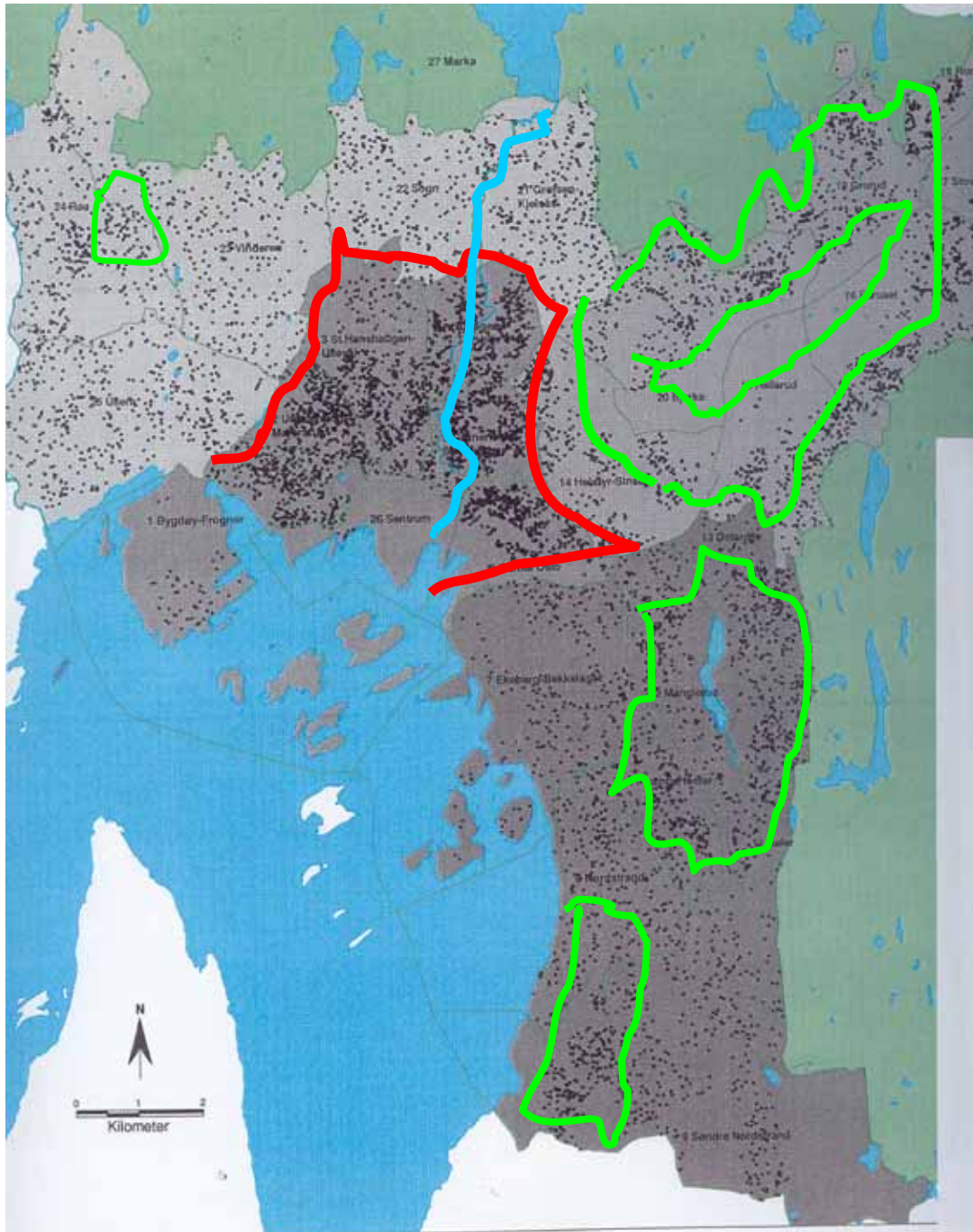


# Drabantbyene – attraktivitet og muligheter

Thorbjørn Hansen, SINTEF Byggforsk



22 drabantbyer i Oslo

bygget 1955 -1990

øst for sentrum

136 400 innbyggere, 27%  
av alle i Oslo

Drabantbyene har lav og til  
dels synkende attraktivitet

Hva kan gjøres om en  
ønsker å opprettholde eller  
endog forbedre  
drabantbyen som attraktive  
steder å bo?

# Drabantbyene:



Boliger med alminnelig bra standard, og beboere med alminnelig god økonomi, *men relativ nedgradering*

Beboere eier boligene som er i *relativt* god stand

Befinner seg utenfor, til dels langt utenfor, bykjernen

Blokkbebyggelse organisert i felt med store utearealer, etter ”nabolagsprinsippet”

Rimelige priser, lavt omdømme

Store forkjeller, også i utviklingstrekk: Tiltakende segregasjon?





# Hva er egentlig galt med drabantbyene?

■ *"I iveren etter å gi alle boliger demokratisk og normert plass med riktig fordeling av sol, luft og grøntarealer, ble det skapt endimensjonale og monofunksjonelle boliggettoer uten arbeidsplasser, variert service og urbanitet. Parkeringsplassen, kvartalslekeplassen og supermarkedet ble golde erstatninger for et mangfoldig og levende bymiljø" (Brantenberg, "Byboligen" 1997).*



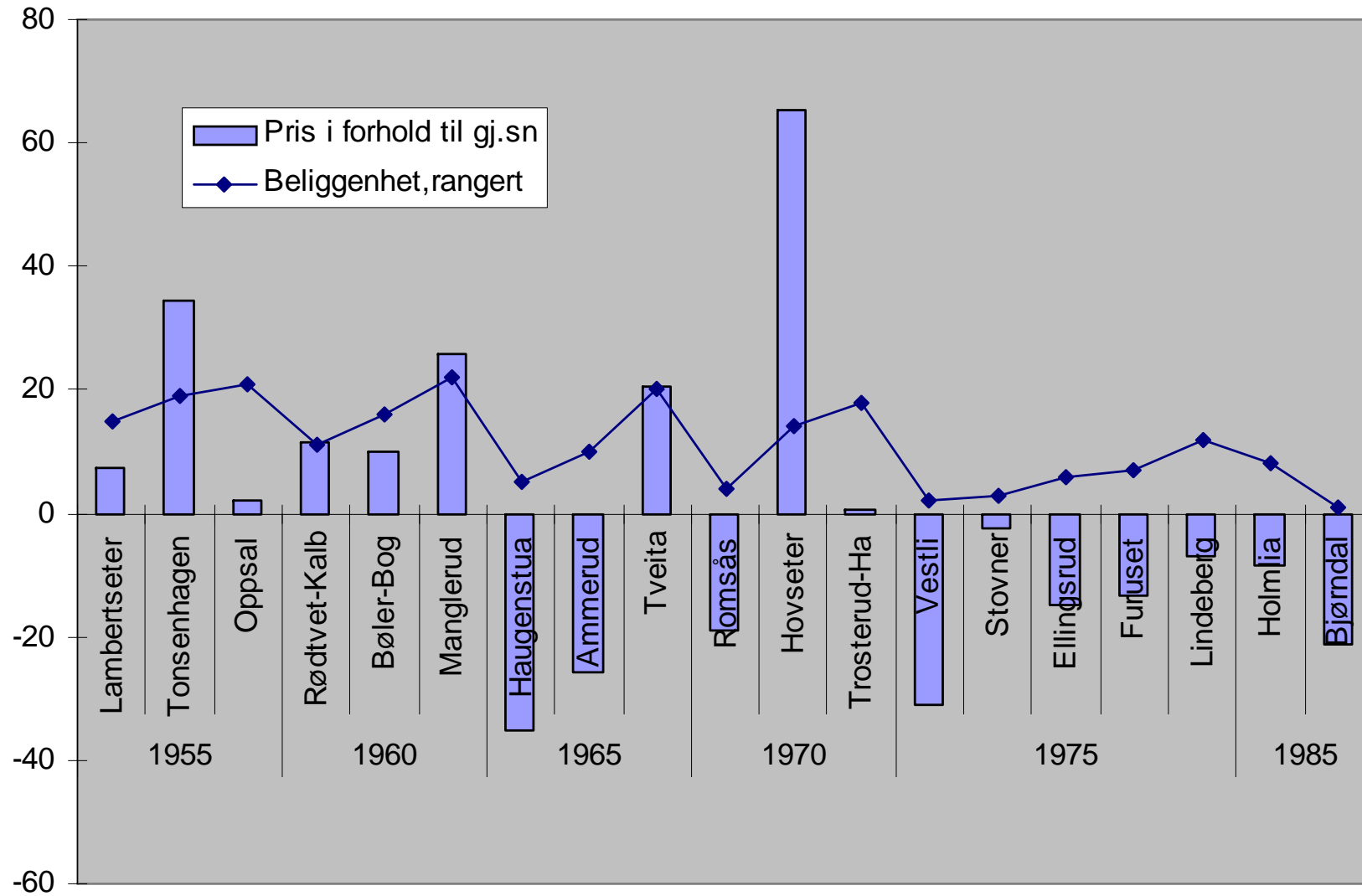
■ *"Glemt var historiens lærepenger og dyrekjøpte erfaringer, ikke bare fra Grünerløkka og Ullevål Hageby, men like mye fra Lindern og Torshov"*



# Hva skiller de relativt attraktive fra de minst attraktive? Tidsperioden?



# Attraktivitet og byggeår



# *Bokvalitet og bebyggelsestyper i by*

Prosjekt i Byutviklingsprogrammet NFR

Morten Sjaastad, Thorbjørn Hansen og Per Medby

## Problemstilling:

Hvilke fysiske egenskaper i boligen og i området er avgjørende for attraktivitet?

## Teoretisk:

Gjennomgå og kritisk vurdere teorier om og studier av bostedskvalitet. Gjennomgå og diskutere vår hverdagslige oppfatninger av bygde omgivelser og de roller bygningstyper, bytyper og andre typiske trekk spiller for vår bruk av omgivelsene.

Utvikle en nyansert kategorisering av bostedsbebyggelsen i Oslo

## Metode:

Videreutvikle metoder for empirisk beskrivelse og analyse av by- og bebyggelsestyper. Satse på "avslørte preferanser" (våre handlinger framfor våre utsagn)

Sammenholde pris med en detaljert opplisting av fysiske egenskaper ved bolig, bebyggelse og bytyper, analysere ved hjelp av "hedoniske regresjonsanalyser"

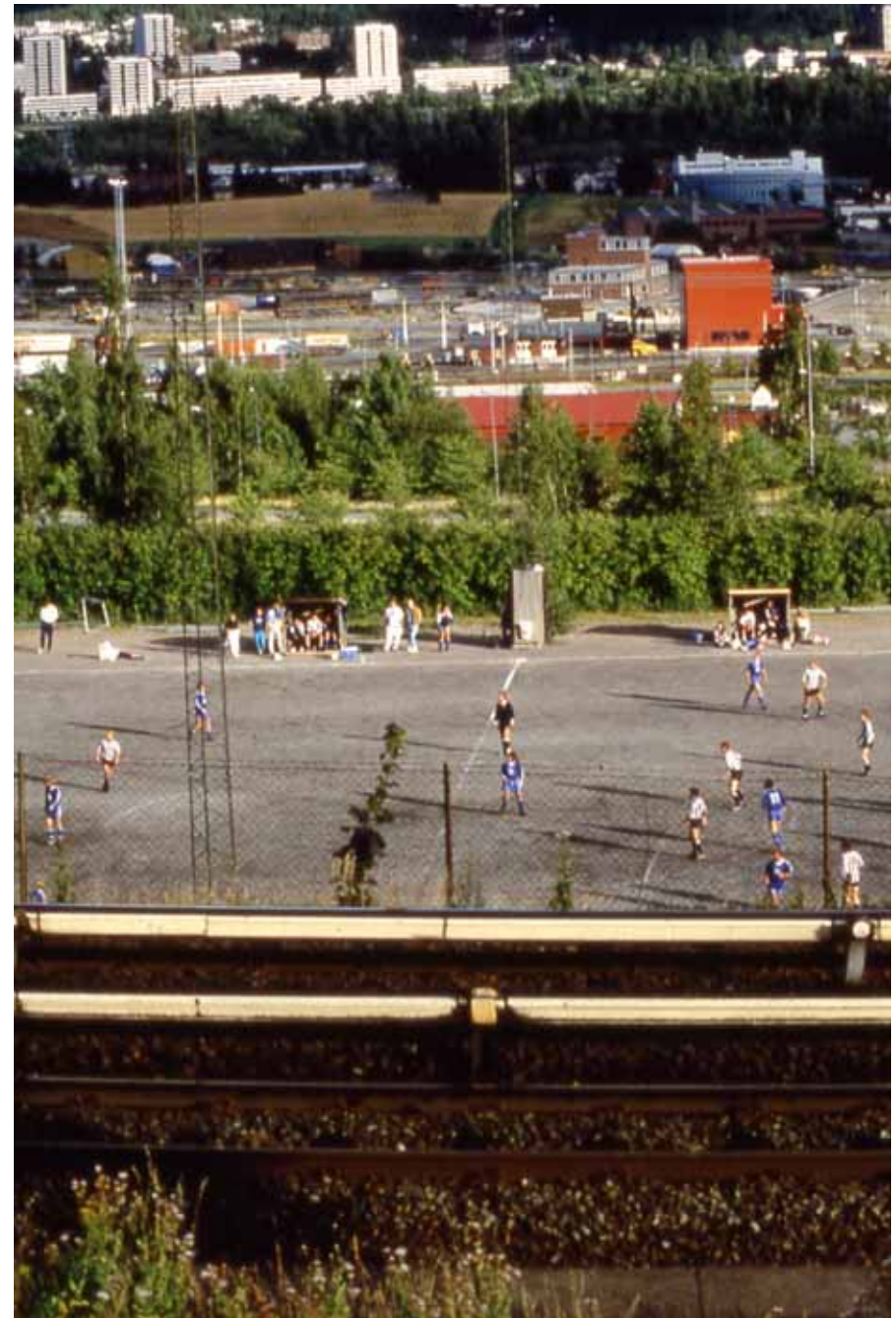
# Metode, forts

- ❑ Velge områder i Oslo med tett bebyggelse, Indre by og drabantbyer
- ❑ Registrere priser for omsatte boliger i de valgte områdene i løpet av et år.
- ❑ Registrerer fysiske egenskaper ved bolig, bebyggelse, byform, grøntområder, vei/gatenett, samt sosial status (gjennomsnittsinntekt) og avstand til sentrum
- ❑ Registrering på basis av salgsoppgaver og besiktelser
- ❑ Regresjonsanalyser: Hvilke egenskaper gir signifikante utslag for prisen? Hvor store er utslagene. Gravis reduksjon av antall variabler



# Registrerte egenskaper:

- Bytyper
  - tradisjonelt bymessige kvartaler
  - urban villa-/ frittstående bygårdskvartaler
  - reformkvartaler
  - modernistiske kvartaler
  - postmoderne kvartaler
  - løst bymessig forsted
  - storhusfelt i gatenett
  - storhusfelt organisert langs veinett
  - storhusfelt organisert langs åpne sløyfer
  - storhusfelt organisert i lukkede systemer og/eller avsondret
  - småhusfelt
  - eneboligfelt
  - parkering, industriområde ol.



# Registrerte egenskaper, forts



- Hvilken vei/gate bygningene ligger i
  - gate langs en park eller plass
  - hovedgate
  - gatetun eller bakgate
  - vei (eller gate) i nett
  - samlevei eller stikkvei til samlevei
  - vei eller stikkvei i åpen sløyfe
  - vei eller stikkvei i lukket sløyfe eller blindvei eller stikkvei til blindvei
  - avsondret fra vei eller stikkvei
  - organisert langs internt gangveinett
  - blindgate
  - gågate
  
- Grøntområder
  - naturpreget restlandskap
  - modifisert restlandskap
  - viltvoksende restlandskap
  - park eller parklandskap
  - plass
  - gravlund
  - Osloomrøder

# Noen resultater

- Støtter antatte sammenheng: Pris (kr. per boareal) påvirkes for eksempel positivt av
  - Høy status, målt som gjennomsnittlig inntekt i området
  - Kort avstand i meter fra Egertorget
  - God standard
  - God tilgang til kollektivtransport
- Stort og positivt utslag gir også balkong
- Dessuten: Klare, signifikante utslag av forskjellige by- og bebyggelsesformer, grøntområder og gate/veiorganisering, noen positivt, andre negativt





# Noen generelle konklusjoner

1. Avgjørende at bebyggelse- og byformene framstår som tydelige, gir klare "anvisninger" for hva som er gyldig og akseptert adferd
2. Klare skiller mellom offentlige og private rom. Positivt med avgrensbare og gjerne avlåsbare gårdsplasser, også i drabantbyene
3. Parker har mer positiv betydning enn mer diffuse grønntarealer
4. Tradisjonell kvartalsstruktur har positiv effekt mens feltutbygging generelt har negativ effekt på pris



# Av særlig betydning for drabantbyene:

- Områder organisert i lukkede, avsondrede sløyfer øker attraktivitet. Demper biltrafikken, hindre gjennomkjøring
- Mye beplantning nær inngangen gir positivt utslag
- Mye grønne områder, spesielt i form av restlandskap, gir negativ effekt i drabantbyene
- Det er ikke gunstig med grøntområder som det organiserende element. Grøntområder er best som supplement til bebyggelsen.
- I organisering av bebyggelse og by er det forholdet mellom naboene som er det viktigste





## Forbedringsmuligheter:

Synliggjør drabantbyenes positive fortrinn

Opprust offentlig transport og stasjonene

Støtt beboerne i arbeidet med vedlikehold og rehabilitering

Reformer veinettet og reguler biltrafikk for å begrense støyplager

Utnytte av drabantbyenes friarealer på en bedre, mer nyansert måte (parkanlegg)

Åpne deler av lokalsentrene for kulturaktiviteter

Satse sterkt på drabantbyenes skoler og barnehager