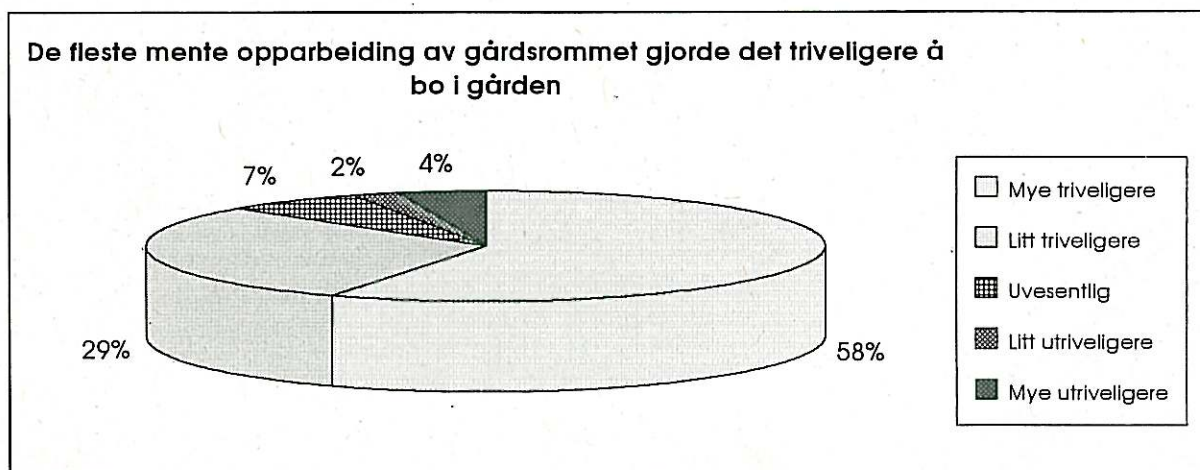


Susanne Søholt

Gårdsrom som en del av byfornyelsen

Spørreundersøkelse av beboernes egne vurderinger



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Susanne Søholt

Gårdsrom som en del av byfornyelsen

Spørreundersøkelse av beboernes egne
vurderinger

Prosjektrapport 136 – 1993

Prosjektrapport 136

Susanne Søholt

Gårdsrom som en del av byfornyelsen

Spørreundersøkelse av beboernes egne
vurderinger

Steinar Østerby har bidratt med bearbeiding av
det statistiske materialet.

ISBN 82-536-0432-7

ISSN 0801-6461

100 eks. trykt av

Lobo Grafisk AS

Cyclus resirkulert papir, omslag 200 g, innmat
100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1993

Adr.: Forskningsveien 3B

Postboks 123 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00

Fax 22 69 94 38 og 22 96 55 42

964104797

ew4

Forord

På oppdrag fra Oslo kommune, Etat for eiendom og utbygging, har Byggforsk utført en spørreundersøkelse om beboernes holdning til opparbeiding av gårdsrom i byfornyelsesområdene.

Resultatene foreligger i to rapporter. Del 1 er en sammenfatning av hva de spurte synes om gårdsrommene, om trivsel, bruk og vedlikehold. I del 2 har vi samlet kunnskap knyttet til kvartal, som kan være relevant for kommunen i deres konkrete oppfølging av det arbeidet som er gjort. Delrapport 2 er for internt bruk i kommunen.

Undersøkelsen er gjennomført av forsker Susanne Søholt. Systemkonsulent Steinar Østerby har assistert ved bearbeidingen av det statistiske materialet. Undersøkelsen er gjennomført med støtte fra Husbanken.

Februar 1993

Kirsten Arge
Forskningsleder

Susanne Søholt
Prosjektleder

Innhold

Sammendrag	5
Bakgrunn	7
Valg av fremgangsmåte	8
Byfornyelsesområder og kvartal som omfattes av undersøkelsen	10
Trivsel	11
Bruk av gårdsrommet	19
Drift og vedlikehold av gårdsrommene	27
Gårdsrommenes betydning i byfornyelsen	31
Om informantene	33
Forslag til oppfølging	34
Vedlegg	
Spørreskjema	
Kart over byfornyelsesområdene	
Minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by	

Sammendrag

Denne rapporten er en sammenfatning av en spørreundersøkelse om beboeres egne vurderinger av opparbeidete gårdsrom i byfornyelsesområdene i Oslo. Undersøkelsen ble foretatt i mai / juni 1992.

Opparbeiding av gårdsrom er en viktig del av byfornyelsen

91% av de spurte synes opparbeidelse av gårdsrom er en viktig del av byfornyelsen. 87% synes det er en fornuftig bruk av offentlige midler.

Beboerne trives med de nye gårdsrommene

Beboerne er i overveiende grad fornøyd med de opparbeidete gårdsrommene og mener at det har bidratt til å øke trivselen ved å bo i gården. Beboereie, mulighet for deltakelse i planlegging og opparbeiding og egen bruk av gårdsrommet bidrar til å øke trivselen.

Det flest av de spurte (97%) er fornøyd med, er at gårdsrommene er frie for biler.

Beboerne bruker gårdrommene

Alle beboergrupper bruker gårdsrommene til mange og varierte aktiviteter. Barn bruker gårdsrommene mest. Det ser ikke ut til at barn fortrenger eldre beboere fra å bruke gårdsrommet. Det virker som det først og fremst er egenskaper ved gårdsrommet som er avgjørende for om det blir brukt eller ikke. Konflikter mellom ulike grupper er av mindre betydning for bruk. Der barn bruker gårdsrommet mye, er også der eldre bruker gårdsrommet. Der det ikke leker barn, brukes heller ikke gårdsrommene noe særlig av eldre.

Beboerne forandrer på gårdsrommene

37% har forandret på gårdsrommene og 64% har ytterligere ønsker til forbedringer. Det som gjøres og det som ønskes er i første rekke mer grønt og tilpassing av kvartalet til de som bor der. Aktivitetsmuligheter, sykkelparkering og tørkeplasser er prioriterte oppgaver.

Gårdsrommene blir holdt i orden

90% av de spurte mener at gårdsrommene blir holdt ganske og helt i orden, selv om 52% mener at det er vanskelig å få beboerne til å delta på dugnad. Det virker som det er få faste opplegg for vedlikehold. Det blir utført på dugnad, av vaktmester, av enkeltbeboere, av kvartalsgrupper og av utvalg av beboere m.m.

Det er vanskeligere å holde gårds plasser til leiegårdene i orden, enn der beboerne eier selv.

Kostnader til vedlikehold er lavt. Bare 8% synes dette koster for mye i forhold til egen økonomi.

Eie - leie?

Ut fra denne undersøkelsen ser det ut til at beboere styrker deltakelse, trivsel og at gårdsrommene blir holdt i orden.

Erfaringer med styring og finansiering

Opparbeiding av gårdsrom har vært et sentralt fordelingspolitisk virkemiddel. Riving av bakgårdsbebyggelse skulle tilføre boliger i indre by mer lys og luft. Grønne gårdsrom med plass til lek og rekreasjon skulle bedre bomiljøet og gjøre disse boligområdene attraktive for barnefamiliene.

Beboerne ble ikke spurt om de ville ha nye gårdsrom. Det var en del av den planmessige byfornyelsen som ble vedtatt sentralt av Oslo kommune. Eiere og beboere har hatt muligheter til å delta i planleggingen, men deltakelsen har gjennomgående vært meget lav. Beboerne er imidlertid i overveiende grad fornøyd med det som er gjort. I tillegg til at mange gårdsrom sannsynligvis har blitt bra, kan dette skyldes at opparbeidingen av gårdsrommene ikke har påført beboerne vesentlig økte bokostnader, slik tilfellet er med boligfornyelsen. Inntil 80% av kostnadene til opparbeiding av gårdsrommene ble dekket med tilskudd fra Husbanken.

Bakgrunn

Opparbeiding og forbedring av gårdsrom har vært en integrert del av den planmessige byfornyelsen i Oslo som ble vedtatt av bystyret i 1977 og 1978, selv om fokus har vært på bygningsfornyelse.

I Byfornyelsesprogrammet, Del 1 (1977), står det:

"...men det er også påtrengende viktig å få bedret nærmiljøforholdene i våre eldre bystrøk..., spesielt der hvor en har med utpekte byfornyelsesområder å gjøre bør en også sørge for en opprustning av nærmiljø samtidig som bygninger utbedres."

Videre heter det:

"Den høye utnyttelsesgraden og det at gårdsrommene ofte er oppdelt med høye gjerder og murer gjør utearealene lite anvendelige, små og mørke....Ervervsdrift og parkering gjør arealet som er forbeholdt beboerne ofte til en brøkdel av det tilgjengelige areal. Areal som er innredet for lek og opphold er ofte et særsyn i den eldre leiegårdsbebyggelse."

Under drøfting av løsninger og tiltak står det:

"Mangelen på areal til lek og opphold er et av de viktigste problemer på boligmiljøsidene som byfornyelsen må ta sikte på å løse. I byfornyelsesområdene bør gårdsrom opparbeides til fellesareal for lek og opphold....Når det gjelder opparbeidelse av gårdsrom bør eiendommene i kvartalet planlegges med sikte på felles bruk for hele kvartalet.....Gårdsromsforbedring må skje i samarbeid med beboere og gårdeiere"

Helt fra slutten av 60-årene har det imidlertid vært gitt støtte til forbedring av gårdsrom, særlig med tanke på barns behov for trafikksikre lekeareal. I 70-årene ble det drevet prøveprosjekter med opparbeiding av lekegater og forbedring av større gårdsrom i indre by. Disse forsøkene førte til at gårdsromsforbedring ble et fast arbeidsfelt hos sosialrådmannen. Det var stor søknad etter midler. Fra 76 / 77 og frem til 1987 var det ca. 70 - 100 prosjekter i året som fikk statlige og /eller kommunale midler til gårdsromsforbedring. Gjennomføringen var avhengig av at beboere og / eller gårdeiere selv tok initiativ til forbedringene, og var på den måten et uttrykk for et behov fra befolkningen i indre by. Arbeidet ble som oftest utført på dugnad.¹

Med den planmessige byfornyelsen ble istandsetting av gårdsrom en integrert del av planene som ble utarbeidet for hver gård og hvert kvartal. Det var avsatt egne tilskuddsmidler fra Husbanken til dette formål. Tilskuddet skulle dekke inntil 80 % av kostnadene til opparbeidelsen av gårdsrommene. Siden 1981 har Husbanken bevilget 50 - 60 mill. kr. til opparbeidelse i Oslo.

Gjennomføringen av den planmessige byfornyelsen har siden midten av 80-årene vært gjenstand for omfattende endringer og konflikter. Kommunens rolle og ansvar, hvordan arbeidet skal finansieres, organiseres og videreføres er gjenstand for diskusjon. Det som imidlertid står fast, er at det gjenstår ca. 10.000 boliger for fornying i indre by (Oslo budsjettet for 1993). I langtidsbudsjettet for

¹ Sommerfelt og Sæterdal, 10 års erfaringer med nærmiljøarbeid i Oslo, NIBR-rapport 1988 12

Oslo kommune (1992 - 1996) heter det: *"Byfornyelsen må videreføres slik at boliger og områder med understandard både får en fysisk og miljømessig forbedring"* (s.33). Videre heter det: *"En bevisst og god miljøpolitikk er også god helsepolitikk. Ren luft og rent vann, gode rekreasjonsmuligheter og boligområder uten støy og trafikkplager øker trivselen og forebygger helseproblemer"* (s.36).

På bakgrunn av blant annet dette, er det viktig at kommunen viderefører arbeidet med byfornyelsen, og fortsetter med en aktiv gårdsromspolitik. Forbedring av gårdsrom er en av flere måter å bidra til å utjevne levekårsforskjellene i byen. Da byrådet er i ferd med å revurdere kommunens byfornyelsespolitikk, er det samtidig naturlig å stoppe opp og se på hva som er gjort med hensyn til gårdsromsforbedringene. Hva er beboerne fornøyd med, kunne noe vært gjort annerledes, både når det gjelder finansieringen, organisering av gjennomføringen, resultatene og organisering av vedlikehold og oppfølging. Og ikke minst, er opparbeiding av gårdsrom i indre by et fornuftig fordelingspolitisk virkemiddel? Kort sagt, virker det?

Byggforsk ble høsten 1991 kontaktet av Oslo kommune, Etat for eiendom og utbygging, og spurt om å gjennomføre en evaluering av de opparbeidete gårdsrommene i byfornyelsen. Hensiktene var flere. Det var et ønske å få vurdert om gårdsromsopparbeidelse oppleves av beboerne som fornuftig bruk av offentlige midler. Derrest var ønsket å få tilbakemelding fra beboerne på det arbeidet som er gjort, slik at det kan danne grunnlag for eventuelle endringer av mål, retningslinjer og virkemidler i kommunens videre arbeid på feltet. Verken planleggere eller brukere har i utgangspunktet hatt særlig erfaring med slik omfattende opparbeidelse av gårdsrom, eller hvordan vedlikeholdet kan organiseres. Det arbeidet som er gjort som en del av den planmessige byfornyelsen, kan derfor på mange måter sees på som et nybrottsarbeid i forsøkene på revitalisering av indre by. I denne sammenheng blir bearbeiding av erfaringene viktig for å få mer kunnskap om hvordan og på hvilken måte gårdsromsforbedringen kan spille en positiv rolle i prosessen med å bedre levekårsne i indre by.

Første fase av evalueringen er en bred kartlegging av beboernes egne vurderinger av gårdsrommene med hensyn på trivsel, bruk, og vedlikehold.

Denne rapporten oppsummerer beboernes synspunkter på det arbeidet som er utført så langt.

Valg av fremgangsmåte

For å få vite om beboerne synes gårdsromsforbedringen er god byfornyelsespolitikk, valgte vi å gjennomføre en bred spørreundersøkelse. Prosjektleder på Byggforsk har tidligere (1978-84) jobbet med byfornyelse, og hadde derfor på forhånd kunnskap om byfornyelse og i grove trekk hva beboerne i byfornyelsesområdene er opptatt av. Dette gjorde at det ikke ble vurdert som nødvendig å starte med en kvalitativ undersøkelse for å bli kjent med aktuelle problemstillinger.

Utvalg av gårdsrom

Det ble det lagt opp til å intervju i alle gårder i de fleste kvartaler som kommunen regnet som ferdig utbedret, med hensyn til gårdsrom. Kommunen skaffet oversikt over kvartalene. Tilsammen representerer dette 9 byfornyelsesområder, 40 kvartaler og 240 gårder. Gårdsrommene har alle vært i bruk i minst ett år.

Utvalg av informanter blant beboerne

Fra kommunens side var det i tillegg til informasjon om trivsel og bruk, et ønske å få fram opplysninger om gårdsrommene ble vedlikeholdt og hvordan dette fungerte i praksis. Da det av tids- og kostnadmessige grunner ikke var aktuelt å intervju samtlige beboere, valgte vi å forsøke å finne fram til beboere som vi kunne anta hadde noe kunnskap om dette. Etter retningslinjer fra kommunen (05.03.1987) skulle hvert gårdsrom i prinsippet ha valgt en kvartalsgruppe med en representant fra hver gård. Kvartalsgruppen skulle så igjen ha valgt et styre seg imellom med ansvar for vedlikehold og drift av gårdsrommet. Representanter fra disse kvartalsgruppene ville være de beste informantene for vårt formål. Det finnes imidlertid ingen samlet og tilgjengelig oversikt over kvartalsgruppene og styrene. Endel erfaringer tyder på at det kan være litt tilfeldig hvordan disse gruppene fungerer, og om valg av representanter fra hver gård blir fulgt opp. Vi valgte derfor å intervju en tillitsvalgt person i hver gård. Tillitsvervet kunne være i sameie eller borettslagsstyre, i kvartalsgruppe eller styre, eller i grøntutvalg. Valget falt på tillitsvalgte fordi de skal behandle budsjett og regnskap for egen gård, inkludert utgifter til vedlikehold av gårdsrom. Dessuten er det vanligvis et av disse fora eller enkelttillitsvalgte som tar initiativ til dugnader o.l. Det er også grunn til å anta at tillitsvalgte har noe kontakt med andre beboere i gården, og har en viss føling med hva de andre mener om eksempelvis gårdsrommet og bruken av det.

Hvem svarer og hvem blir utelukket ved en slik fremgangsmåte?

Valget av tillitsvalgte betyr at vi får vite hva de mener som har engasjert seg i driften av egen gård, enten de er positive eller negative til gårdsrom. Det kan være at deres syn vil skille seg fra de som ikke har tillitsverv, det får vi ikke vite i denne undersøkelsen. Det som imidlertid skulle modifisere dette, er at disse

gårdene er små og at det ofte er svært vanskelig å finne folk som er villige til å påta seg verv. Tillitsverv er ofte en plikt som går på omgang blant beboerne.

Mer beklagelig er det at valget av tillitsvalgte viste seg å utelukke innvandrere, selv om det bor forholdsvis mange innvandrere i byfornyelsesgårdene. Dette kan skyldes to forhold; innvandrere blir ikke valgt til tillitsverv i sameier og borettslag eller, dersom de blir valgt, så blir de ikke henvist til når noen spør etter tillitsvalgte.

Det er mer sannsynlig at vi hadde funnet andre prioriteringer av bruk og drift av gårdsrom mellom nordmenn og innvandrere, enn mellom norske beboere med og uten tillitsverv i gården.

Problemer med bruk av informanter

I undersøkelsen er det brukt informanter, en tillitsvalgt person fra hver gård, til å svare på spørsmål om andre beboeres adferd med hensyn på gårdsrommet. Undersøkelsen gir altså ikke svar på faktisk bruk av gårdsrommet blant ulike beboergrupper, men gir informantens opplevelse av andres adferd. Dette er det viktig å ha i mente i tolking av de enkelte tabellene.

Utvalgets størrelse

I undersøkelsen gir 199 beboerinformanter sine synspunkter på opparbeiding av gårdsrom i 40 kvartaler. Antallet informanter er av en slik størrelse at der undergruppene blir små, knytter det seg store usikkerheter til om tallene er representative for en større gruppe.

Gjennomføring av spørreundersøkelsen

Før spørreundersøkelsen startet opp, ble det foretatt prøveintervju på Grünerløkka for å få spørsmålene så relevante som mulig.

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av studenter i mai / juni 1992. De fant fram til tillitsvalgte ved å ringe på tilfeldig i hver gård og spørre seg fram. Der hvor informantene ikke var hjemme, la de igjen spørreskjema, svarkonvolutt og et anbefalingsbrev fra kommunen. De som svarte pr. post ble lovet et flax-lodd i retur. Vi antok at en slik fremgangsmåte kunne motivere folk til å svare, slik at verken purring med intervjuere eller pr. post skulle være nødvendig. En slik fremgangsmåte regnet vi med ville spare oss for arbeid, og holde intervjukostnadene på et lavt nivå. Dette viste seg å stemme. Vi fikk en svarprosent på 80 %.

Byfornyelsesområder og kvartal som omfattes av undersøkelsen

Denne undersøkelsen omfatter ferdigstilte gårdsrom i følgende byfornyelsesområder:

- Urtegata / Motzfeldtsgate (7 kvartaler)
- Tøyen (4 kvartaler)
- Kampen (2 kvartaler)
- Sofienberg (4 kvartaler)
- Dælenenga (3 kvartaler)
- Grünerløkka (13 kvartaler)
- Bjølsen (3 kvartaler)
- Ruseløkka (2 kvartaler)
- Hegdehaugen/Welhavensgt. (2 kvartaler)

Tilsammen er det intervjuet i 40 kvartaler i disse 9 byfornyelsesområdene. Kvartalene er avmerket på kart over områdene bakerst i rapporten. De 40 kvartalene representerer 240 bygårder. I 193 av gårdene er det foretatt informant intervju. Dette tilsvarer en svarprosent fra gårdene på 80%. I seks gårder er det foretatt to intervjuer. Dette er der hvor gården har vært særlig stor, eller der hvor første informant f.eks viste seg å være gårdeier. De gårdene det har vært intervjuet i representerer 3296 leiligheter eller husstander. Dersom vi tar med alle gårdene i de kvartalene det er intervjuet i, blir det grovt regnet 4000 leiligheter eller husstander som omfattes av den gårdsromsforbedringen som denne rapporten omhandler.

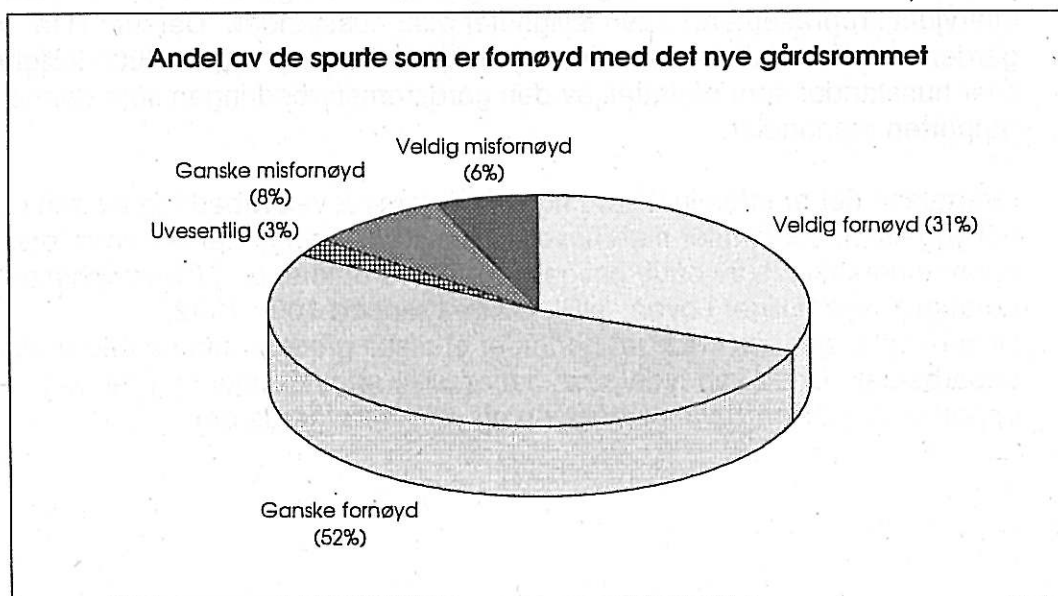
Kvartalene det er intervjuet i er i hovedsak fornyet ved utbedring av den gamle bebyggelsen. I kvartaler med hovedvekt på nybygging, har det vært foretatt en egen undersøkelse av både boligene og gårdsrommene. (Christophersen og Lorange: Nye boliger i byen, NBI, prosjektrapport 100 : 1992) Hovedkonklusjonene i den rapporten er at disse gårdsrommene ofte er dårlig opparbeidet. Dette kan tyde på at det er ulike retningslinjer og praksis i opparbeiding av gårdsrom i nybygde og utbedrete gårdsrom.

Trivsel

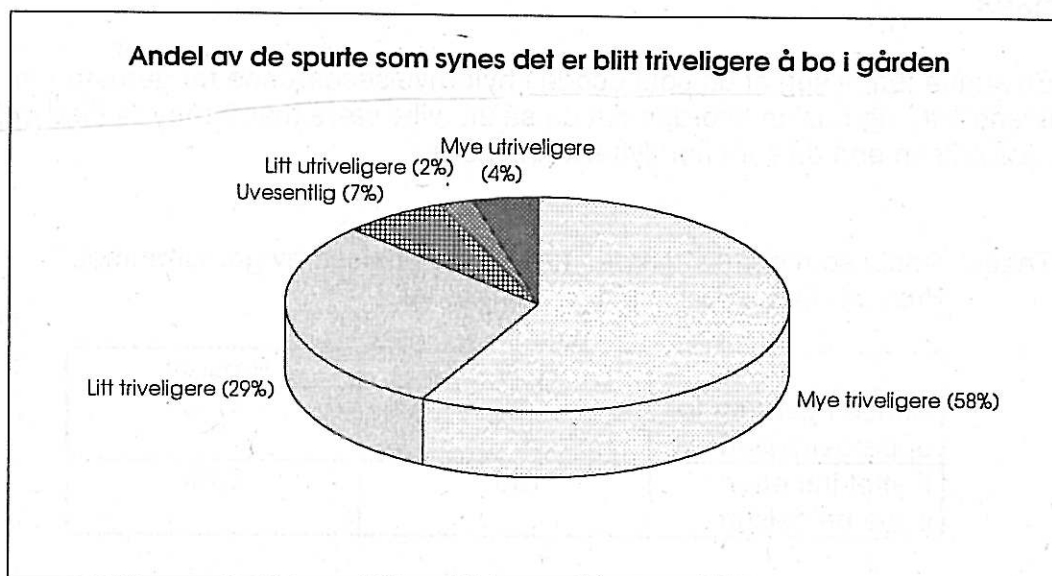
Opparbeidelse av gårdsrom i byfornyelseskvartalene har vært en omfattende fysisk endringsprosess. Bakbygninger i trange kvartaler er revet. Næringsvirksomhet og parkeringsplasser er i hovedsak fjernet. Gjerder og murer mellom eiendommene er revet og asfalt er brutt opp. Hensikten har vært å få mer lys og luft inn i kvartalene og legge til rette for lek og rekreasjon for de som bor. Opparbeidelse av gårdsrom var et bevisst virkemiddel for å gjøre sentrumsbydelene mer attraktive for barnefamilie.

Når de opparbeidete kvartalene skal vurderes i ettertid, er beboernes egen, subjektive opplevelse av gårdsromsopparbeidningen viktig. Det er de som skal leve i og med gårdsrommene. Det er de som får ansvaret for om gårdsrommene skal forbli grønne, skjønne og attraktive områder for beboerne, eller om de skal forslummes fordi ingen tar ansvar. Fordi det er investert så store offentlige midler i opparbeidningen, og fordi opparbeidningen helst også skulle være til glede for senere generasjoner, er det vesentlig å finne ut om beboerne er fornøyd med det som er gjort. Bak dette ligger det en forestilling om at beboerne må trives med sine gårdsrom for at de skal være interessert i å ta vare på dem.

Informantene er både spurt om hvor fornøyd de er med de opparbeidete gårdsrommene, og om opparbeidelsen har gjort det triveligere for dem å bo i gården. Grad av fornøydhet er knyttet til forventninger og forestillinger om hvordan et gårdsrom kan være. Spørsmålet om trivsel er knyttet til om det som faktisk er gjort, har bidratt til å gjøre det triveligere å bo i gården.



Diagrammet viser at 31% av de spurte er blitt veldig fornøyd med det opparbeidete gårdsrommet. 52% er blitt ganske fornøyd, mens til sammen 14% er blitt ganske og veldig misfornøyd.



Tilsammen 87% av de spurte mener at opparbeidelsen har gjort det triveligere for dem å bo i gården. Bare 6% synes det har blitt utriveligere å bo i gården etter at gårdsrommet ble opparbeidet.

Hvem er de misfornøyde og hvem synes det er blitt utriveligere?

Det er få som er misfornøyde (28) og enda færre som synes det er blitt utriveligere (11). Man kan spørre seg om det er noe mønster i hvem de misfornøyde er. Ved kontroll for alder og kjønn finner vi ingen sammenheng. Det ser imidlertid ut til å være noen få kvartaler hvor det er flere misfornøyde. Her kan det være aktuelt å gå inn med kvalitative studier for å se om det er egenskaper ved gårdsrommet beboerne er misfornøyd med, eller om det er forhold beboerne imellom.

Forhold som kan påvirke trivsel

Størrelsen på kvartal

Det var et spørsmål fra kommunen om størrelsen på kvartal har betydning for hvor godt beboerne trives. Halvparten av kvartalene i undersøkelsen har mer enn 8 gårder. Trivsel er blitt sjekket mot kvartal med 8 gårder og mer og sammenlignet med kvartal med færre enn 8 gårder. Her var det ingen sammenheng. Trivsel ble også sjekket mot kvartal med 4 og færre gårder. Heller ikke her fant vi noen positiv sammenheng. På bakgrunn av dette må vi derfor slutte at størrelsen på kvartal ikke har betydning for trivsel.

Botid

En kunne tenke seg at de som bodde i byfornyelsesgårdene før gårdsrommet ble istandsatt, og husket hvordan det da så ut, ville være mer fornøyde med opparbeidelsen enn de som har flyttet inn senere.

Tabell: Andel som bodde i gården før opparbeidelsen av gårdsrommet. Prosent og faktiske tall. N = faktiske tall.

	N	Prosent
Bodde i gården før opparbeidelsen	92	47%
Flyttet inn etter opparbeidelsen	105	53%

Antall ubesvart = 2

47% av de spurte bodde i gården før opparbeidelsen av gårdsrommet.

Tabell: Grad av fornøydhhet med det nye gårdsrommet, avhengig av om de spurte bodde i gården før gårdsromsfornyelsen eller ikke. Prosent.

	Veldig fornøyd	Ganske fornøyd	Uvesentlig	Ganske misfornøyd	Veldig misfornøyd	
Bodde i gården før opparbeidelsen						
- Ja	28%	55%	1%	8%	8%	100%
- Nei	32%	50%	4%	9%	5%	100%

Tabellen viser at det er 4% flere av de som har flyttet inn etter gårdsromsfornyelsen som er veldig fornøyd med det nye gårdsrommet. Av de som er ganske fornøyd er det 5% flere som bodde før fornyelsen. At de som bodde før skårer litt lavere på veldig fornøyd, kan skyldes at de hadde større, eller annerledes forventninger til hvordan det nye gårdsrommet skulle bli. De som har flyttet inn etterpå har ikke hatt slike forventninger. Ser vi på veldig og ganske fornøyd under ett, forsvinner forskjellen (83% mot 82%).

Tabell: Andel av de spurte som synes det har blitt mer eller mindre trivelig å bo i gården etter at gårdsrommet ble opparbeidet, avhengig av om de bodde i gården før istandsettingen eller ikke. Prosent.

	Mye triveligere	Litt triveligere	Uvesentlig	Litt utrive- ligere	Mye utrive- ligere	
Bodde i gården før istandsettelsen						
- Ja	60%	28%	6%	2%	4%	100%
- Nei	55%	31%	9%	2%	3%	100%

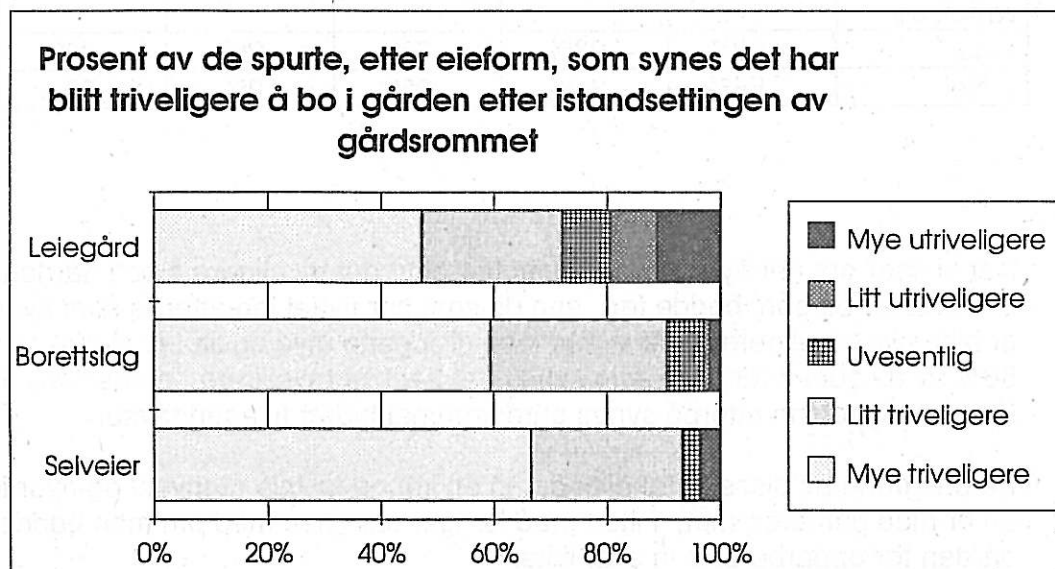
Når vi spør om det nye gårdsrommet har gjort det triveligere å bo i gården, er det 5% flere av de som bodde før, enn de som har flyttet inn etterpå som synes det er blitt mye triveligere. Slår vi sammen gruppene mye og litt triveligere, er det 88% av de som bodde før som synes det har blitt triveligere, mens 81% av de som har flyttet inn etterpå synes gårdsrommet bidrar til egen trivsel.

På bakgrunn av disse to tabellene, må en kunne fastslå at trivsel og hvor fornøyd en er med gårdsrommet, i liten grad henger sammen med om man bodde i gården før opparbeidelsen eller ikke.

Eieform

Boligpolitisk har det vært en almen antakelse i Norge at folk flest er mest interessert i å eie egen bolig. Gjennomføringen av byfornyelsen er et eksempel på dette. Et av målene i byfornyelsesprogrammene var å endre eieformen i den gamle leiegårdsbebyggelsen fra private gårdeiere til beboereie gjennom fornyelsesprosessen.

Ved kontroll av trivsel mot eieform, viser det seg at dette stemmer. Jo sterkere eiendomsretten er, jo større betydning har istandsettingen av gårdsrommet for egen trivsel.



I denne undersøkelsen er det med 34 sameiegårder, 118 borettslag og 41 leiegårder, fordelt på private eiere og kommunen. Figuren viser at det er i sameiene vi finner flest informanter som synes det har blitt mye triveligere med de opparbeidede gårdsrommene. Forskjellen til borettslagene er liten, mens forskjellen til leiegårdene er større. Det er blant informanter fra leiegårdene vi finner flest informanter som synes gårdsromsopparbeidelsen har gjort det mer uttrivelig, selv om denne gruppen totalt sett er liten (16 av 172). I egne kommentarer til undersøkelsen har noen leieboere nevnt at dette skyldes mye ut- og innflytting, og at få tar ansvar for å holde gårdsrommet i orden.

Deltakelse

Gjennomføring av byfornyelsen betyr en omfattende endring av tilværelsen for mange beboere i indre by. Erfaringer fra tidligere forskning og utviklingsarbeid tyder på at deltakelse og medvirkning er viktige faktorer for å lette gjennomføring av endringer. Når det gjelder trivsel i forhold til gårdsrom, har vi antatt at deltakelse vil ha en positiv innvirkning på hvor godt beboerne trives.

For å måle deltakelse har vi spurt om det har vært arrangert beboermøte om gårdsromsforbedringen, om noen av beboerne i gården har deltatt i planleggingen og om noen har deltatt med arbeidsinnsats i opparbeidningen av

gårdsrommene. Konklusjonen er at de som har deltatt underveis i prosessen, i større grad enn andre synes det har blitt mye triveligere. Deltakelse i planlegging betyr mest.

Tabell: Prosent informanter som syntes det har blitt **mye triveligere** med det nye gårdsrommet, etter hva de har svart om deltakelse. Faktiske tall i parentes.

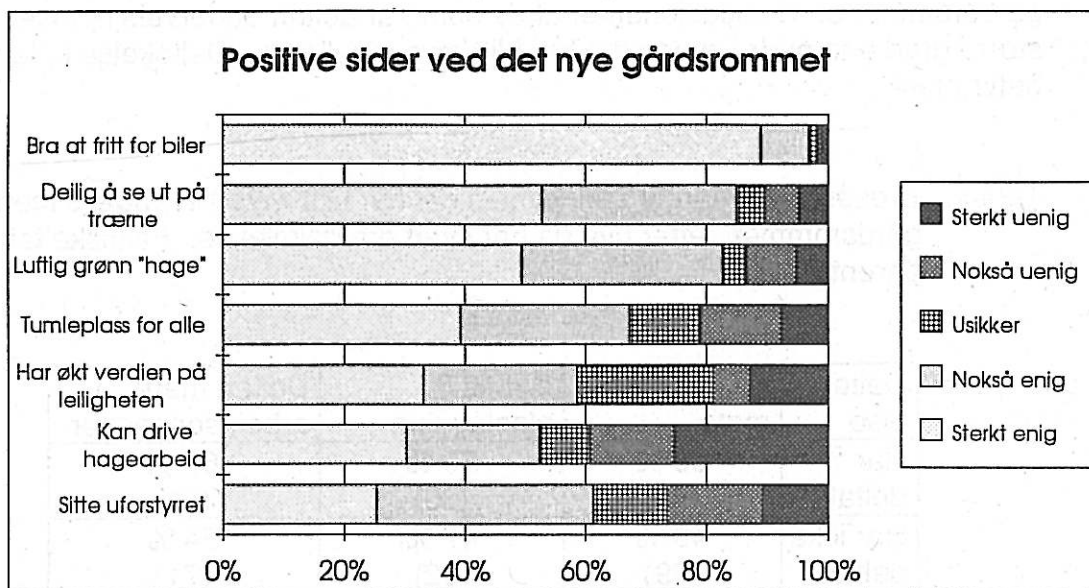
Deltakelse	Arr. beboermøte	Deltatt i planlegging	Deltatt med arbeidsoppgaver
Har deltatt	66 % (63)	76 % (50)	67 % (31)
Har ikke deltatt	49 % (39)	47 % (52)	54 % (71)

Alle som er med i denne tabellen synes at det er blitt mye triveligere. Tabellen viser prosentandelen som synes det er blitt mye triveligere; der hvor det har vært kjent at det har vært mulighet for deltakelse, og der det ikke har vært det.

Hva er positivt med det nye gårdsrommet

Hensikten med opparbeiding av gårdsrommene var bl. annet å øke rekreasjonsmulighetene i indre by og skape flere grønne lunger frie for trafikk og støy. Med dette som bakgrunn ble det utformet påstander som informantene kunne si seg sterkt enige / sterkt uenige i. De positive påstandene de skulle ta stilling til var:

1. Gårdsrommet er en luftig, grønn hage
2. Det er deilig å se ut på trærne, blomstene og fuglene
3. Jeg driver litt hagearbeid og får jord mellom fingrene
4. Gårdsrommet er blitt en tumleplass for alle beboerne, uansett alder
5. I gårdsrommet kan vi sitte uforstyrret og slappe av
6. Det er bra at gårdsrommet er fritt for biler
7. Gårdsrommet har økt verdien på leiligheten

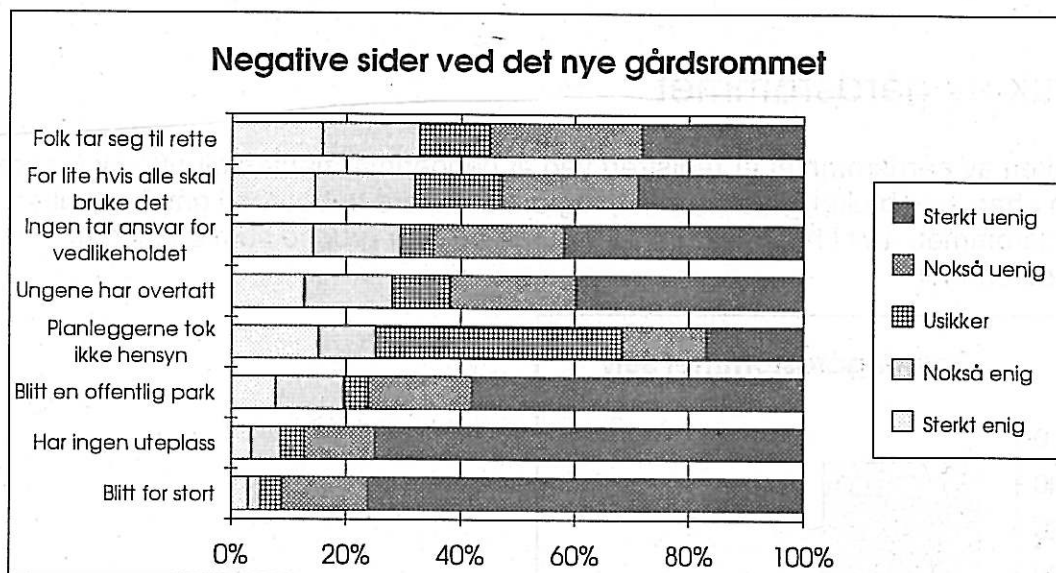


Flest informanter er fornøyd med at gårdsrommet er fritt for biler. Dernest at det er blitt en grønn lunge i byen som de kan se ut på og bruke, sammen med andre eller de kan sitte delvis uforstyrret for seg selv. Bortimot 60% tror at gårdsrommet har bidratt til å øke verdien på leiligheten, mens 40% er usikre eller tvilende.

Hva oppleves som negativt i det nye gårdsrommet?

De negative påstandene som informantene skulle ta stilling til var:

1. Vi har ingen uteplass for oss i gården
2. Ungene har overtatt gårdsrommet
3. Ingen tar ansvar for vedlikeholdet
4. Gårdsrommet er blitt for stort
5. Gårdsrommet er for lite hvis alle som bor her skal bruke det
6. Folk tar seg til rette og bruker gårdsrommet etter eget behov
7. Gårdsrommet er blitt en offentlig park
8. Planleggerne tok ikke hensyn til våre ønsker

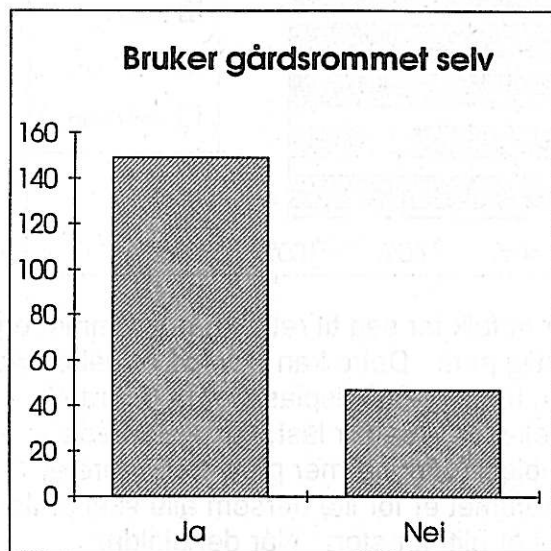


overkant av 30% av de spurte opplever at folk tar seg til rette i gårdsrommet og rundt 20% svarer at det er blitt en offentlig park. Dette kan tyde på at beboerne er opptatt av at gårdsrommet skal være en trygg oppholdsplass for beboerne i kvartalet. Dersom det mangler porter, eller de ikke blir låst, kan fremmede komme og gå, og det nære, private tilholdsstedet får mer preg av å være et offentlig område. 30% mener at gårdsrommet er for lite dersom alle skal bruke det. Bare rundt 5% synes gårdsrommet er blitt for stort. Når det gjelder vedlikehold, er det litt flere som mener at ingen tar ansvar (30%), enn når det svares på spørsmål om gårdsrommet blir holdt i orden (10%). Ikke overraskende er det endel, nær 30% som mener at ungene har overtatt gårdsrommet.

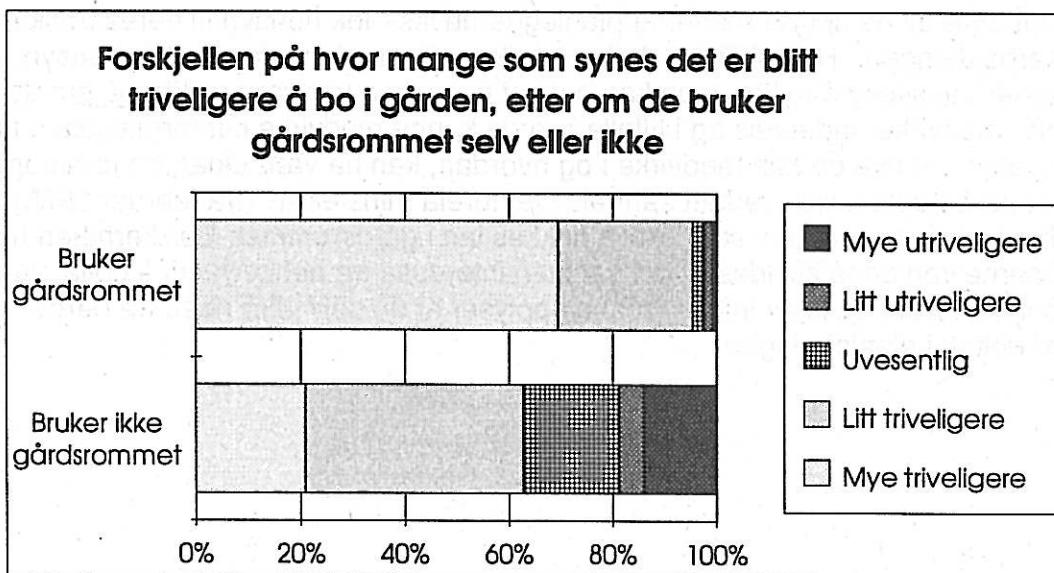
Rundt 25% av de spurte mener at planleggerne ikke tok hensyn til deres ønsker i opparbeidelsen. Hele 45% er derimot usikre på om planleggerne tok hensyn. Dette er vanskelig å tolke, men kan bety at beboerne har vært usikre på om de kunne medvirke underveis og i tilfelle hva de kunne medvirke i. Informasjonen til beboerne om hva de kan medvirke i og hvordan, kan ha vært uklar, da rammene for opparbeidelsen var vedtatt sentralt. Det forelå minstekrav (fra februar 1986) for hvilke funksjoner og krav som skulle dekkes inn i gårdsrommet. Usikkerheten hos beboerne kan også skyldes at det var liten interesse fra beboerne til å delta aktivt underveis. Bare 35% av informantene opplyser at de selv eller noen fra deres gård deltok i planleggingen.

Bruk av gårdsrommet

Bruken av gårdsrommet er registrert ved at beboerinformanten gir uttrykk for om hun / han selv bruker gårdsrommet, og om de andre beboerne i gården bruker gårdsrommet, tatt i betraktning hvor mange av hver gruppe som sogner til gårdsrommet.



149 av 196 spurte, eller 76 %, opplyser at de selv eller noen i deres husholdning bruker gårdsrommet.



Diagrammet viser at 70 % av dem som bruker gårdsrommet selv, synes det har blitt mye triveligere. Bare 20 % av de som ikke bruker gårdsrommet selv, synes det har blitt mye triveligere.

Tabell: Beboergrupper som bruker gårdsrommet mye, lite eller aldri.
Prosent. N = faktiske tall.

	Mye %	Lite %	Aldri %	N-total
Barn 0 - 7 år	78	17	5	192
Halvstore unger 8 - 13 år	57	32	11	188
Ungdom 14 - 18 år	9	49	42	187
Voksne kvinner	63	33	4	187
Voksne menn	37	55	9	187
Eldre	28	54	18	190
Faste grupper	54	35	12	185

Av tabellen går det frem at gårdsrommene brukes mye av små barn og av kvinner. Dette har en naturlig sammenheng, da det er rimelig å anta at kvinnene er mødre som er ute med sine barn. At de bruker gårdsrommet mye henger vel også sammen med at de små barna ikke har så mange alternativer om de skal leke ute. Mer overraskende var det at drøyt halvparten av informantene mener at gårdsrommene også blir brukt mye av halvstore unger. Dette er en gruppe som ofte faller utenfor etablerte tilbud og som også har behov for tilholdssteder og aktivitetsmuligheter i nærheten av boligen. Få mener at ungdomsgruppen bruker gårdsrommene mye, mens halvparten opplever at de bruker det litt. Halvstore unger og ungdom har behov for utfoldelsesmuligheter som kan være vanskelig å finne i gårdsrommene, dersom det ikke finnes ballplasser eller egnete aktivitetslokaler for disse.

Det bor mange eldre i byfornyelsesområdene, men det er bare 28 % av informantene som mener at de eldre bruker gårdsrommet mye, mens halvparten mener at de bruker det litt. Dette kan ha ulike årsaker, men kan bl.a. henge sammen med at eldre og andre voksne som ikke har ansvar for barn, fortrinnsvis sitter ute i godt vær i sommerhalvåret.

Der hvor gårdsrommene er trange, og det har vært vanskelig å få plass til adskilte lekeareal og rolige sitteplasser, kan det hende at noen eldre rett og slett synes det blir for mye bråk og støy. Kommunen har stilt spørsmål ved om det er slik at barn og unger fortrenger de eldre fra gårdsrommet.

Tabell: Sammenfall av barns, halvstore ungers og eldres bruk av samme gårdsrom (kontrollert pr. gård). N = faktiske tall.

Bruk		Bruk: Eldre		
		Mye	Lite	Aldri
Barn 0-7 år	Halvstore unger 8 - 13 år			
Mye	Mye	26	53	17
	Lite	12	25	6
	Aldri	-	5	1
Lite	Mye	3	5	2
	Lite	2	8	4
	Aldri	4	2	-
Aldri	Mye	-	-	-
	Lite	1	-	1
	Aldri	3	2	3

Tallene i tabellen refererer til informantenes observasjoner av hvor mye barn, halvstore unger og eldre bruker det samme gårdsrommet. Venstre hjørne øverst i tabellen viser hvor mange informanter som mener at barn, halvstore unger og eldre bruker det samme gårdsrommet mye (26 tilfeller). I motsatt hjørne ser vi at det bare er tre informanter som mener at gårdsrommet aldri blir brukt av noen av de tre gruppene.

Hovedtendensen i denne tabellen er at små barn bruker gårdsrommene mye. De gårdsrommene som blir brukt mye av små barn, blir også brukt mye av halvstore unger og eldre. Der hvor eldre bruker gårdsrommene mye, gjør også små barn og halvstore unger det. Som nevnt ovenfor, er det ca. halvparten av informantene som mener at de eldre bruker gårdsrommene lite. Denne tabellen viser at dette er i gårdsrom som brukes mye av barn og halvstore unger. Det ser imidlertid ikke ut til at eldre bruker gårdsrom mer når det ikke leker barn der.

Hovedkonklusjonen på denne tabellen må være at det ikke er konflikter mellom barn og eldre som er avgjørende for om de eldre bruker gårdsrommet, men heller egenskaper ved gårdsrommet selv, om det er hyggelig og inviterer til bruk og opphold.

Hva brukes gårdsrommene til?

Gårdsrommene skal ideelt sett kunne dekke ulike brukerbehov for dem som bor i kvartalet. Det skal helst være plass til lek for små og litt større barn, parkering av sykler, tørking av tøy, småreparasjoner, og det skal være rolige hyggeplasser og muligheter for kvartalsfester.

I denne undersøkelsen, som er en sammenfatning av hva som skjer i alle gårdsrommene, får vi ikke vite hvordan det enkelte gårdsrom blir brukt og om det

er rom for mange og ulike aktiviteter samtidig. Undersøkelsen gir en samlet oversikt over bruk av gårdsrommene. Hovedinntrykket er at det er en variert bruk. Gårdsrommene blir brukt av ulike beboergrupper og de brukes til både nytte- og til fritidsaktiviteter.

Tabell: Bruk av gårdsrommet til ulike aktiviteter, etter hvordan beboerinformantene opplever det. Prosent. N = faktiske tall.

	Ja %	Nei %	Vet ikke %	N - total
Lek	91	8	1	193
Soling	60	35	5	195
Sitte ute	91	7	2	197
Møteplass for en uformell prat	81	10	9	195
Sosiale fellesarrangement	46	47	7	196
Reparasjoner (sykler m.m)	52	38	10	193
Tørkeplass, lufting av tepper	59	35	6	195
Plassering av barnevogner	27	70	3	194
Parkering av sykler	78	22	0	196
Parkering av motorkjøretøyer	15	84	1	188

Positivt er det at opparbeidingen har medvirket til at hele 46% av informantene opplyser at gårdsrommet blir brukt til sosiale fellesarrangement. Det gis eksempler på grillfester, barnebursdager og middagsspising. Det kan bety at en langt på vei har lyktes med å legge til rette for sosial kontakt inne i kvartalene. Dette har bl a skjedd ved å rive gjerdene og omgjøre alle de små, lukkede gårds plassene til et grønt fellesområde. At hele 81% opplyser at gårdsrommene også fungerer som et uformell møtested, kan også tyde på dette.

Gårdsrommene er normalt opparbeidet til kvartalsparker eller hager med leke- og rekreasjonsmuligheter. Allikevel er det noen som opplyser at gårdsrommet også blir brukt til dyrking av tomater og urter. Slik mulighet for tilpassing til individuelle behov vil vi anta er av vesentlig betydning for trivselen.

59 % opplyser at det blir tørket tøy i gårdsrommet. Ser vi på hva informantene opplyser at de savner i gårdsrommet, så er det overraskende mange som nevner nettopp tørkeplass. Dette ser det altså ut til å være et stort behov for.

Mer bekymringsfullt er det at 15 % av informanterne opplyser at det parkeres biler og motorsykler i gårdsrommet. Dette fordi det er bilfrie gårdsrom beboerinformantene er mest fornøyd med i gårdsrommene. Det er heller ingen som har opplyst at de ønsker parkeringsmuligheter inne i kvartalet. Dessuten er det en betingelse fra kommunen at gårdsrommene skal være frie for biler etter opparbeidelsen.

Hva kunne vært annerledes i gårdsrommet?

Hele 64 % av de spurte har ytterligere ønsker til opparbeidningen av gårdsrommet, og 37 % opplyser at de har foretatt forandringer etter opparbeidelsen.

Ønsker om forbedringer

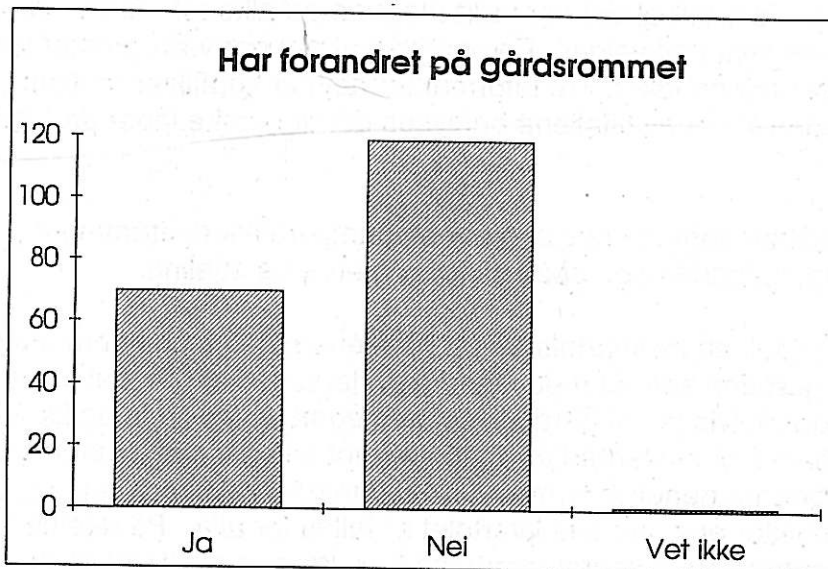
Det beboerne gjerne vil ha mer av er i første rekke alt som har med beplantning å gjøre. Mer gressplen til fordel for asfalt, god dyrkningsjord, blomster og trær. Dernest er det ønske om flere sitteplasser, helst til hver gård, og leke- og aktivitetsmuligheter for barn. Her nevnes særlig muligheter for ballspill. Mange ønsker mer og bedre sykkelparkering og tørkemuligheter. Også ønsker om nyttevekstplasser og muligheter for kildesortering av søppel forekommer. Av mer eksotiske ønsker er drikkefontene, svømmebasseng og pub. En opplyser å savne det gamle "bakgårdssuset".

Noen har nevnt ønske om låste porter og callinganlegg, noe som skulle tyde på at beboerne er opptatt av at gårdsrommene skal fungere som trygge, private anlegg for beboerne i kvartalet, og ikke som halvoffentlige parkanlegg. Dette ligger også i intensjonene i kommunens minstekrav til opparbeidelse av gårdsrom.

Ingen har opplyst at de savner parkeringsplasser i gårdsrommet, til tross for at det i disse områdene kan være vanskelig å finne parkering på gata.

Foretatte endringer

Ser vi på hvilke endringer beboerne har foretatt på egenhånd etter opparbeidelsen, dreier dette seg i første rekke også om å få mer grønt inn i kvartalet, eller om omorganisering av grøntanlegg, sitte- og lekeplasser. Noen har i tillegg anlagt nye stier, grillplasser, og utvidet lekemulighetene med klatrestativ og ballplasser og bygget sportsbod. Det er foretatt endringer både i fellesarealet og på de mer private gårds plassene.



70 av informantene opplyser at det har vært foretatt endringer. Det at det er foretatt såpass mange endringer, gir grunnlag for følgende spekulasjoner. Er det slik at beboerne foretar endringer fordi den opprinnelige standarden på opparbeidingen er lav og de ønsker en høyere standard? Eller er det slik at beboerne er uenige i planløsningen, og tilpasser gårdsrommet til de som bor der? Eller er det slik at gårdsrommene er blitt så fine at beboerne blir inspirert til å ta vare på og utvikle dem videre i tråd med egne ønsker? Her er det sansynligvis store variasjoner, men på bakgrunn av hvor mange som er fornøyde (83%) med det nye gårdsrommet, er vi tilbøyelige til å tro at det siste er tilfelle i mange av gårdsrommene. For å få mer sikre svar på disse spørsmålene, må det foretas egne undersøkelser i utvalgte kvartal.

Konflikter om bruk av gårdsrommene

Når flere gårder og mange ulike beboergrupper og individer skal være sammen om bruk og vedlikehold av et felles gårdsrom, må man regne med at ikke alle er enige om alt. Det blir spørsmål om hvem som har rett til hva og om hvem som bestemmer. Det viktigste er ikke å tro at man kan fjerne alle uenighetene, men at man finner fram til organisasjonsformer som kan håndtere konflikter og uenigheter mellom naboer, slik at naboforholdene ikke forsures. 53 av de spurte opplyser at det har vært konflikt om bruk av gårdsrommet.

I 19 av disse kvartalene er det konflikter forbundet med barns bruk av gårdsrommet. Det går på alt fra støy, til at de trækker ned blomsterbed og plen, til ballspill, til at de er ute sent om kvelden. Det er konflikter om bruk av arealet, noen vil ha det til lek, mens andre vil ha solplass osv.

Mating av fugler og rotter, lufting av hunder og katter uten bruk av plastpose, er fire steder kilde til irritasjon.

Bare tre informanter melder om at det har vært plager med alkohol- og fyll på sitteplassene med bråk sent på kvelden. En opplyser at det har vært problemer med fyll samtidig som ungene leker. Tre informanter nevner konflikter mellom nordmenn og innvandrere. I et av tilfellene opplyses det at norske lager problemer for innvandrerbarn.

Andre årsaker til konflikter som nevnes er gjennomgangstrafikk av fremmede, gjennomgangssykling, bilparkering, oppsetting av gjerde og stjeling.

Som et ledd i opparbeidelsen av kvartalene har gjerdene mellom eiendommene blitt revet. I 57% av gårdene som er med i denne undersøkelsen, er det likevel beholdt et område som delvis privat gårds plass med egen sittegruppe og kanskje avskjermet med en hekk, blomsterbed el. lignende mot fellesareale. Kommunen har spurt seg om beboerne generelt er mest fornøyd med en slik ordning, og om det fører til færre konflikter enn om hele kvartalet er felles for alle. På direkte spørsmål om informantene synes gårdsrommene bør være oppdelt i både private og felles deler, svarer bare 42 % at de synes det. Når vi kontrollerer disse to spørsmålene mot konflikter om bruk, viser det seg at dette ikke endrer holdning til oppdeling. Der det har vært konflikter om å holde gårdsrommet i orden, viser det seg imidlertid at flere ønsker at gårdsrommet skal være delt i private områder og fellesareal.

Forekomst og bruk av felleshus

Gode nærmiljøer karakteriseres ofte av at de har levende, sosiale nettverk og et fellesskap basert på at de bor i samme område, uansett hvor ulike interesser de ellers har. Felleslokaler der folk bor er et av flere virkemidler for å utvikle og holde vedlike nettverk i og på tvers av grupper. Det er et sted å holde møter i borettslaget, for kvartalsgruppen eller dugnadsgjengen. Det er et sted som kan brukes til kvartalsfester og til f.eks aktivitetslokale for barn og ungdom.

Tilskuddene fra Husbanken til opparbeidning av gårdsrom kan også brukes til felleshus. Vi ønsket å vite om beboere i byfornyelseskvartalene har felleslokaler de kan bruke til egne møter, og dersom de ikke disponerer felleslokaler, om de har ønsker eller behov for det.

32 (16%) av de spurte har felleslokale i sitt kvartal. Av disse er det 8 som sier at de bruker det mye, 19 litt og 4 aldri. Flere av de som har felleslokale bor i samme kvartal. Tilsammen er det 15 kvartaler som disponerer felleslokale.

165 (84%) har ikke felleslokale i eget kvartal. Av disse er det bare 23 personer som gir uttrykk for at de har behov for felleslokale i eget kvartal.

Tabell: Hindringer for å skaffe og / eller drive et felleslokale i eget kvartal.
Antall svar.

	Ja	Nei
Økonomi	33	7
Mangel på plass	23	12
Mangel på initiativ	22	11
Oppfølging av drift	11	13

Hovedinntrykket er at det er få kvartaler som har felleslokaler, og at det er få av dem som finnes som blir mye brukt. Det betyr imidlertid ikke at de har liten betydning. Lokalene kan bety mye for de som bruker dem, som f.eks for ungene som bruker nabosentralen på Sofienberg.

På bakgrunn av denne undersøkelsen, virker det ikke som beboerne i disse kvartalene har et stort, uttrykt behov for felleslokaler. De få som ønsker slike lokaler, nevner i første rekke økonomi, mangel på plass og mangel på initiativ som de største hindringene.

Drift og vedlikehold av gårdsrommene

Kommunen har ansvar for at opparbeidelsen av gårdsrommene skjer i henhold til vedtatte minstekrav. Når gårdsrommet er ferdig, er det imidlertid eierne og/eller beboerne som får ansvaret for å holde gårdsrommet i orden og ta vare på det slik at det ikke forslummes. I dette ansvaret ligger å få til et samarbeid og en kostnadsfordeling gårdene imellom om vedlikeholdet. Det praktiske vedlikeholdet omfatter slike ting som plukking av søppel, strøing om vinteren, beskjæring av busker og trær, gjødsling, planting osv.

Kommunen lagde i 1987 forslag til vedtekter for drift og vedlikehold av kvartalene som vilkår for å gi tilskudd til gårdsromsopparbeidningen. Vedtektene omfattet en organisasjonsmodell med en kvartalsgruppe som forvalter av gårdsrommet. Kvartalsgruppen skulle ha representanter fra alle eiendommene. Til hjelp for kvartalsgruppene har kommunen utarbeidet retningslinjer for de praktiske vedlikeholdsoppgavene i utearealet.

Informasjon fra kommunen til beboerne om oppfølging og vedlikehold av gårdsrommet

Som en del av denne undersøkelsen, ønsket kommunen å få tilbakemelding på sin egen informasjon til beboerne om drift og vedlikehold av kvartalene. Vi spurte om beboerne selv syntes de hadde fått tilstrekkelig informasjon i forhold til de oppgavene de sto foran.

Tabell: Om beboere synes de har fått tilstrekkelig informasjon fra kommunen om organisering og praktisk gjennomføring av vedlikeholdsoppgavene i gårdsrommet. Prosent.

Informasjon fra kommunen	Ja%	Nei %	Vet ikke%
Organisering av kvartalsgruppe	18	50	32
Praktisk drift og forvaltning	12	53	35
Hvor de kan få mer informasjon og veiledning	16	48	36

Bare mellom 12 % og 18 % av de spurte er fornøyde med informasjonen fra kommunen. Ca. 35 % svarer vet ikke og rundt halvparten synes ikke informasjonen fra kommunen er tilstrekkelig. På bakgrunn av disse tallene kunne en lure seg til å tro at gårdsrommene ikke blir holdt i orden og vedlikeholdt. Selv om det sikkert er mye ugjørt her, må det være flere faktorer enn informasjon og opplysning som er av betydning for om vedlikeholdet blir ivarettatt.

Hvordan vedlikeholdet fungerer

Til tross for utilstrekkelig informasjon fra kommunen om drift og vedlikehold, er det positivt å registrere at gårdsrommene i overveiende grad blir holdt i orden. Tilsammen 90 % av de spurte mener at deres gårdsrom blir holdt ganske eller helt i orden. Dette resultatet virker i første omgang overraskende når 52 % av de spurte mener at det er vanskelig å få beboerne til å delta i driften og vedlikeholdet. Det betyr imidlertid at dugnad bare er ett av flere virkemidler for å vedlikeholde gårdsrommene. Nedenfor har vi skilt mellom vedlikehold av egen gårds plass og fellesareal som alle kan bruke. Vi har spurt om hvem som faktisk foretar vedlikeholdet, ikke hvem som har ansvaret. Ansvar for drift og vedlikehold er knyttet til eier.

Tabell: Oversikt over hvem som tar seg av drift og vedlikehold på private gårds plasser og i gårdsrommenes fellesareal. Antall svar.

Private gårds plasser		Fellesareal	
Dugnad	75	Fellesdugnad	89
Vaktmester	70	Enkeltbeboere	80
Enkeltbeboere	69	Vaktmester	55
Utvalg av beboere	29	Turnus mellom gårdene	13
Kvartalsgruppe	4	Kvartalsgruppe med beboere fra hver gård	12
Gartner	2	Eier	2
Eier	1	Ingen	20
Ingen	6		

Av tallene ser vi at det er lettere å holde egen gårds plass i orden enn fellesareale. Det er bare 6 som mener at de private gårds plassene blir ikke holdt i orden, mens det er 20 som mener at fellesareale ikke blir holdt i orden. Det er sannsynlig at det her er flere informanter som sogner til samme kvartal.

Overraskende er det at selv om 52 % mener at det er vanskelig å få beboerne til å delta i å holde i orden ute, så blir allikevel dugnad mye brukt. Det er sannsynlig at det mange steder er vår- og høstdugnad, mens gårdsrommet resten av året blir holdt i orden av vaktmestre, enkeltbeboere og ulike beboerutvalg. Selv om ikke kommunens opplegg for organisering og drift av vedlikehold følges slavisk, kan det se ut til at det går seg til etterhvert, og at beboerne selv finner fram til ordninger seg imellom som fungerer noenlunde tilfredsstillende.

Det er et spørsmål om eieform kan bety noe for om gårdsrommet blir holdt i orden. Det er en allmenn antakelse at folk flest føler større ansvar for og tar bedre vare på det de eier selv, enn det de leier av andre.

Tabell: Prosent som svarer at gårdsrommet blir holdt i orden, holdt ganske i orden og ikke i orden etter eieform. N = faktiske tall.

Eieform	% i orden	%ganske i orden	% ikke i orden	N-total
Ikke leie	71%	24%	5%	151
Leie	46%	27%	27%	41
N-total	126	47	19	192

Antall ubesvart = 7

Tabellen bekrefter at de som eier (71%) holder gårdsrommet oftere i orden enn de som leier (46%). Slår vi sammen de som svarer bekreftende på at de holder helt og ganske i orden, svarer hele 95% av de som eier at gårdsrommet blir holdt i orden, mens 73% av de som leier opplever det slik. Tydeligst blir kanskje tallene når vi ser at 27% av de som leier opplever at gårdsrommet ikke blir holdt i orden, mot bare 5% av de som eier. Denne tabellen må kunne tolkes dithen at beboere gjør det lettere å holde gårdsrommene i orden.

Tatt i betraktning den forholdsvis store mengden offentlige midler som bevilges til gårdsrom, er det et spørsmål om kommunen skulle hatt ansvar for et minimumsvedlikehold i de kvartalene som ikke blir tatt hånd om. Det ville imidlertid kreve at kommunen hadde organisert et tilbakemeldingssystem på hvordan det gikk med gårdsrommene etter opparbeidelsen, f.eks. i en 5-års periode etter ferdigstillingen. På bakgrunn av tabellen ovenfor, ville et slikt oppfølgingssystem i første rekke være aktuelt overfor leiegårdene.

Konflikter om drift og vedlikehold

16 % av de spurte opplever konflikter om vedlikeholdet. Konfliktene går bl.a på ansvar, økonomi, deltakelse i vedlikeholdet, grad av orden, hvilke oppgaver som skal utføres og forsøpling.

Konflikter om økonomi kan dekke flere forhold. Kostnadsfordeling mellom gårder i samme kvartal og innbetaling til et fellesfond for vedlikehold er et konfliktområde. I noen kvartal er det gårder som har så dårlig økonomi at det er vanskelig å kreve inn penger. I noen av de kvartalene hvor det har vært vanskelig å få beboerne til å delta på dugnad, har det vært reist spørsmål om bøter for manglende deltakelse.

Der hvor mye av vedlikeholdet utføres av enkeltpersoner på fritid, er det misnøye med at det er så få som gjør noe.

Vi har spurt om de som synes de bor i et stort kvartal, tror det vil være enklere å holde det i orden om det var delt opp i mindre enheter. 147 av de 199 informantene har svart på dette. Bare 26 av dem tror vedlikeholdet ville være enklere med et mindre gårdsrom.

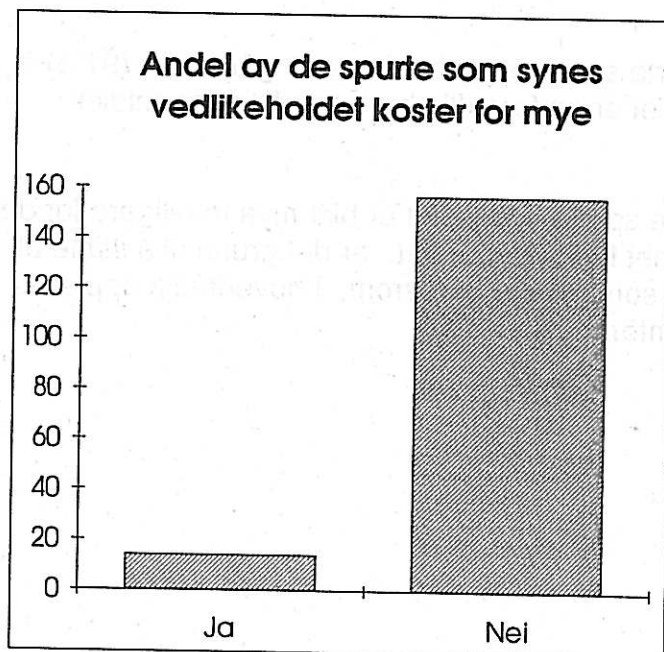
Kostnader til vedlikehold

Av ulike årsaker har beboere som bor i fornyede gårder fått uforholdsmessige høye bokostnader. Det er grunn til å anta at alle kostnader utover de helt nødvendige oppleves som en belastning. Gjennom undersøkelsen ønsket vi å få vite hvor mye beboerne betaler i vedlikehold av gårdsrommet, og om denne kostnaden oppleves som en belastning.

Svarene var overraskende. For det første var det svært få som visste hvor mye vedlikeholdet av gårdsrommet kostet, både for gården som helhet (30%) og for dem selv (24%) i ekstra boutgifter.

Det at forholdsvis få visste størrelsen på årlige utgifter til gårdsrommet, til tross for at de fleste spurte var tillitsvalgte (79%), kan bety flere ting. Mange av de tillitsvalgte ser vervet som en plikt som de deler mellom beboerne på omgang og uten at de involverer seg noe særlig i økonomistyringen. Det kan også være et uttrykk for arbeidsdeling i styrene, slik at det bare er en som bryr seg med økonomien. Det er ikke sikkert det er denne personen vi har intervjuet. Eller det kan hende at de har fått inntrykk av at kostnadene til vedlikehold av gårdsrom er så små, at det ikke er nødvendig å bry seg med dem.

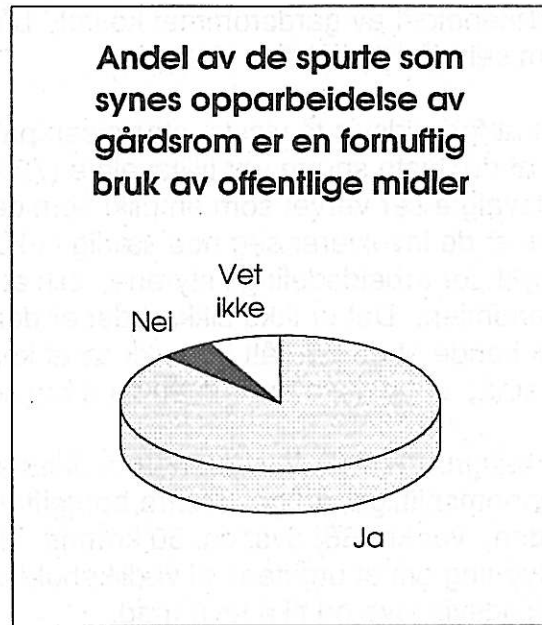
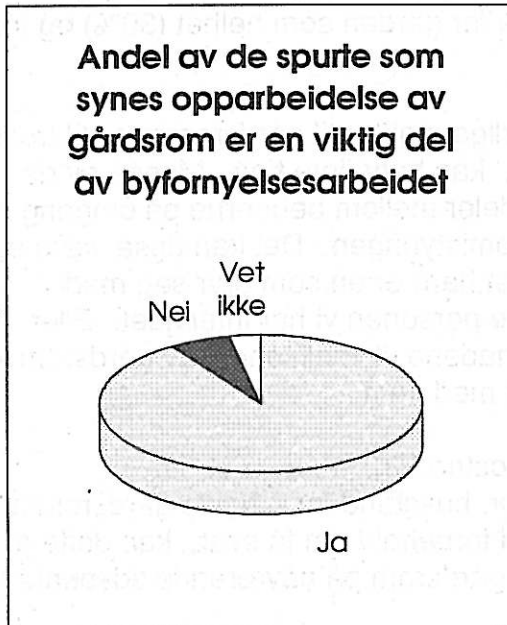
På bakgrunn av de få svarene om direkte kostnader, finner vi at den gjennomsnittlige, årlige, ekstra boutgiften pr. husstand for å holde gårdsrommet i orden, var kr 568, dvs. ca. 50 kr/mnd. Med forbehold om få svar, kan dette gi en antydning om at utgiftene til vedlikehold av gårdsrom på nåværende tidspunkt er forholdsvis lave og til å leve med.



92 % av de spurte svarer at de ikke opplever utgiftene til vedlikehold av gårdsrom som noen belastning i forhold til egen økonomi. Dette kan gi grunn til å anta at beboerne opplever vedlikeholdskostnadene som små i forhold til egne bokostnader.

Gårdsrommenes betydning i byfornyelsen

Inntil 80% av kostnadene til gårdsrom dekkes av tilskudd fra Husbanken. Det er et ønske å få vite om de beboerne som får del i og skal leve med de nye gårdsrommene, synes opparbeidelsen er en viktig del av byfornyelsen. Likeledes om de synes opparbeidelse av gårdsrom er fornuftig bruk av offentlige midler.



Et overveiende flertall av de spurte synes opparbeidelse av gårdsrom (91%) er en viktig del av byfornyelsen og at det er en fornuftig bruk av offentlige midler (87%).

Kobler vi dette med at 87% av de spurte synes det er blitt mye triveligere for dem å bo i gården etter at gårdsrommet ble opparbeidet, er det grunn til å slutte at den del av byfornyelsesarbeidet som gjelder gårdsrom, i hovedtrekk oppleves som vellykket der det er gjennomført.

Om informantene

52 % av beboerinformantene er kvinner. Gjennomsnittsinformanten er 40 år, den yngste er 19 og den eldste er 86 år. Den første flyttet inn i 1919, den siste i 1992. Den største innflyttingen (121) har imidlertid skjedd i siste halvdel av 80-årene og frem til idag.

Tabell: Innflyttingsår

V109	Frekvens
1919 *	1
1923 *	1
1930 *	1
1933 *	1
1938 *	1
1939 *	1
1944 *	1
1948 **	2
1949 *	1
1950 *	1
1955 *	1
1956 *	1
1957 *	1
1958 *	1
1960 **	2
1961 *	1
1962 *	1
1963 *	1
1965 **	2
1967 *	1
1968 *	1
1969 **	2
1970 ***	3
1971 ***	3
1972 **	2
1973 *	1
1975 **	2
1977 *	1
1978 **	2
1979 **	2
1980 *****	7
1981 *****	8
1982 *****	7
1983 ****	4
1984 *****	8
1985 *****	9
1986 *****	12
1987 *****	18
1988 *****	21
1989 *****	23
1990 *****	17
1991 *****	14
1992 *****	7

197

* = informant ? Antall ubesvart = 2

150 av de spurte har et tillitsverv, enten i styre i borettslag eller sameie, i kvartalsgruppe eller i grøntutvalg. Dette er ikke overraskende da intervjuerne skulle lete seg frem til tillitsvalgte.

Tabell: Fordeling av verv blant beboerinformantene.
Faktiske tall.

	Leder	Medlem
Borettslag	60	65
Sameie		
Kvartalsgruppe	4	11
Grøntutvalg	2	8

De fleste, 125 av de spurte, har verv i egen gård, i borettslaget eller i sameiestyret. 25 av de spurte har verv i kvartalsgruppe eller grøntutvalg. Bare fire av disse bor i leiegård.

Vedlegg

- Spørreskjema
- Kart over byfornyelsesområdene
- Minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by

Spørreskjema O-4453

Evaluering av gårdsrom i byfornyelsen

Fylles ut av intervjuer.

- | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------------|
| 1 | Skjemanr. _____ | 4 | Byfornyelsesområde, nr: _____ |
| 2 | Intervjuer: _____ | 5 | Gårdsrom, kvartalsnr.: _____ |
| 3 | Intervjudato: _____ | 6 | Adresse: _____ |
| | | 7 | Etasje: _____ |
-

Gården og gårdsrommet:

- 8 Hva er gårdens eierform?
 Borettslag
 Sameie
 Leiegård
- ✓ Hvor mange leiligheter er det i gården
Ca. Antall
- 10 Hvilket år ble gårdsrommet ferdigstilt?
 År
- 11 Bodde du i gården før gårdsrommet ble istandsatt?
 Ja
 Nei
- 12 Hadde bakgården oppholdsplass for beboerne før gårdsromsforbedringen?
 Ja
 Nei
- 13 Hvis ja, ble det brukt?
 Mye
 Noe
 Aldri
- 14 Er det "nye gårdsrommet" delt opp i fellesområde og "private" gårdsplasser?
 Ja
 Nei
- 15 Synes du gårdsrommet bør være oppdelt i "private" gårdsplasser til hver gård og fellesareal for alle?
 Ja
 Nei
 Vet ikke
- 16 Har gården felles takterrasse?
 Ja
 Nei
- 17 Har noen i gården balkonger?
 Ja
 Nei
- 18 Har det vært arrangert beboermøte om gårdsromsforbedringen?
 Ja
 Nei
 Vet ikke
- 19 Har noen i gården deltatt i planleggingen av gårdsrommet?
 Ja
 Nei
 Vet ikke
- 20 Har noen i gården deltatt med arbeidsinnsats i opparbeidingen av gårdsrommet?
 Ja
 Nei
 Vet ikke

Trivsel

Hva synes du er positivt med det nye gårdsrommet?

Her har vi tatt med noen positive påstander om gårdsrommet. Vi vil gjerne vite hvordan påstandene passer med slik du opplever ditt gårdsrom. Kryss av for hvor enig/uenig du er.

	Sterkt enig	Nokså enig	Usikker	Nokså uenig	Sterkt uenig
21 Gårdsrommet er en luftig grønn "hage"					
22 Det er deilig å se ut på trærne, blomstene og fuglene					
23 Jeg driver litt hagearbeid og får jord mellom fingrene					
24 Gårdsrommet er blitt en tumleplass for alle beboerne, uansett alder					
25 I gårdsrommet kan vi sitte uforstyrret og slappe av					
26 Det er bra at gårdsrommet er fritt for biler					
27 Gårdsrommet har økt verdien på leiligheten					

Hva synes du er negativt med det nye gårdsrommet?

Her har vi tatt med noen negative påstander som av og til er blitt uttalt av beboere før deres gårdsrom er blitt opparbeidet. Vi vil gjerne vite om du opplever det slik etter at gårdsrommet er blitt tatt i bruk. Kryss av etter hvor enig/uenig du er.

	Sterkt enig	Nokså enig	Usikker	Nokså uenig	Sterkt uenig
28 Vi har ingen uteplass for oss i gården					
29 Ungene har overtatt gårdsrommet					
30 Ingen tar ansvar for vedlikeholdet					
31 Gårdsrommet er blitt for stort					
32 Gårdsrommet er for lite hvis alle de som bor her skal bruke det					
33 Folk tar seg til rette og bruker gårdsrommet etter eget behov					
34 Gårdsrommet er blitt en offentlig park					
35 Planleggerne tok ikke hensyn til våre ønsker					

Veldig fornøyd Ganske fornøyd Uvesentlig Ganske misfornøyd Veldig misfornøyd

36 Er du fornøyd med "det nye" gårdsrommet?
Kryss av etter hvor fornøyd/misfornøyd du er.

--	--	--	--	--

Mye triveligere Litt triveligere Uvesentlig for min trivsel Litt uttriveligere Mye uttriveligere

37 Har det istandsatte gårdsrommet gjort det triveligere for deg å bo i gården?

--	--	--	--	--

Bruk av gårdsrommet

I forhold til hvor mange som sogner til dette gårdsrommet, synes du det blir brukt mye eller lite av følgende beboergrupper?

- 38 Barn (0-7 år)
- 39 Halvstore unger (8-13 år)
- 40 Ungdom (14-18 år)
- 41 Eldre
- 42 Kvinner
- 43 Menn
- 44 Faste grupper

	Mye	Lite	Aldri

45 Bruker de som bor i lav etasje gårdsrommet mer enn de som bor høyt oppe?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Hvordan blir gårdsrommet brukt?

- 46 Lek
- 47 Soling
- 48 Sitte ute
- 49 Møteplass for en uformell prat
- 50 Sosiale fellesarrangement
- 51 Reparasjon (sykler m.m.)
- 52 Tørkeplass, lufting av tepper osv.
- 53 Plassering av barnevogner
- 54 Parkering av sykler
- 55 Parkering av motorkjøretøyer
- 56 Annet: _____
- 57 Hvis ja, til hva:

	Ja	Nei	Vet ikke

58 Bruker du eller noen i din husholdning gårdsrommet?

- Ja
- Nei

1) Er det noe du savner i gårdsrommet?

- Ja
 Nei

2) Hvis ja, hva da?

3) Har det vært konflikter mellom beboerne om bruk av gårdsrommet?

- Ja
 Nei

4) Hvis ja, om hva?

Drift og vedlikehold av gårdsrommet

5) Bli gårdsrommet holdt i orden?

- Ja
 Ganske
 Nei

Hvem holder gårdsrommet i orden?

Kryss av for hvem som holder den private gårdsplassen i orden og hvem som holder fellesarealet i orden.

"Privat gårdsplass" til egen gård:

- 4 Vaktmester
5 Utvalg av beboere i gården
6 engasjerte enkeltbeboere
7 Dugnad
8 Kvartalsgruppe
9 Satt bort til gartner/firma
0 Ingen
1 Andre?
2 Hvis andre, hvem da?

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Fellesareale som alle kan bruke:

- 3 Kvartalsgruppe med beboere fra hver gård
4 Turnustjeneste
(hver gård har ansvar for fellesarealet etter tur)
5 Fellesdugnad
6 Engasjerte enkeltbeboere
7 Satt bort til vaktmester/gartner
8 Ingen
9 Andre
0 Hvis andre, hvem da?

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

81 Er det vanskelig å få beboere til å delta i å holde gårdsrommet i orden?

- Ja
 Nei

82 Vet du omtrent hvor mye din gård betaler for vedlikeholdet av gårdsrommet i år?

- Ja
 Nei

83 Hvis ja, hvor mye Ca. kr. _____

84 Vet du omtrent hvor mye det blir for deg pr. mnd. eller pr. år?

- Ja
 Nei

85 Hvis ja, hvor mye: Ca kr. pr. mnd. _____
Ca. kr. pr. år _____

86 Synes du vedlikeholdet av gårdsrommet koster for mye i forhold til din private økonomi?

- Ja
 Nei

87 Har beboerne i kvartalet forandret på gårdsrommet etter at det ble ferdig?

- Ja
 Nei

88 Hvis ja, hva er gjort i fellesarealet?

89 Hvis ja, hva er gjort i "privat område" til din gård? _____

90 Har det vært konflikter om å holde gårdsrommet vedlike?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

91 Hvis ja, om hva:

92 For deg som bor i et stort kvartal, tror du det ville være enklere å holde gårdsrommet i orden om det var delt i to?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

Felleslokale

93 Har kvartalet felleslokale?

- Ja
 Nei

94 Hvis ja, hvor mye blir det brukt?

- Mye
 Lite
 Aldri

95 Hvis nei, har dere ønske om/behov for felleslokale?

- Ja
 Nei

For de som har behov eller ønske om felleslokale. Hva vanskeliggjør oppføring og drift av felleslokale i ditt kvartal?

96 Økonomi

- Ja
 Nei

97 Mangel på initiativ

- Ja
 Nei

98 Mangel på plass/egnet lokale

- Ja
 Nei

99 Oppfølging av drift og vedlikehold

- Ja
 Nei

100 Annet?

- Ja
 Nei

101 Hvis ja, hva da?

102 Synes du opparbeidelsen av gårdsrom er en viktig del av byfornyelsesarbeidet?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

103 Synes du opparbeidelse av gårdsrom er en fornuftig bruk av offentlige midler?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

Informasjon

Har dere fått tilstrekkelig informasjon fra kommunen og /eller landskapsarkitekten som sto for opparbeidelsen av ditt kvartal om:

104 Hvordan organisere kvartalsgruppe for vedlikehold av gårdsrommet?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

105 Praktisk gjennomføring av drift og forvaltning av gårdsrommet?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

106 Hvor dere kan henvende dere om dere har behov for mer informasjon og veiledning?

- Ja
 Nei
 Vet ikke

Opplysninger om den som er intervjuet

107 Alder:

108 Mann Kvinne

109 Hvilket år flyttet du inn i gården?

År

110 Har du tillitsverv i gården eller kvartalet?

Brl./sameiestyret

- Medlem
 Leder

111 Kvartalsgruppe

- Medlem
 Leder

112 Grøntutvalg el. lign.

- Medlem
 Leder

Opplysninger om husstanden

113 Antall voksne i husstanden?

114 Hvor mange er i jobb/skole

Full tid
 Deltid

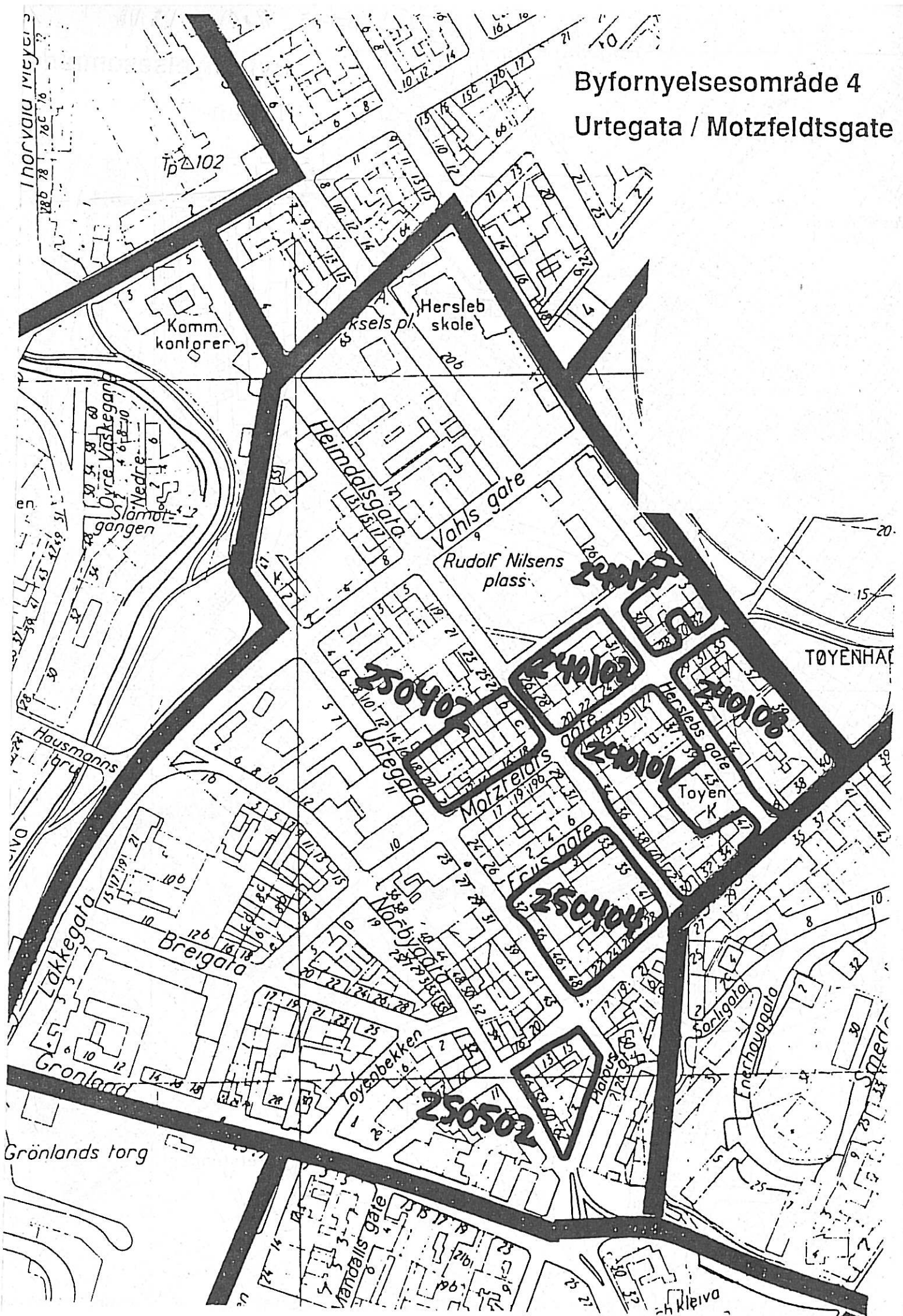
115 Hvor mange er hjemmeværende? (Husmor, trygdet, pensjonist, arb.ledig, annet)

Antall

116 Hvor mange barn bor hjemme?

0 - 7 år
 8 - 13 år
 14 - 18 år

Byfornyelsesområde 4
Urtegata / Motzfeldtsgate



Tp 102

Komm. kontor

Hersleb skole

Oyve Vaskegata
Nedre
Slamrigangen

Heimdalsgata

Vahls gate

Rudolf Nilsens plass

TOYENHAGEN

250402

250403

250404

250405

250406

250407

250408

250409

250501

250502

Hausmanns
bru

Lakkegata

Breigata

Norbysgata

Oyvenbekken

Sorligata

Inerhauggata

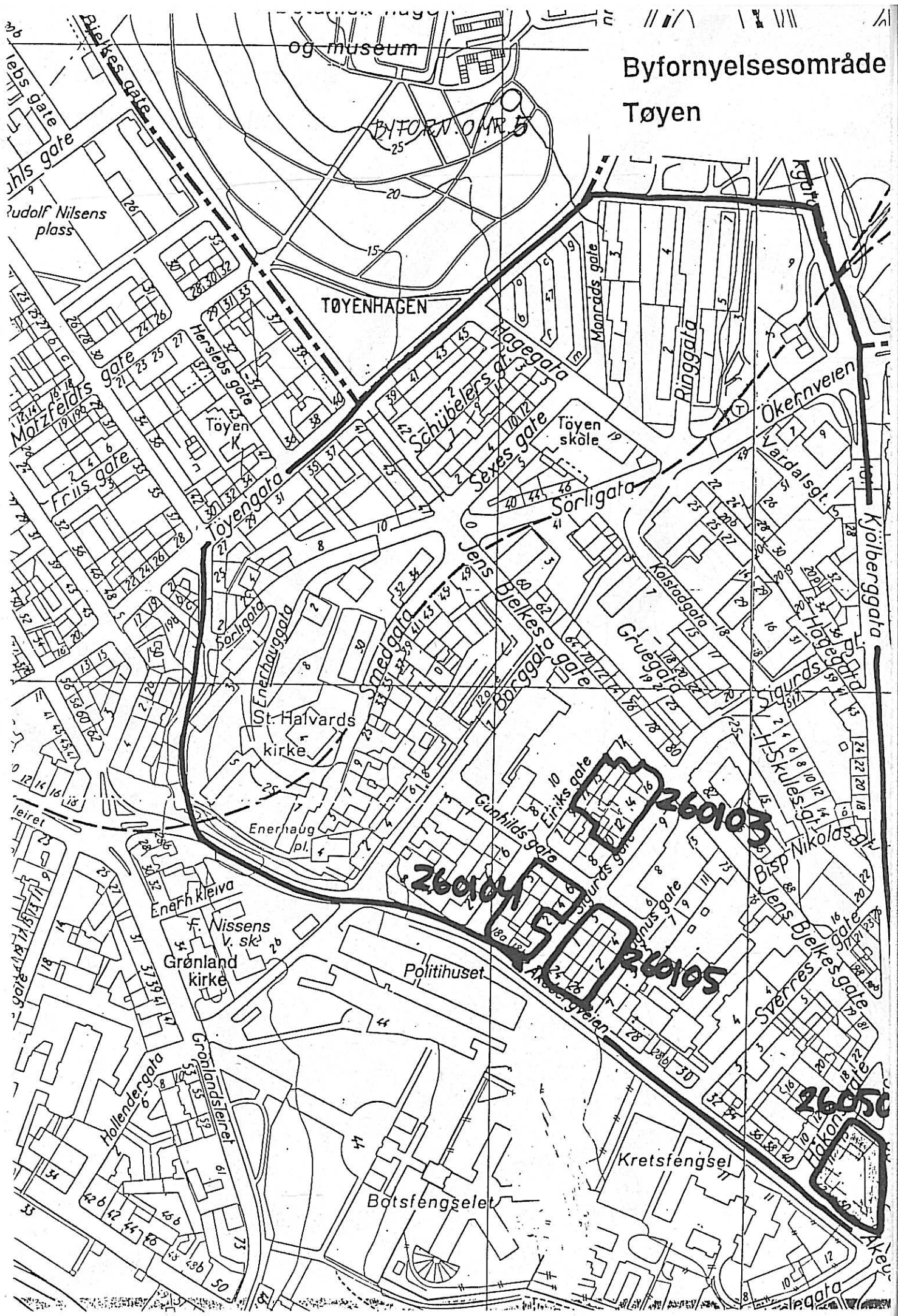
Grønlands torg

Vandals gate

ch kleiva

Byfornyelsesområde

Tøyen



og museum

BYFORNYINGSOMRÅDE 5

TØYENHAGEN

St. Halvards kirke

260104

260103

260105

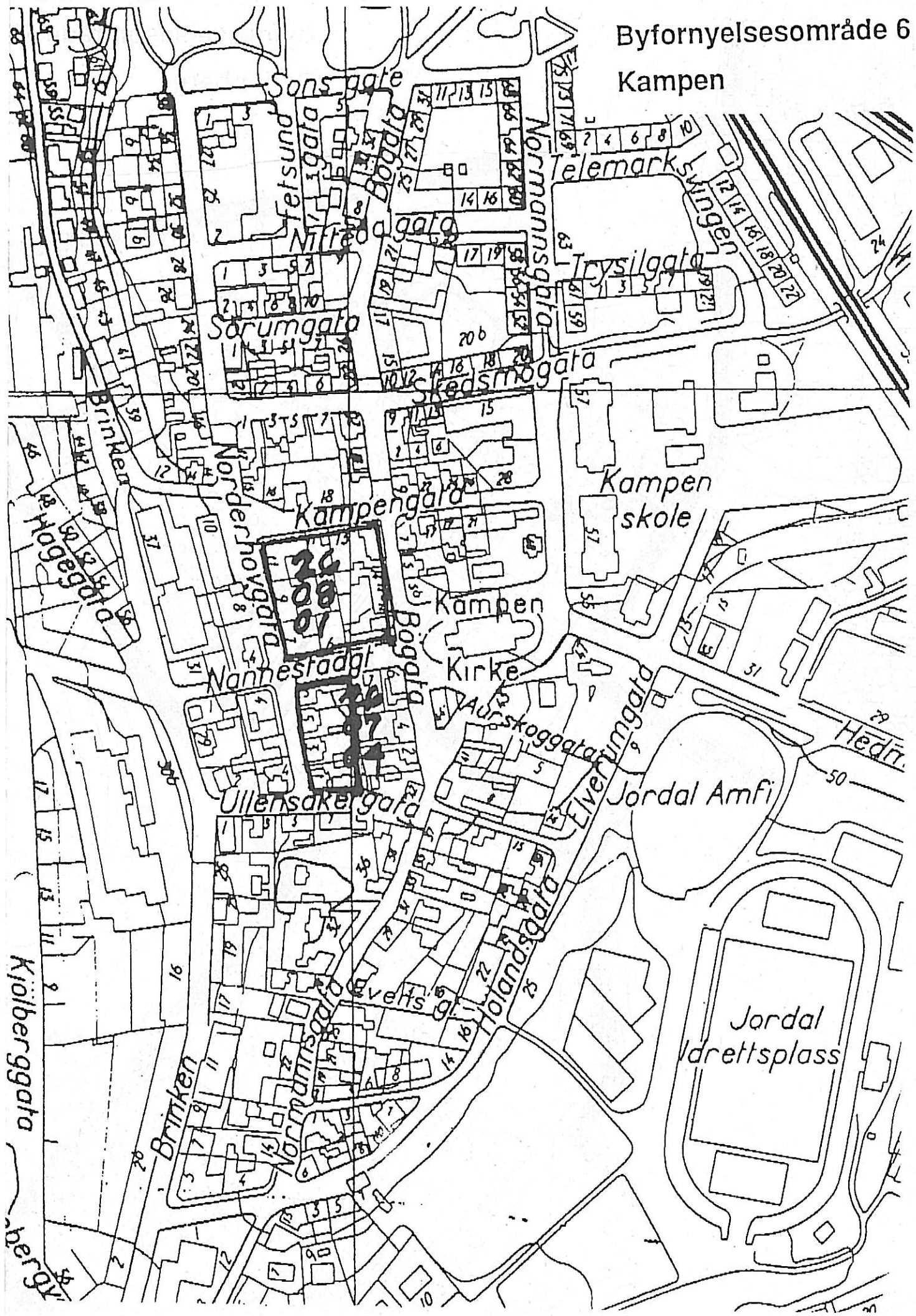
260106

Politihuset

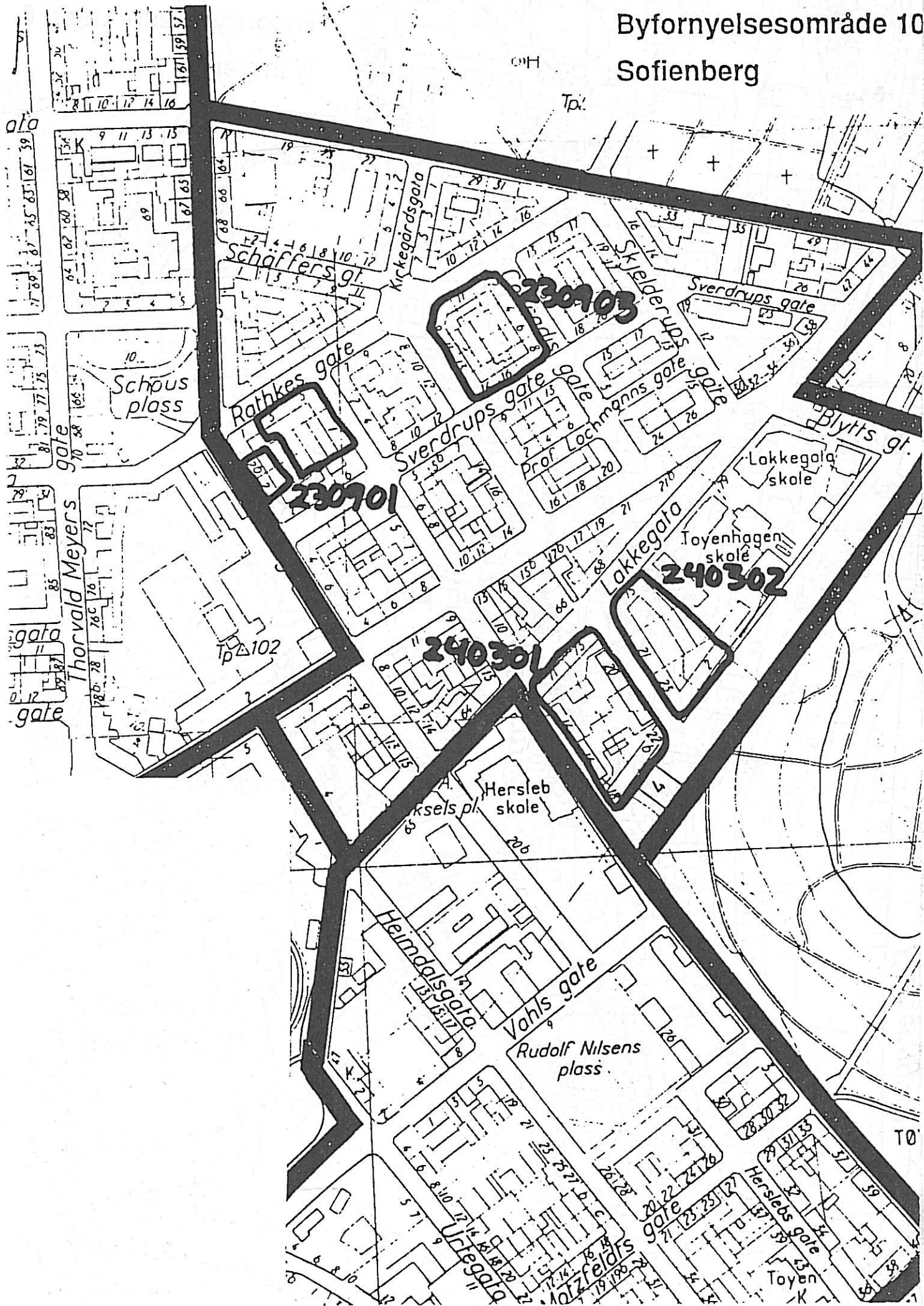
Krets fengsel

Bots fengselet

Byfornyelsesområde 6
Kampen



Byfornyelsesområde 10
Sofienberg



Schaffers gt

230903

Schpus plass

Rathkes gate

230901

Sverdrups gate

Prof Lochmanns gate

Sverdrups gate

Blytts gt

Lakkegata skole

Toyenhagen skole

240302

240301

Lakkegata

Hersleb skole

Heimdalsgata

Vahls gate

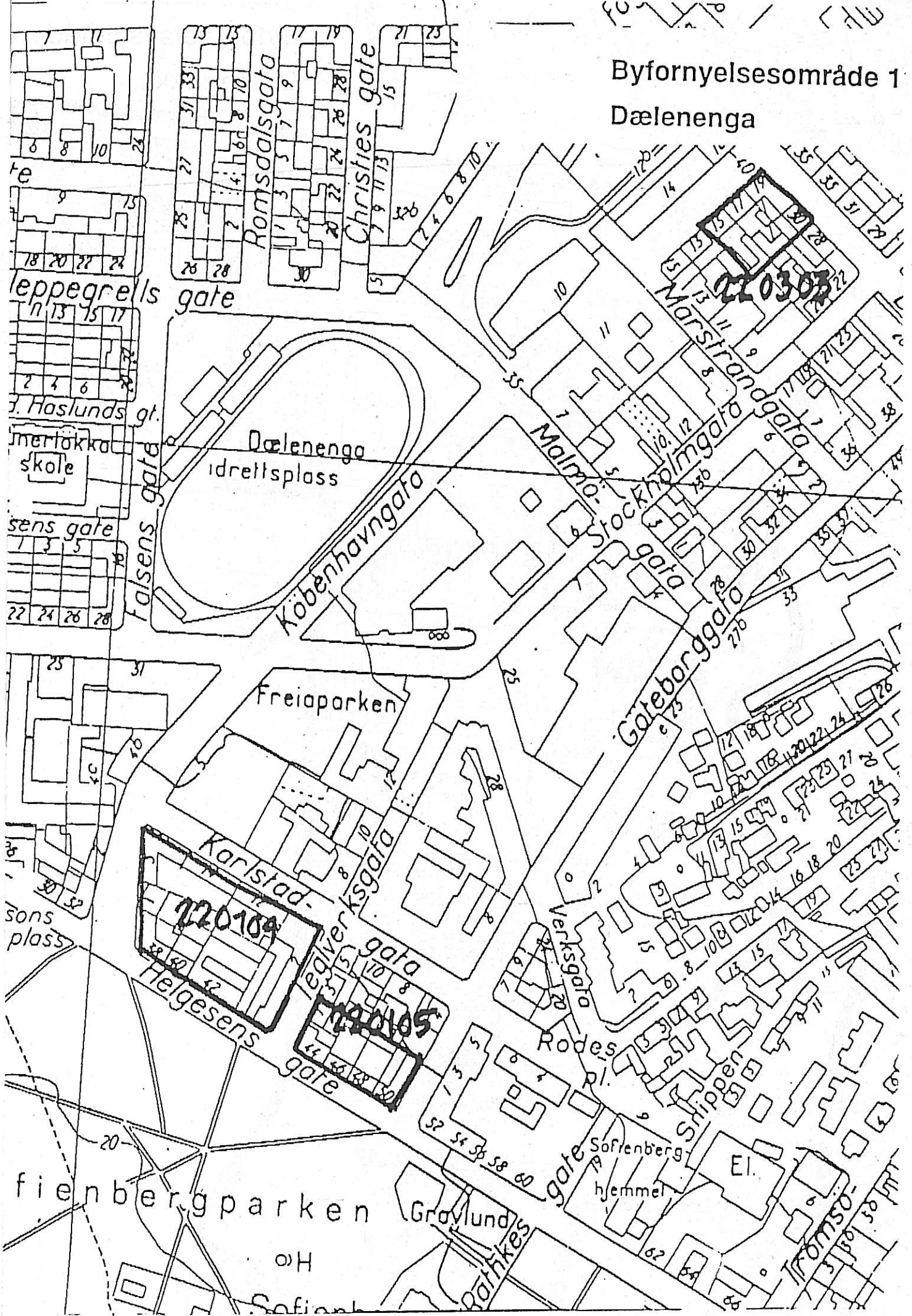
Rudolf Nilsens plass

Ulregata

Herslebs gate

Toyen K

Byfornyelsesområde 1
Dælenenga



leppegrells gate

Romsdalsgata
Christies gate

Dælenenga idrettsplass
Københavnsgata

J. Haslunds gt.
Merlokka skole
Falsens gate

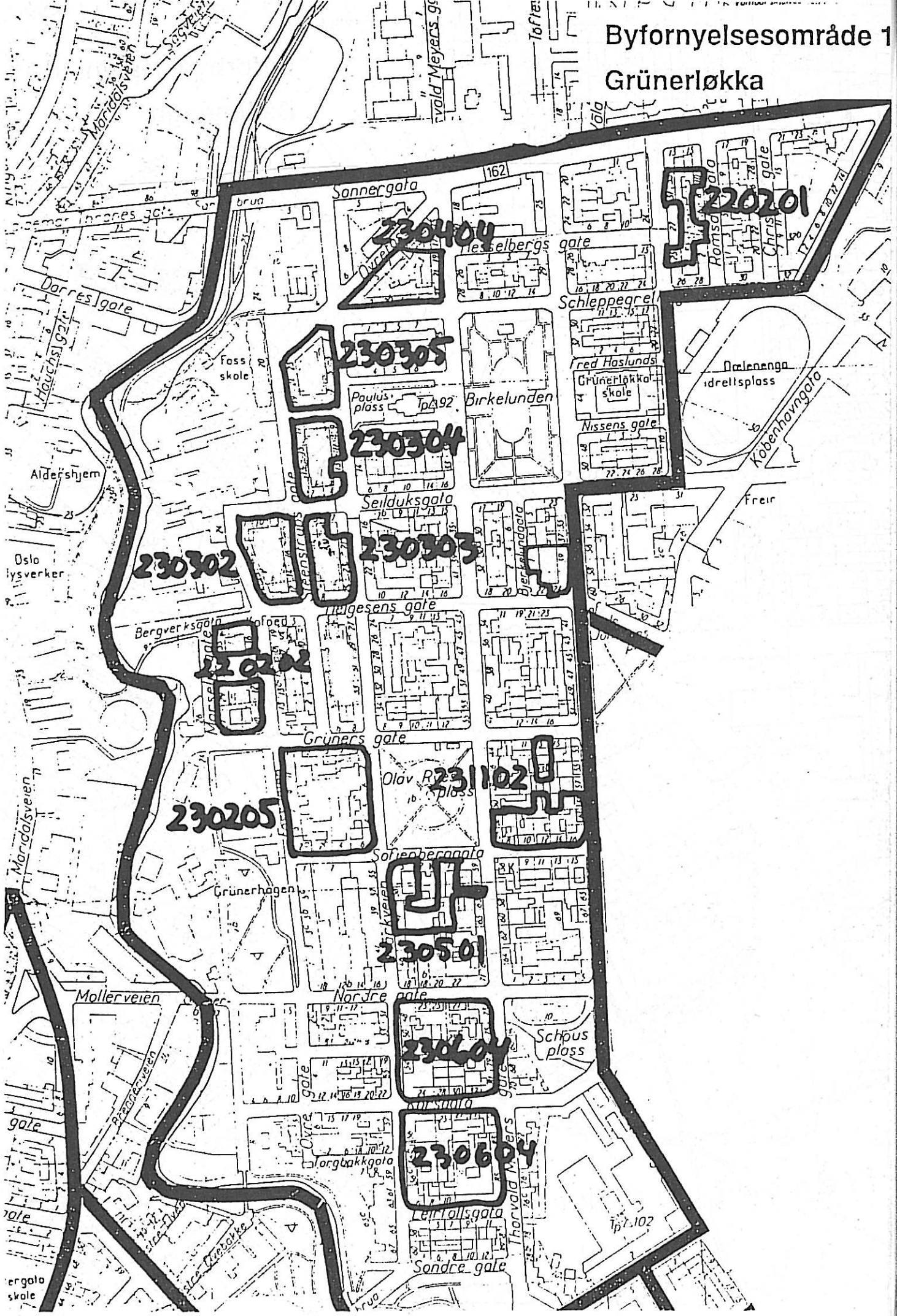
Freiaparken
Karlstad
Helgesens gate
Leaverksgata

Gøylandsparken

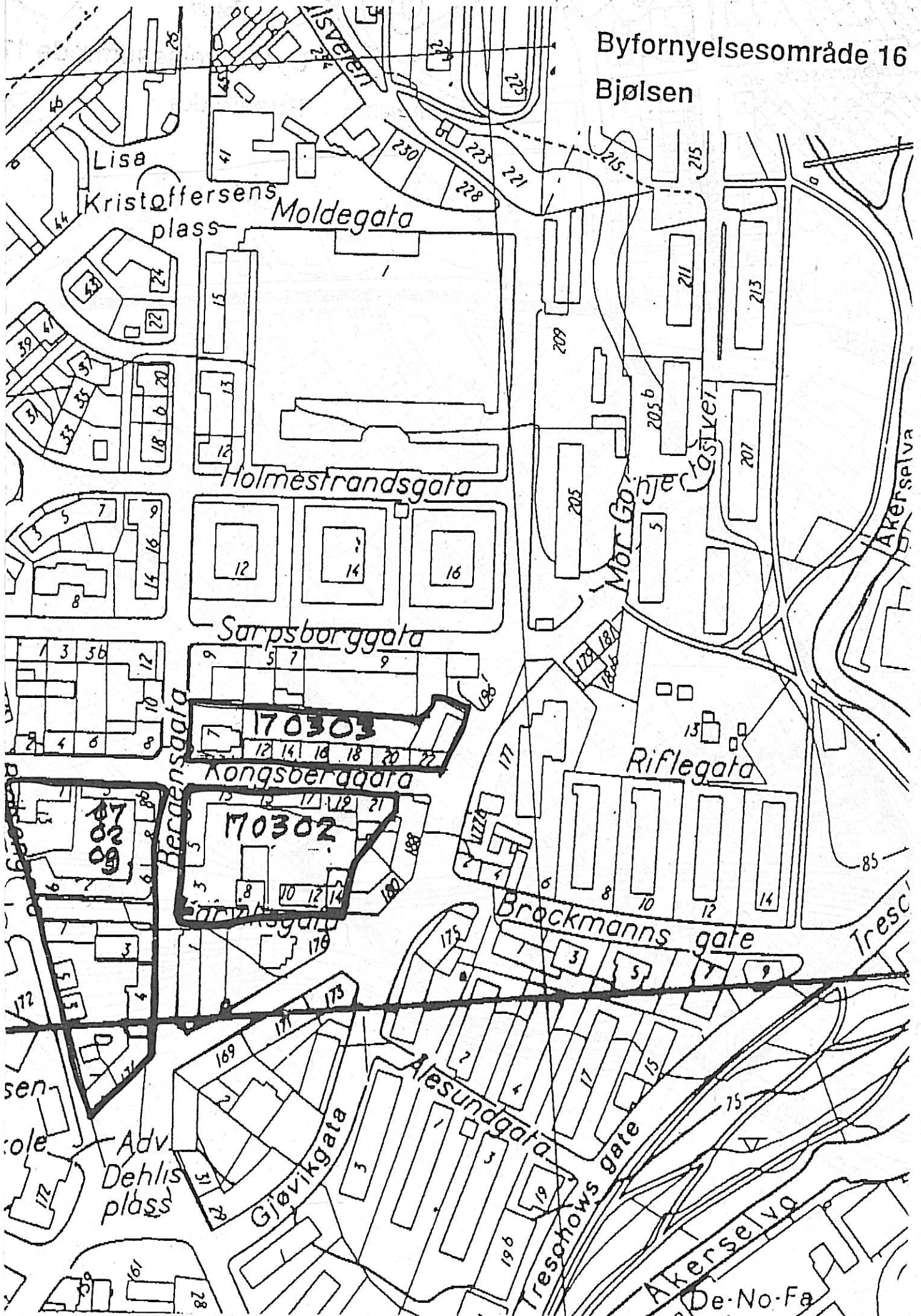
220303
Malmø
Gateborggata
Rodes pl.
Sofrenberg hjemmel
Gøylandsparken

Byfornyelsesområde 1

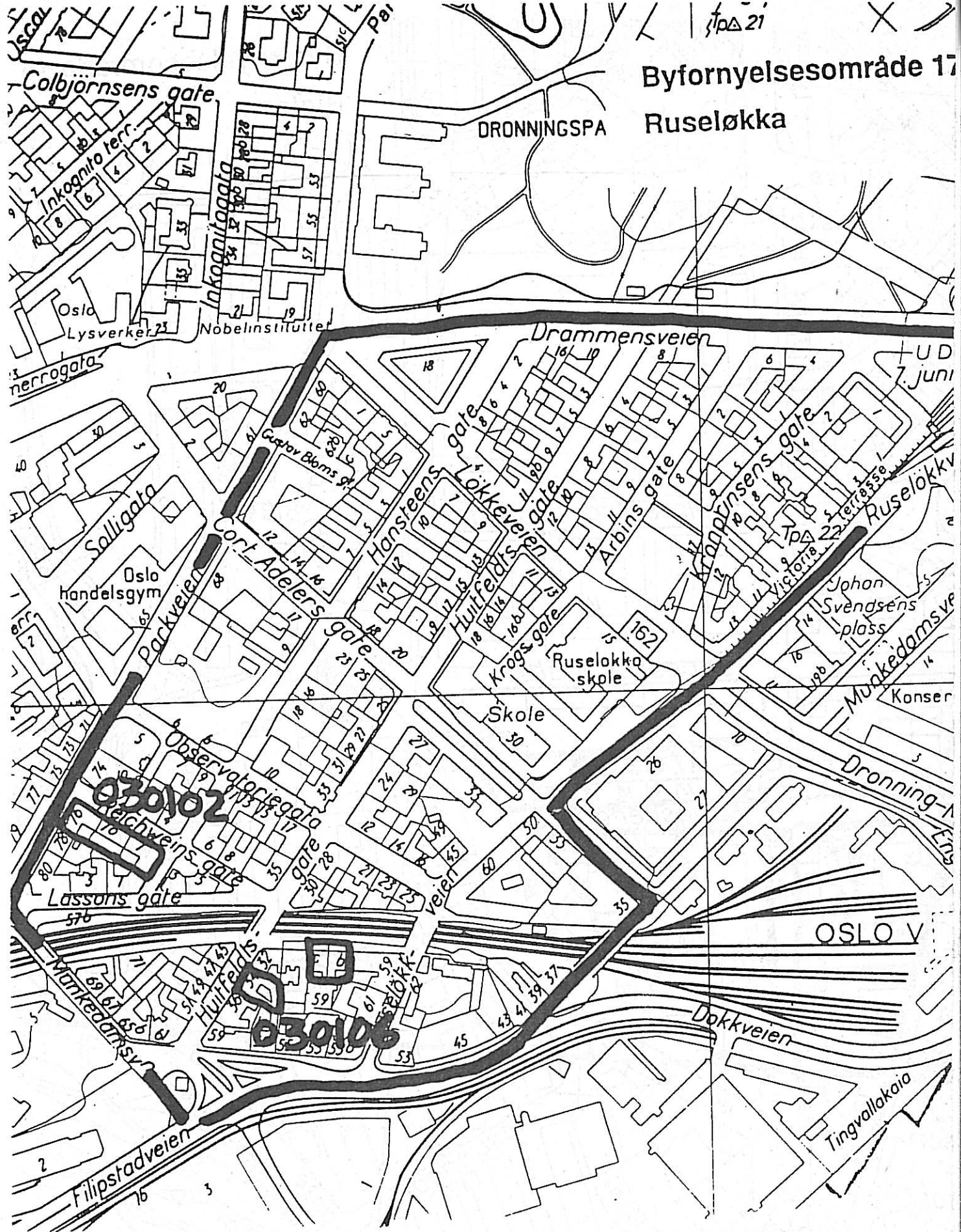
Grünerløkka



Byfornyelsesområde 16
Bjølser

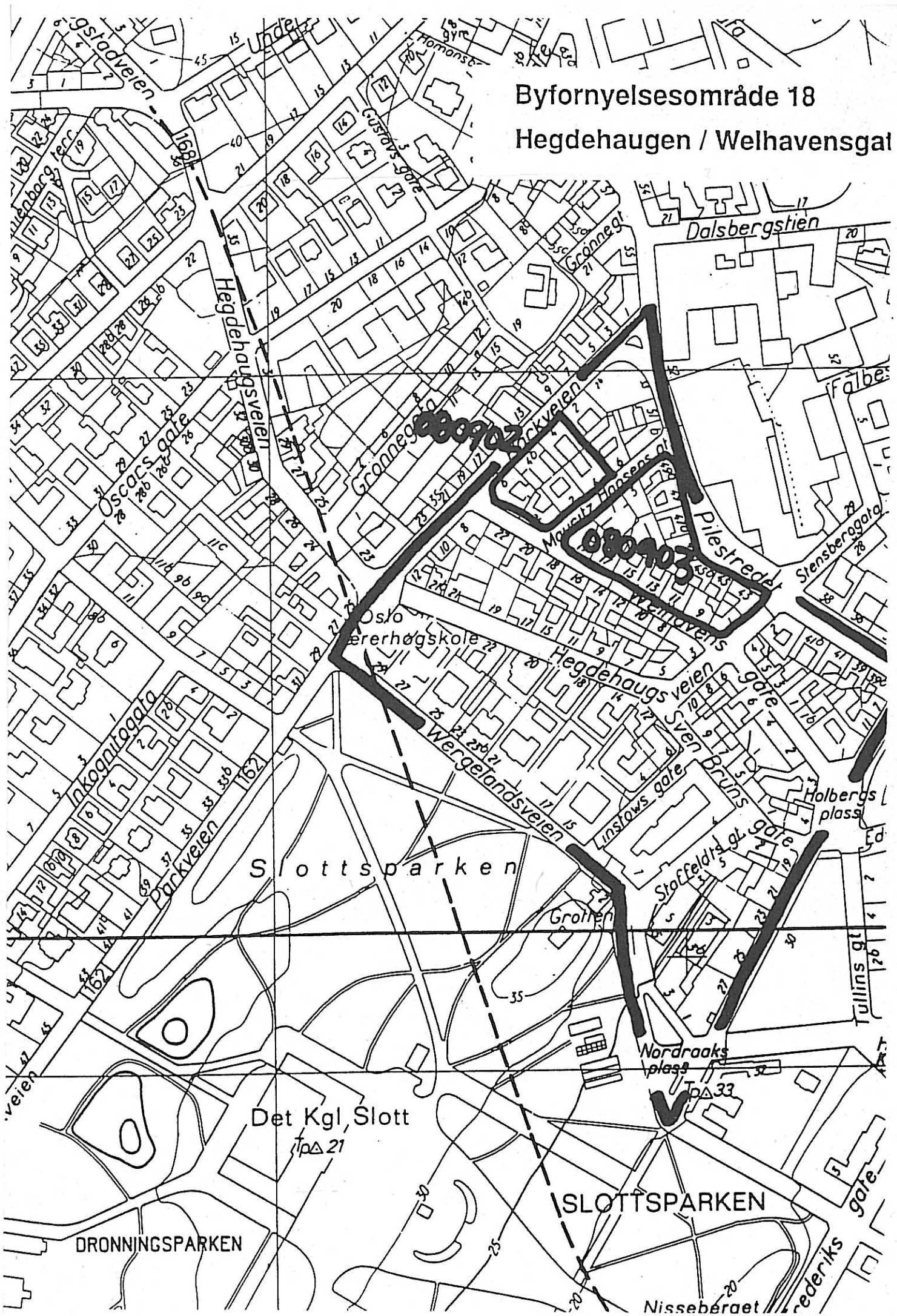


Byfornyelsesområde 17
Ruseløkka



Byfornyelsesområde 18

Hegdehaugen / Welhavensgat



1875

1875

1875

1875

1875

1875

1875

1875



MINSTEKRAV VED UTBEDRING AV GÅRDSROM I BOLIGKVARTALER I INDRE BY

- vilkår for innvilging av tilskudd/lån
vedtatt av formannskapet 26. februar 1986

(Ved utbedringsprogram, utbedringsavtale, fornyelsesavtale med utbygger, kommunal tilråding for tilskudd til byfornyelse, husbanklån og tilskudd til bomiljøtiltak)

MINSTEKRAV TIL UTFORMING AV UTEAREALET

1. UTEAREALET SKAL HA GRØNTANLEGG, SITTEPLASSER OG LEKEAREAL OG SÅ VIDT MULIG GI ET TILBUD TIL ALLE ALDERSGRUPPER
 - Dette kravet gjelder selv om ikke alle aldersgrupper er representert på det tidspunkt gårdsrommet utbedres.
 - Barn på ulike alderstrinn må få plass og muligheter til å kunne utfolde seg - små barn bør kunne leke i sandkasse, huske, skli, ake, løpe osv. - større barn bør kunne sykle, hoppe strikk, kaste ball, hoppe paradis, spille bordtennis eller badminton o.l.....
 - Voksne bør kunne få sitte i ro på en benk, drikke kaffe, lese avis, sole seg, treffe andre, grille middag, glede seg over planter og blomster, være sammen med barna, lappe sykkel, spille bordtennis osv.....
 - Utearealet må gi boliger som har sin hovedankomst fra gårdsrommet, gode adkomstforhold (se forøvrig pkt. 8).
2. DET SAMLEDE UTEAREAL I ET BOLIGKVARTAL BØR I UTGANGSPUNKTET KUNNE BRUKES FELLES
 - Alle gårdsrommene bør planlegges under ett.
 - Ved å slå sammen gårdsrommene vil det bli mulig å få plass til flere ulike aktiviteter - også mer plasskrevende aktiviteter for barn.
 - Noen solrike plasser må gjøres tilgjengelige for alle.
 - Høye gjerder mellom eiendommene må rives.
3. UTEAREALET KAN EVENTUELT DELES I ET FELLESOMRÅDE MIDT I KVARTALEN OG MER PRIVATE SONER UTENFOR HVER GÅRD
 - Et fellesområde og private soner kan adskilles med hekker, lave gjerder, espalier e.l.
 - Alle eiendommer må ha adkomst til fellesområdet.
 - Søplekasser, sykler, barnevogner, eventuelt sandkasse for de minste barna og tørkestativ, bør fortrinnsvis plasseres i privat sone.

4. **VED OPPARBEIDELSE AV ENKELTGÅRDSROM MÅ DET LEGGES TIL RETTE FOR EN FRAMTIDIG FORBINDELSE MELLOM GÅRDSROMMENE**
 - Barn skal ikke behøve å gå ut av kvartalet for å besøke lekekamerater i samme kvartal.
 - Gårdsrommene kan adskilles med hekker eller lave gjerder med porter.
5. **FOR AT UTEAREALET SKAL KUNNE FORBEHOLDES BEBOERNE I KVARTALET, MÅ INNGANGER FRA GATENE KUNNE LUKKES**
 - Alle portrom må ha låsbar port.
 - Det bør vurderes om noen av inngangene bør stenges helt.
6. **UTEAREALET MÅ FÅ TILSTREKKELIG BELYSNING SLIK AT DET BLIR MULIG Å VERE UTE ETTER AT DET ER MØRKT**
 - Belysningen bør knyttes til hver gård.
7. **NÆRINGSVIRKSOMHET I KVARTALET MÅ IKKE FORRINGE BOLIGMILJØET**
 - Næringsvirksomhet må ikke medføre sjenerende lukt eller støy eller på annen måte gi vesentlige ulemper for boligmiljøet.
8. **UTEAREALET TILLATES IKKE BRUKT TIL PARKERING ELLER KJØRING AV MOTORKJØRETØY ELLER TIL LAGRING**
 - Det kan gjøres unntak for parkering for beboere som har parkeringsdispensasjon pga. bevegelseshemninger eller for nødvendig varelevering.

ANDRE VILKÅR FOR INNVILGING AV TILSKUDD

- A. **TILSKUDD KAN GIS TIL BORETTSLAG OG TIL PRIVATE EIERE SOM ER MED I EN KOMMUNAL SAMLET PLAN FOR UTEAREAL I FLERE EIENDOMMER**
 - jfr. retningslinjer fra departementet av 20.februar 1981
- B. **BEBOERNES RETT TIL BRUK AV UTEAREALET SKAL SIKRES VED TINGLYSING**
 - Gårdeiere må underskrive en erklæring som kommunen tinglyser.
- C. **HVER EIENDOM MÅ YTE EN EGENINNSATS**
 - Egeninnsatsen kan bestå i dugnad eller økonomisk andel.
 - Eiere er ansvarlige for oppgjør av egenandelene.
- D. **GÅRDEIERE/BEBOERE MÅ PÅTA SEG ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV DET UTBEDREDE UTEAREALET**
 - Ansvar for fellesområdet kan f.eks. pålegges en kvartalsgruppe med en representant for hver gård.

