet til bokkvalitet. Til naboer og det samholdet». Rent praktisk det at man har tak over hodet, og så blir solforhold og hageflekk litt sekundært, mener han. Han påpeker

at bokkvalitet er en helhetsgreie for han. «Visste at solforholdene ville bli verre, men det med bokkvalitet vet man ikke noe om før man har bodd en plass en stund.

Det kunne vært en helt ny bolig, men dersom det hadde vært et dårlig miljø så hadde vi flytta. Sånn som vi har det i dag kommer vi ikke til å flytte.» Han sier han kunne tenkt seg et rekkehus, men han ville ikke hatt ett som lå på tredje raden, ettersom han ønsker den nærheten til lekeplassen. Det er dessuten like dårlige solforhold der mener han. «Kunne tenkt meg mer plass, men det må ikke gå på bekostning av en helhet.» Han sier den fremste raden med rekkehus har best solforhold. «Jeg vet hvilken leilighet jeg ville hatt, som går klar av skyggene. Hvis jeg skulle flytte ville jeg flyttet til en plass som har de kvalitetene som vi har her, bare bedre.» Han forteller at du kunne tenkt seg både bedre plass og bedre solforhold, men ikke på bekostning av den nærheten til lekeplassen. Drømmehuset ble ledig og de endevendte budsjettet for å se om de kunne kjøpe det. «Det kunne gått, men da hadde det gått på bekostning av andre ting. Vi kan jo ikke bo oss i hel.» Han forteller at kjøpet av «drømmehuset» hadde redusert muligheten til å plutselig kunne dra et sted, eller å gå ut å spise. «Litt det jeg legger i bokkvalitet, muligheten til å gjøre andre ting».

Han forteller om hvordan noen av naboene møttes til grilling i Tiedemannsparken på juleaften. «Det er en veldig stor del av det jeg tenker på, og som jeg mener er en del av bokkvalitet, det fenomenet med at naboer møtes og henger sammen. Den inkluderende sosialistiske holdningen som finnes her betyr veldig mye og er veldig viktig for meg.» I påsken er det en tradisjon med å pynte et påsketre. «Den kulturen her, den kan man ikke vite på forhånd. Alle er i samme situasjon og har mer eller mindre samme tankegang». Han mener dugnadsånden er sterkt representert.

### **Det naturbane**

Beboerne ble spurt om det naturbane liv var noe de anså som viktig, og det kom en del forskjellige svar. Det «naturbane», med en kombinasjon av det urbane bylivet og naturen var viktig for noen. I noen tilfeller var parene forskjellige, mannen var mer urban og kona var mer opptatt av natur og friluftsliv. Det var uansett verdsatt å ha muligheten til å benytte grøntområdene i nærheten da det kan være tiltak å dra til Marka.

De fleste hadde fått med seg at det skulle være mye grøntområder på Ensjø, og dette var noe alle anså som veldig viktig. Flere av beboerne var litt usikre på hva som var ment med det urbane på Ensjø, noen mente man ikke får ordentlig byfølelse på Ensjø. En beboer trakk frem at Ensjø var mer et «bo-sted» og ikke et «livlig uteliv-sted», men at det var nærheten til sentrum som gjorde det urbant, men at man ikke akkurat fikk følelsen av at man bodde i byen siden det var så lite næringsvirksomhet. «Man får ikke følelsen av at man bor i sentrum, så hvis det er den følelsen de er ute etter, sentrumsfølelse, så er det mye som gjenstår. Men her er jo kort vei til sentrum.» En beboer mente at å flytte til Ensjø «var som å flytte på landet». Hun hadde bodd mange år i Oslo og hadde bodd sentralt. Ensjø var derfor en liten forskjell fra hva

hun var vant til. Men det hadde visse fordeler: «Det gjør livet enklere, at man ikke må bruke lang tid på å komme til og fra jobb og venner.» Hun tror de hadde sett mindre til vennene sine dersom de hadde bodd utenfor byen. «Er ikke klar til å gi slipp på det urbane livet. Vil ha litt av hvert» uttaler hun.

Det urbane liv er viktig synes en av beboerne i Hagekvartalet. «Det er en av grunnene til at jeg ikke vil flytte ut, med en halvtime utenfor sentrum med t-bane. Man blir mer låst, og med lang vei til sentrum hadde jeg vegra meg for å dra ut en kveld». Hun forteller at hun setter stor pris på å kunne gå rett ned på en kafé, og at det er veldig viktig å bo sentralt. «Kort vei med t-bana dersom man får ånden over seg og vil dra til Marka». Eldstejenta liker seg godt i byen, og de bruker det som finnes av det urbane for barna og, som teater og kino. En beboer påpeker at de har mindre tid til kafé, teater og utstillinger, men at de trives med å ha byen så nærme, at man kan bruke de tilbudene som er. «Det finnes mye som skjer for barna i byen som er veldig bra». Det er en kvalitet understreker hun.

En beboer som flyttet fra Hasle påpekte at det de likte med å bo der var å ha store grøntområder tilknyttet boligen, med 100 år gamle trær. «Så akkurat det tenkte vi at vi kom til å savne. Positivt at det blir lagd sånne grønne områder». Det man egentlig har betalt for er de bilfrie områdene, uttaler en beboer, og påpeker at de henvender seg sørover mot Ensjø og det bilfrie. «Så slipper vi å forholde oss til bilveien». «Fint å gå tur her, men vi føler vel ikke at vi er i nærheten av noe form for natur, da må vi til Marka» mener en av beboerne i Hagekvartalet. Men hun påpeker at det er fint å se ut vinduet og se trær. Hun liker at det er åpent og luftig, og litt sånn småbypreg. «Vi bør ikke i tykkeste byen der det kun er bygninger og gater. Det er grønt her, masse grøntområder, og det er veldig fint». Hun mener likevel at det ikke var viktig når de flytta inn.

### **Om bilbruk og det å bo sentrumsnært**

En av grunnene beboerne trekker frem for hvorfor de vil bo sentrumsnært er nærhet til jobb. Tøyen togstasjon nevnes som en transportmulighet. Derfra er det 17 min til Marka. En beboer trekker frem at han bruker den til jobb på Kjelsås noe som er veldig positivt. Flere trekker frem at de ikke vil være avhengige av bil. De som ikke har bil har aldri hatt det og føler derfor ikke et behov for å ha bil. Andre trekker frem at de hater kollektivtrafikk og heller vil ha muligheten til å gå eller sykle til jobb og barnehage. Andre trekker frem at det er greit å bo såpass nærme sentrum i tilfelle kollektivtrafikken stopper opp, så kan man gå til jobb. «Det er fint. Da er man ikke så låst.»

To av de spurte er med i et bilkollektiv og mener det er tilstrekkelig for deres behov. En av beboerne i Hovinbekken som er medlem i bilkollektiv trekker frem at det at de ikke har bil også henger sammen med økonomi også, og at hadde de «hatt grisemye penger så hadde vi sikkert hatt bil også». De påpeker videre at det ikke er veldig hensiktsmessig med mange barn og bilkollektiv, med tanke på de barnesetene som skal inn og ut, men at de klarer seg fint i hverdagen uten

bil. Samme person påpeker videre at han ikke synes sykkelparkering er vektlagt i stor nok grad. Det er noen sykkelparkeringer ute, men dersom man har en verdifull sykkel så kan den ikke stå ute uten å bli stjålet. «Sannsynligvis politikerne sin skyld. Tullete å legge opp til at så mange skal eie sin egen privatbil når man vet at det ikke er mulig». Et av parene i Hagekvartalet som også var med i bilkollektivet, hadde aldri hatt bil heller. De mente bilkollektivet var nok for deres bruk. Han forteller at det er biloppstillingsplasser på Lille Tøyen, Grenseveien og nedenfor t-banen. De brukte kun bil når de skulle på store handleurer eller bilturer. Ellers gikk mannen til jobb på Helsefyr og kona tok t-banen.

En beboer er ikke tilhenger av hverken bil eller t-bane og liker helst å gå. «En kjempeviktig grunn til å bo så sentralt som mulig. Slippe å ta bilen og slippe å ta kollektivt». Beboerne ville som regel bo nærme sentrum, og flere uttalte at de ikke ønsket å bo i drabantby eller i utkantstrøk av Oslo, da kunne de like gjerne flytte til Lillehammer. Beboerne trakk frem at det var positivt at boligen lå så sentralt, men flere påpekte at de ikke følte at de bodde i byen. En person sa hun følte det som å flytte på bygda. Andre var mer positive til stillheten. «Så er det veldig stille her da, så det er jo det mest fantastiske. Bo midt i byen og ikke høre en eneste bil».

Det at man jobber i sentrum og ønsker å bo innen sykkelavstand var ofte nevnt. «Når jeg først bor i Oslo så vil jeg bo sentralt. Men ikke mer sentralt enn dette igjen. Jeg vil ikke bo på Grünerløkka». De påpeker at det er genialt å bo på Ensjø. De fleste sa de tok t-banen fra Ensjø, for de gikk flest linjer der. En beboer fra Hovinbekken var klar på at de følte seg mer knyttet til Hasle. «Skal vi av en eller annen grunn ta t-banen så drar vi til Hasle. Vi bruker jo ikke t-banen på Ensjø».

«Det å kunne sykle på jobb og ha nærhet til kollektivtilbud. Det er også en bokvalitet».

Beboerne ble spurt om hvordan de oppfattet områdene i tilknytning til boligen, og hvilke områder de benyttet seg av i nærområdet.

### Bebyggelse og arkitektur

En beboer uttalte at det at Hagekvartalet hadde et indre gårdsrom som hovedfokus var en fin løsning. «De har løst det mer elegant her med 7 etasjer enn de har gjort på Løren synes jeg». Det er det også Skanska som har bygd, men hun mener de har fått til en kvartalstenkning på Ensjø, som gjør at alle bor rundt en felles kjerne. «Så blir det en enhet her, og Petersborgkvartalet blir en annen enhet. Det har de ikke fått til der oppe [på Løren] i det hele tatt. Der er det bare blokk på blokk på blokk».

En av beboerne i førsteetasjebilighet i Hagekvartalet påpeker at det er utrolig dårlige solforhold. «Det er veldig dårlig, vi får sol inn på terrassen, men vi har det ikke lenge». Hun forteller at de ikke har sol hele dagen og at sola kommer sent på lekeplassen. Det mener hun er dårlig. «Sola går akkurat bak bygget. Det er dårlig, og det er det over hele her.» De hadde ikke tenkt på det når de kjøpte, og utbygger viste ingen sol/skygge-analyser. De så det først etter de hadde bestemt seg, at de ville få dårligere solforhold enn det de hadde hatt på grunn av plasseringen av bygningene.

«Fordel at det ligger nærme Lille Tøyen der ting er litt ferdig». Det var ikke flere boligprosjekter den veien påpekte hun, og flere av beboerne i Hagekvartalet trakk fram at de henvendte seg den veien. Noen beboere trakk fram forskjellen i byggematerialer, at det så ut som om det var høyere standard i Hagekvartalet. Noen hadde snakket om at de mente Hovinbekken brøt med «den eksklusive looken» Hun påpeker at Marienfryd, Tiedemannsjordet og Hagekvartalet har «den teglsteinslooken» mens Hovinbekken kun har betongelementer.

Hun påpeker hvordan arkitekturen varierer og gir ulike uttrykk, og nevner OBOS-blokkene i Gladengveien, noe hun mener gir et litt mindre eksklusivt uttrykk. «Jeg synes de var litt moderne, stalinistiske i uttrykket, og synes de var veldig usjarmerende». Hun påpeker likevel at de nyere blokkene lengre oppe i Gladengveien som også OBOS står bak, med tredetaljer på fasaden og takterrasser, har de lykkes mer med. En av beboerne i Hagekvartalet uttalte at hun mente det var et vellykka prosjekt. Hun trakk fram de fine dekorasjonene på balkongene og at det var en estetisk fin bygning. «I forhold til de bygningene ved Rema for eksempel, som ser ut som en blokk fra Kreta, de er jo så hvite!» Hun mener det er positivt med fokus på det grønne, og trekker også fram at bygget er kvalitetsmessig godt utført.

Flere beboere trakk fram at de ikke var veldig imponert over kvaliteten i noen av byggene i Gladengveien, at de så ut som et bygg fra Syden. Bl.a. Gladengveien 15 burde ifølge en beboer hatt næringslokaler i første etasje, han mener det er kronksempelen på hvordan man ikke bør bygge. Den samme beboeren mener også man burde

bygget enda høyere, for man kan ikke fylle hver eneste førsteetasje med næringslokale dersom man ikke har folk nok til å benytte seg av det. «Og til det bygges det nok litt for lavt.»

En beboer uttaler at han hadde blitt informert i ettertid om at det var brukt dyrere og bedre materialer i Hagekvartalet enn i andre prosjekter, noe de var kjempeglade for. Han trekker frem uteområdet tilknyttet Hagekvartalet. «Materialbruk bidrar positivt til den bruken samtidig som bruken blir formet av menneskene som bruker det. Her var det pluss-pluss.»

### Bruk av nærområdet

På spørsmål om hvilke områder de benytter i hverdagen var det en del svar som gikk igjen. De med større barn har større radius, i motsetning til de med små barn som er «litt mer stuck». En uttaler at i helgene søker de ned mot byen eller ut i skogen. «Grünerløkka i stedet for Løren, Ensjø og Økern. Økern er ikke fristende». Både beboerne i Hovinbekken og Hagekvartalet nevnte at de hovedsakelig brukte lekeplassene og Tiedemannsparken i hverdagen, ettersom det var den fasen de var i akkurat nå. I tillegg ble nærområdene Valle Hovin, Kampen og Tøyen trukket fram. Kampen og Tøyen var nok de mest populære svarene, og dette var steder de dro til for å gå på kafe eller for å spise middag. Kampen Bistro ble nevnt flere ganger. Noen beboere mente Ensjø hadde vært og fortsatt var en «veldig død bydel». Det var riktignok mer liv på Ensjø nå, med t-bane og butikker, men at det fortsatt er lite som skjer her. «Men nå bor det hvertfall folk her. Så jeg har troa på Ensjø». Hun forteller at de benytter seg av nærområdene og da Tøyen spesielt, og kaféene der. Hun benytter også Hasle men da også hovedsakelig kaféen.

«Vi er mye på Kampen Bistro. Litt sånn nabolagspub» sier en beboer. De har venner på Kampen og er der en del. På Kampen har de skøyteis og kafé. «Og så er vi utrolig mye i Botanisk Hage på søndager» forsetter hun. De går mye tur i området, og pleide å jogge en del på Valle Hovin og Vålerenga. «Viktig å bo et sted hvor man får brukt nærområdet. Sammenhengende turstier det er fint. Vi bruker nærmiljøet mye». Hun utdyper at de bruker Grünerløkka mindre og mindre, at de drar til områdene i kortere avstand. De er på Kampen minst en gang i uka, og går ellers en del tur, til Jordal og Vålerenga. Områdene rundt har restaurant- og kafémuligheter. «Fint å gå gjennom Tøyenparken». Aking i Tøyenparken og Mini-Øya nevnes også.

«Deilig med alle parkene, Tøyen, Kampen, Valle Hovin og fine joggemuligheter. Og Botanisk Hage er veldig nært.» «Koselig med Kampen og Vålerenga. Hyggelig å gå tur her». Noen mener Botanisk Hage er et mål i seg selv, mens Valle Hovin og Tøyenparken er «sånne planparker som ikke er så spennende i seg selv». Flere trekker fram treningsmulighetene, at man kan jogge i 7-8 km i strekk. I den forbindelse er den nye gangbrua fin. Beboere med litt eldre barn sier de ikke bruker Tiedemannsparken, at de kun har vært der et par ganger og grilla og feira bursdag. «Den er for nærme for å gå å sette seg i parken, da kan



jeg heller sette meg her [i hagen]. Er jo omslutta av leiligheter da, men ellers er det kjempefin.» Hun trekker fram at Hovinbekken som renner gjennom parken også er interessant for de litt eldre barna, og hun påpeker at bekken hadde overraskende høy vannkvalitet. Det skal bli spennende å se hvordan det blir med Hasle Torg og med den dammen, sier hun.

En av beboerne i rekkehusene mente fordelene med området var at det var sentrumsnært med god kollektivdekning, og at det var «nærhet til andre kjekke bydeler». En uttaler at de har flere venner som bor i Oslo med barn og at de bruker Oslo for det det er verdt, med kulturtilbud og det hele. Han er glad i Oslo på grunn av kulturtilbudet og drar ofte på konserter eller spiller konserter selv. «Nå er vi så nærme alt vi har vært store forbrukere av og vært veldig glad i mens vi har bodd på Grünerløkka, så nå er vi så nærme at vi kan fortsette å bo her uten å gi slipp på det.» Tøyenbadet og Kampen økologiske bondegård blir trukket frem som hyggelige steder i nærheten å ta med barna. Lille Tøyen Hageby blir brukt til å gå tur i eller bruke lekeapparatene der. «Det jeg har sett resultater fra siden jeg flyttet hit er at Tøyen har blitt et helt annet sted. Og jeg trives veldig godt på Tøyen og Grønland. Men jeg synes det er veldig greit å bo her. Få det litt på avstand». Beboeren forteller at da hun var i permisjon var de for det meste i nærområdet, i en radius på 2,5 km, fra Grønlandsleiret, Valle Hovin, Etterstad, Svartdalsparken. «Nå drar vi på lekeplass-safari som starter her og som fortsetter i Lille Tøyen Hageby, Valle Hovin og Hasle». De har også flere venner som bor på Kampen og Vålerenga noe som gjør at de oppholder seg der.

En beboer betegner uteområdene i nærheten som «lavterskel turmuligheter» som passer dem bra. De er i utgangspunktet veldig glad i friluftsliv, men føler det er et lite stykke til Marka. Ser videre at det er fint å ha alt man trenger i hverdagen, barnehager og butikker, så nærme sånn at man slipper å kjøre til ting. Når man har gått fra å være eventyrlystne og ha et høyere tempo til å bli småbarnsforeldre med en trygg tilværelse så gjør den nærheten til alt du trenger at stresset minker. Nærhet av barnehage og lekeplasser gjør at det er lett for barna å finne noen å leke med. Noen trakk frem at de hadde forventninger til at det ville bli praktisk med barnehage så nært, og at de håpte det ville være en slags bakgård der man møttes, hvor barna kunne leke sammen.

Steder som andedammen ved Hovin med store gressletter og de flotte trærne som er 50-60 år gamle, og Valle Hovin hvor man kan gå på skøyter trekkes frem. Her kan man ake på akebrett og gå tur, men det er ikke et sted hvor man kan sole seg påpeker en. En trekker frem at han liker å gå til jobben og at han går gjennom Tøyenparken og Botanisk Hage. Av og til bruker han Botanisk Hage når han har hjemmekontor, «inni en eller annen syrinbusk eller et eller annet sånt no. Benker og ting og sånn overalt der. Det bruker vi, da føler man at man er i byen».

En beboer i rekkehusene forteller at de drar til Hovin for å mate fuglene, eller går søndagstur til Helsfyr. «Når vi har besøk drar vi alltid til Kampen, til bondegården, der

er det trivelig». Videre nevnes Grünerløkka for shopping og kaffe, grønnsakshandling på Grønland og Tøyen. Hun påpekte at det skulle skje en del rundt Tøyen torg, noe hun anså som positivt. «Det er mye sosialklienter og slitent». Hun mente de nye restaurantene og uteserveringene ville trekke til seg andre besøkende enn de som var der i dag, noe hun var glad for. «Kunne gjerne hatt flere bakeri, restauranter, ikke bare bilbutikker her oppe.» Hun påpeker at de har gått konkurs de som har prøvd på Ensjø men mener at «folk trenger litt tid på seg, til å begynne å bruke egen bydel». Diskusjoner rundt restaurantenes manglende eller feil konsept ble diskutert i flere intervju. Et sentralt torg med byfunksjoner er noe av det beboerne etterspør. De påpeker at det ikke er langt til Kampen, så da går de dit. «Bedre å bo bynært enn ut i gokk» uttaler en.

Flere ganger påpekes at det tar tid før ting setter seg. Hun mener Hagekvartalet vender Ensjø ryggen ettersom det er vendt mot Lille Tøyen Hageby i stedet, men trekker frem at når resten av Tiedemannsbyen blir ferdig så kan antagelig det torget forandre litt for deres nærmiljø. «Det gamle huset kan få en eller annen funksjon. Det kan gjøre mye.» Hun fortsetter med å si at man bør hive ut resten av bilbutikkene og understreker at det bare kan bli bedre. Butikker og næring

De fleste trakk frem at de mente det manglet en del på akkurat den biten av utviklingen på Ensjø. På selv Ensjø var det hovedsakelig matbutikkene beboerne benyttet seg av, enten Kiwi eller Rema. «Polet på Hasle gjør det populært, men ellers handler vi på Rema og Kiwi på vei hjem fra t-banen». Hun forteller videre at de benytter seg av lege og apotek på Ensjø, og at de prøver å være aktiv i å benytte nærområdene.

Det er snakk om at det skal komme et bakeri på Lille Tøyen noe de anser som veldig positivt. En fra Hovinbekken trekker frem at det er litt hverdagstrim å gå til butikken på Ensjø og handle, selv om de er nærmest Ica på Hasle. Noen påpekte at Ica-butikken på Hasle er dårligere og dyrere. Snart skal det komme butikker i Hovinbekken også, og en påpekte at det er greit å slippe å ta ut bilen hver gang de skal handle. «På Ensjø er det ikke mye tilbud». Stedet ved Rema i Gladengveien blir trukket frem som et sted som i beste fall er et sted hvor folk går forbi, ikke stopper opp. En mener det «må være torg med randsoner og benker og trær. Må være lunt og koselig og steder å gjemme seg vekk. Burde lage torg oppå toppen, med utsikt». Serveringsteder og andre tilbud var det verre med, og både kafeer og middagsservering var savnet. Bedre utvalg av grønnsaker trekkes frem av flere, at det skulle vært en grønnsakshandler på Ensjø slik det er på Tøyen.

Det var et gjengående tema under intervjuene hvordan ulike serveringssteder og kaffebarer hadde forsøkt å etablere seg i lokalene i Gladengveien, uten suksess. Opptil flere restauranter hadde forsøkt å etablere seg i et lokale i Gladengveien. En beboer mener den ikke «selger seg selv så bra». Noen beboere hadde forsøkt å støtte de ulike serveringsstedene, men flere følte at konseptet var litt feil. Andre mente kvaliteten ikke var god nok. «Mye

som ikke har gått bra. Kanskje fordi det ikke er god nok kvalitet da» uttaler ei. «Passer ikke helt med segmentet som bor her. Vil ha god mat når man først skal ut og spise». En beboer trakk frem hvordan det var på Løren, med næringslokale i første etasje. Han påpekte videre at han syntes det var «veldig sånn soveby, drabantby» området rundt Hovinbekken og Marienfryd. Han kunne tenkt seg noen ordentlige serveringssteder på Ensjø. Det måtte ikke være noen flott restaurant, men «en plass hvor man kunne tatt en øl, eller spist pizza eller... uten at man følte at det var et sånt sted som ikke vaska kjøkkenet liksom».

«Når en restaurant heter Bar og restaurant da blir jeg skeptisk med en gang.» uttalte en av beboerne om restauranten som forsøkte å starte opp i Gladengveien. Beboerne håpte det ville komme kaféer og grønnsakhandler og trodde Gladengveien ville bli hyggelig, men at det var litt tidlig. «Det har ikke satt seg enda». «Gå rundt der som om det er mini Karl Johan eller mini Thorvald Meyers gate, det er ikke helt der ennå. Det er litt mye bilbutikker, men jeg tror det vil bli veldig fint». En beboer mener det ikke er så attraktivt med de restaurantene i Gladengveien. «Jeg har gått forbi og tenkt at ja, jeg burde prøvd. Burde støtta. Har ikke hatt noe lyst utover det». Han mener at det som ikke er så attraktivt er de bilforretningene, at det fremdeles er en bilby. «Hvertfall hvis du sitter på fortauet, og vil ta den en kaffe i sola... eller der er kanskje ikke sol? ... Der er hvertfall ikke så veldig innbydende». Han prater videre om at det ikke er noe ordentlig miljø enda, at ting ikke har kommet ordentlig i gang enda, at det ikke har satt seg. Han nevner næringslokalene i Høyblokka. «At de har satt av plass til det [næring] er jo hvertfall positivt. Får bare håpe at en eller annen virksomhet klarer å få det til å gå, at det blir litt mer miljø, og liv».

De fleste mente det fortsatt ikke var nok mennesker som bodde i området, til at de ulike serveringsstedene ville overleve. En trakk frem at det var litt påfallende hva som faktisk overlevde langs Gladengveien, og nevnte at apoteket, eiendomsmegleren og renseriet holdt ut. Kampen Bistro ble ofte trukket frem som en plass de dro til jevnlig for å spise, og at et slikt sted var noe de kunne tenkt seg på Ensjø. En beboer trakk fram at det take-away-stedet «som lagde alt» hadde overlevd. «Sushi, wok, grill. Alt. Den har holdt ut».

Flere beboere mente det var behov for en kafe eller et bakeri på Ensjø, det er familievennlig og noe som småbarnsfamilier er storkonsumenter av. Mange dro til Kampen for å ta seg en kopp kaffe, eller til Baker Hansen på Hasle Torg. Det er stappfullt på Baker Hansen hver søndag ifølge flere beboere. «Ønsker oss Åpent Bakeri og den salgs. Man er ute og leker, man har lyst på kaffe og sitte å prate med andre foreldre, det er det jeg føler mangler». Videre forteller hun at bruker gangveien ned mot Kampen og Tøyen, men at de «bruker ikke Ensjø så mye. Føler ikke det er noe å hente der. Utenom en Rema-butikk som er kjempefin». «Dødskeen på at det skal skje noe i førsteetasjen i Høyblokka. Hadde vært fantastisk. Med mulighet for å sitte ute. Det er et konstant samtaleemne blant foreldrene. Kaffe og bolle så hadde

vi vært fornøyd.» Et bakeri i enten næringslokalene i Hagekvartalet eller i Høyblokka ble diskutert i flere intervju. En beboer påpekte at han hadde hørt rykter om at beboerne i Høyblokka ikke ønsket seg et serveringssted i førsteetasjen. Noen beboere trakk fram at de ikke var i den fasen hvor de kunne dra ut å spise helt ennå, ettersom de hadde en liten baby, men de mente at et bakeri er veldig familievennlig. En beboer trakk frem at man kunne gå på Baker Hansen på Hasle, men at det var litt sånn halv-industri, det var ikke akkurat Godt Brød, og at «da skal man jo over Grenseveien og liksom vekk herfra».

Det urbane toget i tilknytning til Tiedemannsbyen trekkes også frem av noen. Det hadde blitt sagt at den gamle murbygningen skulle bli kafé eller noe, som flere av beboerne mente ville bli veldig koselig. «Skanska sa det skulle bli et urbant torg der og at det kunne bli noe positivt for området» fortalte ei. Hun hadde ønske om baker i førsteetasjen i Hagekvartalet, hvor det er lagt opp til smånæring. «Derfor vi er så mye på Kampen, fordi det er koselig og, men fordi der har de tjenestene. Kommer det noe kafé og sånt her så vil vi jo bruke det mer. Det er mer å gå på» mente ei.

En beboer sier han er veldig opptatt av at hele byen skal brukes, at ikke kun sentrum skulle brukes, at det kun skal være liv i sentrum og så skal man kun sove i områdene rundt. Han mente dette også handlet om det med bokvalitet. Han mente at det var vanskelig i en by som Oslo hvor Tøyen blir omtalt som fryktelig usentralt. Han trekker frem åpningen av Postkontoret på Tøyen, at det skulle vært et lignende sted på Ensjø, hvor man «kan møte naboer litt mer uformelt». Smia på Vålerenga blir også trukket frem et par ganger. Alternativet var å dra til Grünerløkka. Flere beboere trekker frem hvor stille det er på Ensjø, nesten for stille. De ønsker liv i området også etter middagstid, at folk trenger en grunn til å gå ut. «Det er stille her på kveldene altså».

En av beboerne mener mye av skylden til at ulike serveringssteder har gått konkurs er at det er litt tidlig ennå. «Litt vågalt å etablere et brasseri der nede». Han følte det var et sted som hadde ambisjoner om å være et litt bedre spisested med tilhørende priser. «Enn så lenge så er det på sett og vis ikke noe appellerende område. Den ene siden har den avenyfølelsen, den andre er full av bilbutikker.» Han påpeker at området nettopp er fullført. «Her er 300 barnefamilier og så oppretter man et brasseri?!» utbryter en av beboerne. Han mener det ikke er nok folk på Ensjø ennå, at folk fortsatt er på vei inn, og at det kommer til å være et bedre marked for sånne tilbud om en stund. Flere synes å mene at det er for tidlig å etablere møteplasser for voksne, at det er tidlig å etablere næring. Stort sett alle beboere har en oppfatning og forståelse for at Ensjø er et nytt område og alle sier «det vil ta tid før ting setter seg».

## Ensjøs forhold til resten av byen

Som nevnt tidligere så hadde intervjuobjektene lite forhold til Ensjø før de flyttet hit, og noen påpekte at de trodde det lå lengre unna byen enn det gjorde. De ble spurt om de hadde tenkt på at Ensjø lå sånn litt for seg selv, og en beboer påpekte at han tenkte på det da han bodde på Carl Berner, at det var om å bo på Grünerløkka uten ulemper som støy og lignende, og at her er det bokstavelig talt en større kneik å komme seg over den haugen [ved Keyserløkka] og så ned. Han opplevde derfor Ensjø som litt lengre unna. En annen beboer trekker frem hvor overrasket hun ble over hvor nærme det var.

En av de største fordelene med Ensjø synes å være nærheten til resten av byen. Beboerne flytter om regel fra sentrum, og setter blir på å fortsatt ha byen tilgjengelig. «Deilig at man er så sentralt, men likevel litt utafør». Vedrørende Ensjøs utvikling var det flere som påpekte at de var redde for at Ensjø skulle bli et område hvor det ikke var annet enn boliger. «Håper det ikke blir sånn drabantbyfølelse her, men at det blir et levende samfunn med arrangementer og at det blir trivelig her». Denne drabantby-frykten var tydelig hos flere av beboerne.

## FUNGERENDE FLERKULTURELT

Dette punktet tar for seg utsagn fra beboerne og hvem som bor i de to boligprosjektene, kulturell bakgrunn, utdanning, og om forskjeller mellom ulike områder på Ensjø. Det var et generelt inntrykk fra beboerne at det var mer variert befolknings sammensetning i Hovekvartalet, og grunnene til det ble diskutert. Mange mente det hang sammen med både arkitektur og prisnivå. Tidligere ble det pekt på grunner til hvorfor beboerne ønsket å bo på østkanten fremfor vestkanten, dette blir delvis tatt opp igjen nå sammen med en diskusjon om Ensjø kan oppfattes som «vestkanten på østkanten». Dette ble diskutert mer eller mindre i intervjuene, noen ganger ble dette temaet tatt opp av intervjueren, andre ganger av beboerne selv.

## Hovinbekken

Flesteparten av beboerne i Hovinbekken mente at beboerne i byggene representerte et tverrsnitt av befolkningen, at det var overraskende variert, med mennesker fra flere ulike kulturelle bakgrunner. Beboerne mente det både var barnefamilier, pensjonister og par uten barn. De minste leilighetene var angivelig utleieleiligheter hvor det blant annet bodde studenter.

En beboer mente at det bodde barnefamilier i 3 av 10 femroms leiligheter i den minste blokka, og at det var pensjonister som bodde i de andre femroms leilighetene. Han mente at det var et problem at det kun var de som hadde vært lenge i boligmarkedet som hadde råd til femromsleiligheter. Prisnivået ble trukket frem av noen av beboerne som en grunn til at det kanskje var mer variasjon i Hovinbekken enn i Hagekvartalet.

Variasjon så beboerne også i barnehagen. Alle så på variasjon i beboernes kulturelle bakgrunn som positivt. «Godt spekter på alt som er. Og det er veldig ålright». En annen beboer i Hovinbekken uttalte at folkene som

bodde der virket hyggelige, med mange barnefamilier og mennesker i 30-40-årene. Hun uttalte i tillegg at hun trodde de fleste som bodde der var i arbeid, at det «virker ikke som det er mange NAV'ere som bor her».

En beboer i Hovinbekken uttaler at «det som er veldig kult er at det ikke bare er folk med etnisk norsk bakgrunn. Det er utrolig blanda. Det er vi veldig glad for.» Det trekkes også fram at det er en fin blanding av folk i ulike alder og i ulike livsfaser. Hun påpeker at det er folk som jobber i byen, hvor alternativet hadde vært å flytte til Østensjø. Det ligger under i pris i forhold til å flytte til Tåsen og Grefsen, dersom alternativet er rekkehus. Og det er det gjerne når man er i denne fasen mener hun. De fleste har inntrykk av at det er folk med høyere utdanning som bor både i Hovinbekken og i Hagekvartalet, og at folka er ganske ressurssterke.

## Hagekvartalet

En av beboerne i rekkehusene trekker frem at det er et veldig høyt utdanningsnivå her. «Det er ekstremt mange folk med doktorgrad. Og det er veldig mange arbeiderpartifolk her. Det er nesten litt komisk». Hun sammenligner med Lille Tøyen Hageby hvor det bor en del kunstnere, musikere og kreative folk, og at det merkes at det bor ressurssterke folk i nabolaget når det arrangeres ting på skolen, at mange kan bidra med forskjellige ting. Hun mener det er mest ideelt at det er mer sammensatt med tanke på alder og bakgrunn og sånt. Hun har lagt merke til at det er flest mennesker med etnisk norsk bakgrunn i både Hagekvartalet og på skolen.

I forhold til kriminalitet er det også fint at det ikke er for mange av en gruppe mennesker, og at det gjelder hele byen. «Veldig mange av de som har flyttet hit er samme type mennesker som oss. Etnisk norske med mastergrad har jeg skjønt at det er veldig mange av» sa en beboer i Hagekvartalet. «Det er ikke så mange ringer som går på t-banen på Ensjø, det er ganske mange streitinger.»

I Hagekvartalet kommenterer en beboer at det i tillegg til mange etnisk norske er noen par hvor den ene er etnisk norsk og den andre er annengenerasjonsinnvandrere. De fikk inntrykk av at de familiene som ikke var etnisk norske leide leilighet. «Møtt en familie som ikke er etnisk norske, og de leier». Der er også en del polakker, men beboeren oppfattet det som om de også leide. En beboer i en leilighet i Hagekvartalet påpekte at det var både to-, tre- og fireroms leiligheter i oppgangen deres. «Det synes jeg har mye å si for bomiljøet, at det er folk i forskjellige alderskategorier. Hyggelig med mye barnefamilier, men tror de som er eldre også synes det er gøy med barn». «Folk som flytter inn er akademisk sterke, etnisk norske, sosialistiske. Doktorgrader og juss-folk. Høyt akademisk nivå» konkluderer en beboer om hvem som bor i Hagekvartalet. Han og kona har «kun» bachelorgrad og føler seg lite utdannet sammenlignet med resten av beboerne.

En beboer nevnte at de hadde venner som bodde i Marienfyrd, og de hadde inntrykk av at beboerne i Marienfyrd var samme som dem, «etnisk norske med mastergrad», men de hadde et annet inntrykk av beboerne i Hovinbekken. «Jeg vet ikke hva det koster å

bo der, men jeg synes det ser billigere ut. Jeg har ikke noe annet grunnlag enn hvordan jeg synes det ser ut utenfra, at det er billigere og lavere standard på en måte». Hun understreker at hun ikke har noe grunnlag for å si det, at det kun er en subjektiv mening.

### **Er Ensjø «vestkanten på østkanten»?**

Det er tydelig at noen av boligområdene på Ensjø skiller seg ut i større grad enn andre, mener flere av beboerne. Blant annet prisnivået trekkes frem. Det skiller seg ut i forhold til resten av Gamle Oslo, men varierer også litt fra prosjekt til prosjekt. «Jeg ser forskjellen i segment av folk som flytter inn her og de som er forbi Stålverkstomten, langs Gladengveien» uttalte en. Han mener at det er høyere prisnivå i Hagekvartalet enn nede i Gladengveien. Han mener det er en etnografisk forskjell på folkene, og mener det er en større andel av multikulturelle «der nede». Han påpeker at utsagnet kun er basert på egne observasjoner, men at han går forbi der hver dag og har lagt merke til en viss forskjell. På spørsmål om Ensjø er litt vestkant på østkanten svarer han at de har tullet litt med det. «Rekkehusene her går for 7 mill., det er mye penger for 140 kvm.» I Petersborgkvartalet ser han at der er leiligheter på 110 kvm til 7,5 mill. i 7.etasje hvor et av rommene var betegnet som bibliotek. «Det legger visse føringer for hvem du vil skal kjøpe der.» Han tror også det er en del som kjøper leiligheter som en investering, og leier ut. «Folk fra Skanska har kjøpt og solgt leiligheter her» uttaler han. Han tror det vil være lettere å omsette de mindre leilighetene.

En beboer i Hagekvartalet som jobber på vestkanten av Oslo sier hun ikke akkurat får den vestkantfølelsen på Ensjø, men at hun føler menneskene som bor her har orden på livet sitt og at mange har god utdanning. «Jeg tror det er viktig å ha litt mangfold, at det ikke bare blir en sort mennesker». Men hun presiserer at hun ikke får den vestkantfølelsen her. «Jeg har jo notert meg at det ikke er veldig mange som er ikke er etnisk norske her da, men jeg ser i barnehagen at det er flere som ikke er etnisk norske.» Hun mener at kanskje fem av femten barn i barnehagen ikke er etnisk norske, og synes at kanskje alt opp til 50/50 er ideelt. Hun trekker frem at på Lille Tøyen virker det som om det kun er etnisk norske, og at man ikke får det samme inntrykket når man beveger seg nedover Gladengveien. «Men det kan hende det blir sånn, at prisene blir presset opp». Hun påpeker at ettersom området tilhører Gamle Oslo så skiller det seg ut i forhold til Tøyen, Grønland og Gamlebyen.

«Jeg har vel alltid hatt en formening om at jeg ikke vil bo på Frogner eller vestkanten, jeg synes det blir så stivt.». Dette eller lignende utsagn syntes å gå igjen hos beboerne på Ensjø. Beboerne hadde en viss oppfatning av at det handlet mye om fasader og det å ha riktig merke på vestkanten. «Det er så klamt. Litt mer avslappa på østkanten, litt mer miksa. Lave skuldre». En beboer virket bekymret for kjøpepresset på vestkanten. Hun hadde jobbet en del på vestkanten og selv om det sikkert var kjøpepress på østkanten hadde hun en formening om at det var mer press på vestkanten. Selv hadde hun ikke vokst opp sånn, og syntes det var negativt. Andre sa at de kunne bodd på vestkanten, på Berg og Kringsjå, men at

det var andre grunner som gjorde at de ikke gjorde det. Blant annet det at de kjente noen på Ensjø, og «ikke må begynne helt på scratch, det har jo litt å si».

En beboer påpekte at hun ikke bare så positive ting med at hele området forandrer seg. Hun trekker frem at hun synes det er fint at Tøyen skal løftes, at det trengs, men samtidig som det er fint så «er det jo noen som mister sitt og. Og det er jo ikke bra det. Bra at ting pusses opp, men man skal ikke glemme deler av befolkningen». Hun trekker fram utviklingen på Grünerløkka har presset noen folk ut. «Husker jeg gikk på Fru Hagen eller noe sånt en gang og så kunne det sitte en gammel mann der med rullator og svart kaffe midt inne i dunk-dunk musikken. Det er jo noe trist med det og, når visse grupper fortrenses til fordel for mer ressurssterke mennesker.» Hun hadde ikke tenkt at Ensjø akkurat var vestkanten på østkanten, men at de var mindre rom for å være mislykket her, at det var noe negativt. Litt sånn som skjedde på Grünerløkka. «Sånn ungt og kult. Håper virkelig ikke det blir sånn her. Tror ikke det. Litt mange barnefamilier her. Litt andre typer folk».

Hun mener det er fint at det er leiligheter i Gladengveien med litt forskjellig størrelse, at det er greit at det ikke blir barnefamilier der. «Det er fint at det er litt sammensatt. Men det er jo litt dyrt her for å være på østkanten. Men du har jo de OBOS-blokkene da, der er det kanskje ikke så dyrt. Der er det kanskje en mer sammensatt boligmasse.» Hun mener det er fint at det samla sett i et område er ulik profil på de som bor der, med alder og bakgrunn. «Dersom det er skjerma, med lite trafikk og rekkehus så blir det automatisk barnefamilier der».

## **PRIS**

Det ble i intervjuene diskutert litt rundt prisen på boligene på Ensjø. Det er et relativt høyt prisnivå, og flere fortalte at boligen de kjøpte var på smertegrensen for hva de hadde råd til. En beboer mente det burde bli tilrettelagt for at barnefamilier som ønsket å bo i byen skulle ha råd til de større leilighetene sånn at de ville bli værende i byen. Slik han og kona oppfattet det bodde som regel barnefamilie i de mindre leilighetene, og eldre mennesker i de største leilighetene.

Rekkehusene steg i pris fra rekke til rekke. Den første rekka var den første som ble bygget, og derfor også den rimeligste og prisene steg fra litt over 4 millioner. En av beboerne på den bakerste rekka betalte 5,6 millioner. En beboer påpekte at rekkehusene nå blir solgt for rundt 7 millioner.

### **Å kjøpe seg inn på tegnebrettet**

Fastpris ble i de fleste intervju trukket frem som en utslagsgivende grunn til hvorfor de valgte å kjøpe ny bolig. Alle påpekte at det å slippe visning og budrunder, og det var førstemann til mølla var veldig positivt. «Veldig forlokkende å bare kunne ringe å si at 'Jeg vil ha den leiligheten jeg' og så ingen budrunder». Etter å ha blitt tipset av enten venner eller megler om ulike boligprosjekt på Ensjø begynte flere å undersøke dette området. Det

at nye boliger har denne fastprisen gjorde det tiltalende å flytte inn i et uferdig prosjekt, etter kun å ha sett prosjektet på plantegninger og modeller. Andre påpeker at det ikke var viktig med fastpris, men at det var en fordel. «Ja, vi har tenkt at det er gunstig sånn økonomisk å kjøpe seg inn på tegnebrettet, at man slipper budrunde og å betale dokumentavgift. Betalte kun prosent av tomteprisen på 1 million og ikke av verdien på rekkehuset som var 5 million.»

Noen påpeker at det var bare en idé da de kjøpte seg inn i rekkehusene. «Kjemperart å kjøpe noe så tidlig». De mente fordelene med å kjøpe seg inn tidlig var fastprisen, og at man slipper usikkerheten knyttet til budrunder. At man betaler en fastpris og så får den pakka. Selv om man er vant til å sette seg inn i tegninger så påpeker noen av beboerne at det alltid er litt annerledes enn man har forestilt seg, spesielt det med å oppfatte rom og avstander. Flere påpekte at det var rart å «kjøpe seg inn på tegnebrettet», men at en god dialog med megler og utbygger gjorde at de følte seg trygge i leilighetskjøpet. Fastpris er en av fordelene med å kjøpe bolig i helt nye prosjekt, men det var ikke alle som hadde det som et kriterie å kjøpe en helt ny leilighet.

Flere uttalte at de opprinnelig ønsket å bo andre steder, at de forsøkte å kjøpe på blant annet Lambertseter, Torshov, Oppsal og Bøler, men at leilighetene kom på mye mer enn prisantydning og budsjett, eller de ble slått av noen med bedre OBOS-ansiennitet. Ved å flytte til Lambertseter kom de nærmere vennene sine, fikk mer for pengene der. Etter flere mislykkede budrunder var det en klar fordel å kjøpe bolig med fastpris. «Nei, vi vurderte til og med et oppussingsobjekt, så det var ikke et kriterie å kjøpe nytt.» De var glad for at de kjøpte nytt i ettertid, og mener de ville slitt med et oppussingsobjekt. «Ingen av oss er særlig glad i å pusse opp, og vi hadde nok fort blitt uenige og kranglet, så sånn sett kunne det vært et kriterie».

Noen trekker frem at kvadratmeterprisen er lavere i Hovinbekken enn i andre lignende prosjekter, f.eks. på Løren, og følte de hadde gjort et prismessig gunstig kjøp. Beboere i både Hovinbekken og Hagekvartalet trakk frem at de hadde kjøpt bolig til en pris som var på smertegrensen av hva de hadde råd til. Noen påpeker at de ikke hadde kjøpt en leilighet med dårlig planløsning, og i alle fall ikke for 5 millioner. For en så høy pris må mye være på plass, og det var ikke noe om var viktigere enn andre ting, veldig mye skal være riktig når leiligheten er så dyr. Det varierte hvor mye folk betalte ut i fra når de kom inn i byggeprosessen. De som var tidligst ute betalte minst, og det ble også dyrere dess høyere opp i etasjene man ville bo. Noen som kjøpte leilighet i Hovinbekken uttalte at de betalte «sinnssykt mye mer enn hva vi tenkte å bruke. Taket forsvant når vi så hva prisene lå på i Oslo». De mente den leiligheten var de beste de ville få for den prisen, og at fastpris var viktig.

Prisøkningen gjør at man tjener større plass. Fastprisen er satt under markedsprisen noe som fører til at nye boliger ofte får en viss verdiøkning. En beboer uttalte at de hadde fått en prisøkning på 500 000 allerede

da de tok over leiligheten. De hadde prisøkningen i bakhodet når de skulle kjøpe leilighet. Han hadde rådført seg med noen som sa det var lurt, men påpeker at det ikke var det sterkeste argumentet. Prisøkningen i leiligheten de kjøpte i Hovinbekken 1 har gjort at de fikk råd til å kjøpe en større leilighet i det neste byggetrinnet, Hovinbekken 2, med tre soverom, ett mer enn leiligheten de bor i nå. De hadde dermed «tjent» mer plass. Det å «tjene seg større plass» var det flere som hadde tenkt over. En beboer som har bodd på Ensjø i 2,5 år ønsker seg allerede en større leilighet og uttaler: «Vi tenker at vi kan gå for noe større siden vi tjener på denne leiligheten». Flere uttalte at de hadde opplevd en prisøkning på rundt en halv million, noe som var «topp». Andre forteller at de fikk en verddivurdering etter de hadde flyttet inn og at leiligheten har steget 1 mill. i verdi. En beboer som hadde betalt 4,8 millioner for en 5-roms uttalte at det var ganske billig, og nevnte at nå ble de solgt for 5,95 mill. Han påpeker at det er vanskelig å finne noe som er av tilsvarende størrelse og standard hvis du ikke slenger 2 millioner ekstra i potten.

## PLANEN FOR ENSJØ

Beboerne ble blant annet spurt om hva de visste om planene for Ensjø, og i hvor stor grad de vektla planene når de valgte å flytte til Ensjø. De ble bedt om å synse litt om hvordan de trodde utviklingen på Ensjø vil gå, og hva de eventuelt ønsket skulle skje eller hva de fryktet. Noen av svarene viser om en manglende forståelse fra beboernes side om hva som har vært kommunens rolle i utviklingen og hva som har vært utbyggers rolle. Det var tydelig i flere av intervjuene at kommunen får unødvendig med refs, mens utbyggerne får skryt for ting de ikke alltid er ansvarlige for. De fleste er misfornøyde med den kommunale planleggingen på en eller annen måte, hovedsakelig når det gjelder skole og offentlige tjenester, men de fleste er likevel svært positive og tror Ensjø vil bli en flott bydel når den er ferdig.

### Om kommuneplanenes betydning

De fleste hadde hørt om planene for området, men flere følte at det ikke var så relevant i begynnelsen, at det festet seg. Planene for området var en positiv tilleggsopplysning etter at de hadde oppdaget området mer eller mindre tilfeldig. En beboer sa at planene ikke hadde noe å si for at de valgte å bosette seg på Ensjø, men at det var mer tilfeldig. At det skulle komme parker, skoler og barnehager var viktig. «Syns det virket som om Oslo kommune har en veldig fin plan for hvordan det skal bli her».

Flere uttaler at det er tøft gjort å bygge en helt ny bydel, å kaste ut bilforretninger og verksteder, og at det er morsomt å se utviklingen. En uttaler: «Det er veldig kult å se hvordan Oslo kommune har satsa på å bygge en ny bydel i ett nytt område, som ligger egentlig midt i masse rart». En beboer uttalte at han syntes det var fint at kommunen hadde fokus i dette området, og at de hadde lest seg opp på planene på forhånd, blant annet gjennom 3D-siden. «Nok et argument for at vi syntes det var spennende». Noen uttalte at de visste

om planene, men at det viktigste var at det var nærme sentrum. En av beboerne i Hagekvartalet sa at planene ikke var like viktig for de ettersom de ligger inntil et område som allerede er ferdig, og at de hadde vært mer opptatt av planene dersom det skjedde mye rundt der de bodde. De var heller opptatt av at det skjedde noe ved Petersborgkvartalet.

En beboer påpeker at det var viktig at bilforretningene skulle bort og at det var en plan for hele området. Hun forteller at uten de planene hadde ikke Hagekvartalet vært her og da hadde de bare flyttet inn i Lille Tøyen Hageby, ettersom de måtte bo i nærheten. Hun påpeker at det ikke finnes særlig med boliger for dem i nærheten ettersom de ønsket seg enebolig eller rekkehus. En beboer sier at «Hadde det bare vært dette og hadde det sett ut som dette, men ingenting mer, så hadde vi aldri flytta her». Videre uttalte han at han mente kommunen burde gjort mer, de burde starta med et sentralt torg og krevd mer av utbygger. Han mener det tar for lang tid før det torget kommer, «det tar jo vinter og vår». Kommunen burde begynt med et sentralt torg og bygd utover.

En beboer uttalte at hun hadde fått med seg noen av planene for Ensjø, sett noen tegninger, men ikke satt seg veldig inn i det. Hun nevnte kulturhus og kino. Kinoen ville etter hennes mening bli et alternativ til Ringen kino som var en liten busstur unna. Hun uttalte også at hun ikke følte hun var helt i målgruppen med tanke på hva som skulle skje rundt Tyngdepunktet, og påpekte igjen at hun følte det manglet en kaffebar. «En kafé på et så stort område holder ikke for oss som gjerne går på kafe». Flere hadde fått med seg visjonen om at Ensjø skulle være «naturbant», hovedsakelig etter å ha fått brosjyrer fra megler. En beboer i rekkehusene uttaler at kommunens planer var en del av vurderingen, at det var en del av vurderingen at det kom til å skje ting her, og at prisene kanskje ville øke etterhvert. «Det er kjekt å investere i et område i vekst».

En beboer sier at hun ikke har satt seg veldig inn i hva som skal skje, men at det er flott at de har fått frem Hovinbekken, og at brua og gangveien har blitt flott. Hun syns også at det er fint a de har vært et fokus på å bruke kvalitetsmaterialer i Tiedemannsparken, og for eksempel brukt kvalitetsmaterialer i tre i stedet for å sette opp noe i plast. «Litt mer holdbart og litt mer ordentlige ting. Det er det ordentlig kvalitet over». Hun påpeker samtidig at det har streifa henna at så mange mennesker kanskje vil føre til at veinettet blir sprengt og at ungdomskriminaliteten vil øke. Men hun understreker at hun synes det er bra at kommunen tar tak i bilbyen, og at bomiljøet vil bli bedre når det kommer flere mennesker. «Det er jo det som utgjør en by, det er jo folka, så det er fint, det er bra med folk.» Hun mener området ved tobakksbygningen er skummelt, en lang bygning med lite folk. «Jo mer folk jo tryggere føles det». Noen påpekte at de var bekymret for hvilke fritidstilbud og helsetjenester som ville komme. En beboer fortalt at noen nettopp hadde fått støtte til å starte fastlegetjeneste. «En del sånne ting henger etter. Det er helt unødvendig å henge så langt etter». Noen beboere uttalte at de ikke hadde satt seg inn i planene, men at de hadde sett utviklingsplanene på

3D-siden på nettet med oversikten over byggetrinnene. «Åpningen av Hovinbekken har vært positivt. Men vi har ikke vurdert mer enn at vi har sett på det». De var forberedt på at det skulle bygges en ny bydel og at det kunne bli mye bygging og halvkjøpt på Ensjø veldig lenge. «Men på sikt kunne det bli en veldig, veldig bra bydel. Bortsett fra den veldig dårlige kommuneplanleggingen.» Han refererer til planleggingen av barnehage, skole og alt av kommunale tjenester. «Det er skikkelig, skikkelig, skikkelig dårlig kommunal planlegging. Det med generelle kommunale tilbud har det ikke vært fokusert på, etter sånn vi forstår det. Litt sånn etterslep.» Han forteller hvordan lekeplassen langs sykkelveien ble pålagt utbyggerne, et spleiselag som har kommet i kjølevannet etter at det har vært fokus på det. «Den er godt mottatt, godt brukt». Han synes det er rart at kommunen ikke har vært mer forberedt. Han antar at kommunen må gjøre visse estimater, og stusser derfor over hvorfor de ikke har tatt hensyn til det i planleggingen. Han skjønner ikke helt hva kommunen har tenkt. «Folk må de jo forvente seg. Menneskene trenger ett eller annet tilbud. Alle trenger lege, tannlege eller en eller annen form for aktivitetstilbud».

En beboer trekker frem at dersom utviklingen vil stemme overens med planene som foreligger så er han veldig positiv. «Jeg har veldig stor tro på at det kommer til å gå bra, med tanke på offentlige tilbud og sånt får vi gå litt i bresjen for selv og engasjere oss og stille krav så tror jeg vi kan påvirke det i en viss grad».

Nærings- og kulturtilbud på også trukket frem som noe som manglet på Ensjø. Alle hadde lagt merke til at flere serveringssteder hadde forsøkt å starte opp i Gladengveien, og noen hadde forøkt å støtte opp om tilbudet mens andre mente at serveringsstedet hadde feil konsept. Alle var som regel enig i at det ville ta tid før «det ville sette seg» på Ensjø. Ettersom alle visste hva slags område det var de flyttet til virket det som om de var innstilt på at visse ting ville ta tid. Offentlige servicetilbud som lege og tannlege ble det også påpekt at det manglet, men noen hadde mer forståelse for at sånt ville ta tid enn andre.

Et hovedinntrykk fra samtalene med beboerne i de to boligprosjektene har både fellestrekk og ulikheter. Det er et generelt inntrykk at beboerne som har flyttet inn i de to boligprosjektene på Ensjø har et høyt utdanningsnivå og gode jobber. Alt fra kreative yrker til lærere og professorer. Flesteparten har flyttet fra områder ikke veldig langt unna. Beboerne fra begge boligprosjektene ga inntrykk av å ikke ville flytte til Oslos vestkant, det var et sted de ikke mente de ville passe inn. De som bor på vestkanten ble oppfattet som litt stivere enn slik de oppfattet seg selv, og samtlige hadde et ønske om å bo på østkanten, rundt litt mer «vanlige» folk og i områder hvor de var kjent og hvor vennene bodde. Flere hadde forsøkt å kjøpe boliger andre steder i byen, men budrundene hadde gått for høyt, å kjøpe i et nytt boligprosjekt med fastpris var derfor fristende. Boligområder som Lille Tøyen Hageby trekkes frem som områder de kunne tenkt seg å bo, men som ikke var aktuelt fordi det var umulig å komme seg inn der på grunn av forkjøpsretten. Det ble også påpekt at boenhetene var for små, og at intern beliggenhet varierte mye. De «dårligste boligene» mangler uteareal.

Ensjø er etter de fleste sin oppfatning nærme byen, og områder de bodde før, men likevel rolig og grønt. Dette er veldig positivt, og gjør at steget fra å være en urban Osloboer uten barn til å være en liten småbarnsfamilie, blir litt lettere å ta. Flere beboerne prater om radiusen sin, og hvordan den er mindre dess yngre barna er. Dess mindre radius, desto viktigere blir nærmiljøet påpekte flere.

I Hovinbekken var det en oppfatning fra beboerne selv at var en mer flerkulturell sammensetning blant beboerne, noe som alle så på som veldig positivt. Alle beboerne i Hovinbekken som ble snakket med, mente det var viktig at man bodde nær menneske som var forskjellige fra seg selv, at det hadde vært veldig kjedelig å bo i et område

med bare en type mennesker. Beboerne i Hagekvartalet påpekte at mange av beboerne var like. De hadde alle fått et inntrykk av at beboerne var høyt utdannet og hovedsakelig etnisk norske. Noen oppfattet det som at det var mange fra Arbeiderpartiet som bodde der og at dugnadsånden sto sterkt.

Noen av beboerne hadde selv tullet med at Ensjø var litt «vestkant på østkanten», men noen var klare på at den vestkantfølelsen kun hadde med at det var mange etnisk norske på Ensjø, og at boligprisene var dyre. De bor ikke i blokk på vestkanten påpekte en. Beboerne mente Gladengveien skilte seg fra området hvor Hagekvartalet og Hovinbekken ligger, både i arkitektur og i demografi. Flere mente det hvite bygningene ikke ga noe positivt til gaten, men ble beskrevet som «stalinistisk» eller som noe man ser på Kreta. Det var flere som på pekte at de var litt bekymret for hva slags boliger som ville komme langs Gladengveien, og hvordan det området ville bli. For mange små leiligheter var for noen et bekymringsmoment.

Men alt i alt var alle positive til den fremtidig utviklingen på Ensjø, og hadde tro på området. Noen påpekte at mye ville være opp til beboerne selv, at de selv hadde et visst ansvar for å gjøre det til et godt sted å bo.

Mens alle i Hovinbekken trekker fram at det er lyst, luftig og romslig påpeker flere i Hagekvartalet at det er bygget ganske tett. Hovedsakelig de i rekkehusene mener dette. Flere påpekte at lekeplassen i Hagekvartalet var for liten, mens andre mente den var stor nok nettopp fordi den lå såpass nærme boligene. Dårlig belysning på lekeområdet blir trukket frem av noen, og man kan stille spørsmålet hvem sitt ansvar det er – utbyggenes eller beboernes?

Det virker som om det er uklart for noen beboerne hva som har vært kommunens ansvar og utbyggenes ansvar, noe som gjør at utbyggerne får kreditt for tiltak kommunen har stått bak. Det er også svært tydelig at beboerne føler det mangler flere serveringssteder og tilbud på Ensjø, og at det vil ta tid før området setter seg. Ensjø ble oppfattet som et ikke-sted før de flyttet dit, men fortsatt mener beboerne at Ensjø ikke er mer enn et t-banestopp og en nærbutikk.

## KAPITTEL 9:

# INTERVJUFUNN UTBYGGERE

### FORMÅL

Formålet med kapittelet er å presentere funnene fra intervjuene med de største utbyggerne på Ensjø. Formålet med intervjuene med utbyggerne var å få et innblikk i hvordan de som utbygger tenker ved utforming av et nytt boligområde, hva påvirker valgene de tar, og hvem som er målgruppen. Det var også viktig å høre deres syn på hvordan selve planprosessen på Ensjø hadde vært. Det var også ønskelig å forsøke å avdekke hva de ulike utbyggerne la i bokvalitet, og i hvor stor grad og på hvilken måte de ivaretar eller forsøker å skape bokvalitet og hvordan de ser på kravene som stilles til dagen boliger. Det ble også spurt om hvordan samarbeidet med kommunen hadde vært. I tillegg ble det spurt litt rundt de kravene som Tek10 stiller til nye boliger, hvorvidt utbyggerne synes de er for strenge eller ikke. Funnene fra intervjuene består av uttalelser fra flere store utbyggere. Alle er i utgangspunktet anonymisert, men utbygger er navngitt når det gjelder spesifikke valg ved utformingen av Hagekvartalet og Hovinbekken.

### KORT OM INTERVJUOBJEKTENE

De intervjuede utbyggerne hadde forskjellige typer stillinger i seks av de store utbyggingsselskapene på Ensjø. De varierende stillingene gjorde også at de hadde varierende innsikt i prosjektene og utviklingen på Ensjø og derfor ble fokuset i intervjuene også noe variert. Det ble snakket med en markedssjef, salgssjef, to prosjektledere, prosjektsjef og en daglig leder. Et generelt inntrykk fra alle utbyggerne var at de hadde hatt en positiv opplevelse med Oslo kommunes Ensjø-team. Og flere påpekte hvor positivt det var at de ulike etatene var så tilgjengelige. Det var ønske om tettere samarbeid med kommunen, og en påpekte hvor personavhengig det var.

### TIEDEMANNSSBYEN

Ferd eide eiendommer på Ensjø lenge før kommunen kom med sine planer, de drev med tobakkvirksomhet på tomten til Tiedemanns tobakksfabrikk. Ferd fikk dermed mulighet til å bli med i reguleringsfasen og til å «by med seg» partnere. Ferd har en styrerolle, men også en aktiv prosjektdeltakelse, mens Skanska er gjennomfører. Selvaag blir partner i de neste prosjektene. Ferd har valgt å beholde den gamle tobakkspipen og benytte

den som pelletsanlegg som forsyner alle boligene i Tiedemannsbyen med fjernvarme. Hagekvartalet er et tilstøtende kvartal i forhold til etablert boligbebyggelse, og representanten for Ferd påpekte at det hadde vært viktig at det ikke ble en vegg mot den eksisterende bebyggelsen, men at man gradvis trappet opp fra eneboligbebyggelsen. «Det er tenkt litt mykere i starten der, at de ikke fikk den verste veggen med en gang.» Hun påpeker hvordan gang- og sykkelveiene binder hele området sammen, og i tillegg fungerer som en «buffer» mellom eksisterende og ny bebyggelse. Ferd har til sammen planlagt 7 kvartal med omtrent 200 boliger per felt. Ferd påpeker at Tiedemannsbyen skal profileres som en destinasjon, og at de er opptatt av kvalitet i parker og utearealer. Ferd mener de har den beste beliggenheten i forhold til fortetting og bokvalitet for barnefamilier. Ferd påpeker videre at de har mye grøntarealer, mye parker, at Tiedemannsparken er eiendom som de har avgitt til kommunen for å utvikle grønne lommer og lekeplasser for barna.

Ferd påpeker at Tiedemannsjordet antagelig har fungert som et slags forbilde for Hagekvartalet. I følge Skanska var Hagekvartalet et ønske om et unikt produkt. Rekkehus er for arealkrevende, men ville skape et unikt produkt. Naturlig å starte med å bygge Hagekvartalet først, fra den eksisterende bebyggelsen og inn mot Ensjø.

### HOVINBEKKEN

JM kjøpte Hovinbekken ferdig regulert, men representanten for JM forteller at etter hans erfaring er de sjelden er fornøyde når de kjøper prosjekter som er regulert så da tegner vi det om. Klare formeninger om hvordan vi vil ha det. JM valgte å ikke omregulere, men søkte dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og la det ut for salg. Jo flere dispensasjoner som søkes dess vanskeligere er det for kommunen påpekes det. Representanten fra JM mente det var positivt at Hovinbekken lå i utkanten, men trakk frem at det selvfølgelig var utfordringer med tanke på Grenseveien bl.a. i forhold til støy. «Det vi syntes var interessant var at vi skulle få den bekken opp, og at vi skulle få det grøntdraget» uttalte han. Det var derfor naturlig at bygningene henvendte seg mot parken og vestover, med ryggen til veien. Han forteller at de undersøker markedet, og ser på hva konkurrentene gjør, og gjør analyser for de områdene de skal inn i. De bestemte seg for å rette seg mot barnefamiliene, men visste ikke hva slags kulturell



bakgrunn kjøperne ville ha. Ofte flytter folk fra områder i nærheten, så man tilrettelegger for hva som ligger i nærområdet, og kjøpekraften til folk. JM hadde en god prosess med Husbanken og tilpasset prosjektet deretter, selv om de kunne gjennomført på den reguleringsplanen som forelå. «Valgte å have kravene i forhold til Husbanken». Han påpeker at det var større forskjell i forhold til tidligere TEKER, men at tilgjengelighetskravet var viktig, selv om det gjør det vanskeligere å selge. Salget av Hovinbekken gikk som ønsket. De ser an markedet og legger ut byggetrinnene etter hvert.

Når barnefamilier er målgruppen så blir det som er utomhus viktigere påpeker representanten. «Visste det skulle komme en barnehage der, med lekeapparater, så da var det dekket». De klarte å koble barnehagen sammen med barnehagen på Marienfyrd, noe de mente var positivt for beboerne. Et av kravene fra Husbanken var døråpner til bygget, det trekkes frem som praktisk og positivt når man skal inn med barnevogn. I tillegg ble det noen opphold i trappeoppgangen som gjorde at man kunne sette barnevogner der. Benk over vaskemaskinen er også positivt, slik at det kan brukes som stellebord eller til å brette klær. Snusirkelene til rullestolen trekkes frem som en utfordring, men det er positivt at det skaper større plass i entréen. I tillegg blir markedsføringen tilpasset målgruppen, slik at man for eksempel er bevisst på teksten.

Hovinbekken søkte også om å få bygge høyere enn det som sto i planen, noe de fikk. Det var lettere når man lå inntil et kryss, i utkanten av området, mente representanten.

## MÅLET MED UTBYGGINGEN

På spørsmål om hva målet med ulike boligprosjekt var, svarte noen helt generelle målsettinger. En utbygger trakk frem at det var viktig å ha et godt etter-renommé, at de skårer høyt på kundetilfredshet og at de er stolte av de de leverer. Han forteller hvordan de gjør en grundig vurdering ved kjøp av tomt, og forsøker å finne potensiale for bygging. De tenker mye på markedet, og hvor de skal legge lista. Det er mye økonomi i det, men de ønsker å være stolt av det de leverer påpeker han.

## URBANT BOLIGSVAR

Utbyggerne trekker fram Ensjøns nærhet til byen som en av de viktigste kvalitetene, men de fleste sier lite om hva prosjektet i seg selv kan tilføre byen.

På spørsmål om de har satsset på ulike boligkjøpere i ulike prosjekt svarer Ferd at jo nærmere t-banen man kommer, hvor det blir mer urbant, ønskes i hovedsak flere mindre leiligheter, ettersom man der har en større tilvekst av unge i etableringsfasen. Ferd påpeker at Hagekvartalet var litt spesielt i forhold til at de fikk inn de rekkehusene. «Men når du har så store prosjekt, når det er 200 leiligheter, så bør sammensetningen uansett være variert, for å få et godt bomiljø.» sier Ferd.

Ferd påpeker at man ikke vil ha en homogen gruppe, hvor

det for eksempel kun er barnefamilier. Så blir også det ekskluderende i forhold til andre grupper. Ferd påpeker også at de har en leilighetsfordeling som de er pålagt av politikerne å følge, så noen andeler store leiligheter og noen andeler små leiligheter må man bygge. Det påpekes at Hovinbekken følger en annen leilighetsfordeling enn det Ferd og Hagekvartalet gjør, på grunn av det såkalte Elvestuen-vedtaket. Det vedtaket har en enda større andel store leiligheter, mens Hagekvartalet har en litt annen fordeling ettersom vedtaket ikke hadde tilbakevirkende kraft. «Vi har mer enn nok av store leiligheter.» Ferd har i tillegg til Tiedemannsbyen også Tiedemannsjordet, som er ferdigstilt i 2007 og som er trukket frem som eksempel på god boligfortetting. På spørsmål om hvorfor de har satsset på rekkehus i begge disse prosjektene svares det at det var en planmessig begrunnelse, på grunn av høydereguleringen. «Så gjorde rekkehusene det mulig å utnytte arealene inne i gårdsrommene.» sier Ferd om bebyggelsen på Tiedemannsjordet.

Det påpekes at det er en annen situasjon hvor du forholder deg til eksisterende bebyggelse. Ferd sier at dersom beboerne som bor der fra før får en vegg foran seg så vil de antagelig følt seg mer forkortet i forhold til overgang til den nye bebyggelsen. I Hagekvartalet har de derfor forsøkt å få en myk tilnærming i forhold til høyder noe Ferd mener var riktig på det tidspunktet de planla det. I felt F er det også planlagt rekkehus, inne i et L-formet kvartal. Ferd søker kommunen om dispensasjon fordi de mener det ikke er riktig å bygge rekkehus inne i den typen kvartal. Det er ikke arealeffektivt. «Vi ønsker å myke opp, men ikke med lav rekkehusbebyggelse, men med lameller med smett slik at du får lys inn på området bak.»

På spørsmål om det var noe debatt i regulerings-saken om avstanden mellom rekkehusene, ettersom noen beboere påpekte at de mente den avstanden var for liten, ble det svart at bebyggelsen er tegnet i forhold til reguleringsplanen, og at den ikke er for kort i forhold til krav og bestemmelser i forhold til brann og tekniske forskrifter. Om det var diskusjoner rundt tetthet og etasjehøyder visste ikke representanten som ble intervjuet ettersom hun på det tidspunktet ikke jobbet i Ferd, men sa hun tvilte på det. «Det er jo selvfølgelig et dilemma å plassere rekkehus inne i en kvartalsstruktur fordi du får en mindre arealeffektivitet». «Det er klart at skal du ha de samme solforholdene som du forventer i en småhusplan, så er det nok forventningene det er noe galt med.» En utbygger påpekte at de for så vidt ikke rettet seg mot ulike grupper, men at de følger leilighetsfordelingsnormen, og at den automatisk gjør at det blir en viss fordeling. Flere utbyggere har også påpekt at toromsleilighetene har forsvunnet raskt. De påpeker samtidig at det ofte er de leilighetene som er mest interessante for investorene, og som ender opp med å bli utleieleiligheter.

## Boligkjøpere

En utbygger uttaler at boligkjøperne er alt fra de som er litt eldre og trenger en lettstelt bolig, med heis og

parkering, til barnefamilier og par som kanskje får barn etter hvert. En annen utbygger uttalte at det er boliger for folk som fortsatt vil kunne føle seg som en del av det urbane, men som har vokst fra å bo på Grünerløkka uten heis. Ensjø er en del av et større ferdselsområde. Ensjø er et helt nytt område, en ny bydel i Oslo, og kjøperne må kjøpe leilighet eller rekkehus rett fra tegnebordet. En utbygger uttaler at: «Pionere er vel sjelden barnefamilie.»

Flere utbyggere fikk inntrykk av at folk kjøper bolig der for å bo der en stund. Men unge mennesker tenker som regel ikke så veldig langsiktig, påpeker en utbygger. Det bor flere par der, og flere spør om barnehage og lignende, noe som kan tyde på at de tenker å bli boende. En utbygger trekker frem at det er mulig for beboerne å «kjøpe seg oppover», at når man først har kjøpt en av leilighetene, så kan man ved behov kjøpe en større leilighet.

På spørsmål om utdanningsnivået på de nye beboerne på Ensjø svarer en utbygger at de tror de får mer av de unge voksne, og påpeker at de unge voksne ofte er godt utdannet, og at det er de unge voksne som etablerer seg fordi det er de som får lån og har muligheten til å kjøpe ny bolig. Utbyggerne påpeker at i bydel Gamle Oslo ligger boligprisene på Ensjø i det øvre sjiktet, men bydelen innbefatter også Sørenga f.eks. hvor prisene på leiligheter starter rundt 5,7 millioner, og så ned i Oslo gate i Gamlebyen hvor du har et annet prisnivå igjen. Utbyggeren påpeker at dersom du tar utdanningsgjennomsnittet på hele bydelen så blir du nok ikke overrasket, men tar du utdanningsgjennomsnittet på de som har kjøpt de nye prosjektene, så er det antagelig høy akademisk utdanning.

På spørsmål om hvilke fordeler eller ulemper som finnes med boligkjøpere med et generelt høyt utdanningsnivå svarer en utbygger at så lenge det er forskjellige grupperinger i forhold til alderssammensetning, at man får inn både eldre, yngre og barnefamilier, sånn at man har variasjonen totalt sett i bydelen, så det er ikke noe problem slik vi ser det. «Vi bygger ingen homogen bydel, vi supplerer en bydel og gir egentlig en bydel et løft.» Den samme utbyggeren uttaler at man kanskje hadde tenkt annerledes om man hadde hatt et tilsvarende prosjekt på Oslo vest hvor du fikk en veldig homogen gruppe, hvor du bare fikk eldre som kjøper, en mer satt kjøpegruppe, som ikke gir det samme ønskede bomiljøet som utvikler vil bidra med å skape.

På spørsmål om utbyggerne tror beboerne føler seg tryggere når de vet at det foreligger en plan for området, svarer en utbygger at de ikke tror boligkjøperne vektlegger kommunens holdning i så stor grad. «... De leser om at Ensjø skal bli en boligby, men at det koker ned til at de ser på gjennomføringsevnen til utbyggeren, at de ser at de har gjennomføringskraft.»

En trekker frem at med en gang man er ferdig med første byggetrinn så kan andre potensielle boligkjøpere komme inn og se, og at man må ha noe å vise til.

## Bokkvalitet

Ingen av utbyggere som ble snakket med hadde noen definisjon på begrepet bokkvalitet, men var klare på at de var opptatt av det. Utbyggerne trakk for det meste frem kvaliteter ved selve boligen, kvaliteter som bl.a. isolasjon og luftkvalitet. En utbygger poengterte at de ikke hadde sin egen definisjon av bokkvalitet, men at de var opptatt av å utvikle området innenfor planen, sånn at de skulle få boliger med mest mulig lys, sol, uteareal og sammensetning som mulig.

Ferd påpeker blant annet at de søker dispensasjon i felt E og F fordi de ønsker lameller i stedet for rekkehus, for å få mest mulig solinnslipp for de mer bakenforliggende boligene. «Og det er fordi vi tenker bokkvalitet i hele utviklingsfasen.»

Flere av utbyggerne trekker frem salgsperspektivet i forhold til bokkvalitet. «Vi er mer opptatt av bokkvalitet i et kundebegrep enn i et arkitektonisk begrep hvor du er opptatt av dette med gjennomlyste leiligheter. De er gjennomlyste ja, men det er soverom i den enden og stue i den andre så du vil ikke ha lys gjennom leiligheten uansett, når du oppholder deg der.» Dersom de ikke får fornøyde beboere ønsker ikke folk å kjøpe, og de får ikke solgt prosjektene sine. En utbygger trekker frem at de foretar etterbefaringer i tillegg til å levere spørreundersøkelser til alle beboere, men at det er forskjellig hvor mye svar man får. Ferd forteller blant annet at de fikk tilbakemelding om at Hagekvartalet har for små balkonger.

En utbygger påpeker at ut i fra et utviklerperspektiv så har du rammer å forholde deg til, som reguleringsplaner og forskrifter. «Så er det til slutt bare å gjøre det beste ut av det, til syvende og sist, du får ikke den optimale markedstilpasningen til enhver tid.» En utbygger påpeker blant annet at kommunen har krav til at balkonger ut mot rolig gate ikke kan stikke lengre ut enn 1,5 meter, mens boligkjøpere gjerne ønsker en balkong med 2 meters dybde. I tillegg påpekes det at ikke er lov med balkonger i de nederste etasjene ut mot offentlig gate, mot det offentlige rom, blir trukket frem som for strenge krav fra kommunen sin side. «Kommunen setter vilkår som går ut over bokkvaliteten. Vi vet hva kundene vil ha.»

En utbygger uttaler at de er: «Opptatt av bokkvalitet, men det er vanskelig å formulere hva det er.» En uttalte at de tenkte bokkvalitet i alt de tegnet, og mente de var mer opptatt av det enn PBE. «Men bokkvalitet, det er vel ingen som har definert det? Du har jo de lokale kravene, til lys for eksempel» sier en. Videre nevnes kravene til uteoppholdsareal, og krav til lydisolering. Han sier han tror det er ting på gang, at det diskuteres om disse kravene dreper en byutvikling. «For de er ikke realiserbare, du får ikke til noe med disse kravene midt i Oslo sentrum. For det er lyder overalt».

Utbyggeren trekker frem at funksjonalitet er viktig, og det å ha kompakte, men velfungerende leiligheter. «Alle skal ha funksjonelle balkonger.» Lys, luft, balkong og god planløsning, uttalte en annen utbygger. En utbygger forteller at de gjør undersøkelser på hva folk vil ha, at

før når man bygde boliger visste man at det ble solgt, mens man nå har et større fokus på markedet. «Mer nå at det er totalen» uttaler en. Man har skjønt at det er befolkningen man må spørre. «Når vi bygger skal vi bygge kvalitet, og tenke langsiktig» sier en. Oppbevaring, smarte kvadrater og stil trekkes frem. Ventilasjon og energikrav trekkes frem, og noen nevner at det skal være billigere for folk å bo.

### **Tek10**

På spørsmålet om Tek10 er for streng var det generelt slik at utbyggerne enten var klare på at den var for streng, eller at de hvertfall mente den var streng nok. «Ja absolutt» svarte en utbygger. En annen utbygger sa rett ut at de gjør minstekravet, og at det er pengene som styrer. Det var flere utbyggere som spesielt trakk frem at tilgjengelighetskravet var for strengt. Noen trakk frem dette i forbindelse med anleggelse av takterrasser, at man kunne tenkt seg å bruke takene til store takterrasser til beboerne, men at det ikke var mulig på grunn av tilgjengelighetskravet. Man klarer ikke å oppfylle kravet fordi man må isolere taket noe som fører til at man får en terskel opp. «Og da sier kommunen nei, så lenge de i rullestol ikke klarer å bruke takterrassen så får ingen lov.» Tek10 er krevende i forhold til universell utforming påpekes det, og det er en utfordring å skulle likestille de i rullestol med funksjonsfriske. «Men det er vel stort sett på tilgjengelighet vi mener de er urimelige i kravene sine, og også noe i forhold til det med balkonger utover gater.» Andre tenkte mest på at Tek10 er for streng i forbindelse med leiligheten, at man ble tvunget til å lage større leiligheter enn nødvendig. Eller må du forholde deg til støy påpeker en utbygger, selv om det i dagens situasjon er folk som bor sånn, og det er ikke noe problem. «Men Tek10 har bidratt til å øke byggekostnadene og boligprisene» uttaler en. Flere påpekte at de mente TEK10 var for streng og at dette gjorde at byggekostnadene og dermed prisen på leiligheten for beboerne ble høyere.

På spørsmål om utbyggere går noe utover de lovpålagte svarene oppfattes det som om de fleste holdt seg innenfor de lovpålagte kravene og mente de var tilstrekkelige. Ferd påpekte at de var litt bedre enn lovkravet på isolasjon og garanti. «... og du kan si vi er bedre enn lovkravet på kvaliteten på utearealer og sånne ting. Det går på at vi bygger et helt område, at vi skal være der over lang tid. Mer enn føringene fra kommunen, selv om kommunen også har vært veldig kvalitetsbevisste i denne prosessen.» JM påpekte at de leverte bedre energikrav.

En reiste spørsmålet om dagens boliger er bedre enn de som ble bygd før, før alle disse kravene. Han mente at dimensjonene på reisverk og parkett for eksempel er dårligere, men at de tekniske løsningene er bedre. Han var likevel skeptisk til om det var sunnere boliger i dag, og trakk fram at han var skeptisk til balansert ventilasjon, og mente det var sunt å lufte ut. Svevestøv må man regne med når man bor i Oslo, mente en. Noen utalte at selv om de mente kravene kunne være for strenge, så bidro de til bokvalitet.

### **Fysisk bomiljø**

#### **Arkitektur og bebyggelse**

Det oppfattes ikke at det har vært noe særlig samarbeid mellom utbyggerne foruten om Planleggingsprogrammet. «Opptatt av at det er riktig vei for oss å gå» uttaler en, som er usikker på om arkitekten tenker på hva andre har bygget. Alle satser på ulike målgrupper mener en utbygger, og antyder at man tilpasser arkitekturen deretter. En uttaler at det egentlig er gitt hva man får lov til å bygge.

En utbygger sier de i nesten alle prosjektene prøver å maksimere slik at vi får flest mulig av de små leilighetene. «Hender noen ganger at vi heller dropper det mellomstjiktet, at vi heller bygger mye større» sier en, men påpeker at de har vært redde for det også. «Tommelfingerregelen er at kvadratmeterprisen er større på små leiligheter enn store. Derfor er det nesten gitt at vi må bygge sånn» sier en.

«Utformingen er styrt av PBE» uttaler en.

En utbygger forteller at de vurderte rekkehus i en tidlig fase, et rekkehus på to etasjer i bunn og så et på toppen, kalt 2+2. Men de gikk bort fra det ettersom de hadde fått en salgspris på 6-7 millioner noe som gjør at mange faller ut. «Da får vi heller ha leiligheter på 100 kvm» sier han. Representanten fra Veidekke uttalte at de var fasinert over Lille Tøyen Hageby, og ønsket å få noe som komplementerte det. Han påpeker at Veidekke er svært stolt over prosjektet Marienfryd.

#### **Private utearealer: Balkonger og hager**

En utbygger trekker frem at de har tilrettelagt for barnefamilier, at de har store balkonger på 9 kvm og opp til 16 kvm. Samme utbygger sier uteområder er hans mantra, at fellesarealene og inngangspartiene er viktige ettersom det er to ting som den enkelte beboer ikke kan gjøre noe med i et sameie. Det er en styresak som krever penger dersom man skal gjøre noe med. Utbyggeren trekker frem at de er veldig glade i uteområder og at de bruker det i salget. Han påpeker at man ikke tjener noe på å prøve å lete etter den siste krona på et prosjekt, at du møter deg selv i døra om du forsøker å presse for mye inn på et område. Det er fort gjort å ødelegge.

#### **Tetthet og høyder**

Hagekvartalet er på 7 etasjer på det meste, og utbygger Ferd blir spurt om det er et ideelt etasjeantall, eller om man alltid ønsker å bygge høyere. Ferd svarer da at utbygger ikke nødvendigvis ønsker å bygge så høyt som mulig, men at de godt kunne tenkt seg å bygd høyere noen steder. «I områder hvor det ikke skjemma noen kunne man ha gått opp i etasjer, for så å senke andre steder.» Ferd foretrekker en plan som er robust på de tingene som gir mulighet til å legge høydene der hvor det tåler det og heller gå ned andre steder.

«Der ser vi at kommunen ikke alltid tørr å legge til rette for en sånn type regulering. Men det er et område som bør ha en høy tetthet» sier Ferd om tettheten på Hagekvartalet. Ferd uttaler at de i diskusjoner med kommunen for det meste har føyd seg, men at de har søkt dispensasjon i forhold til planen for felt F hvor de hadde noen høydeendringer. I tillegg er det

karrébebyggelse i en sammenhengende bebyggelse i felt G som de ønsker å splitte mer opp. Ferd påpeker at de vektlegger å legge på ekstra etasjer de stedene hvor det ikke vil sjenere noen.

«Kommunen trenger tid til å modnes, for å tørre å gå opp i høydene.»

Tyngdepunktet har vært en veldig lang prosess sier Ferd, hvor man har diskutert høyder, og mener at ettersom det er Oslo sentrum og Ensjø er et område for fortetting så bør det bygges tett.

En utbygger uttalte «Vil selvfølgelig bygge den BRA-en som er tillatt. Men opp til en viss smertegrense».

En utbygger uttaler at det alltid er et dilemma i utvikling, når man har kjøpt en tomt for x antall millioner, hvor lang prosess en er villig til å begi seg ut på. Noen påpeker at det er viktig å komme i gang med byggingen, og ikke jage de siste kronene.

Hvilke kvaliteter boligprosjektene gir til byen

I forhold til hvilke kvaliteter prosjektene i seg selv gir til områdene rundt er svarene forskjellige. Ferd trekker frem at Tiedemannsbyen for det første antagelig er det grønneste området på Ensjø, og det ligger tilbaketrukket fra trafikk og antagelig har det beste av lekeplasser, torg og med god gang- og sykkeltilgjengelighet rett utenfor døren. I tillegg er det som er utført av gjennomgående god kvalitet, Ferd bruker bestandig materialer som tegl, som vil holde over tid og gjøre at de vil bli et godt miljø. I tillegg trakk Ferd fram boligsammensetningen og utformingen med kvartalsbebyggelse og det mer urbane torget med små næringslokaler.

Utbyggerne sin oppfatning av hvilke kvaliteter beboerne er opptatt av er nærhet til byen, t-bane og det grønne. Mange er opptatt av sol, hage og uteplasser. En annen utbygger trekker frem at det er unikt med så mye grønt, så sentrumsnært. Skanska trekker frem at urbaniteten er positiv, og at de prøver å tilføre visse kvaliteter til området, som et innslag av urbanitet på Tiedemannstorget med ting som skjer. Eller blir det trukket frem at området vil gi mange boliger, noe som trengs.

Noen av utbyggerne trakk frem at det de hadde tilført byen var å transformere industriområder og grå arealer, og at de har avgitt arealer som har bidratt til å skape parker og grønne arealer som er for beboerne og allmennheten, med gjennomgangsårer. «Så vi synes vi har gitt enormt. Men det skulle bare mangle» uttaler en av representantene.

Boligprosjektene er med på å gi bydelen et løft påpekes det av flere. Det å få barnefamilier til å bli boende i byen vil gi områder stabilitet uttalte noen, og bomiljø er også stabilitet. For å få stabilitet må man få folk til å bli boende i et område over tid. Et boligprosjekt må ikke bli en utleiemaskin hvor halvparten er leieboere mener en.

## Næring

Ferd påpekte at den åpne plassen hvor de skal få til noe næringslokaler antagelig har vært den største utfordringen i samarbeidet med kommunen. «For kommunen sier at vi ikke skal ha så store arealer, så

vi har sånne bittesmå næringsseksjoner i 1. etasje i Hagekvartalet, og de står tomme.»

Ferd påpeker at Arbeidstilsynet og kommunen gir krav som påvirker hverandre og vanskeliggjør muligheten for å tilrettelegge for næring. «Arbeidstilsynet sier at vi må bygge HC-toaletter for at man skal kunne bruke det som kontor eller butikk, og da blir det veldig lite arealer igjen. Så når kommunen sier en ting og Arbeidstilsynet og TEK10 sier noe annet, så blir ikke næringsarealene brukbare.»

Ferd påpeker tilsvarende i forhold til å kunne få til en butikk i næringslokalene ved Petersborgplassen. «Da har kommunen sagt at man ikke vil ha større arealer enn 198 kvm og at man ikke får parkering, så da gjør det de veldig vanskelig for næringsdrivende å etablere seg.» Ferd påpeker videre at kommunen ønsker smånæring som gir liv til gatene, men at de kanskje ikke har et realistisk begrep i forhold til størrelsen på de arealene. Ferd ønsker å etablere noe som kan gi et bidrag til bomiljø i disse lokalene, og vurderer både serveringssteder, blomster og andre nærmiljø-butikker, men at det er vanskelig å få til.

Spørsmål angående næringstilbudet på Ensjø fikk ganske entydige svar. De fleste er enige i at ting må gå seg litt til, men at det kanskje har vært litt feil type restauranter med feil konsept som har forsøkt å etablere seg på Ensjø.

En utbygger påpeker at: «I forhold til restauranter og sånn så må konseptet være såpass målrettet og ha priser som er gunstige slik at det kan brukes ofte av de som bor der. Hvis ikke må det være en destinasjon.» Smia på Vålerenga blir trukket frem som et eksempel på en slik restaurant-destinasjon, hvor folk drar fra vestkanten til østkanten for å spise der. Det mest hyppige utsagnet fra utbyggerne kom i ulike former av: «Jeg tror det vil ta noen år før det setter seg.» Flere påpekte at det må komme litt volum i kundegrunnlaget før området vil sette seg, og at folkene som har flyttet til Ensjø, og de som har bodd der fra før, må bygge seg inn en vane.

## FUNGERENDE FLERKULTURELT

De fleste pekte på leilighetsfordelingsnormen som det eneste redskapet for å få mangfold i boligene.

Utbyggerne var ikke så redd for at området skulle bli «ghetto», for det ble det sjelden når man bygde nytt, på grunn av prisnivået.

En utbygger peker på at det kan variere fra kvartal fra kvartal, om det er bare etnisk norske eller bare menneske som ikke er etnisk norske som kjøper, selv om prisen er det samme. Det er skummelt mener han. Man ønsker en viss blanding av ulike kulturelle bakgrunner, og en utbygger tror ikke det er noe bra at det kun er en type menneske i et område. En utbygger mener at det at et boligområde er flerkulturelt gjør det til et godt sted å vokse opp og bo.

JM har inntrykk av at de har fått mange yngre mennesker i Hovinbekken, mange barnefamilier og en del eldre, og et bredt spekter på nasjonaliteter. «Har truffet godt på målgruppa vår» sa representanten fra JM.

Det er en oppfatning av at de som kjøper på Ensjø flytter fra nærområdet, det er ikke noen fra Oslo vest som flytter

til Ensjø mener en. En utbygger har en oppfatning av at det er en type mennesker som kjøper på Majorstua og Frogner, og en annen type mennesker som kjøper bolig på Ensjø, Carl-Berner og lignende, at de menneskene er mer åpne for nye inntrykk for eksempel, og alle type landsmenn. «Vet ikke om det er riktig å si at de er mer snobbete de som bor på Frogner og Majorstua, men de er nok det». De som kjøper i nye områder må være litt tøffe, og se muligheten, og ha troa på området. Du tjener ikke så mye penger ved å kjøpe bolig på Frogner og Majorstua påpeker han.

Utbyggerne får inntrykk av at kjøperne er godt utdannet, men en utbygger mener at «alle» er godt utdannet nå til dags. En påpeker at det ikke er aksjemegleren som kjøper på Ensjø, at det kan stemme at det er folk som jobber i staten, eller som lærer eller professor.

Vestkanten på østkanten?

Det påpekes at Hasle også går for å være «indrefiletten i øst», at Hasle skole har et godt rennommé og at beboerne i området er velutdannede. Nærheten til natur, og store grøntanlegg rekkes frem i den sammenhengen.

## PRIS

Alle utbyggerne påpeker at et prosjekt må være lønnsomt for at det skal være noe poeng i å bygge de, og noen mener for strenge krav fra kommunen er med på å drive opp boligprisene. Andre sier at byggekostnadene fra entreprenørene også spiller inn, at de ikke er villige til å senke sine priser.

De som kommer tidlig inn i prosjektene tjener mest på investeringen, og i flere av prosjektene påpekes det at toromsleilighetene er attraktive for investorer. JM mente at så mye som 70 % av toromsleilighetene er kjøpt opp av investorer. Det påpekes at investorer ikke trenger å være store selskap men privatpersoner også. For utbyggeren er det positivt med investorer fordi det gjør at de får byggestart, men for de som bor der blir det ikke oppfattet som positivt med utleie, fra utbyggerens side. «Vi ønsker å bygge for sluttbrukeren» uttaler en utbygger. Det er tydelig at det er lettest å selge toppetasjene, og vanskeligst å selge leilighetene i førsteetasje. «Vi priser gjerne opp hver etasje vi» uttalte en utbygger.

Det nevnes at kvadratmeterprisene på Ensjø er ganske greie siden det er et område under utvikling, men at prisene antagelig vil stige i årene fremover.

Planprosess og samarbeid

Et hovedinntrykk er at alle utbyggere synes samarbeidet med kommunen har vært veldig bra. Kommunen oppleves å være mer tilgjengelig for dem enn det de er på enkeltprosjekter andre steder i byen.

### Om arbeidet med Ensjø-modellen

Alle utbyggerne påpekte at arbeidet med Ensjø var positivt. «Samarbeidet med kommunen på Ensjø har vært kjempebra» uttalte flere. De fleste satt igjen med et positivt inntrykk av «Ensjø-gjengen». Alle påpekte at planen var bra og ga en forutsigbar prosess. Flere uttalte at de var positive til Oslo kommunes Ensjø-team. En utbygger påpekte at det var positivt med såpass mye

kommunal styring, at det gjorde det forutsigbart og trygt for kjøperne. Det trekkes frem av den samme utbyggeren at det var positivt at kommunen kom i gang så tidlig. «Bra at kommunen satte i gang tidlig, og gjorde tiltak som å grave ned høyspentledningen.» En utbygger pekte på viktigheten av kommunens planer i markedsføringen, at man kan vise til kommunens planer og hva kommunen har gjort, som nedgravingen av høyspentledningen, og anleggelse av park.

«Lettere å markedsføre boligprosjektet om man ser at ting blir gjort, det blir trygt og forutsigbart for kjøperne.» En utbygger påpekte at kommunen selvfølgelig har noen føringer og forventninger som de ikke er like enige i, men at selve modellen i forhold til hvem som bygger ut infrastruktur og at alle er med på et felles spleiselag var et samarbeid de var veldig positive til.

Den samme utbyggeren påpeker likevel at det har vært en god, forutsigbar prosess. Utbyggere som Ferd har et langsiktig eierskap til Ensjø, og bygger ut i tråd med etterspørsel og markedet. Der opplever de mer at man ser i ettertid at man kunne gjort ting litt annerledes, men at det alltid vil være sånn i en reguleringsplan.

Det påpekes av flere utbyggere at selv om prosessen har vært langvarig så er det noe man må forvente seg, en reguleringsplanprosess tar alltid lang tid.

«Men det har fungert bra. Modellen er bra.» Utbygger om Ensjø-modellen

I forhold til planen og selve utbyggingsavtalen, så blir det jo komplekst, påpeker en utbygger, men det er klart at det er bra at det er en vilje i kommunen til gjennomføring også. Det er klart at det er lettere å jobbe med en kommune som vil. «At man har hatt et utbyggerpanel med i dialog med kommunen det har vært positivt hele tiden.»

Visse urimeligheter ble likevel trukket frem. En utbygger tok opp at de synes de har blitt behandlet forskjellig fra andre utbyggere. Dette mener de på bakgrunn av at ettersom de har stått for infrastrukturen sin selv og dermed forskuttet. Utbyggere som ikke står for infrastrukturen selv, men som velger at kommunen skal bygge ut den, har ifølge denne utbyggeren betalt 25 % mindre. Utbyggeren mente kommunen burde gi en momsrefusjon på det bidraget de har gitt.

At ting kunne gått raskere i kommunen påpekes av flere. Men en utbygger trekker frem at så lenge man som utbygger søker dispensasjoner fra planen så må man regne med at det tar tid. Det tar fort to år fra en eiendom er kjøpt til den er ferdig. «Vil jo bearbeide den vi og» påpeker en. Likevel trekkes Oslo kommune fram som en bedre kommune enn f.eks. Bærum. «Har inntrykk av at kommunen jobber raskere og flinkere.»

En utbygger mente at utarbeidelsen av et planleggingsprogram i kommunal regi var den riktige måten å «få hull på den byllen, med så mange grunneiere på kryss og tvers». Dersom utviklingen på Ensjø hadde skjedd med enkeltreguleringer uten en overordnet plan, så ville man aldri fått gjennom disse planene, og fått det helhetsgrepet mente han. Parker, vann i dagen og nye

skoler trekkes frem som veldig positivt. Det blir så bra som det er mulig å få til innenfor de rammene som eksisterer, og at det er betalingsevne og farten som styrer utviklingen, og utvikling tar tid påpekes det. Noen trekker fram at det er litt variabelt hva som har blitt bygget, og noen av byggene langs Gladengveien blir pekt på som mindre vellykkede prosjekter. «Men det gir vel litt mangfold» uttales det.

En av utbyggerne ytrer en skepsis til at alle pengene som blir betalt inn gjennom utbyggingsavtalene ikke ble brukt. Likevel understreker han at kommunen løste fremdriften på en god måte ved å delegere noen oppgaver til Bymiljøetaten, som har bygd veier, park og gravd ned høyspentledninger i et jevnt og trutt tempo. Ensjøforeningen har hatt jevne møter med etaten hvor de kunne «klage sin nød». Det har vært markedet som har styrt salget og utbyggingen på den måten, og «kommunen har ikke vært en hemske, tvert imot».

Det at både politikere og kommunale etater er interessert i å få til denne transformasjonen så raskt som mulig gjør at man som utbygger får god drahjelp både administrativt og politisk, i forhold til når man bygger et boligprosjekt på en tomt med sure naboer. En enkeltprosjekt på Majorstua eller noe merker en større treghet administrativt, så kommunens ambisjoner er viktig. En utbygger trekker fram at på Løren har VPOR kommet litt sent i prosessen, slik at mye allerede er bygd ut. «Så hele grepet til kommunen har vært en veldig drahjelp». Likevel påpeker e av utbyggerne at de har vært «snille» og ikke bedt om for mye heller. At de reguleringsmessig antagelig kunne «klint på en etasje til», at det ikke hadde skadet prosjektet noe særlig, men at de har forholdt seg til planene i størst mulig grad.

Det understrekes at Planleggingsprogrammet må være realiserbart det må kunne reguleres nok boliger til å forsvare en riving. «River jo ikke hvis jeg kan tjene mer på å leie ut». Det må bygges nok til å forsvare bydelen påpekes det. Flere utbyggere sier at de er med på å gi en bydel «et løft», og at boligprosjektene er et eksempel til etterfølgelse.

### **Ønske om tettere samarbeid**

Flere utbyggere påpekte at det var positivt hvor tilgjengelige kommunens etater hadde vært i utviklingen av Ensjø, og at man noen ganger skulle ønske man kunne jobba tettere med dem. «Så er det veldig avhengig av de menneskene som jobber i kommunen. Noen mennesker er lette å jobbe med, mens andre er vanskelige» uttalte en, og påpekte at de hadde jobba med mennesker som var vanskelige å jobbe med, som de er «livredde for å få igjen». Noen i kommunen oppfattes som mer firkanta enn andre.

Andre trekker frem hvor mye lettere det var å få kontakt med de i kommunen i denne prosessen, enn hvis det er snakk om et enkeltprosjekt i Nydalen f.eks. Samarbeid med andre utbyggere Ferd Eiendoms strategi i forhold til samarbeidet med andre utbyggere har vært at i og med at Tiedemannsbyen er så stor og omfattende, så ønsket de

kapasitetsavlastning. «Og også konkurranse for så vidt, om å være med å utvikle Tiedemannsbyen, så det har vært noe av vårt utgangspunkt for vårt samarbeid. Og det at vi gjør det med flere er spennende.»

I forhold til andre utbyggere så sier en utbygger at man ikke nødvendigvis ser på hva andre gjør, men kanskje man ser hva man ville gjort annerledes. Og at man lærer av det man har gjort tidligere. Alle prosjektene har ulike kvaliteter påpeker en utbygger. Kjøperne er bevisste, de vet hva de vil ha.

Om samarbeidet med andre utbyggere uttaler en at «det er jo en konkurranse og man må jo tilpasse seg.» En annen utbygger uttalte at det var konkurranse mellom utbyggere – selvfølgelig! Men at den konkurransen bare var positiv. En utbygger mente at konkurransen mellom de ulike utbyggerne førte til at Ensjø syntes, noe so var positivt.

Ensjøforeningen trekkes frem som et samarbeid for å få Ensjø på kartet, men utover det er det lite samarbeid utbyggerne mellom. Det trekkes frem at alle utbyggere har forskjellige måter å bygge på.

### **Om Kvalitetsprogrammet**

På spørsmål om hvordan arbeidet med Kvalitetsprogrammet hadde fungert svarte en av utbyggerne at det hadde kommet nederst i bunken ettersom det ikke var et juridisk dokument. Selv om representanten for denne utbyggeren ikke hadde et inntrykk av at det var særlig snakk om Kvalitetsprogrammet i ettertid, så poengterer han at intensjonene i all hovedsak skal være innarbeidet i vår prosjektutvikling. En annen utbygger uttalte: «Ja, det ligger som en overordnet føring som er forpliktende for oss, så det er vi tro mot.»

Utbygger som hadde valgt å ikke bli med i Kvalitetsprogrammet ble spurt om hva begrunnelsen til det var. En utbygger virket helt intetanende om programmet, og hadde ikke hørt om det i det hele tatt. Han mente likevel at dersom det ikke sto at man hele tiden skulle være bedre enn gjeldende TEK så betyr det ingenting. En annen utbygger mente det var litt overflødig, at de uansett bygde boliger av høy kvalitet, og at dette Kvalitetsprogrammet bare var et spill. De mente TEK10 var strengt nok med tanke på kvalitet og materialvalg, så de så ikke hensikten med det. «De som signerer gjør som de vil uansett» mente en. «Skal du følge det der til punkt og prikke så blir det dyrt».

På spørsmål om de kunne peke på hvorfor ikke flere utbyggere hadde signert programmet kom det litt ulike svar. En representant jobbet tidligere hos et annet utbyggerselskap og de ville ikke signere programmet uten videre fordi de ikke klarte energiprogrammet, fordi de hadde et godkjent program etter Tek97 og ikke ville gjøre om hele prosjektet til Tek10. Representanten påpekte at de likevel hadde Kvalitetsprogrammet i mente, selv om de ikke signerte, at alt av uteareal og torg og gate fulgte de, at det kun var den energidelen de ikke klarte. Om PBE hadde forsøkt å få andre utbyggere med i Kvalitetsprogrammet i ettertid var utbyggerne usikre på.

«Kvalitetsprogrammet gir en bindende ambisjon om ha det gjennomført bra, og det er en fordel, særlig hvis alle hadde signert på det. Arbeidet med det er positivt.»

«Den signaturen ble jo lagt mellom ny og gammel TEK, og en del av de som ikke visste om de skulle sette i gang de tror jeg heller ikke signerte Kvalitetsprogrammet av den grunn. ... Vanskelig å signere et Kvalitetsprogram før man har begynt å utviklet prosjektet.»

### **Tetthet og høyder**

En representant mente at dersom alle utviklere hadde fått gjort som de ville så hadde de antagelig bygd høyt og ugunstig for befolkningen. Det er ikke sikkert presiserte han, men i verste fall. «Det er jo penger som rår til syvende og sist.» Det påpekes en forskjell mellom boligspekulanter og langsiktige utbyggere. Flere utbyggere påpekte at de er seriøse aktører som tenker langsiktig, og at de er avhengig av et godt rykte. «Vil selvfølgelig bygge den BRA-en som er tillatt. Men opp til en viss smertegrense» utalte en annen.

«Ønsker å bygge så mye vi kan» uttalte en. En del barnefamilier ønsker å bo i førsteetasje dersom man har en lten hageflekk, men førsteetasje er ikke lettest å selge. Toppetasjer er som regel de som er lettest å selge mener en, de fleste vil opp.

### **Fremtidige Ensjø**

Utbyggerne har troa på Ensjø's utvikling, og en utbygger mener at det kommunen gjør for å få sikret grøntområder og bekker fører til at livskvaliteten blir bra. En forteller at han har sett barn og voksne som er ute i fellesskap, og at det ser ut som om man har klart å lage grobunn for et godt sted å vokse opp. Beboerne kan gå rett ut i parken, alt ligger til rette. Du har trygge områder å være på, gode skoler og aktivitetstilbud. Alle de ulike nasjonalitetene og religionene gjør det også til et godt sted å vokse opp mener han.

På spørsmål om Ensjø's utvikling, og hvilke eventuelle farer utbygger mener kan oppstå svarer en utbygger at man i 2006 så at de unge voksne bodde i bydelen inntil barna bli store og så flyttet de ut, mens man nå blir boende, og da trenger man jo også skoler med den kapasiteten og kvaliteten som disse akademiske beboerne ønsker seg. «Det har jo vært en utfordring og der må kommunen følge opp, så vi regner med de vil bygge ut på den skoletomten de har kjøpt, men der har de sakkett litt etter. Det er et større behov for både skole og barnehage.»

«Der har kommunen hengt etter. Og det gjør de gang på gang» sier en av utbyggerne om kommunens manglende evne til å tenke fremtidsrettet.

Selv om alle utbyggerne naturlig nok er positive til utviklingen på Ensjø uttalte en utbygger at han ikke akkurat trodde Ensjø ville bli et sted å dra til. Attraksjonene i Oslo vil være der de alltid har vært, tror han, men Ensjø vil bli et område å reise gjennom. F.eks. fra Økern til fjorden. De fine sykkelstiene blir trukket fram.

Oppfatning av kjøpernes kjennskap til planen  
Noen ser sikkert bare på prosjektet, mener en av

utbyggerne, men han påpeker at de fleste nesten vet mer om prosjektet enn de selv gjør. Veldig mange er flinke til å undersøke.

### **OPPSUMMERING**

Et hovedinntrykk fra samtalene med de største utbyggerne er at de alt i alt mener at samarbeidet med kommunen har vært veldig bra. Noen påpeker at visse deler av prosessen var veldig tidskrevende, men flere påpekte at det var veldig typisk. Oslo kommune ble likevel oppfattet som enklere å samarbeide med enn f.eks. Bærum kommune, hvor det ble trukket frem at «mye rart gikk gjennom». En av utbyggerne påpekte at de opplevde at det ble litt urettferdig behandlet mtp fordeling av kostnader. En annen utbygger påpekte at det varierte veldig avhengig av hvem de samarbeidet med i kommunen.

Noen mennesker er lettere å samarbeide med enn andre. Ikke alle i kommunen var like lette å samarbeide med, men utbygger var klar over at sånn er det bare. Men alle utbyggere hadde alt i alt en positiv opplevelse av utviklingen på Ensjø. De påpekte at det selvfølgelig var bedre å jobbe med en kommune som ønsket en utvikling. Flere trakk frem hvor tilgjengelige alle etatene var, det var lett å få snakke med de etatene man hadde behov for å snakke med, fordi man kunne bare si i fra på forhånd av de jevnlig møtene med EBY som da tok kontakt med de etatene det var ønsket om å snakke med. Dette var veldig forskjellig fra andre prosjekter i f.eks. Nydalen i Oslo, hvor det var mye vanskeligere å få snakket med de ulike etatene. Dette ble trukket frem som svært positivt av flere utbyggere. Spesielt EBY ble trukket frem som en god samarbeidspart, og har dermed løst sin rolle som koordinerende etat for Ensjø på en god måte.

## KAPITTEL 10:

# INTERVJUFUNN KOMMUNE

### FORMÅL

I likhet med intervjuene med utbyggerne ble det i intervjuet med en kommunal etat forsøkt å avdekke bakgrunnen for utviklingen på Ensjø, hvordan planprosessen hadde vært, og forsøkt å avdekke mer om hvordan de vektlegger ulike kvaliteter og hvordan de vurderer. I likhet med utbyggerintervjuene ble det forsøkt å avdekke om etaten også mente kravene er for strenge.

### KORT OM BAKGRUNNEN FOR UTVIKLINGEN

Et prinsippvedtak om å transformere Ensjø fra bilby til boligby ble vedtatt i 1999, et vedtak bystyret fulgte opp og som startet hele prosessen. I Planleggingsprogrammet kom målsetningen om 7000 boliger inn i tillegg til de overordnede rammene, som hovedprinsipper for gatestruktur. VPOR fra 2007 beskriver de offentlige tiltakene. En oppgradering av Gladengveien og Ensjøveien er bærende elementer sammen med parkdragene. Hovinbekken er det største offentlige grepet. EBY presiserer at som all annen byutvikling i Oslo så tar en utviklingen på Ensjø tid. De første boligene kom i 2005-2006 med Tiedemannsjordet og Ensjøveien 6. På grunn av finanskrisen stoppet salget av boliger opp i 2008-2009. De siste fem årene har derimot salget tatt seg betydelig opp det har blitt solgt rundt 300 boliger i året. Til sammen er det nå solgt 2000 boliger og 1500 av de er ferdigstilt. Transformasjonen er altså en fjerdedel slutført.

### URBANT BOLIGSVAR

#### Om bokkvalitet

På spørsmål om kommunen eller EBY har en definisjon på bokkvalitet svarer representanten at det var et godt spørsmål. Deretter påpeker han at de har fokusert mye på de offentlige tiltakene på Ensjø, at de skal være gode. Han forteller at de bevisst la inn en lekeplass i Tiedemannsparken, og at det var viktig at barns lek skulle ha en stor plass. Det har blant annet kommet en ny ballbane på Hasle skole. Videre påpekes det at det for deres del har fokuset vært å få de grønne områdene best mulig, og mest mulig brukbart for barn, ikke bare et dekorativt element.

Når det gjelder bokkvalitet internt i byggene og i prosjektene så påpeker EBY at det igjen blir mer et forhold mellom PBE og utbyggerne. EBY påpeker de lovpålagte kravene til uteoppholdsarealer og universell

utforming og energiløsninger, men sier at det ikke har vært noen veldig sterke ambisjoner om å gå lengre enn det som er lovfestet på Ensjø, men at det har vært fokus på at det som blir bygget faktisk blir bra, spesielt på de offentlige områdene, som har vært vårt hovedmål. På spørsmål om hva slags funksjoner EBY eller kommunen mener må være til stede for at det skal være god bokkvalitet, enten i bygget eller i området rundt, svarer representanten igjen at det var et godt spørsmål. Han fortsetter med å påpeke at det med utadrettede førsteetasjer i de mest urbane områdene vil være helt sentralt. I tillegg påpekes det at støyskjerming er viktig mot de mest trafikkerte veiene, og det gir visse føringer for bebyggelse. Et siste punkt går på det med sol og lys, og kontakt med grønnstruktur. Representanten påpeker deretter at bystyret og de underlagte etatene hele tiden har vært et fokus, at man har pekt på de hele tiden.

### FYSISK BOMILJØ

EBY trekker frem de offentlige tiltakene, i tillegg til grøntområder og gater er det bygget en ny skole, Fyrstikkalléen skole, en kombinert ungdoms- og videregående skole. En av få i landet. I tillegg kommer det en barne- og ungdomsskole på Teglværkstomten i tillegg til en barneskole i Grenseveien 91. Sistnevnte skal være ferdig i 2020, mens skolen på Teglværkstomta skal være klar til skoleåret 2015.

«Fordelen med at det er så mange utbyggere er at man får litt variasjon i måten å tenke utforming.»

Noen konkurrerer på pris, mens andre ønsker høyere kvalitet. Noen fokuserer spesielt mot barnefamilien, mens andre har et annet fokus. Man får mer variasjon i både arkitekturutforming, markedsføring, måte å tenke utforming av en bebyggelse på, noe som kan være gunstig for Ensjø på sikt. Alt blir ikke seende likt ut. Angående det med arkitektur, valg av materiale og utforming og utbyggerens spillerom i den sammenheng påpeker representanten fra EBY at det i utgangspunktet er en sak mellom utbyggerne og Plan- og bygningsetaten om hvilke krav som stilles.

«I utgangspunktet stiller vi ikke krav utover det som følger av loven, for å si det sånn.»

Det EBY har gjort er at vi har utarbeidet et Kvalitetsprogram sammen med de største utbyggerne som var ferdig i 2010. Det er et frivillig program som kan gi utbyggerne noe å strekke seg etter med tanke



på materialbruk og energi. EBY presiserer likevel at utviklingen går så fort på de feltene at det som var gode og fremtidsrettede løsninger i 2009-2010 ikke nødvendigvis er det i dag. Det er selvfølgelig utfordrende i slike prosesser. Tanken bak Kvalitetsprogrammet var å initiere til en prosess, en tankevirksomhet. Prosessen var viktig påpeker EBY, men samtidig var det ingen tvil om at en del utbyggere ikke var med. Grunnen til det var ifølge EBY at utbyggerne var litt skeptiske, at de frykta det ville bli mye ressursbruk. Man startet opp med ganske mange, og så var det en del som trakk seg underveis. Arbeidet med Kvalitetsprogrammet startet i 2007 og fortsatte utover 2008 og 2009. JM var for eksempel ikke inne på Ensjø den gangen. Skanska og OBOS var med, så de var de store og viktigste.

I ettertid uttalte representanten at de prøvde å markedsføre kvalitetsprogrammet i perioden etter det ble vedtatt. De har hatt mye mindre fokus på det i de siste årene, ettersom kvalitetsprogrammet blir stadig eldre og dermed etter hvert noe utdatert. Han påpeker at prosessen rundt kvalitetsprogrammet vel så viktig som resultatet. Målet var økt fokus på kvalitet, gjennom å invitere de største og viktigste utbyggerne på Ensjø til et samarbeid. Representanten syntes de hadde lyktes godt med dette, selv om det ideelt sett hadde vært ønskelig at flere av utbyggerne hadde vært med.

### **Bebyggelse og tilpasning**

På spørsmål om det er et krav at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg til de eksisterende områdene rundt svarer han at mange selvfølgelig ønsker det, men at de der ikke har fått gjennomslag. Det sier seg selv, sier han. Mye av bebyggelsen rundt er eneboliger og lavblokker og da blir det en mye høyere utnyttelse på Ensjø enn områdene rundt. Naboer til Hovinbekken er kritiske til høyden på JMs bygninger her, ifølge EBYS representant. De har blitt lagt sånn for å skjerme mot trafikken. Naboer som ser at utsikten blir redusert, og ser at det kommer inn mange nye beboere vil alltid stille spørsmål.

På spørsmål om det har vært diskusjoner rundt etasjeantall også i boligområdene bekrefter EBY-representanten dette, men poengterer at det er viktig med slike debatter. For hva er det som gir et godt bomiljø? Han fortsetter å si at hovedprinsippet for reguleringen på Ensjø har vært at bebyggelsen har blitt lagt på 7-8 etasjer mot de viktigste gatene, mens man har forsøkt å trappet høydene ned mot de viktigste parkdragene. Det med et «godt bomiljø» blir trukket frem av representanter enda en gang, og han nevner at han er klar over at noen arkitekter mener man kun bør bygge opp mot 5-6 etasjer, at det gir best bomiljø, og den beste kontakten. Personlig har han ikke noe imot høye bygninger, og mener at ved å bygge høyt får man mer uteområder. Man kan poengtere også at det er argumenter for og imot alt.

«Selv er jeg nok av den oppfatningen at fordelen med å bygge i høyden er at man klarer å få høy utnyttelse og får mer plass til uteområder.» Han avslutter med å si at bebyggelsen vil variere fra 4-5 etasjer til 8 etasjer, og at det vil bli spennende å se hvor vellykket det blir ansett for

å være.

### **Om variert bebyggelse og varierte boligtyper**

Det ble i Planleggingsprogrammet påpekt at det var et ønske om variert bebyggelse og varierte boligtyper. Foreløpig er det kun Ferd som har satset på rekkehusbebyggelse mens det ellers er leiligheter det går i. På spørsmål om det har vært et fokus på å få mer rekkehusbebyggelse på Ensjø, eller om det har vært leiligheter som har vært fokus svarer EBYS representant at det har vært leilighetene som har vært i fokus med et bevisst fokus på leilighetsfordelingen. Man har også vært opptatt av å få nok leiligheter som er attraktive for barnefamiliene. De rekkehusene som er blitt bygget bidrar til variasjon, men det vil nok ikke bli bygget rekkehus flere steder, sier han. Han personlig synes de rekkehusene i Hagekvartalet har blitt veldig vellykka og at det er en spennende måte å løse det på. Mange påpeker at det er dyrt å kjøpe rekkehus så nærme sentrum, men EBY tror ikke det kan gjøres rimeligere, det koster det det koster. Det koster å bygge nytt og EBY trekker frem at i transformasjonen av Ensjø er i marginalområdet hva som lønner seg økonomisk, og at det er mange utbyggere som jobber hardt med å regne hjem prosjektene sine.

Utbyggerne starter ofte prosessen med PBE med et ønske om å bygge høyt og så blir det enighet etter hvert sier representanten. Utbyggerne tenker nok høy utnyttelse fortsetter han, men med en variasjon i etasjehøyder. Han påpeker videre at de er opptatt av gode solforhold til prosjektene sine, det er noe de er veldig opptatt av.

### **Tetthet**

På spørsmål om hva tettheten har gått på bekostning av påpeker representanten fra EBY at alternativet muligens hadde vært at det ikke hadde skjedd noe. Man kan selvfølgelig diskutere utformingen, at man kan ha samme utnyttelse men ulik utforming. Hadde man for eksempel droppet rekkehusene og heller lagt de som en ekstra etasje så ville jo den blitt høyere, men man hadde man fått større uteområder påpeker han. Townhouse er fine og barnevennlige men tar opp mye areal på bakkeplan. Utbyggingen må være lønnsom.

«Man kan selvfølgelig diskutere ulik fordelingen av bebyggelsen.» For eksempel Hovinbekken, den store lange blokka langs Grenseveien, kunne man tenkt seg en større oppdeling av den, at noen etasjer er høyere og noen er lavere. I forhold til prosjektet i seg selv så har det gode solforhold, samtidig som du hindrer støy fra Grenseveien, så hadde ikke Grenseveien ligget der så hadde nok den blokka blitt delt opp. Ulik fordeling av bebyggelsen gir selvfølgelig ulike fordeler og ulemper. EBY-representanten poengterer at både Skanska og JM kom inn ganske seint, etter at reguleringsplanene var vedtatt.

### **Om Ensjø sitt forhold til resten av byen**

EBY er enig i at det kan oppleves som om Ensjø ligger litt for seg selv, og trekker spesielt frem Gjøvikbanen som ligger som en barriere mot Kampen, korridoren fra Tyngdepunktet mot Kampen vil bli veldig viktig. Også mot

nord, mot Hovinbyen, finnes barrierer, men EBY mener at når man på sikt fjerner disse vil Ensjø vokse sammen med den tette byen. Ensjø som en del av den tette byen skal sees gjennom både forbindelser og bebyggelsesstruktur, en urban struktur. På Ensjø skal bebyggelsen gå helt inntil gatene, og bebyggelsesstrukturen skal tilnærme seg kvartalsstrukturen som finnes i indre by. Representanten påpeker forskjellen mellom indre by og Groruddalen, hvor boligblokkene ligger som åpne, enkeltstående blokker med god avstand mellom veier og bebyggelse. «Du får ikke den samme strukturen som du får på Grünerløkka, men heller ikke den du finner i drabantbyene, du får noe midt imellom.» Området fra Tyngdepunktet og oppover Gladengveien vil bli mest urbant sier EBY, mens Tiedemannsbyen og områdene rundt vil få en bebyggelse som ser urban ut fra hovedgatene men som åpner seg opp mot grønnstrukturen så her vil man ikke få den kvartalsbebyggelsen. Det blir spennende å se, å følge debatten, sier han og påpeker at han har tro på disse løsningene og mener «... man har funnet en gyllen middelvei ...»

Mens noen har den åpne drabantbyen som ideal og mener dette vil bli for tett, for lite lys, mener andre som har den urbane kvartalsbebyggelsen som ideal at dette blir for lite by. EBY regner med mye debatt i fagkretsen hvertfall, om hvor vellykket det her er. Representanten fra EBY påpeker igjen at han hvertfall har tro på at dette er riktig type bebyggelse i dette området, i «city fringe», området mellom byen og det åpne.

På spørsmål om Ensjøveien skal gå fra vei til gate, nærmere bestemt en miljøgate svarer han at det som er sentralt er et gatesnitt med 5 meter brede fortau, så en trerekke så sykkelfelt og så bilfelt innerst. Det skal bli en gate på de gående og syklende sine premisser. «Om det ikke er en miljøgate så hvertfall en mer grønn gate enn før.»

EBY tror det at Bertrand Narvesens vei ble avstengt, slik at Tiedemannsparken ble bilfri, blir tatt godt imot. Det var viktig for kommunen at parken ble bilfri. Indirekte kan man si at man har tenkt at det skal bo ulike typer mennesker i de ulike områdene med tanke på at det er en del som er mer urban, rundt Gladengveien, og en del som har store bilfrie områder, men det er ikke tenkt ulikt med tanke på leilighetsfordelingen.

«At parken skulle være bilfri var et veldig viktig fokus» Bokkvaliteten skal være like god for barnefamilier som bor i Gladengveien. Med litt høyere utnyttelse, og litt mer kvartalsstrukturbebyggelse så blir det litt mindre uteoppholdsareal per person, og også de uteoppholdsarealene blir litt mer fragmentert. Men jeg tror dette også blir et bra område for barnefamilie, men det er klart at det er et større område som er tilgjengelig i randsonene.

## OM PLANPROSESSEN

EBY har hatt to hovedansvar i utbyggingen på Ensjø; koordinering mellom utbyggere og kommunen i tillegg til koordinering innenfor kommunen. Det er ikke EBY som bygger skole, men vi sørger for at det kommer i gang.

Den offentlige infrastrukturen skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler, som vi har som ansvar å forhandle frem. Det som karakteriserer Ensjø er mangfoldet. Det er mange utbyggere inne, mange forskjellige utbyggere, ikke bare en dominerende. Det gir selvfølgelig utfordringer for koordineringen. Vi har fått på plass en gjennomføringsmodell for de offentlige tiltakene som har vært veldig god, som vi har kalt Ensjø-modellen faktisk, der Bymiljøetaten er byggherre for alle de offentlige tiltakene, hvert fall de aller fleste. Noen tiltak bygges av de private, men hovedregelen er at Bymiljøetaten er byggherre.

Om hvordan antallet utbyggere har påvirket prosjektene, om utbyggere har samarbeidet seg imellom eller om det har gått prosjekt for prosjekt svarer EBY at det antagelig har gått prosjekt for prosjekt, at man antagelig kikker på hverandre, spesielt med tanke på priser, og markedsføring, men at de i utgangspunktet planlegger prosjektene sine alene. Fire ganger i året er det grunneiermøter hvor grunneierne har mulighet til å snakke med kommunen. Og noen ganger krever kommunen at utbyggerne må samarbeide, snakke med naboen for å avpasse planen seg imellom. Representanten føler derimot at de sitter alene når de tegner prosjektene, og samarbeider lite, de samarbeider heller om tekniske løsninger under bakken. EBY hadde en positiv oppfatning av hvordan samarbeidet med utbyggerne på Ensjø hadde vært. Selvfølgelig har man visse uenigheter, men det har blitt løst på en faglig og konstruktiv måte.

## Skole

På spørsmål om all debatten knyttet til sprengt skolekapasitet og manglede skoletilbud, fra både de som allerede på i områdene rundt Ensjø og de som nylig har flyttet dit, så er EBY enig i at det har vært mye diskusjon rundt akkurat det temaet. Representanten fortsetter med å fortelle at det har vært en overgangsperiode når det kom mange nye innflyttere i 2013-2014. «Denne type overgangsproblemer må man regne med.»

Den tekniske, den grønne og sosiale infrastrukturen blir bygd underveis påpeker representanten, så selv om etaten har forståelse for at beboere synes det burde vært klart til de flyttet inn, så blir det klart innen relativt kort tid.

## Om Tyngdepunktet og etasjehøyder

Reguleringsprosessen i området rundt Tyngdepunktet har vært komplisert og tatt tid rett og slett, sier representanten fra EBY, og håpet er at reguleringsplanen kan vedtas i løpet av året. Da får man grunnlaget for videre utvikling. Området skal etter planen bli det mest urbane, med høyest utnyttelse og preg av klassisk gatestruktur, og torget er en viktig del. EBY er enig i at prosessen med reguleringsplanen for området har tatt tid, og at det er mange grunner til det. Det er en selvfølge for EBY at store reguleringsprosesser gjerne tar litt tid. Tyngdepunktet har fem grunneier, to små og tre store. EBY påpeker at det er en spennende prosess, og at det som gjenstår er enighet om høyden på et hjørnebygg. Hovedforskjellen mellom forslagene er ifølge EBY at PBE foreslår et bygg på 48 m mens forslagstiller har et forslag

på 57 m. Uansett blir det et høyt bygg, og 9 meter skiller de to forslagene.

### Reaksjoner

På spørsmål om det har vært visse reaksjoner og bekymringer fra de etablerte områdene nevner han at det har vært spørsmål og bekymringer knyttet til økt trafikk, skolekapasitet og høye bygg. «Det er klart at man ikke bygger 7000 boliger uten at det kommer kritiske spørsmål, det er en selvfølge sier han. Naboene har vært kritiske, men ikke urimelige mener han, det har vært en konstruktiv prosess.

### Utfordringer

Det mest utfordrende med utviklingen av Ensjø har ifølge han vært at det har vært mange utbyggere og omfattende prosesser som har vært utfordrende å koordinere. I tillegg nevnes dette forholdet mellom utnyttelse og bokvalitet. «Altså regulerer man for høyt så får man dårlig bokvalitet, altså det går hvertfall en grense.» Men EBY-representanten trekker frem at selv om det kan være lettere å få god bokvalitet med lav utnyttelse så vil ikke transformasjonen være lønnsom for utbyggerne dersom utnyttelsen blir for lav, og da vil det ikke skje noen ting. Det er de krysningpunktene som er utfordrende i en transformasjon av et sånt område. Angående føringer for bokvalitet nevner EBY at man har Kvalitetsprogrammet som de kan se på om de vil, men at det ikke er noen absolutte krav utover det som kommer i loven.

### Mål

Videre bekrefter han at det hele tiden har vært et konkret mål om at leilighetsfordelingsnormen skal sikre en større andel barnefamilier og bidra til høyere bokvalitet og en mer stabil befolknings sammensetning. Hovedregelen er at leilighetsfordelingsnormen skal følges for hvert felt, og PBE har vært klare på det, selv om man for noen prosjekt har sett flere felt i sammenheng. Angående den anbefalte boligmiksen som ble foreslått i en Boliganalyse fra 2004 hvor det ble anbefalt 10 % rekkehus eller townhouse sier EBY at det allerede 11 år etter er foreldet. Utviklingen har gått mer i den retningen av at Ensjø skal bli en del av den tette byen. Frem til nå er det målet kanskje i nærheten, og det vil kanskje komme i mer marginale prosjekter, men tankegangen med å bygge townhouse i større stil på Ensjø er nok ikke aktuelt. Det vil ta stor plass og virker lite sannsynlig påpeker han. Det understrekes at fra bystyrets side og de underlagte etatene har barnefamiliene vært et fokus fra starten.

## OPPSUMMERING

Totalt kan man si at intervjuet ga en oppfatning av at EBY selv er fornøyd med prosessen på Ensjø. Det at denne måten å gå fram på i et planarbeid har blitt kalt Ensjø-modellen er et tydelig bevis på dette. I likhet med utbyggerne oppfatter også EBY samarbeidet med utbyggerne har gått bra.

Det var også tydelig at visse anbefalinger som ble fremmet tidlig i planprosessen, sånn som anbefalingen om boligtypefordeling, med blant annet 10 % townhouse, hadde blitt foreldet i løpet av den lange utviklingsprosessen på Ensjø, og som det dermed ikke ble forventet at det ble fulgt opp i utbyggingen. Man kan kanskje stille spørsmålstegn ved om planleggingen da ikke er litt for kortsiktig med tanke på akkurat dette, når ulike anbefalinger eller planer blir foreldet 11 år etter en slik tiårig utvikling.

Både tiden prosessen har tatt og planleggingen av skoletilbud var ting EBY mente man måtte forvente tok tid, at en slik utbygging var en overgangsfase hvor man måtte forvente slike problemer.

Med tanke på bokvalitet er det tydelig at kommunen i hovedsak har fokusert på de offentlige områdene, områdene i direkte tilknytning til boligene er derfor fullstendig opp til de private utbyggerne, og kommunen ser det ikke som nødvendig å kreve noe utover de lovpålagte kravene. EBY nevnte ingenting om Husbankens anbefalinger om bokvalitet. Kvalitetsprogrammet var noe utbyggerne kunne strekke seg etter, men dette var et frivillig program som utbyggerne kunne velge om de ville benytte seg av eller ikke. EBY påpeker at flere var bekymret for kostnadene dette ville gi, og noen utbyggere falt derfor av etter hvert. Det er uklart om kommunen i ettertid har forsøkt å få utbyggerne med på dette programmet, eller om også det har blitt foreldet i løpet av den lange utbyggingsprosessen.





# Del 5

## Drøfting og konklusjon

*Drøftingen er ment å belyse ulike funn fra teori- og planstudiene og funn fra intervjuene, for å vurdere om hypotesen om at Ensjø er en suksess stemmer, og for å svare på problemstillingen. Observasjoner som er gjort ved utførelsen av de ulike intervjuene vil antagelig spille inn på drøftingen mer eller mindre ubevisst, da jeg har fått et visst inntrykk av Ensjø og dens hovedgater og parker gjennom mine mange intervjubesøk.*

## KAPITTEL 11:

# DRØFTING

*Målet med masteroppgaven var å se på målsetningene for boligbyen Ensjø, og i hvor stor grad målene for området er oppfylt. Bokkvalitet har vært et sentralt tema, og det har vært interessant å se hva beboere, utbyggere og kommune legger i begrepet. Dette kapittelet skal drøfte kommunens planer opp mot intervjufunnene.*

*Teorien og utviklingen innenfor byplanlegging og boligkrav samt det stadig økende fokuset på miljøvennlig og bærekraftig utvikling setter sitt preg på kommunens planer. Hovedfokuset for drøftingen vil ligge på Kommunedelplanen for Indre by fra 1998 og Planleggingsprogrammet for Ensjø. KDP98 utnevnte Ensjø som område for byutvikling, og var utgangspunktet for transformasjonen på Ensjø. Dokumenter som Kvalitetsprogrammet og VPOR som gjelder spesielt for Ensjø vil også bli drøftet. De tar som nevnt for seg de private boligområdene og de offentlige uteområdene og at det er laget egne planer for dette sier noe om fokuset til utviklingen på Ensjø. Generelle mål i gjeldende kommuneplan vil også bli trukket inn ettersom flere av disse er langsiktige mål som må antas å ha spilt inn på utviklingen på Ensjø selv om planen i seg selv ikke var gjeldende på det tidspunktet utbyggingen på Ensjø startet. Det vil bli sett på hvordan målene for boligpolitikken er formulert, og hvordan bomiljø og bokkvalitet er ivarettatt i planene.*

*Drøftingskapittelet vil også bli delt inn etter hypotesens punkter, (urbant boligsvar, fysisk bomiljø, fungerende flerkulturelt, pris og planprosess), selv om noen diskusjoner passer inn flere steder og skillet mellom de ulike punktene kan være uklart. Avslutningsvis vil drøftingen bli oppsummert for så konkludere hvorvidt Ensjø kan sees på som en suksess eller ikke. Svaret på selve problemstillingene vil komme i konklusjonskapittelet.*

### BOLIGKVALITET OG BOKKVALITET

Det er beskrevet hvordan vurderingen av boligkvalitet ikke inkluderer kvaliteter ved boligens omgivelser, kvalitetene er stedsuavhengige. Bokkvalitet er derimot stedsavhengig (Barlindhaug 2012). Beboerne var generelt positive til boligkvaliteten, men i begge boligprosjektene ble negative elementer trukket frem. Solforhold er kvaliteter som er viktig for mange, men i Hovinbekken kunne det bli for mye sol, og flere påpekte at det kunne vært behov for områder med skygge på lekeområdene. Denne lekeplassen var også trukket frem som attraktiv kun for de yngste barna, og da var det lekeområdene i nærområdet som måtte benyttes.

Grenseveien ble trukket frem som en negativ faktor, men ettersom denne er knyttet til stedet boligen ligger i spiller den mer inn på vurderingen av bokkvaliteten. Boligkvaliteten i Hovinbekken oppfattes dermed som svært god basert på beboernes uttalelser. Grenseveiens negative effekt ble tillagt mindre verdi ved at Hovinbekken ligger med ryggen til den, og i liten grad henvender seg til veien. Den fikk dermed liten negativ effekt på trykksfølelsen. Områdene mot Tiedemannsparken ble vurdert som svært positive, og gjorde også at den negative oppfatningen av veien ikke

tillegges like stor vekt.

I Hagekvartalet var det spesielt rekkehusene som trakk frem negative boligkvaliteter. Dårlige solforhold i hagen, og påfølgende dårlige lysforhold i de to nederste etasjene ble trukket frem. Flere påpekte at de mente radene med rekkehusene var plassert for tett, og at byggene rundt var for høye. Bygges plassering og etasjeantall virket dermed negativt inn på vurderingen av boligkvaliteten. Utbygger kommenterte at bebyggelsen var i henhold til reguleringsplanen, og påpekte at bebyggelsen oppfylte kravene til brann og lignende. Beboerne trakk likevel frem at det å ha sin egen lille hageflekk var så mye verdt at det veide opp for litt dårlige sol- og lysforhold.

Byggets fokus på miljøet, med fjernvarme og fokus på materialkvalitet virket positivt inn på vurderingen. En av beboerne i rekkehuset påpekte at nærheten og utsikten til gangveien, og Lille Tøyen Hageby gjorde at «de overlevde». Her spiller også kvaliteter ved området inn, og gjør at negative kvaliteter ved boligen i seg selv, blir minsket på grunn av positiv oppfatning av kvaliteter i området. Det er tydelig at det er summen av kvalitetene ved boligen og området som avgjør oppfatningen av bokkvalitet.

## Bokkvalitet

I Planleggingsprogrammet står det at Ensjø skal utvikles som et allsidig og godt bomiljø med god bokkvalitet og et variert nærings- og servicetilbud. Hverken i kommuneplanen eller i Planleggingsprogrammet står det formulert hva kommunen legger i begrepet bokkvalitet. Representanten fra EBY er ikke representativ for hele EBY eller kommunen, men han var ikke kjent med om kommunen har en egen definisjon. Han nevnte heller ingenting om andre definisjoner. Han trakk fram at bokkvaliteten ble styrt av utnyttelsen, og at det var lettere å få god bokkvalitet med en lav utnyttelse.

Videre påpekte han at en viss utnyttelse var nødvendig for å få til en transformasjon, for at det skal være lønnsomt for utbyggerne. Han påpekte at kommunen hadde fokusert på de offentlige tiltakene, og nevnte blant annet Tiedemannsparken. Bokkvalitet innad i byggene var et forhold mellom utbyggerne og PBE. Han nevnte videre kravene til uteoppholdsareal, universell utforming og teknisk forskrift, og synes å mene at det var tilstrekkelig for å sikre bokkvaliteten. Gode offentlige parker og lekeplasser var et hovedmål for EBY. Han trakk fram at noen arkitekter mente at bygninger på 5-6 etasjer ga best bomiljø og den beste kontakten, men at det var argumenter for og imot alt.

Drøftingen rundt bokkvalitet tar utgangspunkt i det beboerne uttalte var viktig for dem, og forsøker å knytte det sammen med oppfatninger om bokkvalitet presentert i teorikapittelet. Som vist i teorikapittelet definerer regjeringen bokkvalitet som summen av kvaliteten ved boligen, dens beliggenhet i forhold til andre bygninger og til uteoppholdsarealer og grøntområder i nærområdet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a).

Beboernes oppfatning av bokkvalitet stemmer til en viss grad overens med regjeringens definisjon av bokkvalitet. I tillegg til selve boligen og kvaliteter som balkong og solforhold, ble det påpekt fra beboerne at bokkvalitet også handlet om det som lå rundt boligen. At boligen lå nærme områder som Grünerløkka og Kampen ga kvaliteter for beboerne, og de fleste uttalte at de ofte dro til Kampen for å drikke kaffe eller spise middag. I tillegg til boligprosjektets beliggenhet, med nærhet til andre urbane områder, ble følelsesmessige kvaliteter som trygghet for barna, sikkerhet og godt naboskap nevnt.

Det å bo i et område med andre i samme livsfase gjorde det lett for barna å finne lekekamerater. At området var barnevennlig var viktig, og hang sammen med trygghetsfølelsen for barna og for foreldrene selv. Det å kunne slippe barna ut på lekeplassen uten å bekymre seg for trafikken var ansett som viktig. Det at det var mange barnefamilier i nærområdet gjorde at det følte trygghet,

at der alltid var noen som kunne holde oppsyn. Nærhet til barnehage og skole var viktig, og spesielt Hasle skole ble trukket frem som en skole med godt rykte, noe som var positivt. Skolekretsen hadde altså noe å si for hvor attraktivt det var i det området. Sentralitet i forhold til resten av byen var viktig for alle, og å slippe å bruke tid på å pendle fra et boligområde utenfor byen, men kunne ta t-banen i ti minutter.

Husbanken (2015) trekker i seg definisjon frem viktigheten av nærhet til sosiale møteplasser. Sosiale møteplasser ble trukket frem av flere av beboerne som noe som manglet på Ensjø, så dersom man vurderer bokkvaliteten ut i fra Husbankens definisjon, så er det visse elementer som mangler på Ensjø, slik det er i dag. Lekeplasser og parker ble trukket frem som naturlige møteplasser for barnefamilier. Tiedemannsparken ble kalt en «smeltedigel» for barn fra hele området. Dette ble oppfattet som svært positivt, at barn fra alle boligområdene i nærheten kunne møtes i Tiedemannsparken. Her var det også varierte lekeområder som gjorde at lekeplassen var passende for barn i ulike aldre. Lekeplassene tilknyttet boligene var ikke store nok til å ha så varierte lekeplasser at det var passende for barn i ulike aldre, dette ble spesielt påpekt i tilknytning til lekeplassen i Hovinbekken som ble oppfattet som passende for barn opp til skolealder. Lekeplassen i Hagekvartalet var for noen ansett som for liten. Derfor var det flere som mente Tiedemannsparken var en stor fordel, ettersom man kunne oppsøke den dersom sin egen lekeplass var for liten eller for lite spennende.

Sosiale møteplasser for voksne var det flere som påpekte manglet. Flere beboere uttalte at de kun var i Tiedemannsparken sammen med barna, at det var godt med sitteplasser der, men at dersom man var to voksne så dro man heller til Botanisk hage eller lignende. I forbindelse med møteplasser var det flere som trakk inn den manglende næringsutviklingen på Ensjø. Det hadde blitt gjort forsøk på å starte opp et serveringssted, opptil flere ganger, men de ble stengt etter en stund. Det var variabelt hva beboerne mente var årsaken til dette. Noen mente det var på grunn av manglende kundegrunnlag, at man måtte bygge tettere for å få flere mennesker som kunne benytte seg av tilbudene på Ensjø, andre mente det var feil konsept. Flere uttalte at de hadde vært innom å prøvd, men at det ikke fristet til gjentakelse.

Det kan synes som om det var kvaliteten det gikk på, og ikke nødvendigvis kundegrunnlaget. Ensjø ligger nærme Kampen og flere uttalte at de heller gikk dit. Det manglet altså serveringssteder som var gode nok til at det fristet mer å benytte seg av det tilbudet enn å dra til Kampen. Manglende serveringssteder gjorde at flere påpekte at



Ensjø var dødt på kveldstid. Flere fryktet at området kun ville bli en boligby uten noe særlig liv etter middagstid. Det er tydelig at Ensjø ikke tilbyr nok til at det oppfattes som et sted å dra til, og at dette til en viss grad virker inn på følelsen av bokkvalitet. Områdene som ligger like ved Ensjø gjør at Ensjø totalt sett oppfattes positivt ettersom de kvalitetene som mangler ved Ensjø, kan oppleves ved å dra til nærområder som Kampen.

Bokkvalitet og bomiljø er begreper som ofte blir brukt i planer. Et av målene er å skape «byboliger med god kvalitet» slik det står i Planleggingsprogrammet, men det står ikke noe om hva som legges i dette. I en kommentar til selve Planleggingsprogrammet ble det uttalt at Planleggingsprogrammet ikke gir klare nok visjoner og er mangelfullt når det gjelder kvalitetskriterier som bystruktur, utforming av gater og offentlige rom, bomiljø og bokkvalitet.

Gjennom intervjuene ble det tydelig at det var svært forskjellig hva beboere, utbyggere og kommune la i begrepet bokkvalitet. Det var tydelig at beboerne la mye mer i begrepet enn det utbyggerne og kommunen gjorde. Utbyggere nevnte, i likhet med hva som ble påpekt i teorikapittelet, kvaliteter knyttet til selve bygget, som solfylt balkong. Tidligere studier viser hvordan bokkvalitet fort blir noe som omhandler boligprosjektet isolert, og ikke noe som ser utover uteområdene til boligprosjektet, og ser på hva området tilbyr av kvaliteter, som gjør det til et godt bomiljø. Oslo kommunes egen samling av eksempler på god boligfortetting skriver om bokkvalitet, men nevner kun kvaliteter som balkong og uteareal, og varierte boligstørrelser. Bokkvalitet og et godt bomiljø er begreper som går igjen i kommunens planer, uten særlig forklaring på hva som legges i det. Det kan fra kommunens side virke som om det er et begrep «alle» vet hva er. Gjennom intervjuene ble det tydelig at beboere, utbyggere og kommune tenker noe ulikt når det gjelder hva man legger i begrepet bokkvalitet.

Beboere er naturligvis opptatt av spesifikke kvaliteter ved selve boligen, og jo dyrere en bolig var, jo viktigere var det at alt var på plass, men det var like viktig at hele bydelen, eller området har visse tilbud utover lekeplasser og matbutikker. Både boligene og bomiljøet er ifølge beboerne gode, men det er næring- og servicetilbudene som ikke er tilstrekkelig, og noe som de mener er nødvendig ettersom man som småbarnsfamilier har en liten radius og en liten hverdag som flere av beboerne påpekte. Mange mente det var lite å hente på Ensjø slik det var i dag, men at de var optimistiske til planene for hvordan det skulle bli. Det manglet på ulike typer serveringssteder mente beboerne, og de ønsket seg lignende tilbud som det finnes i områder som Kampen og Tøyen. Beboerne savnet en nabolagspub hvor man kunne møtes på kveldstid, for å spise eller drikke.

Barnefamiliene er ifølge seg selv storkonsumenter av kaféer og ønsket også et sted hvor de kunne ta en pause fra leking eller trilletur og ta en kaffe med voksne. Det var for få møteplasser utenom lekeplassene. Selve boligen og lekeområdene og parkene i nærheten var beboerne generelt fornøyde med. Ellers trakk beboerne fram

ikke-fysiske kvaliteter som man ikke kan vite noe om før man har flyttet inn. Spesielt gjaldt dette beboerne på Hagekvartalet, hvor det var tydelig at det var et veldig godt miljø blant beboerne, et godt naboskap. En beboer påpekte at boligen kunne hatt god standard, men dersom det er dårlig miljø blant beboerne, eller barna ikke trives så var det grunn nok til å flytte.

### **Bokkvalitet og bebyggelse**

Bokkvalitet nevnes også i forbindelse med utnyttelse og etasjeantall. «Bygg på inntil 7 etasjer kan tillates i dette området [randsonen], dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokkvalitet oppnås.» (Planleggingsprogram for Ensjø 2004:21) Både Hagekvartalet og Hovinbekken ligger i randsonen, med henholdsvis sju og seks etasjer. Tilfører byggenes plassering og utforming positive arkitektoniske kvaliteter til stedet? Gjennom beboerintervjuene kom det ulike kommentarer knyttet til Hagekvartalets bebyggelse, og det var forskjellig fra om man bodde i rekkehusene eller i leilighetene. De i rekkehusene var mindre positive til selve bygningen, mens de i leilighetene var mer positive. De ble snakket med i leilighetene var fornøyd med sol- og lysinnslipp, og med utsikten mot idylliske Lille Tøyen.

Beboerne i rekkehusene påpekte at spesielt de nederste etasjene i huset kunne oppfattes som mørke, og at de ikke hadde solen så lenge i hagen. Takterrassen hadde kjempefine solforhold, men flere påpekte at rekkehusene var plassert for nærme hverandre, noe som ødela sol- og lysforholdene i boligen. En av beboerne mente også at høyden på langblokka, som er 7 etasjer, var alt for høy. En annen beboer trakk fram at det var positivt med de åpningene i fasaden, slik at det kom mer lys ned til dem. En av beboerne flyttet fra et 50-tallsområde hvor avstanden mellom rekkehusene opplevdes som tre ganger lengre, og stilte spørsmålet om boligene før ga bedre bokkvalitet. Flere var enig i at Hagekvartalet var for tett.

Beboerne i rekkehusene så ikke langblokka som det største problemet, men heller avstanden mellom rekkene, i tillegg til at den fremste leilighetsblokka var for høy. Den er kun fire etasjer, men flere mente den stjal en del av lyset. Dette har mest med avstandene mellom byggene å gjøre, men en beboer uttalte at den burde vært to etasjer, slik at de fikk mer lys. Beboernes forventninger og ønske om sollys går da ut over utnyttelsen, noe som i et fortettingsområde kan være ulogisk. Sett fra et økonomisk og bærekraftig perspektiv så vil det ikke være hverken miljøvennlig eller gjennomførbart.

Om Hagekvartalet kunne vært uformet på andre måter er det diskutert. En av utbyggerne trakk fram at hun mente kommunen måtte kunne tillate flere etasjer på de stedene som tålte det, hvor det ikke skygget for noe, og heller ha det lavere der det var behov for det. Til eksempel kunne Hagekvartalets fremste blokk ha vært lavere og den bakerste blokken vært høyere. Her var det bebyggelsens tilpasning til de lave eneboligene som gjorde at byggets bakerste blokk gradvis skulle gå

fra fire etasjer og opp til syv etasjer på langblokka. En av beboerne påpekte at Hagekvartalet så ut som en borg sett fra Hølsfyr, og at den ruvet høyt over resten av bygningene, så det kan være uenighet om denne lille nedtrappingen hadde noe for seg, når den lengste delen av bygget likevel er syv etasjer. Hvordan det vil fremstå når resten av Tiedemannbyen er ferdig gjenstår å se. Det er uansett et inntrykk at plasseringen av tre rader med rekkehus omkranset av høye boligblokker, ikke var et ønske om å skape variasjon i bebyggelsen, men heller å utnytte mest mulig av det salgbare arealet. Det er også en diskusjon hvor gode solforhold man kan kreve i et fortettingsområde i indre by. En av utbyggerne påpekte at det kanskje var innstillingen det var noe galt med dersom man forventet like gode solforhold midt i byen, som man gjorde i et rekkehus utenfor byen.

### Vurdering av hensynet til bokvalitet

En masteroppgave som tok for seg forholdet mellom det offentlige behov for bokvalitet og markedets behov konkluderte med at det var usikkerhet i fagmiljøet om hva som er bokvalitet i by (Bjørnstad 2013). Studier og oppgaver som er skrevet om temaet bokvalitet skiller som nevnt mellom boligkvalitet og bokvalitet, hvor boligkvalitetene er stedsuavhengige, og bokvalitet er stedsavhengig. Det kan virke som om de fleste utbyggerne har et snevert syn på bokvalitet sammenlignet med regjeringens og Husbankens definisjoner, som også tar for seg kvaliteter som sosiale møteplasser og sammenhenger med områdene rundt. I markedsføringen trekker utbyggerne frem nærheten til Tiedemannsparken, Kampen og lignende områder. I den forstand kan Hovinbekken oppfattes som en «gratispassasjer slik (Saglie 2007) trakk frem hvor prosjektet tjener på sin beliggenhet, men selv bidrar lite.

Hagekvartalet på sin side skal, etter hvert som de andre byggetrinnene er fullførte, bidra med Petersborgplassen, hvor det kan være smånæring, en positiv kvalitet for beboerne. Også Hagekvartalet spiller på områdets kvaliteter i sin markedsføring. Gjennom anleggelsen av Tiedemannsparken kan man si at utbyggerne samlet sett har bidratt til økt bokvalitet. Kommunen har bestemt det overordnede grepet, mens kostnadene blir dekket av utbyggerne. Noen av utbyggerne mente at de ved å betale for å avgi grunn til parken hadde bidratt i stor grad til byutvikling, og kvaliteter som er til glede for offentligheten.

Andre trakk kun frem at de hadde bidratt med boliger, og mente at det var et stort nok bidrag til byutviklingen. Det er tydelig at økonomien styrer, men det kan diskuteres om utbyggerne har et for snevert syn på boligbyggingen. Ensjo som fortettingsområde er attraktivt for utbyggere ettersom de har mulighet til å bygge mange boliger. Med kommunens mål om høy tetthet og 7000 nye boliger var det flere av utbyggerne som mente at det burde vært bygget høyere. Fra EBY sin side ble det nevnt at flere av utbyggerne startet planprosessen med å ønske å bygge høyere, men at de etter hvert tilpasset seg kommunens planer.

Vurdering av bokvaliteten på Ensjo: Husbanken tre punkt

og Guttus ti punkt

Kravene til boligene blir styrt gjennom TEK mens Husbanken blant annet gir ut veiledningshefter. Økt urbanisering og fortetting har utløst et behov for veiledere om gode byboliger. Det poengteres at det er andre kvaliteter som verdsettes i byen enn i mer landlige omgivelser (Martens et al. 2000). Husbanken mener bokvalitet er et komplekst samspill mellom brukeren, boligen og bomiljøet. Husbanken vurderer bokvaliteten ut i fra teknisk kvalitet, estetisk kvalitet og brukskvalitet, og mener de bør fungere i god balanse med hverandre (Husbanken 2015).

Den tekniske kvaliteten i boligprosjektene anses som svært god fra beboernes side. Flere påpekte lave utgifter til oppvarming på grunn av god isolasjon og fjernvarme. Universell utforming sikret blant annet store bad i leilighetene, noe som ble godt mottatt. Den tekniske kvaliteten var lite å si på ifølge beboerne selv. Utbyggerne mente at de hadde levert gode miljøkrav, og til og med bedre enn lovkravet, uttalte noen. Både Skanska og JM har en tydelig miljøprofil. Kommunen er avhengig av private utbyggere, og utbyggere er avhengig av at prosjektene gir økonomisk overskudd.

Mange krav og regler er ifølge utbyggerne med på å gjøre kostnadene høyere, og flere mente TEK bidro til høyere boligpriser, noe som igjen gikk ut over kjøperne. Men kravene skal være der for å sikre nettopp bolig- og bokvalitet for kjøperne med gode boliger, uteområder og nærområder. TEK10 er ifølge de fleste utbyggere for streng på visse punkt, og streng nok for å ivareta bokvalitet. Dette gjør at de fleste utbyggerne som regel finner det tilstrekkelig å møte minimumskravet, og de går sjelden utover de lovpålagte kravene. Ingen av utbyggerne nevnte noe om Husbanken når det var snakk om bokvalitet, men forholdt seg kun til TEK og hva som var salgbart.

Den estetiske kvaliteten ble spesielt trukket frem i Hagekvartalet hvor beboerne mente at utbyggerne hadde hatt et viktig fokus på materialkvalitet og utearealer, noe som ble verdsatt. I Hagekvartalet har det ifølge både utbygger selv og beboere vært et større fokus på å opparbeide utearealene med en viss kvalitet, bruke kvalitetsmaterialer og skape spennende bygninger. Bebyggelsens tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse ble spesielt trukket frem som vellykket i Hagekvartalet, bl.a. gjennom bruken av teglstein.

Hovinbekken ble til motsetning sett på som noe negativt arkitektonisk sett, av beboerne som bodde i Hagekvartalet, som mente Hovinbekken ødela det eksklusive preget som den andre teglsteinsbebyggelsen ga. Hovinbekken baserer seg mer på «prefabrierte deler» som ble reist på rekordtid. Det arkitektoniske uttrykket kan oppfattes som monotont, ettersom ene bygningen kun er en lang bygningskropp uten noen for som oppbrytning i fasaden. På Hovinbekken er uteområdene åpne og solfylte, men svært enkelt opparbeidet, og store deler tilhører barnehagen. I Hovinbekken har styret i sameiet selv tatt initiativ til å forbedre utearealet med mer beplantning. Selv om boligene oppfyller kravet til

uteoppholdsarealer, så kan det være forskjellig fra hvilke arealer som brukes, og som oppleves som brukbare. Ettersom boligens krav til uteoppholdsareal innebærer hver enkelt private balkong, og alle boliger har minst én balkong, så blir det gjenværende felles utearealet mindre. Mye av arealet i Hagekvartalet kan anses for å være halvprivat, og dermed ikke et område om hvem som helst føler de kan oppholde seg i. Bruken av vann med åpningen av Hovinbekken var et grep alle var bevisst at kommunen hadde gjort, og noe de mente var veldig positivt. Den åpne Hovinbekken ville både være fin å se på, og fungerte som et estetisk element på Ensjø, samtidig som det var sett på som spennende for både små og store barn, og voksne.

Brukskvalitet er hvordan bygningen eller bomiljøet fungerer. I et videre perspektiv nevner Husbanken at brukskvalitet består av fysiske forhold i bygningen og området, i tillegg til å omhandle sosiale forhold som lokale nettverk, kultur, lag og foreninger. Spesielt i Hagekvartalet var dette med sosiale forhold trukket frem som noe svært positivt. Beboerne fortalte at dugnadsånden sto sterkt, spesielt blant barnefamiliene. Flere fortalte om tradisjonen de har opprettet med å male påskeegg og henge de opp i et påsketre. Flere mente denne dugnadsånden kunne ha noe med menneskene som bodde i Hagekvartalet å gjøre, en mente der var mange SV-ere mens andre mente det var arbeiderpartifolk som bodde i Hagekvartalet. At det var en noenlunde homogen gruppe, med mange i samme livsfase, gjorde at det ble et sterkt samhold blant beboerne. Flere påpekte at dette naboskapet var en viktig del av det med bokvalitet.

Guttus ti sjekkpunkter for vurdering av utendørs boligkvalitet kan svares positivt på i de fleste punkt. Det som ikke er like godt oppfylt vil bli trukket frem. Det tredje punktet om eksisterende natur og bygninger er utnyttet på en positiv måte, må kunne sies å ha blitt gjort i Hagekvartalet, med sin materialbruk som passer inn i områdets øvrige bebyggelse. Hovinbekken skiller seg ut som en bygning som ikke forholder seg til områdene rundt, hvor bebyggelsens plassering forsvares ut i fra at boligens uteområde skal beskyttes fra trafikken langs Grenseveien.

Begge lekeområdene tilknyttet boligene har ulike negative kvaliteter som beboerne trakk frem. Lekeapparatene i Tiedemannsparken ble i tillegg trukket frem for å ha svært god kvalitet, i materialer som har lang holdbarhet. Punktet om de solbelyste og lune utearealene ble som nevnt tidligere ansett som ikke gode nok av flere av beboerne i rekkehusene i Hagekvartalet. Her ble byggenes plassering, avstand og etasjeantall sett på som negativt da beboerne mente det førte til dårlige solforhold i hagen og lite lys i de nedre etasjene på rekkehusene.

Kommunens innvirkning på bokvaliteten  
Kommunen har ingen konkrete føringer for bokvalitet foruten om lover og forskrifter, bekrefter EBYS representant, og forteller at leilighetsfordelingsnormen har som mål å sikre større andel barnefamilier, høyere bokvalitet og en mer stabil befolkningssammensetning.

Dette har vært en mål hele veien, hovedsakelig innen hvert felt i hvert prosjekt. Om det er leilighetsfordelingsnormen som har bidratt til at så mange barnefamilier har flyttet til Ensjø kan ikke konkluderes med her. Det er likevel tydelig gjennom intervjuene at det er få store boliger i området fra før av, og flere pekte at de måtte kjøpe i et nytt prosjekt, som Hovinbekken eller Hagekvartalet, fordi de hadde behov for større plass, og ønsket å kunne bli boende i området, og i skolekretsen.

Det store bilfrie området ved Tiedemannsparken har ble trukket frem som et barnevennlig område, og ble oppfattet svært positivt fra beboernes side. Det å fjerne gjennomkjøringen fra Bertrand Narvesens vei var derfor et vellykket grep fra kommunens side. Kommunens fokus på de offentlige uteområdene, blant annet gjennom VPOR, har bidratt til en svært positiv effekt på beboernes oppfatning av bokvalitet. Målet med at Ensjø skal kjennetegnes av det grønne og det blå, og at det skal ha et «naturbant» preg med et samspill mellom det grønne, blå og grå oppfattes som vellykket med tanke på Tiedemannsparken. Den «urbane» delen av visjonen er derimot der beboerne mener det mangler.

## URBANT BOLIGSVAR

Historisk utvikling som bakteppe for planer og mål  
Utviklingen innen boligbyggingen har vært et interessant bakteppe, og er nødvendig i en diskusjon rundt dagens boligbygging. Boligpolitikken vil forandre seg i takt med utviklingen av samfunnet, og tilpasse mål og føringer etter forskning og teknologisk utvikling. Det har blitt gått gjennom hvordan kravene til boligene, gjennomsnittstørrelser og idealer har forandret seg. Antall rom og størrelsen på leilighetene økte utover 1900-tallet. Fra arbeiderboligens ett rom og kjøkken, til to rom, kjøkken og wc. Med funksjonalismen økte boligidealet til tre rom, kjøkken og bad. Gjennomsnittstørrelsen for en familieleilighet blir redusert fra 110 kvm til 80 kvm på grunn av rasjonaliseringer.

Etter krigen var det også behov for 100 000 boliger, og løsningen ble en radikal boligpolitikk med et samarbeid mellom stat, kommune og boligaksjeselskaper. Boliger finansiert av Husbanken har utgjort 2/3 av boligproduksjonen og har til tider vært enerådende. Funksjonalismen var lenge et ideal med sine lameller med gode lysforhold. Den funksjonalistiske byen var en løsning på trange og dårlige levekår, og idealet var å separere de ulike funksjonene fra hverandre. Tradisjonelt skulle fabrikkene og arbeiderboligene ligge i øst og boligene til byens beste borgere skulle ligge i vest slik at vindretningen førte røyken fra fabrikkene østover. Dette er noe av utgangspunktet for Oslos skille mellom øst og vest.

Med funksjonalismen i etterkrigstiden kom nye konstruksjonsmåter, som muliggjorde å bygge høyt og tett. I Oslo ble det først oppfattet som den moderne måten å bo på, men høyhusene ble etter hvert kritisert for sin høyde og fikk et negativt rykte, som symbol på sosial boligbygging. Etter internasjonale forbilder

skulle drabantbyer bli plassert utenfor byen, og bilen skulle være transportmiddelet mellom boligene og arbeidsplassen. Drabantbyene ble kritisert for sin manglende bakkekontakt og sin manglende evne til å veie opp for byens mangfold og liv. Begge var et resultat av at man skulle bo utenfor byen, og bruke bilen som transportmiddel til og fra jobb. Manglende kollektivtilbud isolerer befolkningen i boligområdene. På 1970-tallet kom bebyggelsen tett-lav, som skulle forene nordmenns tradisjonelle krav til bakkekontakt og utsikt, og småbyen og landsbyen blir det nye idealet. Byens unge mennesker ønsker pulserende liv fremfor perfekt standard i «sovebyene».

I USA var Jane Jacobs en viktig forkjemper for den tradisjonelle byen, som ble truet med sanering, og kjempet for funksjonsblanding og gateliv, hvor bygninger med butikker og boliger i en og samme bygning ville skape liv i byen til alle døgnets tider. Utover 70-tallet truet ulike saneringsplaner også i Oslo noe som gjorde at man i noen nabolag omfavnet og kjempet for den gamle bebyggelsen av trehus og murbygninger. Noen ble sanert, mens andre ble spart. Boligbyggingen flater ut på 1980-tallet og fokuset går over på fornyelse av eksisterende boligmasse. I denne prosessen var det viktigere å innordne seg etter kvartalsstrukturen i byen enn å tviholde på funksjonalismens like solforhold.

Byfornyelsen førte etter hvert til at Grünerløkka ble «fornyet» og de trange gårdsrommene ble åpnet opp slik at det ble bedre lys og luft. I dag oppfattes Grünerløkka som et urbant sted med liv i gatene, og populært for unge, «hippe» mennesker så vel som turister. Denne gentrifiseringsprosessen, hvor noen deler av befolkningen blir skvist ut til fordel for yngre, mer ressurssterke mennesker kan være både positivt og negativt. Prosessen kan føre til at gamle nabolag og sosiale forbindelser blir ødelagt. Funksjonsblanding er et ideal i dagens byer, hvor det skal skape livlige gater og byliv. I Norge er Jon Guttu en viktig forkjemper for dette. Den sosiale boligbyggingen tar slutt og markedskreftene tar etter hvert over. Etter hvert som miljøproblematikken ble førende blir fortetting en styrende strategi. I dag er 90 % av reguleringsplanene fra private utbyggere, og markedet, med tilbud og etterspørsel, styrer boligbyggingen. Ulik litteratur peker på ulike konsekvenser med at private utbyggere, som styres av markedskreftene. Idealet om funksjonsblanding er tydelig i boligmålene til kommunen.

### **Kommunens planer og mål**

KMD98 trekker frem viktigheten av sentrale, levedyktige boligstrøk. Den tradisjonelle funksjonsblandete byens kvaliteter, hvor boligen har en sentral plass, må ivaretas, den tradisjonelle byens fysiske struktur må bli opprettholdt. Fragmenterte bystrøk med nedlagte lokaler og en flukt fra de ressurssterke menneskene truer kommunens ønske om en åpen, trygg og likeverdig by.

På Ensjø ble det gjennom arbeidet med Planleggingsprogrammet fastslått at Ensjø skulle bygges ut med en kvartalsstruktur for å tilpasse seg nærområder som Kampen på andre siden av jernbanelinjen, hvor den tradisjonelle kvartalsstrukturen er tydelig. I ulike

studier blir kvartalsstrukturen trukket frem som en bebyggelsesstruktur som gir høy tetthet og tydelige skiller mellom det offentlige og private rom.

Det overordnede målet er at Ensjø skal bli en del av den indre byen, og transformeres fra bilby til boligby. «Planleggingsprogrammet legger opp til at området kan utvikles til en ny "bydel" i Oslo med opptil 7000 nye boliger. Målet er å skape et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. Det må skapes kvaliteter som knytter det til nabolagene og byen.» Forbindelsene til resten av byen var viktig i planene, og det ble trukket frem at den nye bebyggelsen måtte tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen.

Et mål som gikk på selve prosessen var at Planleggingsprogrammet skulle skape forutsigbarhet og gjøre de attraktivt å utvikle eiendom på Ensjø. Det ble understreket at et godt samarbeid mellom kommunen og utbyggerne var nødvendig for å få muliggjøre transformasjonen til en ny bydel. I tillegg til Planprogrammets overordnede føringer og retningslinjer skulle en veiledende plan for det offentlige rom på Ensjø og et frivillig Kvalitetsprogram for den private delen av utvikling legge føringene for utviklingen.

### **Bytyper, sosialt liv og private gårdsrom**

Ulike bytyper gir ulike ressurser for trivsel og sosialt liv, en studie konkluderer med at et avgjørende premiss for at et prosjekt eller en plan skal lykkes er å treffe i valg av bytype. Det nevnes at private gårdsplasser er en meget verdsett egenskap ved boligprosjekt, og at det er et generelt ønske om privat grunn (Sjaastad et al. 2007). Felles for beboerne som ble intervjuet var at de ville være nærmere byen, men likevel ha byen litt på avstand. En beboer trakk frem Løren som et dårlig eksempel på dagens boligbygging, hvor hun oppfattet området som en «bofabrikk». Flere av beboerne uttaler at det å ha en privat hageflekk er verdt veldig mye, og gjør at andre negative vurderinger ikke veier så tungt. Funnene fra intervjuene bekrefter også at positive vurderinger av strøket smitter over på vurderingen av boligen, slik det er funnet i andre undersøkelser, av blant annet Guttu og Martens (presentert i Sjaastad et al. 2007:11). Informantene pekte på positive egenskaper som nærhet til grøntområder, god skole, «idylliske» Lille Tøyen Hageby og mer urbane områder som Kampen ble spesielt trukket frem.

### **Den naturbane identiteten**

Den naturbane presenteres i VPOR for Ensjø, og kommunen beskriver det som samspillet mellom det grønne, det blå og de harde flatene. Det var tydelig at beboerne, selv om noen hadde hørt om det, var usikre på hva kommunene la i begrepet. Dersom «naturbant» skulle ha noe med den tradisjonelle betydningen av urbanitet å gjøre mente flere beboere at det manglet urbane kvaliteter på Ensjø. Men flere påpekte at det å være i nærheten av urbane steder som Kampen, Tøyen og Grünerløkka, og det å ha muligheten til å delta i det urbane livet, samtidig som man fikk det litt på avstand var veldig positivt. «Levende og trygge møteplasser, torg,

gater og parker med et betydelig innslag av grønt skal kjennetegne det nye Ensjø» (Plan- og bygningsetaten 2006:14) er en av visjonene med utviklingen på Ensjø. Ifølge beboerne er det foreløpig innslaget av det grønne som er oppfylt, mens de levende gatene lar vente på seg. Ensjø i seg selv ble ikke oppfattet som urbant. Flere mente at de heller ikke kunne kalle de områdene som lå rundt som natur, men at det var mye grønne områder var de enig i.

Vannet skulle spille en stor rolle på Ensjø, og i VPOR står det at med «Gladenggata» utbygd med Hovinbekken rennende gjennom, på et tidlig tidspunkt, ville det gi signaler om standard og ambisjoner for videre byutvikling. VPOR ble vedtatt i 2006. I 2015 har kun øvre del av Hovinbekken blitt åpnet, og prosessen har tatt lengre tid enn først antatt. Vannet er enda ikke en identitet som er tydelig på Ensjø, men det var flere av beboerne som trakk frem nettopp Hovinbekken som et positivt element. Det var tydelig at det var Hovinbekken og Tiedemannsparken som beboerne hadde hørt om, og mente var positive.

I tillegg var nedgraving av høyspentledninger tiltak som hadde positiv effekt på alle de spurte, som de fleste hadde hørt om eller sett resultatet av på forhånd. Flere påpekte at det var tilfeldig at de kjøpte bolig på Ensjø, og at flere hadde blitt positivt overrasket når de så alt som hadde begynt å skje. Det hadde en positiv effekt å se at tiltakene som var planlagt ble gjennomført. Dette syntes å gi beboerne tiltro til at resten av utviklingen ville gå som planlagt.

Tradisjonelle og urbane kvaliteter, møteplasser og næring Intervjuene viser at bakkekontakten fortsatt er viktig for noen, mens for andre er det greit å bo i høyden så lenge man har fin utsikt. Felles for alle var ønsket om å bo i byen selv om de hadde barn. Det tradisjonelle ønsket om å flytte ut av byen med hus og hage var ikke noe beboerne hovedsakelig ønsket. Flere trakk frem at det nesten var for stille på Ensjø, og mange mente Ensjø i seg selv hadde lite å by på. Nærhet til andre urbane områder var derfor viktig. Tradisjonelle kvaliteter som solforhold står høyt, men for noen kan beliggenheten og nærheten til byen veie opp for solforhold som ikke er optimale. Noen utbyggere påpekte at man ikke kunne forvente like gode solforhold i en tett by som man gjør i et eneboligstrøk utenfor byen. Alle utbyggere var bevisste på beboernes krav til solforhold og balkong, men snakket mest om det i sammenheng med betalingsvillighet. De leilighetene med best solforhold og finest utsikt ble som regel solgt først. Dette stemmer overens med funn fra Gabrielsen (2005).

Det er tydelig at beboerne ikke føler seg særlig knyttet til Ensjø. Foruten om lekeplassene og matbutikkene mente alle at man måtte til Hasle Torg, Kampen eller Tøyen for å få dekket «urbane behov» som å gå på kafé. Andre møteplasser enn lekeplassene finnes ikke på Ensjø. I planene for Ensjø er møteplasser noe som skal komme, hovedsakelig i tilknytning til Gladengveien. I tilknytning til Hagekvartalet er det avsatt lokaler til smånæring, men utbygger påpeker at kommunen og mattilsynet har

ulike krav til arealene som gjør de vanskelige å bruke. Ifølge planene skulle utviklingen på Ensjø starte med Tyngdepunktet, det området hvor møteplassen på torget skulle være, og hvor utnyttelsen skulle være høy. Dette viste seg å være for komplisert, med flere grunneiere og diskusjoner rundt etasjehøyde gikk det ikke som planlagt. Utviklingen startet derfor utenfra og inn.

Flere påpekte heller mangelen på det man kan kalle urbane kvaliteter. Beboerne mente det manglet på kaféer og serveringssteder, eller kvaliteter som gjorde Ensjø til et sted å dra til, og oppholde seg, ikke kun reise gjennom på vei til Kampen. Beboerne påpekte at de ikke ønsket å flytte ut av byen, de ønsket ikke å bo i en kjedelig «bogate», de ønsket å bo i byen hvor det skjedde ting på en søndag, hvor det ikke var dødt, slik noen oppfattet livet utenfor byen. Flere uttalte at de brukte byen aktivt, med tilbud for både barn og voksne, og at det var dette livet de ville ha. Den tradisjonelle funksjonsblandete byen skal fungere som forbilde, og sikre urbant liv til alle døgnets tider. Kjennetegn ved denne var at boliger og arbeidsplasser var lokalisert i samme område. Beboerne det ble snakket med på Ensjø jobbet i sentrum, og kommenterte at siden det ikke er mange tilbud på Ensjø er stedet «dødt» på kveldstid. Ensjø er ikke et mål i seg selv, og uten sosiale møtesteder eller andre tilbud blir det lite liv, og det føles ikke urbant.

Oslo kommune ønsker at Ensjø skal planlegges som en ny bydel i Oslos tette by. Gladengveien skal planlegges som en bred aveny med møteplasser og med Hovinbekken som renner langs veien som et estetisk visuell kvalitet. I dag er det derimot ikke mye som skjer langs gaten. Hva er det så Majorstua, Grünerløkka og Kampen har som Ensjø ikke har? Til eksempel er Bogstadveien Norges lengste og viktigste handlegate og er blant annet vurdert som sosialt «meget viktig fordi stor handelsvirksomhet og høy boligandel genererer byliv og omvendt» (Lillebye 2014).

Beboere er det viktigste bidraget til levende gater. I tillegg til beboerne i området er man avhengige av mennesker som ferdes gjennom området eller som bevisst oppsøker stedet. Bogstadveien er anslått å ha en boligandel på opp mot 60 %. Det bor mennesker både i Bogstadveien og i tilstøtende gater. Et FoU-prosjekt konkluderte med at det var seks forhold som var avgjørende for at gater genererte byliv:

- At gaten i seg selv er et målpunkt eller har flere målpunkter
- At gaten har god fysisk form
- At gaten har gode tilbud og et mangfold av aktiviteter
- At gaten har god tilgjengelighet både til og i gata
- At gatens biltrafikk nedprioriteres og underordner seg bylivet

Foreløpig kan man ikke si at hverken Gladengveien eller Ensjøveien er målpunkt i seg selv. Om de to hovedgatene på Ensjø har målpunkter kan diskuteres. Beboerne selv trakk frem hvilke funksjoner eller steder de oppsøkte på Ensjø, og når det gjaldt funksjoner tilknyttet gatene så var det hovedsakelig matbutikkene og t-banen som ble nevnt. Ensjø t-bane er et viktig målpunkt tilknyttet gatene, og ble ofte nevnt av beboerne som tok t-banen

til jobb. Noen hadde prøvd seg på de spisestedene som hadde blitt etablert, uten at det fristet til gjentakelse. Ellers nevnte noen at de forsøkte å benytte seg av det lokale apoteket og legekantoret. Kan konkludere med at de to hovedgatene ikke har særlig mange målpunkt. Flere fortalte at de benyttet seg av gangbroen når de skulle til Kampen, og de to hovedgatene på Ensjø vil for noen heller fungere som gjennomgangssåre for barnefamilier på vei til Kampen Økologiske bondegård eller Kampen Bistro.

Ensjøveien skal bli en grønnere gate, hvor fotgjengere og syklistene skal i fokus, ifølge EBYs representant. Gatene vil derfor antagelig få en god fysisk form, men slik det er i dag påpekte mange av beboerne at all gateparkeringen gjorde gaten uoversiktlig og utrygg. Gode tilbud og mangfold av aktiviteter har veien til en viss grad da det fortsatt er en del bilvirksomheter langs veiene i tillegg til nevnte næringer. Om disse tilbudene og aktivitetene er noe som skaper gateliv er mindre sannsynlig.

Veiene har god tilgjengelighet i den forstand at Gladengveien er et bindelegg mellom Ensjøveien og Grenseveien, og Ensjøveien er et bindeledd mellom E6, en stor innfartsåre inn og ut av Oslo, og indre by, ved Tøyenparken. Busstilgjengeligheten er derimot dårlig. Nærmeste busslinje går i Grenseveien, og kommer fra Aker Brygge, via Grünerløkka og til Høfden. Rette strekninger og lite aktivitet langs veiene gjør at det oppfattes som tilgjengeligheten skjer på bilens premisser. Få overgangsfelt og mye trafikk kan gjøre at det føles utrygt å ferdes langs veiene, spesielt Ensjøveien. God tilgjengelighet til og fra Kampen med gangbro over t-banelinjene. Det kan konkluderes med at bilen enda ikke er underordnet bylivet. Men der er kanskje ikke noe byliv å underordne seg etter?

Det kan diskuteres om boligprosjektene på Ensjø har blitt «gratispassasjerer» som nyter godt av å ligge nærme byen, uten å selv tilby noen urbane kvaliteter. Utbyggerne mente de tilbydde gode boliger i en by hvor dette var et stort behov, men foreløpig er det kun Tiedemannsbyen som har planer om å tilføre noen andre kvaliteter foruten om boliger og grønne områder, med Petersborgplassen som har små næringslokaler som kan bidra til liv i området, også på kveldstid.

I tilknytning til Hovinbekken 2 skal det komme Rema og Kiwi, men om dette er positivt eller ikke kan diskuteres. Det blir antagelig godt tatt imot av beboerne i Hovinbekken, som i dag må til matbutikkene ved t-banestasjonen, men det kan stilles spørsmålsteget ved hva dette vil gjøre med livet i Gladengveien og på Ensjø. I intervjuene var det tydelig at matbutikkene i Gladengveien og t-banestasjonen var de funksjonene som ble benyttet på selve Ensjø, utenom lekeplassene. Hva vil skje når det kommer flere matbutikker som i større grad knytter seg til Hasle? Spørsmålet er om det vil være tilstrekkelig boliger og mennesker til å opprettholde butikker begge stedene, og samtidig generere liv i tilknytning til Ensjø Torg.

Det var tydelig at både utbyggere og beboere mente det

ville ta tid før området ville sette seg. De første beboerne flyttet inn i 2006-2007. Ifølge EBY er transformasjonen nå ¼ slutført, med 2000 solgte boliger, hvor 1500 boliger er ferdigstilt. Så hvor lenge må beboerne vente før «det setter seg»? Flere påpekte at det ikke var nok kundegrunnlag til at serveringssteder kunne overleve, men beboere og utbyggere ga også inntrykk av at det var feil type konsept hos de som forsøkte å etablere seg. Andre påpeker at «sentrum» av Ensjø fortsatt er veldig preget av at det er en bilby, med flere bilforhandlere som fortsatt holder til der, og at det «ikke er mye å hente» i området rundt t-banen.

## FYSISK BOMILJØ

### Bebyggelse

På Ensjø er det ikke snakk om å fornye et område i den forstand at man skal rive gammel boligbebyggelse som vil føre til at sosiale nettverk forsvinner. På Ensjø har det hovedsakelig vært industri og næring, og man må forsøke å skape sosiale nettverk, nabolag og gi folk en tilknytning til området. Den største utfordringen på Ensjø blir å skape en ny bydel, i et område omringet av ulik bebyggelse, med hagebyer og lavblokker, og få bebyggelsen til å passe inn i resten av byen og skape gode boområder. Det viktige er å tilpasse seg de eksisterende boligområdene som ligger like inntil det gamle næringsområdet på Ensjø, og gi de nye byggene og menneskene som flytter inn der en følelse av at de hører hjemme på Ensjø. «Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten og i alle nye boligområder skal variasjon og kvalitet vektlegges.»

Målet om variasjon i bebyggelse står i kommuneplanen i tillegg til å være presisert i Planleggingsprogrammet. Prosessen med Kvalitetsprogrammet skulle også sette i gang en tankevirksomhet rundt fokus på kvalitet i utformingen, og det å bygge miljøvennlig, og oppfordre utbyggere til å gå utover de lovpålagte tiltakene. Målet kan sies oppnådd i den forstand at flere utbyggere har satt sitt unike preg på bebyggelsen. Dette var slik det var tenkt ifølge representanten fra EBY. Hvordan beboere og utbyggere oppfatter de ulike typer bebyggelse og bebyggelsen uttrykk kan derimot vise at ikke alt oppfattes som å ha like høy kvalitet. Både Hovinbekken og OBOS sine bygninger fremstår for flere som litt billigere, og ikke like eksklusive som Hagekvartalet og Marienfyrd.

Et annet viktig mål var å skape gode forbindelser fra det nye Ensjø til den eksisterende bebyggelsen. Områder som Kampen og Lille Tøyen Hageby blir trukket frem som «koselige» steder av beboerne i de to boligprosjektene, hvor de kunne tenkt seg å bo, men hvor det er en for dyr innkjøpspris og hvor enhetene er for små. Likevel innehar disse boligområdene kvaliteter som flere ønsker i et boligområde. Områdene fungerer som kvaliteter for de nye boligområdene på Ensjø, og inntil resten av den nye bebyggelse på Ensjø er ferdigstilt så forholder beboerne seg mer til områdene Kampen og Lille Tøyen Hageby enn til Ensjø, hvor det ikke helt har satt seg.

Struktur ble ofte nevnt i Planleggingsprogrammet, med tanke på forbindelsene mellom Ensjø og områdene rundt. Det er tydelig at gang- og sykkelveien er en populær

ferdselsåre. En av beboerne som bodde i nærheten av Ensjø før, og brukte den veien nesten daglig påpekte at pulsen langs den veien var forandret, at det var mange flere som benyttet seg av den. Gangbroa over Grenseveien var også trukket frem som et positivt element som var med å knytte ulike områder sammen, og gjorde det tryggere å ferdes for barn og voksne. Hagekvartalet er første byggetrinn i alt 6 byggetrinn på Tiedemanneiendommen, så hvordan hele området vil bli er vanskelig å si med sikkerhet nå. Det er tydelig at Hagekvartalet tjener på å ligge så nærme gangveien og de etablerte områdene, noe man ser ved at bygningen i seg selv vender seg den veien, men dette var også kvaliteter som beboerne trakk frem.

Beboerne i Hovinbekken var naturlig nok positive til sin egen bygning, men påpekte at de også merket en viss forskjell i beboerne i Hovinbekken og i Hagekvartalet. Det var mer flerkulturelt i Hovinbekken, noe som ble ansett som svært positivt. Nærhet til skole, barnehage, gangvei og park ble trukket frem i tillegg til gode solforhold. Bebyggelsen i seg selv var det ingen som kommenterte særlig, noe som kan tolkes som de var fornøyd. En beboer uttalte at de ikke var særlig opptatt av design, så lenge standarden var god.

## FUNGERENDE FLERKULTURELT

### Mangfold og variasjon

Det er et overordnet mål å forhindre en segregert by. Mangfold og variert befolknings sammensetning er et mål i både Kommuneplanen, KMD og Planleggingsprogrammet. Dette skal hovedsakelig sikres gjennom leilighetsfordelingen. På Ensjø er det et inntrykk av at det er ressurssterke mennesker som kjøper bolig. Beboerne selv hadde det samme inntrykket, og spesielt Hagekvartalet ble trukket fram som et boligprosjekt med en overvekt av beboere med master- og doktorgrad. Beboerne i Hovinbekken hadde også gode utdanninger og jobber. Beboerne flyttet fra boligområder i nærheten, hvor de hadde for liten plass.

Inntrykkene fra beboerne viser at det er stor forskjell i beboerne i Hagekvartalet og Hovinbekken med tanke på kulturell bakgrunn. Leilighetsfordelingen har sikret at prosjektene består av både barnefamilier, unge voksne uten barn og eldre. Dette kan tyde på at leilighetsfordelingen kan til en viss grad sikre en variert sammensetning, men i Hagekvartalet ble det kun variert ift alder og livsfase, og ikke kulturell bakgrunn. Beboerne i Hagekvartalet påpekte at de følte det var lite mangfold i boligmassen, at de fleste var etnisk norske med høy utdanning. De fleste påpekte at det hadde vært fint med litt mer mangfold, slik det er på resten av Ensjø, noe de påpekte at de så blant annet i barnehagene og skolen.

I Hovinbekken var det stor variasjon i kulturell bakgrunn. Også de i Hagekvartalet ønsket mer variert kulturell bakgrunn på beboerne, og mente at det ville vært positivt. Flere mente at boligområder med kun en type mennesker, med for lite variasjon, ikke var bra, enten det var mennesker med etnisk norsk bakgrunn eller mennesker med en annen kulturell bakgrunn. Flere av

beboerne i Hagekvartalet mente Hovinbekken ikke var arkitektonisk like vellykket. Flere påpekte at de mente det så billigere ut, og at det kunne ha noe å si for hvem som bodde der. Grunnene til denne forskjellen vil ikke bli gått nærmere inn på, men det er tydelig at noen av beboerne hadde inntrykk av at arkitektur og pris hadde noe å si. Man kan uansett konkludere med at kun Hovinbekken kan oppfattes som fungerende flerkulturelt.

### Menneskene

Intervjuene har vist at dette historiske skillet mellom øst og vest fortsatt delvis henger igjen, med tanke på de oppfatningene beboerne har om hva slags typer mennesker som bor på vestkanten. Flere informanter mente at folkene på østkanten var «vanlige folk», mens de på vestkanten var «stive». Alle beboerne trakk frem at de syntes det var positivt med et mangfold blant beboerne, og likte østkanten fordi området ble oppfattet som mer avslappet. En av informantene trakk frem gentrifiseringsprosessen på Grünerløkka og uttalte at hun ikke håpte at Ensjø ville bli slik. Hun mente det kanskje var for mange barnefamilier på Ensjø for det. Utfordringen på Ensjø er ikke lik den som var på Grünerløkka, ettersom det ikke var mange boliger på Ensjø, men mye fabrikker og bilforretninger.

### Pris

Ulike studier peker på hvordan boligprisene har steget, og de er vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet. Flere av beboerne i både Hagekvartalet og Hovinbekken uttalte at boligen de kjøpte var på grensen av hva de hadde råd til. Likevel oppfattet de Ensjø som rimeligere enn andre lignende områder. Fastprisen i nye boligprosjekter blir trukket frem som positivt sammen med at man slipper budrunder. Flere uttalte at de hadde forsøkt å kjøpe boliger andre steder i Oslo, men at budrundene gikk langt over prisantydning. Verdiøkningen var for noen en fin mulighet til å «kjøpe seg opp» i en leilighet med ett ekstra soverom.

Flere beboere og utbyggere påpekte at 2-roms leilighetene ble solgt hovedsakelig til investorer, ettersom det var de som var lettest å selge videre. Dette kan oppfattes som negativt i den forstand at de kan legge til rette for mange utleieleiligheter og et ustabil miljø, men for utbyggerne var positivt ettersom investorene gjorde at de fikk byggestart, ettersom de må ha solgt 50 % for å få lån. Men flere utbyggere påpekte at de bygde for sluttbrukeren.

Alle beboerne ønsket mer plass, og flere var allerede på utkikk etter en større leilighet. Noen studier peker på at utbyggere helst ønsker å ha flest mulig mindre leiligheter ettersom det er det de påstår at markedet ønsket, og at utbyggere mener kommunens leilighetsfordeling gjør at utbyggere må bygge leiligheter som markedet ikke ønsker (Gabrielsen 2005). Beboerne som ble intervjuet påpekte at områdene rundt Ensjø består av mindre boliger, og at de derfor måtte kjøpe bolig i nye prosjekter, som krever en viss fordeling, sånn at det er lettere å få tak i store leiligheter i nye prosjekter. Leilighetsfordelingen er derfor svært viktig for å sikre en viss andel store leiligheter. En av beboerne i Hovinbekken påpekte at det var de eldre

menneskene som hadde de største leilighetene, mens flere barnefamilier hadde 3-roms leiligheter. Han mente det burde være lettere for barnefamilier å komme inn på boligmarkedet. En av beboerne i Hagekvartalet påpeker at når man har store leiligheter hvor et av rommene er betegnet som bibliotek så legger det litt føringer for hvem som flytter inn.

## PLANPROSESSEN

I kommuneplanen for 2030 står det at samarbeid med grunneierne skulle bidra til en helhetlig planlegging og økt boligbygging. Målene med planleggingsprogrammet var forutsigbarhet og samarbeid. Evalueringen til Nordahl i 2009 mente at Ensjø-modellen så langt var en suksess. Etter intervjuene med de største utbyggerne på Ensjø og EBY er det en oppfatning at alle aktørene mener planprosessen på Ensjø har vært positiv.

KDP98 var en viktig katalysator for utviklingen på Ensjø, men det tette samarbeidet med grunneiere og utbyggere må kunne sies å ha hatt stor betydning. Representanten fra Foreningen Ensjøbyen påpeker at det var vanskelig å bli hørt i starten, men etter hvert som man fikk et navn så gikk samarbeidet lettere. EBY har ifølge utbyggerne gjort en god jobb som koordinerende etat, og flere utbyggere påpekte at det var bedre å jobbe med en kommune som ønsket det samme og som stilte seg til disposisjon når utbyggerne ytret ønske om det. Opprettelsen av Foreningen Ensjøbyen synes å ha vært viktig, slik at alle de store utbyggerne er representert og har mulighet til å opprette god kontakt med kommunens ulike etater.

Tyngdepunktet skulle i utgangspunktet utvikles tidlig, med etter hvert som det ble mye diskusjon knyttet til etasjeantall og utnyttelse ble utviklingen startet i randsonen og kjerneområdet. Reguleringsplanen for Ensjø Torg blir forhåpentligvis godkjent i løpet av året ifølge EBY.

Beboerne hadde ulike oppfatninger av planene. Flere påpekte at de ikke hadde flyttet til Ensjø dersom det kun var snakk om et boligprosjekt, mens andre påpekte at boligen uansett forholdt seg i liten grad til Ensjø, men forholder seg mer til Lille Tøyen og områder som allerede er etablert. Planene hadde likevel en positiv innvirkning på valget av bosted. En beboer trakk frem at det virket positivt når man gikk forbi og så hvor mye som var skjedd. Nærhet til Hasle skole var viktig for noen av barnefamiliene, da de er en skole med godt renommé, men flere ytret frustrasjon over at kommunens skoleplanlegging kom såpass sent. Kommunen mente på sin side at slike overgangsproblemer måtte man regne med.

Evalueringen av Ensjø som ble utført i 2009 pekte på at kommunen «bør vurdere å gi sosiale og kulturelle ambisjoner mer oppmerksomhet framover» (Nordahl et al. 2009:11). Basert på intervjuene med beboerne kan det tyde på at dette fortsatt mangler. Rapporten mente at temaer som ikke hadde vært prioritert var blant annet fokus på livet i området etter utbyggingen. Det sosiale livet, kultur og næringsvirksomhet trekkes

frem i rapporten som temaer som har blitt glemt, noe intervjuene med beboerne bekrefter. De sosiale møteplassene og serveringsstedene hvor man kan møtes på andre steder enn på lekeplassen er de viktigste manglene ved Ensjø. På dette punktet har utviklingen ikke hatt suksess. Ensjø har ifølge rapporten derimot hatt suksess med de temaene de har prioritert, som hovedsakelig var forhandlingsbasert utbygging og høye ambisjoner til teknisk infrastruktur og grønne kvaliteter.

### **Kvalitetsprogrammet: Nyttig verktøy eller bare unødvendig?**

Målet med Kvalitetsprogrammet var å øke fokuset på kvalitet, og miljøvennlige løsninger innenfor temaene energi, universell utforming, miljøvennlige materialvalg og felles uterom. Utviklingen skal baseres på bærekraftige prinsipper, og kvalitetsprogrammet skal peke på enkle grep som kan bidra til å oppnå gode miljø- og bokvaliteter i prosjektene. Utbyggerne bak Hagekvartalet, Skanska og Ferd signerte programmet sammen med EBY og OBOS. Arbeidet med kvalitetsprogrammet startet i 2007 og var ferdig i 2010. EBY har i utgangspunktet en koordinerende rolle på Ensjø, men er en av grunneierne på Tyngdepunktet, en viktig del av Ensjø. For å muliggjøre en evaluering oppfordres alle parter til å dokumentere miljøkvalitetene i prosjektene sine i årene framover. «..håper det blir et viktig verktøy.» EBY forteller at i løpet av arbeidet med Kvalitetsprogrammet falt en del av utbyggere av underveis i prosessen.

I intervjuet med EBY og utbyggerne var det variabelt hvordan de oppfattet virkningen av Kvalitetsprogrammet. EBY var tydelige på at de ikke stilte noen krav utover det som følger av loven, og at Kvalitetsprogrammet er et frivillig program som kan gi utbyggerne noe å strekke seg etter med tanke på materialbruk og energi. Det kommer frem i intervjuet med EBY at utviklingen går så fort på de feltene at det som var gode og fremtidsrettede løsninger i 2009-2010 ikke nødvendigvis er det i dag. Dette er en utfordring mente EBY.

Fra noen av utbyggerne som ikke signerte Kvalitetsprogrammet ble det påpekt at de mente at Kvalitetsprogrammet var «et spill» at det ikke betydde noe dersom man ikke hele tiden skal være bedre enn gjeldende TEK. Kvalitetsprogrammet skal gi motivasjon til å gå lengre enn de lovpålagte kravene, men noen utbyggere mener at lovkravene er tilstrekkelige og strenge nok, mens andre mener de uansett leverer bedre enn lovkravet. Tanken bak Kvalitetsprogrammet var å initiere til en prosess, en tankevirksomhet, og EBY påpeker at prosessen var viktig, men samtidig var det ingen tvil om at en del utbyggere ikke var med. Utbyggerne var skeptiske til ressursbruken, mens andre utbyggere, som JM som står bak Hovinbekken, ikke var inne på Ensjø på det tidspunktet. Skanska og OBOS var med, så de var de store og viktigste mente representanten fra EBY.

I ettertid uttalte representanten at de prøvde å markedsføre Kvalitetsprogrammet i perioden etter det ble vedtatt. De har hatt mye mindre fokus på det i de siste årene, ettersom Kvalitetsprogrammet blir stadig



eldre og dermed etter hvert noe utdatert. Han påpeker at prosessen rundt kvalitetsprogrammet var vel så viktig som resultatet. Gjennom å invitere de største og viktigste utbyggerne på Ensjø til et samarbeid var målet økt fokus på kvalitet. Representanten syntes de hadde lyktes godt med dette, selv om det ideelt sett hadde vært ønskelig at flere av utbyggerne hadde vært med. Kan diskutere hvor nyttig utbyggerne mente Kvalitetsprogrammet var når flere hadde falt av underveis i prosessen.

Noen av utbyggerne som signerte programmet var klare på at de fulgte det, mens andre hadde inntrykk av at ettersom det ikke var et juridisk dokument så «havnet det nederst i bunken». Når det i løpet av intervjuene ble snakket om både de ulike prosjektene og Ensjø generelt så var det flere av både beboere og andre utbyggere som trakk frem OBOS sine bygninger som mindre vellykket med tanke på estetikk. OBOS har signert Kvalitetsprogrammet, men deres kritthvite fasader oppfattes ikke som kvalitetsbygg på samme måte som Hagekvartalet, Tiedemannsjordet og Marienfryd, og har ifølge flere et uttrykk som minner om det man ser på ferietur til Syden.

Gladengveien er noe av det første man ser når man går av t-banen på Ensjø, eller når man kommer over gangbroa fra Kampen, og bebyggelsen gir, slik det er i dag, et variabelt inntrykk. På samme måte gir bygninger som Marienfryd et godt arkitektonisk uttrykk som harmonerer med bebyggelsen rundt uten at den utbyggeren har signert Kvalitetsprogrammet. Dette sier ingenting om de utbyggerne som har signert faktisk har fulgt det, men det kan tyde på at, som representanten fra EBY selv sa, at det er utdatert, allerede fem år etter det ble signert. Det er ikke noen selvfølge at de som signerer programmet skaper boliger som har høy arkitektonisk kvalitet, eller motsatt.

## OPPSUMMERING

### Urbant boligsvær

Beboerintervjuene viste hvordan beboerne som tidligere hadde en oppfatning av Ensjø som et ikke-sted ble positivt overrasket etter å ha flyttet dit, og flesteparten hadde stor tro på Ensjøs fremtidige utvikling.

Når det gjaldt bokkvalitet påpekte de fleste at de var fornøyd med boligen i seg selv, og områdene tilknyttet boligen, som lekeplasser og parker, men at de ikke oppfattet Ensjø som urban. Noen var redd Ensjø skulle bli tilnærmet drabantby, med lite tilbud og næring, og lite liv på kveldene. Nærheten til byen var svært viktig, og det var tydelig at beboerne tok i bruk nærområdene Kampen, Vålerenga og Tøyen dersom de skulle på kafé og lignende.

Mange ytret et ønske om en møteplass som Postkontoret på Ensjø, hvor man kunne møte naboer og venner. Alle var likevel klar over at Ensjø var et område i utvikling, og at det ville ta tid før ting satte seg. De nye prosjektene ga beboerne en større bolig som var derfor de hadde flyttet.

På Ensjø er det så langt ferdigstilt 1500 boliger, og 2000 boliger er til sammen solgt, og transformasjonen er en fjerdedel fullført. Boligbyen Ensjø er derfor godt på vei med å bidra til Oslos boligmangel, et viktig mål for boligpolitikken i kommunen.

De to boligområdene skiller seg fra hverandre da Hagekvartalet oppfattes som mer vellykket når det gjelder høy materialkvalitet enn det Hovinbekken gjør. Hovinbekken har derimot oppnådd en mer mangfoldig befolkningssammensetning, noe som er et viktig mål for boligområdene. God variasjon i både befolkning og bebyggelse er et mål for boligene i Oslo. Hagekvartalet består av en mer ensartet gruppe med «etnisk norske med mastergrad» og skiller seg dermed ut fra Oslo øst generelt.

Målet om variasjon i bebyggelse og befolkning må sies være godt oppfylt på Ensjø som «ny bydel». God estetisk uttrykk er et viktig mål for Oslos nye boligområder, et mål som er delvis oppfylt skal man ta intervjuene i betraktning. Både beboerne på Ensjø, og flere av utbyggerne på Ensjø mente det var stor forskjell i arkitekturen til de nye bygningene, og mange var enig i at de «kritthvite» byggene langs Gladengveien ikke ga uttrykk for høy kvalitet på samme måte som Hagekvartalet, Tiedemannsjordet og Marienfryd.

### Fysisk bomiljø

På Ensjø er det hovedsakelig de offentlige grøntområdene det har vært fokus på. Leilighetsfordelingsnormen og andre pålagte lover og forskrifter vært tenkt som tilstrekkelig for å sikre flere barnefamilier, god bokkvalitet og et stabilt bomiljø.

Det ble trukket frem i KDP98 at noen områder som har fått et løft med nye boliger med god standard får nedturspreg etter kort tid ettersom man ikke kan bygge seg ut av et lavstatusimage. De påpeker hvor viktig det er med lokal organisering, deltakelse og framtidstro. Etter å ha snakket med beboerne på Ensjø er det tydelig at de ikke er redd for å ta initiativ for å danne tradisjoner og feiringer for nærmiljøet, og alle hadde stor tro på Ensjø, dersom planen ble gjennomført slik det er planlagt.

Få steder oppfordrer til opphold foruten om Tiedemannsparken. Det er områdene rundt Ensjø beboerne trekker frem. Foruten boliger, gir ikke utviklingen på Ensjø særlig mye til byen rundt, det er heller byområdene rundt som gir tilbud og kvaliteter til beboerne på Ensjø.

### Pris

KDP98 ønsket at det skulle investeres i attraktive områder som kunne tiltrekke seg ressurssterke grupper, dette synes å være svært vellykket på Ensjø, i de to boligprosjektene som er studert. Høyt prisnivå og bebyggelse med kvalitet synes å ha tiltrukket seg mennesker med god utdanning og gode jobber. Dette ses spesielt på Hagekvartalet. Fastpris ble oppfattet som en måte å komme inn på boligmarkedet på, og slippe budrunder som går langt over prisantydning.

### Fungerende flerkulturelt

Et tydelig skille ses mellom de to boligprosjektene. Hagekvartalet er ifølge beboerne selv bebodd av etnisk norske, men det fremheves at det er mer mangfold i Hovinbekken. Beboerne selv påpeker at prisnivå og arkitektur kan ha gitt utslag. Flere av de i Hagekvartalet synes Hovinbekken ser billigere ut.

### Planprosessen

Intervjuene viste hvordan både kommune og utbygger anså utviklingen på Ensjø som vellykket, og at samarbeidet har gått etter planen. Utbyggerne trakk frem hvor positivt det var at kommunens representanter var så tilgjengelige. Dette var ulikt fra når de hadde enkeltprosjekter andre steder. De merket at utviklingen på Ensjø var noe alle ønsket. Noen påpekte likevel at ting tok tid.

### Ensjø er en foreløpig suksess

Det er likevel en oppfatning fra intervjuene at de fleste mente at summen av kvalitetene var høy nok til at de likte seg i den nye boligbyen, og ønsket å bli boende i noen år til. Alle var spent på hvordan området ville bli, og noen mente det bare kunne bli bedre. Både beboere og utbyggere mente det ville ta tid før Ensjø ville «sette seg». Ensjø trenger flere tilbud og bykvaliteter, slik at området blir en bydel, og ikke kun en soveby for beboere som benytter kvalitetene på Kampen og Grünerløkka. Likevel er både kommune, utbyggere og beboere positive til utviklingen, dersom alt fortsetter som planlagt. Dette lover godt for fremtidig utvikling. Det er kanskje for tidlig å si at Ensjø er en suksess, men basert på de fleste punktene over kan man konkludere med at Ensjø er en foreløpig suksess.

# KONKLUSJON

*Basert på plan og teoristudier og kvalitative intervju skal problemstillingen besvares. Basert på drøftingen i kapittelet foran er det vist hvordan de fleste punktene i hypotesen er mer eller mindre oppfylt. Konklusjonene i dette kapittelet er basert på en kvalitativ studie og kan derfor ikke generaliseres, men kan si noe om hvordan utviklingen på Ensjø oppfattes av småbarnsfamiliene som ble intervjuet.*

Målet med masteroppgaven var å vurdere bokkvaliteten i Hagekvartalet og Hovinbekken på Ensjø, i tillegg å vurdere de overordnede planene for «boligbyen». Et område tidligere kjent som «bilbyen» skal transformeres og fortettes, og bli en del av Oslos tette by. Det er klare mål for utviklingen på Ensjø, med fortetting spesielt rundt Ensjø t-bane, og med et mål om at området som helhet skal utvikles til en ny bydel med opptil 7000 nye boliger med god kvalitet. Ved å se på disse to boligprosjektene har det blitt diskutert og vurdert i hvor stor grad planene for Ensjø er oppfylt.

Temaet har blitt belyst ved å svare på følgende problemstillinger:

**I HVOR STOR GRAD ER MÅLENE FOR BOLIGPOLITIKKEN I OSLO OPPFYLT I TO NYE, SENTRUMSNÆRE BOLIGOMRÅDER PÅ ENSJØ, OG HAR DEN OMFATTENDE PLANLEGGINGEN AV ENSJØ RESULTERT I GOD BOKKVALITET FOR BARNEFAMILIER?**

Og følgende underproblemstillinger:

- **I HVILKEN GRAD OG PÅ HVILKEN MÅTE ER HENSYNET TIL BOKKVALITET IVARETATT I PLANLEGGINGEN AV ENSJØ?**
- **HVORDAN VURDERER ULIKE BARNEFAMILIER BOKKVALITETEN I BOLIGPROSJEKTENE?**

Oslo har et boligbehov på 100 000 boliger de neste femten årene, og transformasjonsområder som Ensjø er med på å dekke dette behovet. I tillegg til å skape nye boliger er det et overordnet mål at Ensjø skal utvikles som en del av den tette byen, og bli en ny «bydel» som det sto i Planleggingsprogrammet. Det er variasjon i leilighetsstørrelsene, bebyggelsen og befolkningen slik de overordnede målene for boligutviklingen i Oslo ønsker. Det var tydelig gjennom denne studien at Hagekvartalet og Hovinbekken var svært ulike, selv om de kun ligger noen hundre meter fra hverandre.

Målene er oppfylt i den grad at det er bygget mange nye boliger av høy standard, med et samlet sett mangfold i beboere og leilighetsstørrelser. Barns interesser er ivaretatt med mange lekeplasser, barnehager og den store Tiedemannsparken. Målet om å skape en ny «naturban» bydel med varierende tilbud er derimot ikke helt oppnådd basert på intervjufunnene. Så langt har kun målet om boligby blitt realisert.

Det er tydelig at beboerne tenker, i likhet med studier presentert tidligere i oppgaven, at bokkvalitet omfatter kvaliteter på flere ulike nivåer. Totalen av boligen,

uteområdene og nærområdet er det som er bokkvalitet. I tillegg nevnte de følelsesmessige kvaliteter som trygghet og nabolikskap. De kvalitetene som barnefamiliene trakk frem som positive ved vurderingen av bokkvalitet var hovedsakelig uteområdene, mens det som manglet av kvaliteter på Ensjø var de urbane kvalitetene som de måtte til Kampen og Grünerløkka for å finne. Boligkvaliteten var det ikke mye negativt å trekke frem, og det som ble trukket frem, som manglende sollys og trafikkerte Grenseveien, ble ikke vektlagt så mye ettersom kvalitetene i områdene rundt Ensjø, og det å bo så nærme sentrum, var vektlagt så mye at den totale verdien ble positiv. Basert på både beboere og utbyggere kan derfor virke som kommunen har hatt for lite fokus på temaer som næring.

Det var et mål i seg selv med utviklingen på Ensjø at det skulle være et godt samarbeid mellom kommune og grunneier, og at det skulle øke boligbyggingen, i tråd med nasjonale mål. Både EBY og utbyggerne hadde en positiv opplevelse fra Ensjø-modellen, og utbyggerne trakk spesielt frem hvor tilgjengelige kommunens etater var for dem underveis i planleggingen, noe som var svært positivt. I andre enkeltprosjekter hvor kommunen ikke har det samme fokuset som de har på Ensjø så er det mye tyngre å få kontakt med kommunens etater. Visse utsagn kan tyde på at utbyggere ønsker et tettere samarbeid med kommunen, uten at det er tilstrekkelige data i denne oppgaven til å trekke en konkret slutning. Kommunen var ifølge representanten fra Foreningen Ensjøbyen tilbakeholdne og tvilende i starten, men etterhvert som utbyggerne og kommunen fikk et tettere samarbeid har det vist seg å være en god planleggingsprosess, selv om flere utbyggere mente det tok tid.

Totalt oppfattes det fra beboernes side at Ensjø har god bokkvalitet. Kommunen har blant annet gjennom leilighetsfordeling og tiltak som nedgraving av høyspentledninger, åpning av Hovinbekken og anleggelse av Tiedemannsparken gjort at beboere ser at både kommune og utbyggere har gjennomføringsevne og gjør det som er planlagt. Tiedemannsparken og nærområdene rundt Ensjø bidro positivt til oppfatningen av bokkvaliteten. Negative kvaliteter som den trafikkerte Grenseveien og dårlige sol- og lysforhold var det som ble trukket frem som mest negativt fra beboernes side, men disse negative kvalitetene ved boligen og boligområdet ble ikke veid ikke tungt da positive kvaliteter i nærområdet gjorde at totalsummen av kvalitetene var positiv. Lekeplassene og naboområder som Lille Tøyen

Hageby og Kampen var «koselig» områder som virket positivt inn på beboerne.

I KDP98 sto det at selv om byforbedring har ført til en økt status i visse områder, så er det ikke tilstrekkelig med god boligstandard for å bygge seg ut av et lavstatusimage. Det ble trukket frem at visse prosjekter etter kort tid hadde fått nedturspreg, og lokal organisering, deltakelse og framtidstro ble ansett som viktig for å forhindre dette. Både kommune, utbyggere og beboere som ble intervjuet i forbindelse med masteroppgaven uttrykte en stor framtidstro for utviklingen på Ensjø. Dette lover godt for den fremtidige utviklingen. Samtidig er det tydelig ut i fra både intervju med beboere og utbyggere at det er visse kvaliteter som mangler på Ensjø.

At det ikke var tilstrekkelig befolkningsgrunnlag i området, og at det ville ta tid for området ville sette seg var typiske svar på hvorfor det var sånn. Beboerne spesielt trakk frem at de ønsket seg serveringssteder som Postkontoret eller Kampen Bistro. Det kan tyde på som de beboerne det ble snakket med ikke var like interessert i «halvfabrikerte» bakeri, men ønskes et «ordentlige bakeri» som Godt Brød, eller serveringssteder som har et visst særpreg. Et ønske om møteplasser utenom lekeplassene var tydelig. De grønne områdene ble trukket frem som veldig positive av beboerne, men det var de urbane kvalitetene som manglet for at Ensjø ville oppfattes som en bydel. Beboerne har et tydelig ønske om å bli boende i byen, og både barn og voksne brukte byen aktivt. Den korte avstanden fra Ensjø til sentrum var en av de kvalitetene beboerne satte mest pris på. Næring og sosiale møteplasser var etterspurt av alle beboerne, og det er tydelig at de venter på at noen tørr å satse på Ensjø. Hensynet til bokvalitet ble på Ensjø ivaretatt gjennom samarbeidet mellom kommune og utbygger, hvor blant annet anleggelsen av Tiedemannsparken, en lekeplass som fungerer som en «smeltedigel» for hele Ensjø, ble trukket frem som svært positivt. Boligprosjektene ligger i det området av Ensjø med lavest tetthet, med en tomteutnyttelse på 120 -150 %. Likevel trekker spesielt beboerne i Hagekvartalet frem at byggene er for tett plassert, og at bygget foran rekkehusene er for høyt i forhold til solbelysning. Dette kan reise bekymringer for hvordan boligområdene i Kjernepunktet og Tyngdepunktet blir, hvor det planlegges for enda høyere tetthet. Dette har vært spørsmål det ikke har vært plass for i denne masteroppgaven, men som kan være interessant å diskutere i den videre utviklingen. Samtidig er det tydelig at det er bykvalitetene beboerne er ute etter, og når Ensjø skal bli en del av den tette byen må man også spørre seg om man kan forvente de samme kvalitetene som man vil ha i et rekkehus som ligger utenfor byen. Dette var spørsmål utbyggerne tok opp, og mente beboere som ønsket å bo i den tette byen måtte tilpasse forventningene deretter.

Foruten om Tiedemannsparken så har det ikke blitt

skapt noen kvaliteter i selve området. Ensjø i seg selv oppfattes ikke som et attraktivt sted å oppholde seg. Ensjø fremstår som en gratispassasjer som nyter godt av nærheten til Oslos urbane områder, og er et område som beboerne frykter kun vil bestå av boliger, uten noe liv på kveldstid. Beboerne har tro på området, at det vil bli bra, men foreløpig oppholder de seg for det meste i parker og lekeplasser og drar til Kampen og Tøyen når de skal på kafé og andre urbane aktiviteter. En konklusjon basert på intervjuene er at kvalitetene i nærliggende bydelen er med å bidra til bokvalitet i byen. Selv om noen beboere mente at boligprosjektet var for tett, og de fikk for lite sol, så var det mangelen på tilbud etter arbeidstid som var mest etterspurt. Stedsavhengige faktorer kan i denne studien sies å ha spilt positivt inn på vurderingen av bokvalitet, og har veid opp for negative faktorer ved boligkvaliteten.

Et ensrettet fokus på boligbygging, uten å fokusere på næringsdelen av utviklingen skaper ikke en fullstendig bydel. Det er fra beboernes side håp og forventning om at ting vil sette seg etter hvert, og at sosiale møteplasser som bakeri og steder med øl- og matservering vil komme etterhvert. Småbarnsfamiliene uttaler selv at de har en liten radius, men hvordan Ensjø oppfattes for de beboerne som ikke har barn er et spørsmål som må drøftes av de som er interessert. Det må antas at også de beboerne uten barn, de med en større radius, tar i bruk de mer urbane bydelene i Oslo når de ønsker å benytte seg bykvaliteter. Dersom disse tilbudene også kommer på Ensjø vil området oppfattes som en suksess, både når det gjelder bolig- og bydelsutvikling.

God bokvalitet for barnefamiliene på Ensjø er oppfylt til en viss grad. De fleste var positive til utviklingen av Ensjø, men som trukket frem både i oppsummeringen av intervjuene og i diskusjonen så gjenstår det en del når det kommer til det urbane i «naturbane» Ensjø. Oslo kommune ønsker at Ensjø skal bli en ny, funksjonell bydel med godt utviklede service-, nærings og kulturtilbud. Etter flere forsøk på å starte opp restaurant i Gladengveien er det tydelig at noe har gått galt. Det vil ta tid mener flere. Manglede fokus på næring i planene for Ensjø har muligens skylden. Slik det er nå er det nærheten til Kampen og andre mer urbane områder som «redder» bydelen Ensjø, da det er tydelig at 11 år etter Planleggingsprogrammet var vedtatt så er det en del som gjenstår.

# KILDELISTE

- Alexander, C. (1966). A city is not a tree. London: [s.n.]. 6 bl. : ill. s.
- Barlindhaug, R., Holm, A. & Nordahl, B. (2014). Kommunenes tilrettelegging for boligbygging, b. 2014:13. Oslo: NIBR. 158 s. : ill. s.
- Barlindhaug, R. m. f. (2012). Nye boliger i storbyene: Hvem kjøper og hvilke bokvaliteter tilbys? NIBR.
- Bjørnstad, H. H. (2013). Gode byboliger? : en studie av hvordan det offentlige normer og markedets preferanser blir ivaretatt. Master Thesis. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- Boligutvalget. (2002). NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken. 411 s.
- Brantenberg, T. (1996). Sosial boligbygging i Norge 1740-1990: Fra arbeiderbolig til husbankhus.
- Brekke, N. G., Per Jonas Nordhagen, Siri Skjold Lexau. (2003). Norsk arkitekturhistorie: Frå steinalder og bronsealder til det 21. hundreåret. Gjøvik: Det Norske Samlaget. 432 s.
- Butenschøn, D. G. R. (2012). Trangt, mørkt og dårlig [Nettavisartikkel]. dn.no: Dagens Næringsliv. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/d2/arkitektur/2012/01/06/trangt-morkt-og-darlig> (lest 20.01.2015).
- Bydelsutvalget Gamle Oslo. (2013). BYDELENS UTTALELSE TIL HØRING OG EVALUERING AV LEILIGHETSFORDELING I PLANSAKER.
- Byrådet, O. k. (2014). Høringsutkast Kommuneplan 2030: Oslo kommune.
- Bystyret. (2015). Leilighetsfordelingsnorm. oslo.kommune.no.  
Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Dokumenter/Normer/Norm%20-%20leilighetsfordeling%20i%20reguleringsplaner.PDF> (lest 16.01.15).
- Børrud, E. (2013). Det første møtes mulighet - boligutvikling med bykvalitet, er det noen sak? Kart og plan, 4: 264-275. Direktoratet for byggkvalitet. Byggeteknisk forskrift med veiledning. dibk.no. Tilgjengelig fra: <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/> (lest 10.02.15).
- Ferd. Hagekvartalet, Tiedemannsbyen. ferd.no. Tilgjengelig fra: [http://www.ferd.no/en/real\\_estate/portfolio/residential\\_properties/hagekvartalet\\_tidemannsbyen](http://www.ferd.no/en/real_estate/portfolio/residential_properties/hagekvartalet_tidemannsbyen) (lest 10.05.2015).
- Foreningen Ensjøbyen. Ensjøs historie. ensjobyen.no. Tilgjengelig fra: <http://www.ensjobyen.no/omradet/ensjos-historie> (lest 22.01.2015).
- Foreningen Ensjøbyen. Finn drømmeboligen i Ensjøbyen. ensjobyen.no: Foreningen Ensjøbyen. Tilgjengelig fra: <http://www.ensjobyen.no/bolig/finn-din-bolig> (lest 10.05.15).
- Foreningen Ensjøbyen. Hvem står bak. ensjobyen.no: Foreningen Ensjøbyen. Tilgjengelig fra: <http://www.ensjobyen.no/om-ensjobyen/hvem-star-bak> (lest 20.01.2015).
- Friis, A. G. (2014). Dette kan bli «nye Majorstuen» [Nettavisartikkel]. dittoslo.no: Nettavisen. Tilgjengelig fra: <http://www.dittoslo.no/forbruker/bolig-og-interi%C3%B8r/dette-kan-bli-nye-majorstuen-1.8352324> (lest 20.01.2015).
- Gabrielsen, G. V., Bård Isdahl. (2005). Bo i bysentrum. By i bosentrum: Norsk Form med støtte fra Husbanken.
- God boligfortetting i Oslo: eksempelsamling. (2012). Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. 46 s. : ill. s.
- Guttu, J. & Thorén, A.-K. H. (1999). Fortetting med kvalitet: bebyggelse og grønstruktur. Oslo: Miljøverndepartementet. 84 s. : ill. s.
- Guttu, J. (2003). Den gode boligen: Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år. Doktoravhandling: AHO.
- Guttu, J. (2011). Byboligen: fra idé til virkeliggjøring. I, s. S. 78-89 : ill., plan.,snitt. Oslo: Foreningen.
- Haagensen, T. (2011). Byer og miljø: Indikatorer for miljøutviklingen i "Framtidens byer".
- Hovinbyen. (2015). Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/prosjekter/hovinbyen/>.
- Husbanken. (2013). Utearealenes hierarki. Husbanken.no. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/byggeskikk/vertoy/den-gode-bebyggelsesplanen/bebyggelse-og-tetthet/utearealshierarki/> (lest 25.01.2015).
- Husbanken. (2014). Bygg tett med kvalitet. Husbanken.no: Husbanken. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/byggeskikk/vertoy/den-gode-bebyggelsesplanen/> (lest 20.01.15).
- Husbanken. (2015). Bokkvalitet. Husbanken.no: Husbanken. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/byggeskikk/vertoy/den-gode-bebyggelsesplanen/hva-er-bokkvalitet/> (lest 16.01.2015).
- Invitasjon til åpen plan- og idékonkurranse om Hovinbyen. (2014). Oslo kommune: Plan- og bygningsetaten. 20 s.
- Isdahl, B. (2007). På taket, i gården, i parken. Oslo: Norsk Form og Husbanken.
- Jacobs, J. (2011). The death and life of great American cities. New York: Modern Library. XXXVI, 598 s. s.
- JM. (2015). Hovinbekken: Store flotte familieleiligheter. jm.no. Tilgjengelig fra: <http://www.jm.no/boliger/finn-din-bolig/oslo/oslo/ensjo/hovinbekken1/>.
- jm.no. (2015). Hovinbekken. Tilgjengelig fra: <http://www.jm.no/boliger/finn-din-bolig/oslo/oslo/ensjo/hovinbekken1/>.
- Joelson, T. (2014). Hovinbekken. bygg.no. Tilgjengelig fra: <http://www.bygg.no/article/1196657>.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2008). T-2/08 Om barn og planlegging. Oslo: Regjeringen.

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014a). Grad av utnyttning: Beregnings- og måleregler. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014b). Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Oslo: Regjeringen.
- Lillebye, E. (2014). Introduksjon til gateplanlegging. Statens vegevesen,.
- Martens, J.-D., Guttu, J., Thorén, A.-K. H. & Bjørneboe, J. (2000). Gode boligområder: en veileder fra Husbanken. Oslo: Husbanken. 107 s. : ill. s.
- Miljøverndepartementet, K.-o. m. o. (2013). Faglig råd for bærekraftig byutvikling.
- Moe, I. E. (2007). Slakter bomiljøet i Oslo. dn.no. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/privat/eiendom/bolig/2007/07/04/slakter-bomiljoet-i-oslo>.
- Mål og strategier. (2015). Husbanken.no: Husbanken. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/> (lest 20.04.2015).
- Nordahl, B., Skogheim, R. & Harvold, K. A. (2009). Forhandlingsbasert byutvikling: evaluering av Oslo kommunes arbeid med å utvikle Ensjø fra bilby til boligby, b. 2009:20. Oslo: NIBR. 126 s. : ill. s.
- Nordahl, B. (2011). Utbyggerstyrt byutvikling?, b. 2011:21. Oslo: NIBR. 181 s. : ill. s.
- Nordahl, B. (2012). Boligbyggingens to jokere: byggegrunn og regulering. 18. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/boligmelding2013/nordahl.pdf> (lest 20.01.2015).
- Oftedal, J. S. (2011). Synkende boligkvalitet - ikke til å leve med. arkitektnytt.no. Tilgjengelig fra: <http://www.arkitektnytt.no/ikke-til-a-leve-med>.
- Oslo. (2008). Kommuneplan 2008: Oslo mot 2025 : vedtatt av Oslo bystyre 11.06.2008 (sak 213). [Oslo]: Oslo kommune. 56 s. : ill. ; 30 cm s.
- Plan- og bygningsetaten. (1998). Kommunedelplan for Indre Oslo: Infrastruktur, bystruktur bymiljø. Oslo. 130 s.
- Plan- og bygningsetaten. (2003). Parkeringsnormer for boliger i Oslo. oslo.kommune.no: Oslo kommune, Avdeling for byutvikling. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Gate%2C%20transport%20og%20parkerings/Veiarbeid%20og%20vedlikehold/Arbeid%20p%20C3%A5%20kommunal%20grunn/Veinormer/Parkeringsnormer%20for%20boliger/Parkeringsnormer%20for%20boliger%20i%20Oslo%2C%20veiledningshefte.pdf>.
- Plan- og bygningsetaten. (2006). Ensjø - Veiledende prinsippplan for det offentlige rom.
- Plan- og bygningsetaten. (2012a). Evaluering av norm for leilighetsfordeling. Forslag til revidert norm. Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. (2012b). Utearealnormer. oslo.kommune.no: Oslo kommune, Avdeling for områdeutvikling. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Dokumenter/Normer/Utearealnormer>.
- Planleggingsprogram for Ensjø. (2004). Oslo: Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. 50 s.
- Prognoseetaten. (2004). Boligmarksanalyse.
- Representant Foreningen Ensjøbyen. (2015). Intervju Foreningen Ensjøbyen. Fjørstad, S. R. (red.).
- Saglie, I.-L., Arvid Strand og Lene Schmidt. (2007). By- og bokkvaliteter i markedsbasert fortetningspolitikk. Oslo: NIBR.
- Schjorli, K. A. K. (2011). «Ny by – ingen plan: Velkommen til Ensjøbyen!» [Nettavisartikkel]. dittoslo.no: Nettavisen. Tilgjengelig fra: <http://www.dittoslo.no/meninger/ny-by-ingen-plan-velkommen-til-ensjobyen-1.6644109> (lest 20.01.2015).
- Schmidt, L. (2007). For tett?: fortetting, planprosess og bokkvalitet i nye byboligprosjekter. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. 195 s. : ill. s.
- Schmidt, L. (2014). Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft, b. 2014:12. Oslo: NIBR. 265 s. : ill. s.
- Sjaastad, M., Hansen, T. & Medby, P. (2007). Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper, b. 10-2007. Oslo: SINTEF Byggforsk. 201 s. : ill. s.
- Skanska. (2010). Ensjøutviklingen er i gang. Relasjon, 03.
- SSB. (2014). Statistisk årbok for 2014: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <http://statistisk-arbok.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no/2014/id/uke-2014-Kap11-1180>.
- St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken. (2003-2004). Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Strøm-Gundersen, T. T. o. A. B. F. (2011). Løper fra ansvaret for barna [Nettavisartikkel]. Aftenposten.no: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/---Loper-fra-ansvaret-for-barna-6567320.html> (lest 20.01.15).
- Svendsen, C. (2012). Frykter at barna blir skviset ut av skolen [Nettavisartikkel]. dittOslo.no: Nettavisen. Tilgjengelig fra: <http://www.dittoslo.no/indre-by/nyheter-indre-by/frykter-at-barna-blir-skviset-ut-av-skolen-1.7600358> (lest 20.01.2015).
- Trang fødsel for boligbyen Ensjø. (2008). nrk.no. Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/trang-fodsel-for-boligbyen-ensjo-1.5397374> (lest 20.01.15).
- Yin, R. K. (2014). Case study research: design and methods. Los Angeles, Calif.: SAGE. XXVIII, 282 s. : ill. s.



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)