

Berit Nordahl, Lillin Knudtson,
May Sommerfelt og Rolf Barlindhaug

Analyse av sosiale konsekvenser ved etterbruk av Fornebu

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Berit Nordahl, Lillin Knudtzon, May
Sommerfelt og Rolf Barlindhaug

Analyse av sosiale konsekvenser ved etterbruk av Fornebu

Prosjektrapport 205 – 1996

Prosjektrapport 205
Berit Nordahl, Lillin Knudtson, May Sommerfelt
og Rolf Barlindhaug
**Analyse av sosiale konsekvenser ved
etterbruk av Fornebu**

Emneord: konsekvensanalyse, nye store
boligområder, urban livsstil, fysisk utforming,
bygninger og grøntområder, tilhørighet, sosial
organisering

Key words: social impact assessment, new large
scale residential areas, urban way of life, physical
design of buildings and outdoor areas, social
relations within the neighbourhood, local social
services

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0546-3
100 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Cyclus resirkulert papir
Omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1996

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 00
Fax: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

FORORD

Boligforskningsavdelingen ved Norges Byggeforskningsinstitutt har vært engasjert av Statsbygg for å forestå en delutredning om sosiale konsekvenser ved utbyggingen av Fornebu. Det er foreløpig ikke fattet noen vedtak om hvilke rammer utbyggingen skal skje innenfor. I samråd med oppdragsgiver har vi derfor konsekvensvurdert ut fra fire alternativer mht. antall boliger og utbyggingstid. I utredningen belyses både sosiale konsekvenser for det samfunn som bygges opp på Fornebu og konsekvenser for eksisterende lokalsamfunn.

Denne utredningen er resultat av et samarbeid hvor mange forskere ved Boligforskningsavdelingen har stilt til rådighet kunnskap opparbeidet gjennom mange års forskning. Cand. sociol. Sosiolog Berit Nordahl har hatt prosjektlederansvaret for oppdraget. Cand. polit. Lillin Knudtzon, siv.ark. May Sommerfelt og cand. oecon. Rolf Barlindhaug har vært prosjektmedarbeidere og aktive medforfattere. Vi vil gjerne takke siv.ark. Kirsten Arge, cand.polit. Susanne Søholt, cand. psychol. Siri Nørve, cand. sociol. Oddrun Sæther og siv. ark. Jens Bjørneboe for svært nyttige kommentarer og diskusjoner underveis.

Kirsten Arge
forskningssjef

Berit Nordahl
prosjektleder

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	7
1.1 Prosjektbeskrivelse og mandat.....	7
1.2 Nærmere om rammer fra Staten og signaler fra Bærum kommune	8
1.3 Presentasjon av de fire utbyggingsalternativene.....	9
1.4 Analyse av sosiale konsekvenser - teoretisk tilnærming.....	10
1.5 Kilder.....	12
1.6 Kort om innholdet.....	12
2. Lokalsamfunnsprofil.....	14
2.1 Fysiske forhold.....	15
2.2 Eksisterende lokalsamfunn.....	17
2.3 Tilbud i området.....	18
2.4 Lokalbefolkningens frykt og forventninger.....	21
3. Sosialt miljø - viktige faktorer	23
3.1 Sosiale kvaliteter i tett bebygde boligområder i byens randsone	23
3.2 Tilhørighet, deltakelse og innflytelse.....	24
3.3 Fysiske strukturer og sosialt liv	28
3.4 Service og tjenester	31
3.5 Helse og rekreasjon	34
3.6 Forvaltning, drift og vedlikehold.....	36
3.7 Arbeidsplasser.....	38
3.8 Anleggsfasen og utbyggingstakt	39
4. Boligmarkedsvurderinger for Fornebuområdet.....	41
4.1 Boliggetterspørsel på Fornebu	41
4.2 Tiltak for å nå befolkningsmål.....	44
4.3 Boligsituasjon og flyttemønster i Oslo vest og Bærum	46
5. 10 000 boliger utbygget over 15 år.....	52
5.1 Skissering av alternativet	52
5.2 Sosiale konsekvenser ved 10 000 boliger.....	56
5.3 Konsekvenser for eksisterende lokalsamfunn.....	62
5.4 Oppsummering, avbotende tiltak	63
6. 2000 boliger utbygget over 5 år.....	64
6.1 Skissering av alternativet	64
6.2 Sosiale konsekvenser ved 2000 boliger.....	67
6.3 Betydning for lokalbefolkningen	71
6.4 Oppsummering avbotende tiltak	72
7. 5000 boliger utbygget over 5 år.....	73
7.1 Skissering av alternativet	73
7.2 Sosiale konsekvenser ved 5000 boliger.....	75
7.3 Betydning for lokalbefolkningen	80
7.4 Oppsummering, avbotende tiltak.....	81
7.5 5000 boliger og 15 års utbyggingstid.....	82
8. Sammendrag og oppsummering.....	85
8.1 Vurderingskriterier	85
8.2 De ulike alternativene	86
8.3 Alternativene og eksisterende lokalsamfunn.....	88
9. English summary.....	90
9.1 Four different alternatives.....	92
9.2 The existing local community.....	93
Vedlegg	95
1. Anbefalte kvalitetskrav for nærrekreasjon, leke- og oppholdsarealer i byer og tette boligområder.....	95
2. Oversikt over tabeller og figurer.....	96
3. Litteraturliste	97

1. Innledning

1.1 Prosjektbeskrivelse og mandat

Når Gardermoen høsten 1998 åpner som storflyplass, blir Fornebu Lufthavn nedlagt. Fornebu utgjør 3370 dekar og blir et av de største sammenhengende utbyggingsområder sentralt i Oslo-området. Området ligger strategisk og attraktivt plassert med strandarealer, som knytter seg til sjøfronten i indre Oslofjord. Bærum kommune har reguleringsmyndighet over området, og kommunestyret har vedtatt at området skal benyttes til boliger, næring og rekreasjon (se vedlegg til Kommunestyremøte 15/11-95).

Statsbygg har gitt Norges byggforskningsinstitutt (Byggforsk) oppdraget med å utrede sosiale konsekvenser og mulige avbøtende tiltak ved utbygging av Fornebu. I innbydelsen fra tiltakshaver bes det om at delutredningen om sosiale konsekvenser belyser følgende aspekter ved utbyggingen:

1. Konsekvenser for eksisterende lokalsamfunn.

Problemstillinger som kan være av betydning for naboene og mulige avbøtende tiltak.

2. Sosiale aspekter som bør legges til grunn ved utbygging av et stort boligområde.

Det ønskes belyst hvilke forholdsregler som bør legges til grunn for å oppnå stabile sosiale relasjoner, og spesielt med sikte på grupper som barn, ungdom og eldre m.m. Det er ønskelig med oppsummering av kunnskap fra andre utbyggingsområder (etterundersøkelser m.m.) og en vurdering av hva disse erfaringene kan gi av retningslinjer for utbygging av Fornebu (Anbudsbudsinvitasjonen fra Statsbygg).

I tilbudsbeskrivelsen går det fram at konsekvensutredningen gjennomføres i en tidlig planfase og at det derfor er en rekke sider ved utbyggingen som ikke er fastlagt. Det er et stort spillerom mellom det høyeste og laveste utbyggingstallet for boliger (fra 2000 til 10 000), i antall arbeidsplasser (fra 10 000 til 20 000), og når det gjelder utbyggingstakt (fra 5 til 15 år). I anbudet ble det lagt til grunn to hovedvariabler; utbyggingstakt og utbyggingstetthet/antall boliger. På bakgrunn av dette ble følgende utbyggingsalternativer lagt til grunn for konsekvensvurderingen:

Alt. 1: Høyt tetthet, 10 000 boliger og lav utbyggingstakt på 10 - 15 år

Alt. 2: Lav tetthet, 2000 boliger og høy utbyggingstakt på 5 år

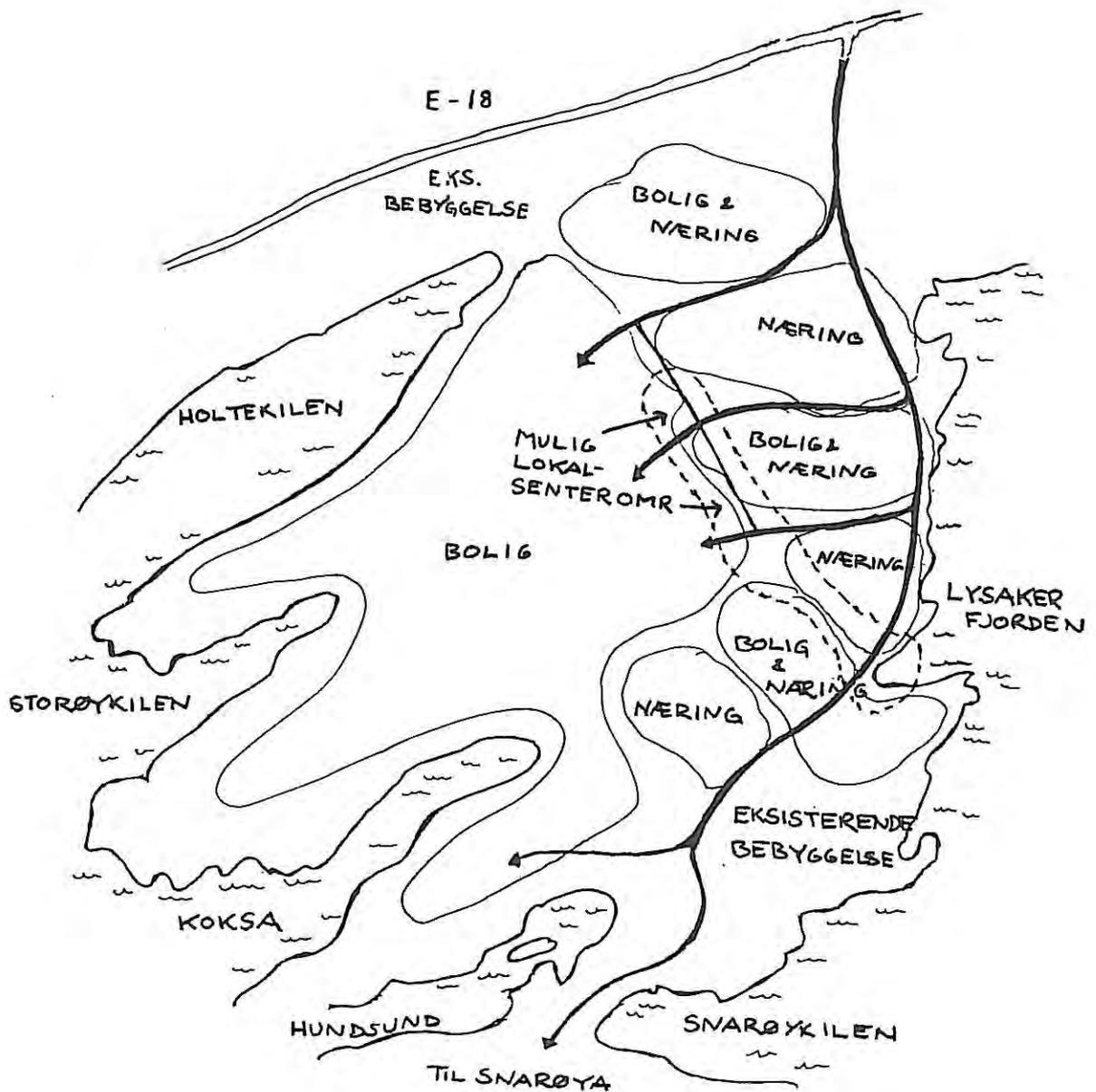
Alt. 3: Middels tetthet, 5 - 6000 boliger og høy utbyggingstakt på 5 år

Alt. 4: Middels tetthet, 5 - 6000 boliger og utbyggingstakt på 10 - 15 år

Alternativene 1 og 2 er valgt fordi de representerer ytterkantene innenfor en mulig utvikling og fordi de gir så mange boliger som henholdsvis Statsbygg og Bærum kommune i utgangspunktet ønsket. Utbyggingstakten er satt ut fra hva som er realistisk innenfor et slikt antall boliger. Alternativ 3 og 4 viser konsekvensene ved et mellomalternativ. Her kan både 5 og 10 -15 års utbyggingstid være realistisk, og vil derfor få egne gjennomganger.

1.2 Nærmere om rammer fra Staten og signaler fra Bærum kommune

Statens utgangspunkt i forbindelse med den fremtidige utbyggingen av Fornebu er å bruke inntekter fra salg av tomter til finansiering av elementer i utbyggingen av ny hovedflyplass. Det ble laget et anslag på mulige inntekter på rundt to milliarder. Et slikt beløp forutsetter tett utnyttning av arealene, trolig i retning av 10 000 boliger. Staten har imidlertid ønsket å få vurdert sosiale konsekvenser av flere alternativer. Et annet premiss fra Staten har vært at det skal legges til rette for en mest mulig normal befolkningsstruktur på Fornebu uten konsentrasjon av beboere i noen få aldersgrupper eller livsfaser. Staten ønsker både næringsarealer og boliger på Fornebu. Nedenfor vises en mulig arealdisponering. Endelig arealplan er i skrivende stund ikke vedtatt.



Etter å tidligere ha vedtatt en maksimal utbygging på 2 boliger pr. dekar i området (kommunestyrevedtak av 25. mai 1994), har kommunestyret i Bærum i møte 15. november 1995 åpnet for en maksimal utbygging av området med 5000 boliger. Antallet boliger er knyttet opp til et brutto område for boligbygging på ca. 1500 dekar. Kommunestyret vedtok også en foreløpig angivelse av næringsarealets størrelse på mellom 670 og 860 dekar.

Kommunen har gitt signaler om følgende arealfordeling:

Bolig	1500
Næringsarealer	670-860
Vernede områder	160
Torvøya	45
Privat eie	35
Sum	2410-2600
Området totalt	3370
Friluftsområder o.a.	960-770

(fra saksunderlag til kommunestyremøte 15/11-1995)

Et bruttoareal til boliger på 1500 dekar betyr ca. 1200 dekar netto boligareal når arealer til skoler, barnehager, friområder, veganlegg og lokal service er trukket fra.

Bærum kommune har ellers vedtatt at de ønsker at det legges til rette for en variert boligmasse som ivaretar interessen til ulike befolkningsgrupper, at næringsbygg som i dag er etablert, og som ikke har noen økonomisk og/eller miljømessig forankring i området, fjernes. Det bør også gis rom for ulik utbygningstakt for de enkelte delområder¹. Bærum kommune ønsker videre at det på Storøya i størst mulig grad legges til rette for grøntstruktur².

Mht. tilrettelegging for bebyggelse for ulike befolkningsgrupper og størrelsen på det samlede arealet som bør brukes til boligbygging, er altså Staten og Bærum kommune enige om rammene for utviklingen. Disse ønskene for retningen på utviklingen ligger også til grunn for Byggforsks vurderinger.

1.3 Presentasjon av de fire utbyggingsalternativene

Vi har valgt å belyse det laveste utbyggingsalternativet på 2000 boliger, det høyeste utbyggingsalternativet på 10 000 boliger, samt et "midt på treet" alternativ på 5000 boliger. Det laveste utbyggingsalternativet er basert på en antatt sannsynlig utbyggingstakt på 5 år. Høyeste utbyggingsalternativ er basert på en antatt sannsynlig utbyggingstakt på 15 år. Mellomalternativet med 5000 boliger er belyst i to underalternativer: relativ kort utbyggingstakt på 5 år og en lengre utbyggingstakt på 15 år.

¹ Kommunestyrevedtak 15. nov. 1995

² Vedlegg til K-sak 15/11-95

Alt. 1: Høyt tetthet, 10 000 boliger og lav utbyggingstakt på 15 år

Dette alternativet vil med et netto boligareal på 1200 dekar gi 8,3 boliger pr. dekar³ og en bebyggelsesstruktur tilsvarende karrébebyggelse (kvartalsbebyggelse) i indre by i 4 etasjer og/eller variasjon av lavblokker (1 - 3 etasjer) og høyere blokker. En konsentrasjon av høyere bebyggelse i noen delområder, f.eks. 5 - 7 etasjer i karréstruktur, vil kunne gi noe rom for lavere bebyggelse, f.eks. tett rekkehusbebyggelse i andre deler av området. 10 000 boliger og en utbyggingstakt på 15 år gir dette gjennomsnittlig 670 boliger i året.

Alt. 2: Lav tetthet, 2000 boliger og høy utbyggingstakt på 5 år

Dette alternativet vil med et netto boligareal på 1200 dekar gi 1,7 bolig pr. dekar. Alternativet gir mulighet for en stor grad av eneboliger og med innslag av kjedehus og rekkehus. Med en utbyggingstakt på 5 år gir dette gjennomsnittlig 400 nye boliger i året.

Alt. 3: Middels tetthet, 5000 boliger og høy utbyggingstakt på 5 år

Dette alternativet gir 4 - 5 boliger pr. dekar. Alternativet gir mulighet for en blanding av tett rekkehusbebyggelse, lavblokker og blokker. Ved en større konsentrasjon i noen delområder av bebyggelse i 4 - 6 etasjer, f.eks. i karréstruktur, vil det kunne gis rom for større områder til rekkehus og/eller til noe frittliggende eneboliger i andre deler av området. Med en utbyggingstakt på 5 år, gir dette alternativet gjennomsnittlig 1000 boliger i året.

Alt. 4: Middels tetthet, 5000 boliger og lav utbyggingstakt på 15 år

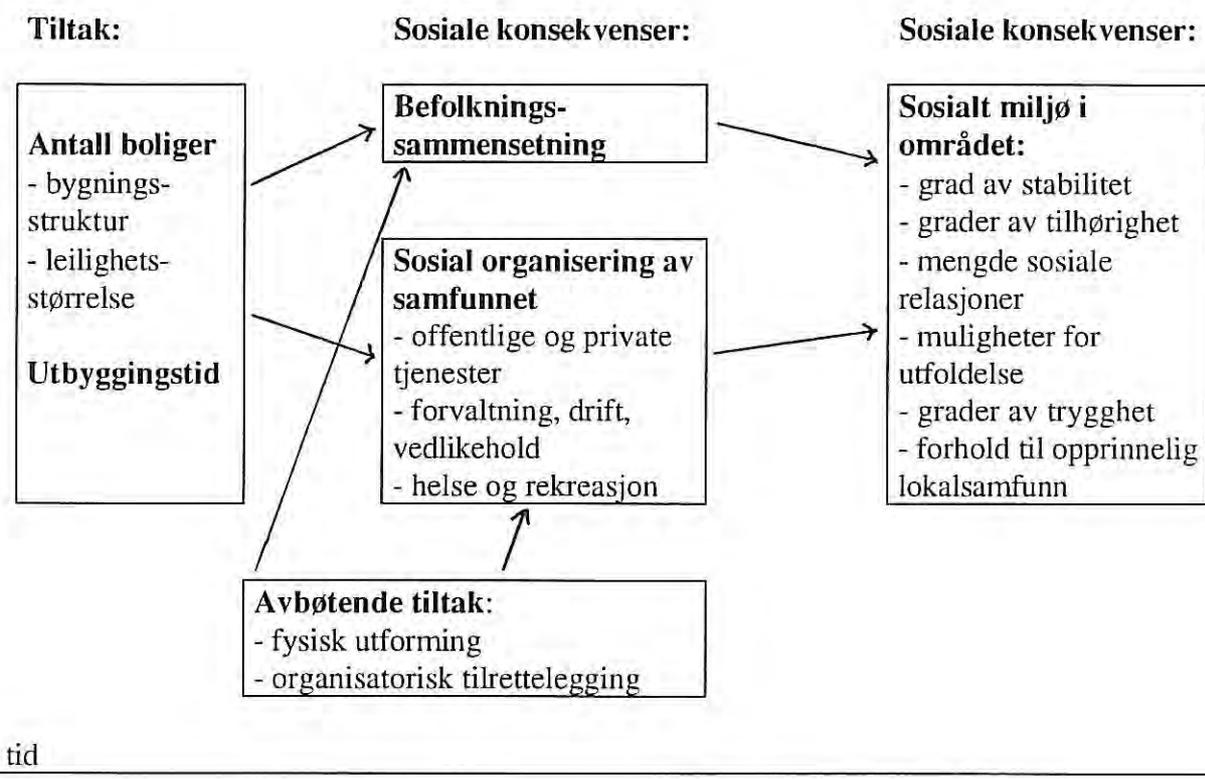
I dette alternativet er bebyggelsesstrukturen som ovenfor, men utbyggingstakten er strukket over 15 år. Alternativet innebærer gjennomsnittlig 340 boliger i året.

1.4 Analyse av sosiale konsekvenser - teoretisk tilnærming

Med sosiale konsekvenser menes her hvordan organiseringen av samfunnet endres etter et tiltak og hvordan dette i neste omgang innvirker på enkeltmennesker eller grupper. Knyttet til Fornebu-utbyggingen vil det si at ulike utbyggingsalternativer gir ulike strukturer som igjen vil ha betydning for den sosiale organiseringen som hver enkelt beboer er en del av. De sosiale konsekvensene omfatter også lokalbefolkningen rundt utbyggingsområdet.

I modellen på neste side er de sosiale konsekvensene av en utbygging på Fornebu satt inn i en slik teoretisk ramme innenfor et tidsperspektiv. Tidsaksen går fra venstre mot høyre.

³I beskrivelsen av alternativene bruker vi tetthetsbegrepet "boliger pr. dekar". Et fast antall boliger pr. dekar kan gi ulike bygningsvolumer og tettheter avhengig av størrelsen på boligene/leilighetene (jfr. tidligere bruk av utnyttelsesgrad (u-grad), og tomtutnyttelse (TU) i Byggeforskriftene 1987, kap. 22). F.eks. vil en stor andel småleiligheter gi en lavere tetthet (lavere u-grad og tomtutnyttelse) enn en stor andel store leiligheter og boliger. Vi vil komme tilbake til dette under konsekvensvurderingen av hvert alternativ.



Figur 1: Modell for sammenhengen mellom utbyggingstiltak, avbøtende tiltak og sosiale konsekvenser

Utgangspunktet i modellen er et tiltak som gis en viss form, i dette tilfellet antall boliger (fordelt på forskjellig størrelse og bygningstyper) og utbyggingstid. De sosiale konsekvensene er i første rekke befolknings-sammensetningen og den sosiale organiseringen av samfunnet. I modellen kommer de avbøtende tiltakene inn dels i forkant, dels underveis i prosessen. Viktige avbøtende tiltak på Fornebu er antatt å være knyttet til den fysiske utformingen og den organisatoriske tilretteleggingen. De sosiale konsekvensene, slik de fremstår for individer og grupper, vil dannes innenfor disse strukturelle rammene. Strukturene legger imidlertid ikke noen entydige føringer på hvordan det sosiale miljøet vil utvikle seg.

Til grunn for modellen ligger en antakelse om at en ved å gjøre bruk av bestemte boligtyper og boligstørrelser vil rette boligmassen mot bestemte deler av markedet. Innenfor hvert alternativ har vi i utredningen stipulert varierte hustyper og boligstørrelser. Dette er i tråd med både Statens og Bærum kommunes mål om en variert befolknings-sammensetning. I tillegg kan det gjennom avbøtende tiltak være aktuelt å styre befolknings-sammensetningen ved å forbeholde deler av boligene til bestemte grupper (økonomisk vanskeligstilte, flykninger, til beboere med ansiennitet i boligbyggelag, beboere som etterspør utleieboliger o.l.).

Det sosiale livet er også bestemt av det som med et samlebegrep er betegnet som områdets sosiale organisering: tjenesteapparatet som bygges opp gjennom offentlig innsats og privat initiativ,

uformelle og formelle organisasjonene som beboerne selv etablerer, området muligheter for aktiviteter og utfoldelse o.l. Det er viktig å unngå momenter som kan bryte ned området fysisk og sosialt på sikt.

Sosiale konsekvenser handler dels om **onder** en vil unngå og dels om **goder** en vil oppnå. Våre parametre for et "godt samfunn" kan skisseres opp i forhold til de sosiale konsekvensene som fremkommer i modellen:

Sosiale konsekvenser for organisering og befolkningssammensetning:

- differensiert befolkningssammensetning
- tilstrekkelige offentlige og private tjenester som fungerer godt
- fungerende forvaltning, drift og vedlikehold
- gode nok forhold for helse og rekreasjon

Sosiale konsekvenser for det sosiale miljøet:

- tilstrekkelig tilhørighet til området
- tilstrekkelige sosiale relasjoner i området
- tilstrekkelige muligheter for utfoldelse
- fravær av utrygghet og lite kriminalitet
- tilstrekkelig stabilitet
- gode relasjoner til det opprinnelige lokalsamfunn

1.5 Kilder

Knyttet til tematikken om sosiale konsekvenser finnes mange studier, både fra Skandinavia og andre land. I utredningen er det særlig studier innenfor følgende felt som ligger til grunn:

- Erfaringer fra andre utbyggingsområder.
- Forskning om bomiljø som tar opp sammenhengen mellom sosiale relasjoner, lokalt engasjement og deltagelse i boligområder i bymessige strøk.
- Erfaringer fra ulike forsøk med fysisk og sosialt forbedringsarbeid i utsatte boligområder.
- Forskning om kriminalitetsforebygging som tar opp sammenhengen mellom fysisk utforming, sosial organisering og avvik.
- Forskning om forebyggede helsevern som tar opp sammenhengen mellom sosial kontakt og helse.
- Forskning om boligpreferanser og flyttemønstre i regionen.

1.6 Kort om innholdet

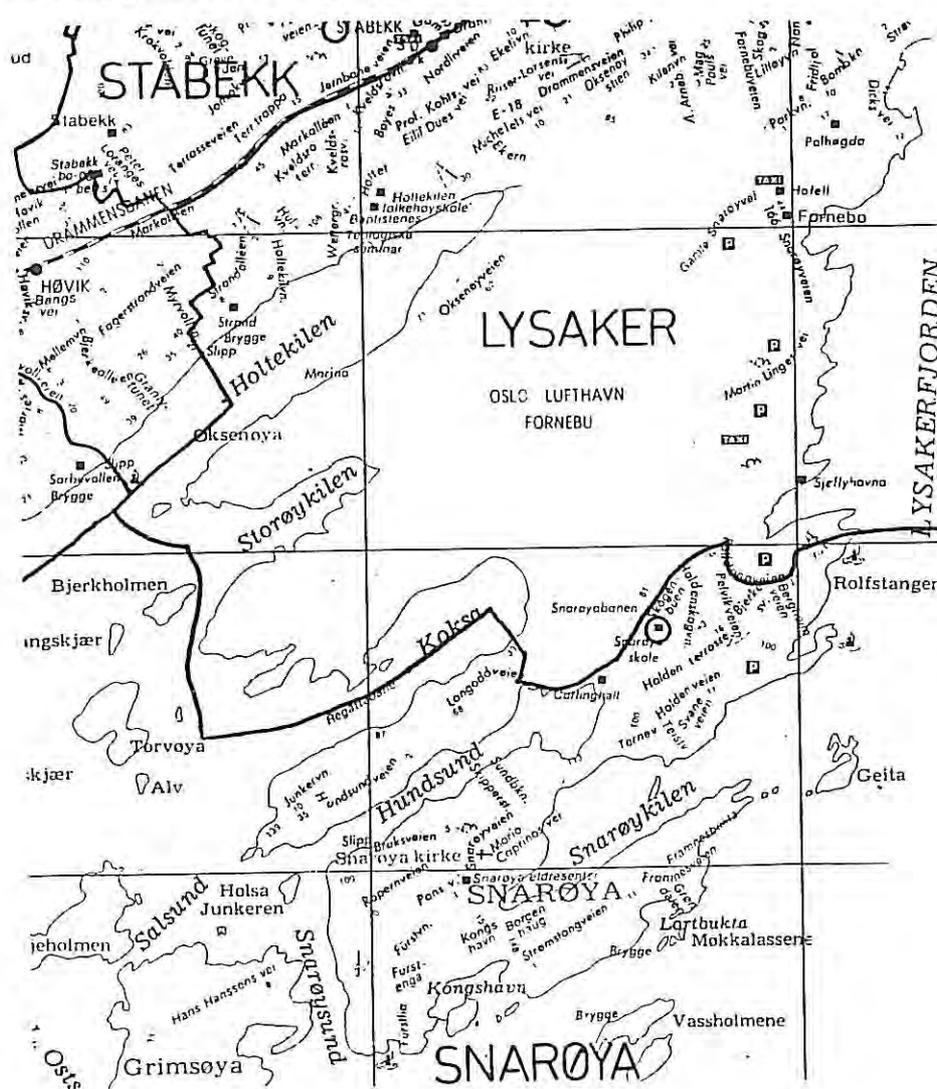
Kapittel 2 i utredningen gir en presentasjon av det lokalsamfunnet som omkranser Fornebu. Det fokuseres på befolkningssammensetningen og sosiale organisasjoner som finnes i området. Presentasjonen er ikke uttømmende, men gir en forståelse av hvilke sosiale utfordringer og kvaliteter det tilgrensende lokalsamfunn har i dag. Presentasjonen danner grunnlaget for de senere vurderingene av hvilke konsekvenser de ulike alternativene vil ha for eksisterende lokalsamfunn.

Kapittel 3 gir en skisse av sosiale kvaliteter i boligområder med noen av de samme kjennetegnene som Fornebu vil få: tett bebygde områder i byens randsoner. Her presenteres kort de aspektene ved sosial organisering som vi anser som særlig viktige for utviklingen av det sosiale livet i området. Kapittel 4 gir et underlag for å forutsi aktuelle befolkningsprofiler i de fire alternativene. Her presenteres ulike befolkningsgruppers boliggetterspørsel generelt og etterspørsel blant bosatte i Oslo vest og Bærum spesielt.

I kapittel 5 presenteres og vurderes et alternativ med Fornebu bebygd med 10 000 boliger og en utbyggingstid på 15 år. I kapittel 6 presenteres et Fornebu bebygd med 2000 boliger og utbyggingstid på 5 år. Kapittel 7 presenterer alternativ 3 og 4, et Fornebu bebygd med 5000 boliger og henholdsvis 5 og 15 års utbyggingstid. Kapittel 5, 6 og 7 er lagt opp på samme måte. Først gis en vurdering av mulige boligstrukturer innen hvert alternativ. Deretter velges en gitt struktur, og på grunnlag av kunnskap om boliggetterspørsel utledes en mulig befolkningsprofil. Denne framgangsmåten er valgt for å framheve at det er mulig å løse hvert av de fire alternativene på mange måter. Når befolkningsprofilen er stipulert vurderes særlige utfordringer for det sosiale livet i området og det skisseres forslag til avbøtende tiltak. Utredningen avsluttes med et oppsummerende kapittel. Her oppsummeres hovedutfordringene innen hvert alternativ og konsekvenser for eksisterende lokalsamfunn.

2. Lokalsamfunnsprofil

Denne delen av rapporten omhandler Fornebu med de omkringliggende områder som det er nærliggende å anta vil bli berørt av den fremtidige utbyggingen⁴. Disse områdene er begrenset til tre delområder som er avskåret fra resten av Bærum av Drammensveien (E-18) og ved at Fornebu/Snarøya-området ligger på en halvøy. Den allerede eksisterende bebyggelsen i området ligger hovedsakelig på utsiden av flyplassområdet - Snarøya, men også to områder mellom E-18 og flyplassområdet utgjør lokalsamfunn som vil bli berørt av utbyggingen. Nord-øst i området, avgrenset av flyplassområdet, E-18, Lysakerelva og sjøen, ligger et boligområde som går under navnene Lagåsen og Polhøgda. Nordvest mellom E-18 og flyplassområdet ligger en del boliger i Oksenøyveien og Michelets vei innerst i Holtekilen. Området hører inn under Holtekilen Vel, og betegnes i det følgende som Holtekilen.



⁴ Dette tilsvarer omtrent det samme område som Bærum behandler i forbindelse med kommunedelplanen for Fornebu-utbyggingen, men der går plangrensen lenger nord langs jernbanen.

2.1 Fysiske forhold⁵

2.1.1 Biologiske forhold

Fornebuhalvøya har et gunstig klima og et næringsrikt jordsmonn. Det har gjort området frodig og interessant fra et biologisk synspunkt. Både plante-, fugle- og dyrelivet i det aktuelle utbyggingsområdet er rikt (BK1994). For vern av fuglelivet er det opprettet to naturreservat. Disse avskjærer et mulig utbyggingsområde fra vannet på begge sider av Storøya. Nødvendige buffersoner mellom reservatene og utbyggingsområdet vil innskrenke mulighetene for bebyggelse ytterligere. Botaniske verdier taler for sammenhengende grøntstrukturer gjennom utbyggingsområdet for å muliggjøre spredning av planter og dyr (BK1994).

Fredete og verneverdige områder

Området har to gravhauger som er fredet. Den ene ligger i det aktuelle utbyggingsområdet på Lilleøya/Oksenøya, og den andre på Rolfstangen. Rundt om i området finnes det en rekke andre kulturminner fra nær og fjern fortid, bl.a. flere gamle gårdsbygg, minner fra annen verdenskrig og gamle flyplassbygninger.

Linjene i landskapet rundt flyplassflatene er sørvest-nordøst-gående rygger. På flyplassområdet er disse blitt fjernet.

Rekreasjon og friluftsliv

Selv om Snarøya har lang strandlinje, er det ikke store deler av denne som er offentlig tilgjengelig. Særlig to områder benyttes til offentlig strandliv om sommeren - Haldenstranda/Pelviksodden og Rolfstangen. Disse brukes i stor utstrekning av både lokalbefolkningen og tilreisende fra Oslo og Bærum. I tillegg finnes det to mindre badeplasser som er vanskeligere å finne for folk som ikke er kjent i området. Disse benyttes av lokalbefolkningen. En del av lokalbefolkningen har tilgang til sjøen gjennom private badehus. Fristillingen av Fornebuarealene åpner for noe mer tilgjengelig strandlinje, selv om store deler av strandlinjen ligger innenfor naturreservatene. Særlig mot øst kan strandområder som i dag er brukt til vei bli fristilt til allmenn tilgjengelighet.

Det er lite friarealer til fri lek for barn og for spaserturer rundt Fornebu. Strandområdene er hovedsakelig private slik at det verken er adkomst ned til vannet eller mulig å gå tur langs sjøen. Et lite unntak er Kongshavn, hvor metrene nærmest vannet er regulert til friluftsområde, selv om grunnen eies av private. Det finnes også noen gang- og sykkelveier, men disse er hovedsakelig små snutter som binder sammen vanlige veier på tvers av smale belter med friareal. En liten "park" med et vann og noen stier ligger på høyden mellom Ropernveien og Fürstveien. Ellers begrenser turmulighetene på Snarøya seg til å gå langs veiene.

⁵Informasjonen om lokalsamfunnet er hentet inn gjennom samtaler med representanter fra Lions Club Snarøya, Sanitetsforeningen, Holtekilen Velforening, Seilforeningen, Snarøya/Lysaker menighet, samt ansatte ved Snarøya skole og eldresenteret.

2.1.2 Fellesområder for beboerne

Lekeplasser

Når det gjelder områder for barn å leke på er det hovedsakelig begrenset til private hager. På sydsiden av Førstveien finnes det et lite friområde med en gammel hoppbakke og to fotballmål. Småbarn kan leke på utearealet i tilknytning til barnehagen ved sanitetshuset. Dette er også et av de få stedene folk har mulighet for å "møtes på nøytral grunn", som en beboer sier det. Hun legger til at det å be folk hjem til seg er mer krevende og innebærer et spørsmål om prestisje. Ved lekeplassen kan foreldrene "ta med seg termosene og møtes".

Andre møteplasser

Snarøya har lite fellesarealer hvor folk kan møtes uforpliktende (utenom de offentlige strandområdene). Området hvor man finner sanitetshuset, kirken, nærbutikken, blomsterbutikken og postkontoret (krysset Snarøyveien - Bruksveien), kunne vært et slikt møtested. Fysisk er det imidlertid lagt lite til rette for dette.

Det nærmeste større turarealet for Snarøyabeboerne er på Ostøya. Dit går det ferge, og om vinteren kan man gå dit på isen. De fleste andre øyene rundt Snarøya er bebygget med private hytter eller hus (f.eks. Grimsøya, Vassholmen og Geita). Vassholmen er et eget lite samfunn med fastboende.

2.1.3 Geografisk beliggenhet

Fornebu er i en særstilling mht. geografisk beliggenhet i forhold til andre nye utbyggingsområder. Området er svært nær Oslo - kun 10 minutter med bil til sentrum. Samtidig er området nær vannet og de rekreasjonsmulighetene det åpner for. Fornebu ligger på vestsiden av Oslo.

2.1.4 Forurensning

Luftfartsverket er ansvarlig for opprensning av Fornebu mht. forurensning og har fått utarbeidet rapporter om forholdene i grunnen. I følge kart fra NOTEBY over forurensningene, er de sentrert til Lilleøya og området sør for Oksenøya Bruk. Noen andre områder er også sterkt forurenset. NOTEBY har konsentrert seg om områdene nord for øst-vest rullebanen. Tidligere er det utført enkelte undersøkelser sør for rullebanen. Det Norske Veritas Industry har undersøkt sedimenter og flora/fauna i Storøykilen og Holtekilen. Holtekilen kan karakteriseres som sterkt forurenset, mens Storøykilen er moderat forurenset.

2.2 Eksisterende lokalsamfunn

Det eksisterende lokalsamfunnet består av de tre områdene Snarøya, Lagåsen og boligene i eller ved Michelets vei - Holtekilen. I området finnes både villa-, rekkehus- og blokkbebyggelse. Sett under ett har området en utnyttelsesgrad på 1,5 boliger pr. dekar (Bærum kommunes tall), men tettheten er ulikt fordelt mellom de ulike områdene.

2.2.1 Snarøya

Snarøya er et avgrenset område sør for flyplassområdet. Fordi det er så avgrenset fra annen bebyggelse, får det i noen grad et preg som et småsamfunn, og relasjonene der er ifølge beboere tette; de fleste beboerne kjenner eller kjenner til hverandre, det er stor bostabilitet. Familier bor der i generasjoner og fremmede mennesker langs veien blir lagt merke til. Livsstilen for hver enkelt på Snarøya er imidlertid også preget av storsamfunnets hektiske tempo og mange aktiviteter. I intervju med tillitsvalgte for lokale organisasjoner trekker de fleste fram at det kan være vanskelig å rekruttere folk fordi de er travle.

Snarøya har i noen grad en blandet bebyggelse med noen blokker og rekkehus, men en vesentlig andel av bebyggelsen er villaer. Totalt er det ca. 1100 boliger der. Blokkene ligger hovedsakelig i området Halden-Rolfstangen, mens rekkehusene er mer spredt i området. Små felter med 5 -15 likeartede eneboliger finnes også innimellom. Disse er nye (fra 80 - 90-tallet). Ellers er bebyggelsen spredt i alder. Snarøya er i stor grad bebygget etter 1945, og ca. halvparten av boligene er bygget etter 1960 (anslag på bakgrunn av tall i Bolig- og folketellingen 1990). Aktiviteten i det siste har vært høy (i 1995 ble det bygget 25 eneboliger og 8 tomannsboliger). Befolkningen i stemmekretsen avspeiler dette:

Tabell 1: Befolkningsutviklingen på Snarøya

År	1945	1980	1994
Befolkning	1052	2238	2543

På Snarøya er de fleste selveiere eller andelshavere - ca. 83 % av boligene er selveiete eller borettslagsleiligheter (Folke- og bolig tellingen 1990). 89 % av husholdningene disponerte minst en bil. Aldersfordelingen i området er jevn. Andelen barn i alderen 0 til 15 år ligger litt i underkant av Bærumsgjennomsnittet (19 % mot et gjennomsnitt i Bærum og Oslo vest på 21,5 %). Til sammenligning har et nytt område som Bærums Verk 36 % barn mellom 0 og 15 år. Snarøya ligger også på samme nivå som Bærum/Oslo Vest når det gjelder andel eldre.

2.2.2 Lagåsen

Lagåsen er dominert av villaer med store hager. Det finnes ca. 160 boliger der (Folke- og bolig tellingen, 1990). Utnyttelsesgraden ligger på 0,5 boliger pr. dekar. Velforeningen der ønsker at området skal fredes mot fortetting. Ca. 80 % eier sin egen bolig eller har borettslag gjennom borettslag (Folke- og bolig tellingen 1990).

2.2.3 Holtekilen

Det aktuelle området rundt Holtekilen består av ca. 530 boliger (Folke- og bolig tellingen, 1990), og ligger som en smal korridor mellom Drammensveien og flyplassområdet. Området har hovedsakelig blokker på 3 - 4 etasjer, hvorav to lamellblokker med 56 leiligheter i hver. Disse har spesielt attraktiv beliggenhet uten trafikkstøy og med gode lysforhold og utsikt mot vannet. Et delområde har også to-mannsboliger og eneboliger. Nærmere Strand er det flere eneboliger som hører til samme vel som blokkene, men som faller utenfor det området som tas med i denne rapporten. Holtekilen er hovedsakelig bebygget rundt 1960. Fra velets side blir hele dets virkekrets beskrevet som et område som er attraktivt, variert og stabilt. Folk trives der, miljøet er godt og folk flytter ikke før de må. Stabiliteten gjelder imidlertid ikke i så stor grad for blokkene i Michelets vei. Her er leilighetene forholdsvis små. Boligene er selveide, og ca. 90 % er bebodd av eierne (Folke- og bolig tellingen 1990). Blokkene er vendt mot syd-vest og har gode lysforhold.

2.3 Tilbud i området

2.3.1 Skole

Snarøya har egen barneskole. I september 1994 var det syv klasser der, hvorav to i fjerde klassetrinn. Det var færrest elever i 6. klasse, og jevnt fordelt antall elever i 1. - 3. og 5. klasse. Elevtallet ved skolen har holdt seg stabilt fra 1992 til 1994. Det lar seg gjøre ved at skolekretsgrensen er flytende. Mens alle barna på ett klassetrinn kan være fra Snarøya, fylles en klasse på et annet klassetrinn opp med elever fra Lagåsen eller Holtekilen hvis det er få elever. Skolens fysiske kapasitet er nærmest sprengt med det elevtallet de har i dag. Det samme gjelder gymsalen og aktivitetene der.

Skolen har heldagskoletilbud til elevene i 0. - 3. klasse. Skoletiden varer til klokken 17.00 og er mye brukt (anslagsvis 80 %). Ellers er det lite aktiviteter for barn som hører direkte inn under skolen. Idrettsforeninger o.l. bruker lokalene, men skolekorpset er det eneste fritidstilbudet som er knyttet opp til skolen. Musikkorpset har mellom 30 og 50 medlemmer.

Når barna på Snarøya skal opp i 7. klasse, begynner de på Lysaker skole sammen med ungdom fra Lysaker. Elevtallet er på ca. 60 på hvert klassetrinn.

2.3.2 Barnehage og park

På Snarøya finnes også en barnehage og en barnepark som drives av henholdsvis Snarøya Sanitetsforening og Snarøya Husmorlag. Barnehagen er kommunal, men leier lokaler av Sanitetsforeningen. For tiden er det 19 barn i barnehagen. Disse er alle fra Snarøya, Lagåsen eller Holtekilen. Opptak av barn skjer etter vanlige kommunale tildelingskriterier.

2.3.3 Menighetens aktiviteter

Snarøya har egen kirke, men menigheten omfatter også Lysaker og området langs sørsiden av jernbanen bort til Kveldsroveien. Holtekilen hører delvis inn under menigheten.

Befolkningsgrunnlaget er på ca. 5000. Kirken er fra 1968 og huser ca. 350 mennesker når den er full. Ved vanlige gudstjenester er det ca. 20 besøkende. Ved menighetskontoret tror de at sognefolket som bor på den andre siden av Drammensveien, bruker andre kirker som er nærmere og lettere tilgjengelige til sitt vanlige gudstjenestehus. Når det gjelder dåp og konfirmasjon, betjenes imidlertid folk fra hele menighetsområdet. Rundt 50 barn blir døpt i løpet av et år, og ca. 50 ungdommer står til konfirmasjon hvert år.

Ungdommene konfirmerer seg gjerne sammen med dem de går i klasse med. Konfirmantene er derfor fra hele menighetsområdet, pluss noen ekstra. Menigheten har både Tensing og pikekor tilknyttet seg med henholdsvis 20 og 40 sangere. Tensing-koret holder til i menighetshuset på Lysaker (ved Kilentunet). Søndagskolen i Snarøya kirke er besøkt av ca. 15 barn hver uke. Menigheten driver også en ungdomsklubb. Også andre enn Snarøya-ungdom bruker klubben selv om den ligger i kirken og er vanskeligere tilgjengelig for ungdom på Lysaker og i Holtekilen. De fleste som bruker klubben er i alderen 13 -16 år. Klubben holder åpent hver mandag og torsdag, og besøkes av ca. 30 ungdommer hver gang. Klubben er det eneste klubbtilbudet i området Lysaker/Snarøya. På Høvik er det også en ungdomsklubb, men ungdommen fra Snarøya og Lysaker går ikke dit. Klubben på Snarøya holder en lav profil i forhold til kristendom - den er akkurat som andre ungdomsklubber iflg. lederen Arnt Jerpstad. Det eneste som gjør den spesiell er "skumringstunden" som arrangeres hver torsdag kveld "oppe" i kirken. Ca. 10 - 12 av ungdommene er med på dette. Klubben holder til i kjellern i en kirke som ikke har et typisk kirkepreg.

I tillegg til disse aktivitetene for barn og ungdom har menigheten en kvinneforening som møtes en gang i måneden. Menighetspleien driver dessuten trim for eldre kvinner i kirken.

I menigheten ser man positivt på de mulighetene og utfordringer som en utbygging av Fornebu vil innebære. Menigheten håper på en ny kirke, og har gitt innspill til kommunen om hvordan dette bør gjøres. De håper på å bli eget prestegjeld med sokneprest istedet for å være sammenslått med Høvik som de er nå.

2.3.4 Eldresenter

Eldresenteret på Snarøya er det minste i Bærum med sin rekrutteringsbase på 300 eldre. Senteret holder til i sanitetshuset og er ganske godt besøkt. På vanlige kafeteriatreff kommer det 20 - 25 mennesker, og på juletreff 60 - 70. Senteret har kunnet tilby fotpleie og hårstell til nå. Det er åpent tre dager i uken (mandag, onsdag, torsdag) og serverer middager på onsdagene. Senteret arrangerer også herretrim og driver en bridgeklubb med 20 aktive. Den framtidige utbyggingen av Fornebu har ikke vært et sentralt samtaletema ved senteret. Generelt ønsker de eldre å beholde ting som det er - dvs. de er redde for å miste postkontoret og eldresenteret. Kontorfullmektige Tove Kristiansen ved eldresenteret tror senteret vil bli slått sammen med et tilbud for Fornebu-

beboerne når den tid kommer. Det vil da trolig flyttes slik at tilbudet til de eldre på Snarøya vil bli dårligere. På den andre siden er det bygget de nå disponerer lite egnet for eldresenter - lokalene ligger i andre etasje, mens toalettene ligger i kjellern. Det er ikke heis i bygget.

2.3.5 Andre foreninger og aktivitetsmuligheter

Lions Club

Lions Club på Snarøya er svært aktiv. Den er kun for menn og har p.t. 29 medlemmer. Aktivitetene inkluderer dekkskifte-service for beboerne i område, gjødselutkjøring, arrangering av rusfri St. Hans fest ved stranden, juletretenning på nærbutikken med godteposer til barna og sponing av lokale fritidsorganisasjoner. Klubben har hele det definerte området (Lagåsen, Holtekilen og Snarøya) som nedslagsfelt og rekrutteringsområde. En utbygging av Fornebu vil kunne gi en øket medlemsmasse og kan derfor bli en berikelse (klubben er relativt liten i forhold til andre Lions klubber).

Snarøya Sanitetsforening

Snarøya Sanitetsforening har eksistert i 80 år. I tillegg til drift av huset sentralt på Snarøya, som leies ut til barnehage og eldresenteret, har stiftelsen stått for bygging av 7 eldreboliger. Aktiviteten ellers i sanitetsforeningen er liten - folk driver med så mye, og de samme foreldrene stiller opp overfor alle organisasjonene som barna deltar i, forklarer sekretær i foreningen Eli Brusgård. Ellers tror hun en hektisk hverdag og at folk er opptatt av seg og sitt er grunnen til at det er liten interesse for helse og sosialt arbeid. Sanitetsforeningen har holdt flere kurs med slike tema, men oppslutningen har vært liten.

Velene

Velene i området opplever den samme problematikken. Holtekilen vel har hatt samme formann i 11 år som slutter nå. Velet har problemer med å finne en erstatter, og aktiviteten i velet er liten ut over det formannen gjør. Snarøen Vels formann har vært formann i 10 år, men har ikke tenkt å legge opp riktig ennå. Velet er aktivt, men rekruttering er et problem også her. Arbeidet er ulønnet, og det er styret på 10 personer som står for det meste. Velet eier de før nevnte friluftsområdene som finnes på Snarøya som ikke eies av kommunen. De har også båthavn i Snarøykilen. Båtplassene disponeres i første rekke av Snarøya-beboere, men når det er ledig kapasitet, kan også Oslofolk få leie plass. Velet er ellers særlig aktivt i forbindelse med regulerings- og planarbeid. På Snarøya har det vært mye av det de siste årene, og velet har oppnådd å få flere strandområder omregulert til friområde nærmest sjøen (f.eks. Lortbukta og Kongshavn). Langodden vel er en utløper fra Snarøen Vel og omfatter Langodden. Foreningen til Fornebos Vel representerer Lagåsen/Polhøgda.

Seilforeningen

Vestfjorden Seilforening holder til på Snarøya ved utløpet til Hundesund, og har ca. 400 medlemmer. Om lag halvparten av disse er fra lokalområdet, mens resten er fra andre deler av Bærum og Oslo. Foreningen driver opplæring av barn i seiling med småbåter og har disse båtene liggende på området. Der har de også et klubbhus. De store båtene som medlemmene disponerer ligger på bøyer andre steder grunnet bunnforholdene ved området. Foreningen ser positivt på

mulighetene for nyrekruttering til foreningen ved utbygging av Fornebu, og håper på fristilling av deler av strandområde for seilingsaktivitet. KNS (Kongelig norske seilforening) er en annen pådriver i den retning.

Sport

På Snarøya er det muligheter for diverse sportslige utfoldelser. Det finnes både basketballklubb, tennisklubb, curlingklubb og en sportsklubb med bandy, fotball og basketball som aktiviteter. En odde på Rolfstangen er base for en seilbrett-klubb. Snarøya er inngangsporten til golfklubben på Ostøya. Til denne går det båt fra Bruksveien ved Hundesund. Herfra går det også rutebåt til øyene utenfor.

I Storøykilen er det en privat sjøflyhavn for 5 - 10 fly som drives av Oslo Flyklubb, Sjøflygruppen. Sjøområdene rundt Fornebu er ellers brukt av Strand Kajakklubb og Bærum Seilforening.

Ungdom

Ungdommene på Snarøya, Holtekilen og Lagåsen har ikke så mye fritidstilbud ut over idretten. Klubben brukes lite av ungdom over 15 -16 år, så hvor gjør disse av seg? Det er sannsynlig at de i stor grad er på besøk hjemme hos hverandre. Mange bor i villaer med stor plass. Oslo er også en mulig fritidsarena.

2.3.6 Nærmere om tjenester og tilbud

Snarøya har lite butikktilbud. En matvarebutikk og en blomsterbutikk er det eneste. Fornebu flyplass har noen butikktilbud, men CC Vest, Sandvika og Oslo er ellers de nærmeste handleområdene. For folk som er avhengig av offentlig transport, er imidlertid Bekkestua et vel så nærliggende senter. Bussforbindelsen dit er god og mange pensjonister bruker Bekkestua fordi området er ikke så stort og de kan reise tur-retur på samme billett når de har småærend. Det finnes en matbutikk innerst i Holtekilen i Oksenøyveien.

Bussforbindelsen mellom Snarøya og Sandvika er dårlig. To ganger i uken går det en servicebuss som bruker en time på turen. Ellers kan man ta bussen til Lysaker og toget derfra. Oslo sentrum er godt dekket med busstilbud - avgang hvert kvarter i rushtiden og hver halvtime ellers.

2.4 Lokalbefolkningens frykt og forventninger

Hvordan ser lokalbefolkningen på en fremtidig utbygging av Fornebu? Mange Snarøya-beboere sier de og deres venner/bekjente ikke har tenkt så mye på den fremtidige utviklingen. Mht. nedleggelsen av flyplassen er det mange beboere som har holdningen "vi tror det ikke før vi ser det". Snarøya skole arrangerte for en tid siden et møte med skolens samarbeidsutvalg med fokus på hvilken utvikling man kan tenke seg for Snarøya, i forbindelse med utbygging av Fornebu. Hun oppsummerer møtet med at folk i liten grad hadde gjort seg opp tanker om hvordan det kom til å

bli. En del var noe engstelige for mulig negativ utvikling mht. kriminalitet og ødeleggelse av et idyllisk lokalmiljø.

De fleste i lokalbefolkningen som Byggforsk har vært i kontakt med, kan karakteriseres som positivt avventende til hva Fornebu kan bli. Mange ser det som spennende. Men det er også en viss engstelse blant befolkningen mht. hva utbyggingen vil bringe. Det gjelder særlig ivaretagelsen av friområdene og øket press på rekreasjonsområdene som allerede finnes. Velforeningene rundt Fornebu - Holtekilen, Snarøya og Langodden Vel, har sammen med lokale deler av Norsk Ornitologisk Forening, Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Oslo og Omland Friluftsråd og Oslofjorden Friluftsråd, stått bak et forslag om utnyttelse av området. Dette målbærer et ønske om at en stor andel av Fornebu legges ut til rekreasjons- og friluftssarealer. Manges engstelse er også knyttet til at det skal bli for mange boliger, uten at folk nødvendigvis har noen formening om hva "for mange" vil si. Når engstelsen uttales, refereres det gjerne til noe stigmatiserte blokkområder i Oslo og Bærumsområdet.

3. Sosialt miljø - viktige faktorer

I dette kapitlet presenteres de forskjellige faktorene som utbyggingsalternativene vurderes ut fra. Her presenteres en del bakgrunnskunnskap om hva som er vesentlig innenfor hver av de faktorene som inngår i konsekvensvurderingen.

3.1 Sosiale kvaliteter i tett bebygde boligområder i byens randsoner

En vesentlig del av denne utredningen om sosiale konsekvenser omhandler faktorer som har betydning for det sosiale livet i området. Det bakenforliggende spørsmålet er hvordan en fysisk og organisatorisk kan legge til rette for at beboerne i området utvikler tilstrekkelige uformelle sosiale nettverk slik at de trives og føler tilhørighet til området og opplever at også de er medansvarlige for hvordan området skal utvikle seg.

Uansett hvilket av de fire alternativene som velges for Fornebu-utbyggingen, vil området bli et tett område beliggende nær Oslo sentrum. Beboerne vil trolig arbeide innenfor stor-Oslo og ha et urbant levesett. I det følgende betegnes derfor området som bymessig, uansett alternativ. Denne utredningen bygger også hovedsaklig på kunnskap om boligområder i bymessige strøk.

Beboere i sentrale strøk i og nær byer er mobile, de både flytter ofte og de er deltakere på mange ulike arenaer. Allerede under byforskningsprogrammet for 10 år siden ble det pekt på at nærmiljøet i bysamfunn hadde relativt perifer betydning for beboerne. Schiefloe formulerte det slik: *Nærmiljø i by er viktig for dem som trenger det* (Schiefloe 1985). Han fant at det særlig var lite mobile beboere og beboere med liten deltakelse i samfunnslivet som var de aktive deltakerne i nærmiljøets sosiale fellesskap: hjemmeværende kvinner, eldre og marginaliserte beboere. I en undersøkelse om deltakelse og fellesskap mellom beboere i fire ulike boligområder (to sentrumsområder og to tett bebygde forstadsområder) i Norges to største byer foretatt av Byggforsk i 1994 - 1995, pekes det imidlertid på at kvinner ikke deltar mer eller har mer sosial kontakt innenfor sitt boligområde enn menn, at eldre ikke utmerker seg ved å ha sine venner i nabolaget, og at marginaliserte grupper som arbeidsledige og innvandrere kun i bestemte situasjoner er mer integrerte i sitt boligområde enn den gjennomsnittlige borger (Nordahl 1996). Dette kan tyde på at de gruppene som Schiefloe i 1985 mente kunne trenge et nærmiljø, nå i 1996 ikke deltar mer enn andre beboere.

Beboere i bymessige strøk har sine mest betydningsfulle relasjoner andre steder enn i boligområdet. Det betyr imidlertid ikke at nærmiljøets sosiale kvaliteter er uten betydning. Tvert om er godt tilrettelagte nærmiljøer særlig viktig i bysamfunn. Også i bymessige boligområder er det vesentlig å oppnå kvaliteter, som

- opplevelse av tilhørighet
- visshet om at naboene stiller opp dersom en trenger litt hjelp
- tilbud om foreningsaktiviteter, mosjonsaktiviteter og andre fritidsaktiviteter i området
- beboerfellesskap som evner å løse konflikter som følger av ulike interesser og

verdier

- beboerfellesskap som er engasjerte i området utvikling og som kan inngå i samarbeid med kommunen om ting de er opptatt av
- trygghet når en ferdes ute kvelds- og nattetid

Dersom urbane boligområder skal oppnå slike kvaliteter, må man legge til rette for at det knyttes bånd mellom beboerne. I nabolagsforskningen opereres det med begrepet "løse bånd" (Granovetter 1973). Slike løse bånd er uforpliktende og oppstår ofte spontant. Nettverk av løse bånd er åpne, de er lette å komme inn i og uproblematisk å trekke seg ut av. Båndene må ikke forveksles med vennskapets og slektskapets sterke og intensive bånd, de representerer en annen type sosial relasjon og er et viktig supplement både for den enkelte og for boligområdet.

Byggforsks undersøkelse om kontakt og deltakelse i boligområder i bymessige strøk viser omfang og kjennetegn når det gjelder uformelle sosiale nettverk mellom beboere i ulike typer boligområder:

- 4 av 10 byboere oppga å ha uformell, spontan kontakt med naboene. Dette tallet er vesentlig lavere enn for landet forøvrig, og tallet er lavere i de to sentrumsområdene enn i de to forstadsområdene.
- 6 av 10 byboere oppga at de kjente minst en husstand i nabolaget så godt at de besøker hverandre, 2 av 10 oppga at de hadde mange lokale venner og at de brukte mye tid på dem. Også her er tallene noe lavere for beboere i sentrumsområder enn for beboere i byens periferi, men forskjellene er ikke så store som for nabokontakten.
- Det tar tid å etablere selv løse bånd mellom beboerne. Nabokontakt er mindre utbredt blant beboere som har bodd mindre enn tre år i området.
- Vennskap tar enda lenger tid å etablere. Vennskap innenfor boligområdet er mest utbredt blant beboere som har bodd minst fem år i området.
- Undersøkelsen tyder også på at boligtype kan påvirke omfanget av nabokontakt og lokale vennskap. Omfanget av slik kontakt er lavest blant beboere i høyblokker.
- Godt voksne (over 40 år) har oftere uformell nabokontakt enn yngre beboere, og det å ha skolebarn i husholdet bidrar til å øke omfanget av nabokontakt og vennekontakt.
- Undersøkelsen viser at beboere som har kontakt med naboene oftere deltar i beboerorganisasjoner som borettslagets samlinger og velforeninger og beboerforeninger.

Resultatene forteller at omfanget av både vennskap og nabokontakt er begrenset i boligområder og at det trengs tid for beboerne å utvikle slik kontakt. Resultatene viser også at det å etablere uformell kontakt og løse sosiale bånd mellom beboerne er egnet for å få oppslutning om beboerorganisasjoner.

3.2 Tilhørighet, deltakelse og innflytelse

I tiårsskiftet mellom 70 og 80 årene ble det forsket mye på innholdet i, og omfanget av det sosiale livet som finner sted i nabolag. Grovt sagt konkluderer denne forskningen med at homogenitet i livsstil er vesentlig for at det knyttes sosiale kontakter mellom beboere og for trivsel og tilhørighet. (Altern Haugen 1978, Gullestad 1985). Dette får støtte også fra nyere forskning (Lekare 1995).

Lekare trekker også fram to andre momenter: at det er en kultur for småsnakking i området og at beboerne opplever å ha innflytelse over områdets utvikling.

3.2.1 Likhet i livsstil

Det er viktig i denne sammenheng å understreke at den likhet (eller mangel på likhet) i livsstil som det siktes til her, ikke er sammenfallende med statistisk likhet. De statistiske målene er knyttet til ytre momenter som sammenfall i alder, yrkesaktivitet, livsfase (småbarn, skolebarn, utflyttede barn). Disse fanger ikke nødvendigvis opp de kvalitative aspektene ved livsstil som Lekare er opptatt av. Ett trekk ved godt etablerte beboere er at de opplever at de og deres naboer har relativt like verdier og normer knyttet til barneoppdragelse, relativt sammenfallende fritidsinteresser og omtrentlig de samme ambisjonene for områdets utvikling (Lekare 1995). Lekares studier er alle foretatt i tette boligområder i randsonen av større byer. Beboere som flytter, går med flytteplaner eller lever svært tilbaketrukket og isolert, opplever ofte at det er kollisjon mellom deres livsstil og den dominerende livsstilen i området. Når livsstilene kolliderer blir flytting eller tilbaketrekking en måte å håndtere ulikhetene på. Der det er likhet i livsstil har beboerne lettere for å etablere sosiale kontakter, konfliktene blir mindre og fellesinteressene er flere.

3.2.2 Kultur for småsnakk

Lekare hevder at det i tillegg til relativt homogen livsstil i det nære nabolaget også er vesentlig at området har en kultur for småsnakk naboer imellom. Her har hun indirekte støtte fra den norske antropologen Altern Haugen i hennes teori om forvaltning av utilgjengelighet. Mange unngår en uformell og uforbindtlig nabokontakt av frykt for at den kan bli forpliktende eller at den andre parten forventer at det skal utvikle seg til noe mer omfattende. Er det lite uformell kontakt mellom naboer i området, vil mange nøle både med å ta kontakt og svare på initiativ. Selv om mange beboere kan være godt fornøyde med en bosituasjon med lite nabokontakt, er det lite heldig for området som helhet. Når den uforbindtlige sosialiteten naboer imellom uteblir, reduseres blant annet naboenes mulighet til å få informasjon om hverandre og til å forstå deres handlinger og prioriteringer. I områder med relativt høy mobilitet ut og inn av boligområdet og variasjon i beboernes sosiale bakgrunn og kulturelle orientering, vil manglende uforbindtlig sosialitet redusere beboernes uformelle sosiale kontroll i området. I områder hvor mange bor tett er dette særlig uheldig. Store, tette boligområder gir en type anonymitet for den enkelte som gjør området mer utsatt blant annet for hærverk o.l.

En kultur for småsnakk gjør det lettere å kunne utvikle tettere relasjoner til noen beboere. I slike boligområder øker muligheten for gjenkjennelighet mellom beboerne og dette styrker igjen den sosiale kontrollen i området. Det kan også se ut til at det er lettere å være innflytter i et område hvor det er en slik kultur for småsnakk naboer imellom, innflytterne blir raskere inn i miljøet (Nordahl 1996).

3.2.3 Innflytelse over egen bosituasjon

Et tredje og svært vesentlig moment for trivsel og tilhørighet er beboernes opplevelse av å ha innflytelse over egen bosituasjon. Lekare viser i sin studie at en vesentlig andel av beboerne som ønsket å flytte, opplevde at de ikke hadde noen mulighet til å ta opp ting de opplevde som vanskelige i området (Lekare 1995). Også her støttes Lekares erfaringer av nyere norsk forskning. Et forsøk med å utvikle det sosiale miljøet i noen byfornyede boligområder viser at beboere som mangler fora for å finne kollektive løsninger, blir handlingslammet. De ressurssterke foretar "individuelle løsninger": de flytter. De som ikke har denne muligheten, reagerer med mistriivsel og sosial tilbaketrekking (Bjørneboe og Søholt 1996).

3.2.4 God balanse mellom homogenitet og heterogenitet

Å skape både heterogene og homogene boligområder kan synes vanskelig i nye utbyggingsområder. Særlig vanskelig blir det når det ikke er snakk om statistisk likhet, men en mer kvalitativ og subjektiv likhet i normgrunnlag. I bysamfunn som har fått utvikle seg over tid, vil det vokse fram ulike kulturer i ulike delområder. I den grad potensielle innflyttere har kvalitativ kjennskap til områdene, kan vedkommende velge bolig i et område som passer egne preferanser (innenfor egne økonomiske begrensninger). I nye områder kan innflytterne bare orientere seg etter de assosiasjoner boligstrukturen og eventuelle spesielle servicetiltak gir.

I planleggingen av et større nytt boligområde i Hannover by har en forsøkt å utvikle et plankonsept som gir en god balanse mellom homogenitet og heterogenitet. Hovedtrekket er at nærområdene skal preges av en viss homogenitet, mens området som helhet skal preges av heterogenitet. Konseptet krever et variert spekter av investorer og at beboernes synspunkter skal trekkes med i plan- og utbyggingsprosessen (Schubert 1993). I konseptet argumenteres det for betydningen av å planlegge for ulike livsstiler. En sikter til kvalitative livsstiler som ikke nødvendigvis kan fanges opp av statistiske kjennetegn.

3.2.5 God organisatorisk struktur i området bidrar til kultur for småsnakk

Etableringen av det vi her har betegnet som en "kultur for småsnakk" kan bare i begrenset grad påvirkes av planleggere og andre eksterne profesjoner. Det er imidlertid mulig å skape gode forutsetninger for at en slik kultur vokser fram. I denne utredningen har vi valgt å sortere forutsetningene i fysiske og organisatoriske momenter. Fysisk utforming diskuteres i avsnitt 4.3. I dette avsnittet presenterer vi noen erfaringer knyttet til organisatoriske virkemidler.

I Norge har man erfaringer med frivillige og obligatoriske beboerorganisasjoner. Med obligatoriske beboerorganisasjoner menes ulike former for sameie og andelseie, hvor beboerne er knyttet til hverandre gjennom felles økonomiske interesser i bosituasjonen. Størrelsen på borettslag og sameier varierer fra 5 - 10 boliger til over 900. Et borettslag i Trondheim på 487 leiligheter ble av 45 % av beboerne vurdert som for stort, mens 49 % mente det var passe stort. Ingen mente det var for lite (Marek og Hovden 1983). Det er ikke uvanlig at borettslag og sameier er medlemmer i

velforeninger og beboerforeninger. En god del borettslag har definert sitt interessefelt langt bredere enn økonomisk boligforvaltning. Særlig i store borettslag er det ikke uvanlig å ha grøntutvalg, velferdsutvalg, mediautvalg m.v.

Med frivillige beboerorganisasjoner menes formelle organisasjoner, hvor medlemskapet er frivillig og basert på felles bosted. Foreningene bygger på tilhørighet til området og arbeider for utviklingen av det (Lorentzen 1994). Velforeninger og beboerforeninger er eksempler på slike frivillige beboerorganisasjoner. Velforeninger finnes både i byområder og i områder med småhus. De omfatter gjerne færre husstander enn beboerforeningene, vanligvis mellom 40 og 400. Beboerforeninger finnes oftest i byer.

I de statlig støttede miljøforbedringsprosjektene i urbane boligområder er det en gjennomgående erfaring at velforeninger, og tidvis også borettslag som arbeider med miljørettede tiltak, befester lokale fellesskap mellom beboerne. Foreningene kan både stå for overskuddspregede aktiviteter, som å gjennomføre sosiale fellesarrangementer på fest- og høytidsdager, og de kan ivareta beboernes interesser overfor kommunen og andre aktører i lokalsamfunnet. Foreningene kommer imidlertid oftere til kort dersom det er konflikter mellom beboergrupper. Erfaringen er også at slike foreninger kan stagnere, og det finnes eksempler på at de fungerer som "propper i systemet" for enkeltbeboere som vil initiere miljøforbedringstiltak (Nordahl 1993). Mens konflikter mellom beboergrupper kan virke nedbrytende på kontakt og samhold, kan det bemerkes at et minimum av konfrontasjon mellombeboerne og kommunen (eller andre eksterne aktører) kan ha en positiv bieffekt for samholdet mellom beboerne.

Når boligområdene er inne i turbulente situasjoner, som ved innflytting, er det særlig viktig at beboernes foreninger representerer alle grupper beboere og har handlekraft på vegne av beboerne. (Se også avsnitt 4.7 om anleggs- og innflyttingsfasen.)

Også tradisjonelle interessebaserte foreninger bidrar til å fremme kontakt mellom beboerne innenfor området som helhet. Lokale interesseforeninger har flere positive miljøeffekter. Et lokalt idrettslag, en eldreforening, en lokal amatørteatergruppe o.l. tilbyr den enkelte beboer mulighet for å dyrke interesser i en lokal kontekst. Foreninger som rekrutterer fra hele området, er også viktige for informasjonsutvekslingen mellom beboere i ulike deler av området. Interessebaserte foreninger tjener dermed andre formål enn områdebaserte beboerforeninger: de er et tilbud for rekreasjon og utfoldelse av interesser og et virkemiddel for integrasjon på tvers av de nære nabolagene.

En måte å støtte opp om beboerforeninger og frivillige foreninger på er å sørge for lokaler for deres virksomhet. Grendehus og bydelshus er eksempler på måter å kombinere lokaler på for spesifikke foreninger med åpne samlingssteder. I disse husene genereres ofte et langt bredere spekter aktivitet enn det hver forening driver med. Slike samlingssteder kan ha stor betydning for mangfoldet av aktiviteter i området. Særlig kan en tenke seg at større barn og ungdom som ikke finner seg til rette i organiserte fritidsaktiviteter, vil kunne finne virksomheter og møteplasser på slike steder.

3.3 Fysiske strukturer og sosialt liv

Fysiske strukturer har innflytelse på det sosiale livet. Sammenhengen mellom fysisk utforming og sosialt liv er imidlertid verken entydig eller enkel å dokumentere vitenskapelig. Når det gjelder sosiale konsekvenser av fysisk utforming av området, har vi sortert forskningen slik at den belyser følgende forhold:

- hvordan ulike flerfamiliehus legger til rette for sosiale fellesskap mellom beboerne
- hvordan områdene mellom boligene kan utformes slik at de inviterer til bruk og kontakt
- hvordan en gjennom fysisk utforming kan redusere kriminalitet i boligområdet
- hva en vet om mulighetene for å skape områder med særpreg i store, tette og raskt utbygde områder

3.3.1 Sosiale konsekvenser av ulike typer flerfamiliehus

Forskningen kan dokumentere en viss sammenheng mellom omfang av sosial kontakt mellom beboere og type boliger. Kvalitative studier viser at det skjer mer uformell og spontan kontakt mellom beboerne i tette småhus enn i blokker (Lekare 1995). Fra flere hold er det pekt på at forhagen kan være kontaktskapende (Gehl 1980). Byggforsks egne studier av kontakt og fellesskap som er presentert ovenfor, antyder at lavblokker trolig er mindre kontaktfremmende enn tette småhus, mens blokker synes å være minst kontaktfremmede (Nordahl 1996).

En sosial konsekvens av å bebygge området med mange høyblokker, vil være at det er vanskeligere å etablere uformelle fellesskap mellom beboerne. Dette vil særlig kunne ha negativ betydning for barn og ungdom, blant annet fordi den uformelle sosiale kontrollen kan bli redusert. I tillegg stiller høyblokker ferdigshetskrav som små barn ikke alltid mestrer. Barn kan ha problemer med å ta heis alene, og høyhus gjør det vanskelig å ha kontakt mellom voksne i boligen og barnet som leker ute. Forskning tyder på at barn i høyhus oftere er redde for å gå ut alene, enn andre barn, og at de som bor høyere opp i etasjene leker mindre ute enn de som bor lenger ned eller i lav bebyggelse (Lange 1972)⁶. Mye tyder på at mange nordmenn ikke **ønsker** å bo i blokker som er høye (Bull m.fl. 1971, Marek og Hovden 1983). Det kan også føyes til at høyhus skaper lange skygger, og klimapåkjenningene mellom høyhus blir større enn mellom småhus - svake vinder kan øke betraktelig i styrke mellom høyhus (Lange 1972).

3.3.2 Sosialt liv og utformingen av offentlige og halvprivate rom

Med "offentlige rom" menes her uteområder som er åpne og tilgjengelige for alle. Det kan være gater, plasser, torg og parker. Halvprivate uterom er områder som bare er tilgjengelige for én gruppe mennesker. Eksempler på halvprivate uterom er gårdsrom og tun. I noen tilfeller kan forhager fungere som halvprivate soner, selv om de er eksklusivt knyttet til en leilighet.

⁶Her mangler vi nyere empiri, men det er ingen grunn til at dette ikke skulle stemme i 1996 også.

Velfungerende offentlige og halvoffentlige rom er kollektive goder

Offentlige og halvoffentlige rom har særlig betydning for det sosiale livet i boligområdet fordi de kan stimulere til uteaktiviteter, kontakt mellom beboerne og liv og røre i området. Offentlige rom gir mulighet for både "passiv" og "aktiv" kontakt, til å se (på) andre og til selv å ta kontakt. Gode offentlige uterom er også en anledning til å bli kjent; småbarnsforeldrene snakker over sandkassen, hundeeiere utveksler erfaringer når de treffes på tur o.l. Gode offentlige rom i tette boligområdene er særlig viktige fordi det gir anledning til tilfeldige møter mellom folk som kjenner hverandre litt.

Det er mulig å skille mellom tre typer uteaktiviteter: nødvendige, valgfrie og følgeaktiviteter. De nødvendige aktivitetene ute (det at en må gjennom området for å komme til skole, arbeid o.l.) påvirkes lite av hvorvidt uteområdene er av god kvalitet eller ikke. Omfanget av både valgfrie aktiviteter og følgeaktiviteter øker imidlertid når den fysiske kvaliteten på utemiljøet er god (Gehl 1980).

Hvorvidt uterommene, offentlige eller halvoffentlige, vil bli gjenstand for utfoldelse og opplevelse for alle grupper beboere eller blir liggende øde, bestemmes tildels på tegnebordet:

- Klimatiske forhold kan ha betydning for om man bruker rom eller ikke. Skjerming mot vind og vær er viktig. Sol og lys gjør også alle typer uterom mer attraktive.
- Utforming slik at rommene er trivelige er også vesentlig. Beplantning, møblering og renhold/vedlikehold er viktige momenter. Benker bør f.eks. være satt der det er aktiviteter og folk å se på.
- Aktivitetsmuligheter for forskjellige grupper mennesker bidrar til liv (som f.eks. ved skøytebanen i Spikersuppa). Når det gjelder halvoffentlige rom kan det å adskille ulike aktiviteter være vesentlig (Miljøverndepartementet 1991).

Biltrafikk og uteområder

Adskilling av biler og boliger har vært et utbredt prinsipp i utbygging av tette områder de siste 25 årene. Dette har særlig gjort områdene rundt boligene bedre egnet for barn. Til tross for noe kritikk fra beboere som ønsker større tilgjengelighet, er erfaringene med adskillelse overveiende positive (Christophersen 1995). Særlig er det gunstig med trafikkseparering i områder med blokker eller tett rekkehusbebyggelse.

Spørsmålet om trafikkseparering aktualiseres stadig, blant annet som en følge av nye måter å utforme offentlige rom på. De siste 20 årene har en samlet tjenester (både offentlige og private/komersielle) i egne sentre. Disse har, på samme måte som boligområdene, vært bilfrie. I Ballerup-ustillingen 1996 i Danmark prøves det nå ut plankonsept som igjen samler senterfunksjonene i gateløp. Når en velger løsninger hvor senterfunksjoner legges i gateløp, aktualiseres trafikksegregeringsspørsmålet på nytt. Gateløp med (restriktiv) gjennomkjøring må ikke nødvendigvis innebære at biltrafikk fortrenger fotgjengere eller reduserer uteområdets verdi som oppholdssted. Eksempelvis har mange av de tettstedene som i Norge har senterfunksjonene langs en ferdsselsåre, gjennomført forsøk med å kombinere restriksjoner på biltrafikken med tiltak for uteopphold i og langs gaten. Erfaringene fra disse tettstedene er svært positive (Statens vegvesen 1996).

Næringsarealene vil skape mye trafikk til og fra området som helhet. Det er viktig at det legges opp trafikksystemer som ikke belaster boligområdene, både når det gjelder adkomst og parkering. Det må også legges til rette for at syklister og fotgjengere kan ferdes trygt og adskilt fra biltrafikken, mellom boligområdene og Lysaker.

3.3.3 Muligheter for å skape særpreg i raskt utbygde, tette boligområder

Fornebuområdet er flatt og det er ingen vegetasjon av betydning i de delene av områdene som skal bebygges. Dette aktualiserer faren for monotoni mer enn hva vanlig har vært i store, norske utbyggingsområder. Det finnes ingen generell fasitløsning på hvordan monotoni brytes. Momenter som kan bidra til å bryte monotoni er blant annet:

- inndeling av området i soner med bygg i ulik karakter
- gjennomtenkt bruk av offentlige og halvoffentlige rom
- bruk av ulike typer gateløp
- gruppering av boligene i kvartal eller tun
- god design og materialbruk, vekt på detaljer i det bebygde miljøet generelt

På Fornebu finnes noen elementer fra tidligere tider som kan virke identitetsskapende for det nye Fornebu. Det er flere gamle gårdsbygg der, det finnes fornminner fra annen verdenskrig og flere gamle flyplassbygninger. Det er også mulig å framheve noen aspekter ved området slik at de påvirker områdets karakter. I foreløpige idéskisser for områdets utforming er det pekt på at rullebanenes form og beliggenhet kan avspeiles i utformingen av området enten som grøntakser eller som gater. Andre har utnyttet nærheten til vannet ved å trekke kanaler inn i området. Sted angis ofte gjennom beskrivelser av bestemte kjennemerker, som bygninger eller landskapsformasjoner. Når beboerne setter ord på sine omgivelser bidrar de til å gi stedet en identitet (Rånlund 1992).

3.3.4 Områdets utforming og omfang av utrygghet og kriminalitet

Utrygghet i eget bomiljø ser ut til å være et tiltakende problem. I den før omtalte undersøkelsen av bomiljøet i utvalgte boligområder i bysamfunn oppga nær hver 2. voksne kvinne at hun enten unnlot å ferdes ute i eget boligområde på kvelds- og nattetid eller var svært engstelig dersom hun gjorde det (Nordahl 1996). Det er svært liten sammenheng mellom omfanget av frykt og reell utsatthet. I et kriminalitetsforebyggende perspektiv bør det å styrke beboernes trygghetsfølelse vies like mye oppmerksomhet som det å redusere omfanget av kriminelle hendelser. Det er viktig å fremheve at bebyggelsestype ikke skaper *flere kriminelle*. Sæther (1993) har eksempelvis i en studie av ungdom og kriminalitet i Drammen, ikke funnet holdepunkter for en forestilling om at ungdommer som bor i blokkbebyggelsen i større grad begår lovbrudd enn ungdommer fra eneboliger/rekkehus. Dårlige utformede områder kan derimot ligge til rette for kriminell adferd og skape utrygghet. For å forhindre kriminalitet tyr en gjerne til fysiske tiltak, som å hindre fluktruter og øke oppdagerrisikoen gjennom belysning og bruk av alarmer. I en del boligområder forebygges kriminalitet også gjennom patruljerende vektere, som supplement til politiets innsats (Nordahl 1992). Det må mer sammensatte tiltak til for å øke tryggheten. Sæterdal (1993) har oppsummert

noen momenter fra forskning om kriminalitetsforebygging i boligområder. Vakre områder med gode materialer og gjennomtenkte funksjoner, kombinert med godt vedlikehold, gjør områdene mindre utsatte for hærverk. Klare grenser mellom offentlige og halvoffentlige rom er også viktig, fordi beboernes sosiale kontroll bli klart avgrenset. Uoversiktlige steder (som fotgjenger- underganger) og områder som er øde og tømt for funksjoner stor deler av døgnet, skaper utrygghet. Offentlige og halvoffentlige områder som ikke er i bruk, vil raskt bli arenaer for hærverk og kriminalitet. Dette gjelder særlig i store, tette boligområder. En måte å trygge offentlige rom på er å knytte dem til gater eller ferdselsårer som brukes av gående eller syklende. Når slike alternativ ikke er aktuelle, er god belysning og (fot)patruljering eksempler på tiltak som øker tryggheten. Mye tyder imidlertid på at den trygghetsskapende effekten av økt fotpatruljering er midlertidig og til og med kan skape frykt ved at området stemples som "kriminelt" (Balvig 1978). Mye er derfor vunnet ved å forebygge gjennom fysisk design.

På Fornebu vil næringsområdene lett kunne bli utrygge områder, de vil i begrenset grad være i bruk på kveldstid og vil kunne bli "øde soner". Eventuell bruk av grønne buffersoner mellom næringsområdene og boligområdene kan forsterke en opplevelse av at næringsområdene er utrygge, selv om buffersoner vil kunne skjerme boligområdene fra støyende eller skjemmende næringsområder. Næringsområdene ligger både svært nær boligområdene og slik til at beboerne må passere gjennom dem for å komme til boligene. Dette stiller særlig store krav til valg av næring og utforming av områdene. Dersom grøntsoner mellom næringsbyggene skal kunne ha verdi som rekreasjonsarealer for beboerne (se 4.5), må problematikken omkring utrygghet løses.

3.4 Service og tjenester

3.4.1 Offentlige tjenester

Med offentlige tjenester i et boligområde menes både lovpålagte tjenester og tjenester som ikke er lovpålagte, men som mer eller mindre betraktes som en forutsetning (barnehage, ungdomsklubb, eldresenter, primærhelsetjenster, aktiv tilrettelegging av et kulturtilbud m.m.)⁷. I en drøfting av forholdet mellom offentlige tjenester, store utbygginger og sosiale konsekvenser, vil vi her vektlegge følger av at ulike offentlige tjenester tilflyter området for sent i forhold til lokalbefolkningens behov, eller er underdimensjonert. Det mest påtrengende momentet i denne sammenheng, er deknningen av barnehage og skoletilbud. Det er vanskelig å forutsi hvordan barnetallene vil utvikle seg, slik at feildimensjonering er en overhengende fare. I denne sammenheng er det særlig underdimensjonering av tjenestene som vil utgjøre et problem for beboerne. Skole- og barnehagebehovet bestemmes av antall hushold, andel barnefamilier i området og antall barn pr. familie. I tillegg vil inn- og utflyttinger påvirke behovet. Selv om antall hushold er kjent og boligene utformes med tanke på å nå hushold i bestemte livsfaser, er det fortsatt stor usikkerhet om behovet.

⁷Det er også knyttet en rekke kommunale tjenester til drift og vedlikehold av området tekniske infrastruktur. Dette avsnittet berører ikke denne typer tjenester.

Manglende tilbud har klart negative sosiale konsekvenser for innbyggerne. Mangel på lokale barnehageplasser gjør at barna ikke knytter sosiale bånd til dem som siden skal bli deres klassekamereater, i tillegg til at foreldrene bruker mye tid på å bringe barna i andre passordninger. Underdimensjonering av skoler kan føre til at grupper av barn midlertidig må gå på andre skoler enn de sokner til. Dette kan gi vonde situasjoner med splittede vennskapsbånd og manglende lokal samhørighet blant barna. Også på ungdomstrinnet innebærer underdimensjonering en ugunstig sosial usikkerhet for ungdommen.

Overfylte skoler er også en situasjon som bør unngås. Det gir dårlig arbeidsmiljø for lærer og elev og reduserer skolens mulighet til å gi et fullgodt tilbud. Underdimensjonerte tjenester eller for sen tjenesteutbygging i forhold til innbyggernes behov kan også skape et anspent forhold mellom innbyggerne og kommunen.

Mangfoldig tjenestetilbud

God dekning av barnehage og særlig skoletilbud er viktig i seg selv og fordi de ofte genererer andre tjenester og annen positiv aktivitet for barn og voksne. Det er imidlertid viktig å understreke betydningen av et sammensatt tjenestetilbud. Når det gjelder barn og ungdom, er det viktig at det etableres et foreningstilbud raskt og at disse reelt oppfattes som åpne for alle. Det er også viktig at det finnes positive utfoldelsesmuligheter og arenaer for samvær for de som faller utenfor de organiserte fritidsaktivitetene. Lokalsamfunn som bare har organiserte aktiviteter å tilby barn og ungdom, undergraver samtidig et sikkerhetsnett for dem som ikke passer inn i slik virksomhet. Det er ikke nødvendigvis det offentliges ansvar å drive slike tilbud, men det er grunn til å tro at det offentlige må ta initiativ til å etablere et sammensatt tilbud.

Hushold uten barn har også behov for service. Et godt helsetilbud (legesenter, fysioterapi, apotek m.v.) i lokalsamfunnet er for mange en positiv kvalitet. Gode vilkår for menighetsarbeid gir i neste omgang tilbud både til barn og eldre. Frivillige foreninger er verdifulle bidragsytere til områdets samlede aktivitetstilbud. Det er nærliggende å tenke seg positive synergieffekter dersom kommunen er raskt på banen og tidlig går i aktivt samarbeid med engasjerte innbyggere.

3.4.2 Særlige utfordringer som følge av rask utbygging

Dette avsnittet presenterer noen funn fra forskning om endringer i tjenestebehovet i områder med sterk tilflytting. Hvor relevante disse erfaringene er avhenger av hvor mange husholdninger området består av, og i hvilken grad innflytterne kommer fra nærliggende områder, fra Oslo vest og Bærum, eller fra hele landet.

En gjennomgående erfaring fra store utbyggingsområder er at tilflyttere ofte har høyere forbruk av helsetjenester enn lokalbefolkningen. Referansen for dette er studier i tilknytning til Verdal og Stavanger-utbyggingene (NOU 1975:38 referert i Leonardsen 1992 s. 64). Bakgrunnen for økningen er at tilflyttere har færre sosiale relasjoner de kan trekke på, og at de opplever turbulens som gjør at flere av dem trenger hjelp. Forskning fra "boomtowns" tyder på at psykologiske problemer øker blant de tilflyttende. Det samme gjelder ekteskapelige problemer - fra flere undersøkelser blir det påpekt at behovet for familierådgivning øker drastisk i boomtowns.

Overføringsverdien av disse kunnskapene er noe usikker, men tallene er såvidt store og tendensen såvidt gjennomgående at det er grunn til å stipulere "overfrekvens" mht. behovet for denne type tjenester. Det er grunn til å anta at dette også vil være tilfelle på Fornebu, både i forbindelse med anleggsfasen og i forbindelse med massiv tilflytting.

3.4.3 Senterstruktur - boliger, offentlige tjenester og kommersielle tjenester

I drøftingene omkring senterstruktur gjøres det bruk av begrepene "nærsenter" og "lokalsenter". Begrepene er dels knyttet til lokalisering av offentlige tjenester i området, dels til kommersielle tilbud. Med nærsenter menes en samling av offentlige tjenester som betjener deler av området, som barneskole, barnehage, ev. helsestasjon. Med lokalsenter menes en samling av tjenester som må ha et større oppland, som bibliotek, kulturhus, helse- og senter, eventuelt videregående skole m.v. Kommerielle tilbud kan med fordel samlokalisers med de offentlige tjenestene, slik at nærsenteret også har en dagligvarebutikk (nærbutikk) og lokalsenteret et større butikktilbud.

Senterstruktur, samlokalisering og sosialt liv

En felles erfaring fra etterkrigstidens tette boligområder rundt Oslo er at lokalsentrene har problemer med å få tilstrekkelig grunnlag til å opprettholde den kommersielle delen av senterets tjenester. Fornebuområdets nærhet til Oslo sentrum og andre store handlesentra gjør at en også her kan få problemer med å få det nødvendige grunnlag for de kommersielle tjenestene. Et dårlig fungerende lokalsenter kan raskt bli sted for hærverk og kriminalitet og et tilholdssted for gjenger som beboerne opplever som truende.

Samlokalisering av offentlige tjenester og private tjenester gir ofte positive gevinster. Eksempelvis vil et lokalt bibliotek, kulturhus eller felleshus bidra til å styrke grunnlaget for butikktilbud i senteret. Butikktilbudene gir folkeliv som igjen kan styrke bibliotekets eller kulturhusets status som lokalt samlingssted. Når det gjelder samlokalisering av skole og senter, er gevinsten noe mer usikker. Avhengig av senterets karakter, kan det være ugunstig å lede skolebarn inn i opphold på og rundt senteret i frikvarter og etter skoletid. På Hovseter-området i Røa bydel i Oslo er dette prøvd ut, med blandede erfaringer. Også fra Sverige har det kommet kritiske røster til slike løsninger, blant annet fordi de fremmer konsum (Hedman 1976).

Når det gjelder utforming av lokalsenterområder, må man ta stilling til om en skal blande bolig og næring eller holde det adskilt. Kort oppsummert er fordelene med et blandet boligområde at en får et større kundegrunnlag og bredere tilbud, samtidig som det er et visst folkeliv i senterområdet også om kveldene og beboere i umiddelbar nærhet. Dette kan ha trygghetsskapende effekt. Ulempene ved å blande bolig og næring er at næringsdrivendes behov raskt kan komme i konflikt med beboernes interesser; varelevering krever tillatelse til innkjøring, det er behov for romslige arealer for avfall, spisesteder kan medføre lukt o.l.

Det er flere mulige måter å blande bolig og næring på. Næringen kan fordeles i byggenes gateplan, mens det er boliger oppover i etasjene. En annen mulighet er å blande gårder: noen næringsgårder og noen boliggårder. Nyere forskning fra tette byområder i USA tyder på at det å blande boliger og næringsarealer kan føre til problemer med vedlikehold (Taylor 1995). Fra byfornyelsen er det

en erfaring at blanding av bolig og næring fungerer best, dersom beboerne kan sette rammene for vedlikeholdet og dersom beboerne er i flertall. Hva som er best løsning er helt avhengig av type næring og hvilke bestemmelser som knyttes til samorganiseringen. På Fornebu kan det være at spørsmålet om bolig og næring ikke alene skal vurderes ut fra et lokalsenterperspektiv, men at det bør sees i sammenheng med næringsarealene rundt området. Dette vil i noen grad bli nærmere diskutert under de ulike alternativene. Generelt er problematikken rundt senterstruktur såvidt sammensatt at dette bør vurderes grundigere når flere av rammene for områdets utvikling er lagt.

3.5 Helse og rekreasjon

3.5.1 Dårlige boforhold og dårlig helse - aktuell problemstilling i dag?

Sammenhengen mellom dårlig helse og boforhold ble fokusert allerede i forrige århundre i land som England og Tyskland, i forbindelse med industrialiseringen⁸. Etter 1. verdenskrig fikk vi boligreformbevegelsen i Norge som var spesielt opptatt av hagebyer, og som resulterte i flere hagebyer i Oslo, bl.a. Ullevål Hageby. Sol, lys og luft ble lansert som sentrale begreper og ble videreført av bl.a. Le Corbusier.

At det også i 1990 er sammenheng mellom boforholdene og helse pekes på i et arbeid som ble gjennomført i bydel Gamle Oslo. Innenfor prosjektet miljørettet helsevern ble det fokusert på sammenhengen mellom fysisk planlegging/byutforming og helse⁹. Det ble her pekt på en mulig sammenheng mellom mangel på mulighet til mosjon i nærområdet og slitasjegikt, benskjørhet og hjerte og karsykdommer. Helsestatistikk fra 1994 viser at bydel Gamle Oslo er av de bydeler med flest sykehusinnleggelse på sykdommer som ofte har sammenheng med det fysiske miljøet. Dette kan henge sammen med mangel på mosjon og mangel på heis/dårlige trappeopp ganger og gater og veier som er dårlig vedlikeholdt. Det er her interessant å sammenligne med Romsås, som har den samme sosioøkonomiske profilen (dvs. høy andel sosialklienter, lav inntekt m.m.) som Gamle Oslo, men hvor helsetilstanden blant eldre (korrigert for antall) er mye bedre. På Romsås har alle boligene heis, gangveier som enkelt kan strøs om vinteren, samtidig som området ligger like ved marka med gode muligheter for turgåing og rekreasjon.

Luftforurensning øker kroniske luftveissykdommer

Det er en sterk økning av såkalte overfølsomhets-sykdommer i de nordiske land, som astma, høysnue og andre kroniske luftveissykdommer. Årsakene er miljøbettinget og størst i urbane miljøer som resultat av den samlede effekt av ute- og inneluftforurensning. Selv om forurensning i mat og drikke medvirker, er viktigste påvirkning luftforurensning som gir effekter i og gjennom luftveiene (Bakke 1993). Bruk av trær og grønne vekster er et viktig ledd i å redusere luftforurensning. Plantevekster forbruker CO² i fotosyntesen. Trær, busker og grønne vekster bidrar dessuten til å holde på fuktigheten i et område, noe som binder opp støvpartikler i lufta og

⁸I Norge fikk vi Lov om sunnhetskommisjoner fra 1860 og Sunnhetsforskriftene for Oslo fra 1887 som satte strenge krav til utforming av boligområder, til rent vann, offentlig renovasjon, felles kloakkavløp, forbud mot overbefolkning og krav til sol, lys og luft i boligbygging m.m.

⁹HS/BU-sak 95/91, Bydel Gamle Oslo, bydelsoverlege Bente Thorsen, May Sommerfelt

bidrar til et renere luftmiljø. En godt planlagt grøntstruktur kan også skape gode lokalklimatiske forhold som gir skjerming mot dominerende vindretninger (Jonassen 1995).

3.5.2 Grøntområder og gode utearealers betydning for helse og trivsel.

Det finnes i dag en del forskning som påviser sammenhengen mellom helse og grøntarealer. Studier gjort på sykehus, eldreboliger og psykiatriske institusjoner, viser at rehabilitering av pasienter skjer mye raskere i parkmessige omgivelser. Det behøves færre medisiner, pasientene sover bedre og hukommelsen blir bedre (Grahm 1991). Fra amerikansk hold er det vist at utsikt til park fra sykehus minsker legningstiden for benbrudd.

Grahm (1991) viser at voksne i hovedsak søker rolige parker for passiv rekreasjon og såkalt reproduserende rekreasjon. En park for passiv rekreasjon bør ikke ligge mer enn 200 meter unna hjemmet. Dersom en ønsker å delta i mer kreativ aktivitet, kan lengre avstander aksepteres. Grahm konkluderer med at hverdagsparken eller naboskapsparken, helst bør ligge innen 5 min. spasertur fra boligen og maksimum 10 min. gangavstand, noe som betyr en avstand på 200 meter til maks. 400 meter. Det er særlig barn og eldre som blir berørt og ikke kan ta seg fram, dersom parken ligger lengre unna.

Nærmere om behov for utearealer i de ulike aldersgruppene

Førskolebarn holder mest til ved boligen og i dens nærmeste omgivelser. For lek og for deres utvikling har de behov for et miljø der de kan ha en motorisk utvikling, teste sine inntrykk gjennom lek, individuelt og sammen med andre barn og voksne. Utformingen må tilfredstille både barnas utfoldelsesmulighet så vel som deres fantasi. (ibid)

Barn i skolealder etterspør parker og uteområder med rom for mye aktivitet med plass for spenning og utfordringer. De nære parkene må inneholde busker og trær som tåler å bli krøpet og klatret i. En ballplass med gress er viktig. Plassen bør videre kunne inneholde aktiviteter som knytter kontakt mellom barn i ulike aldre og foreldre (eksempelvis en byggelekeplass, en "barnebondegård", et felleshus eller klubbhus). Andre studier viser at skolebarn helt opp til 12 -13 års alderen stort sett leker innen en radius på 200 meter fra boligen (Verktøykassa, NIBR 1983).

Tenåringer og yngre voksne etterspør dels parker med mange aktiviteter (eksempelvis dans, musikkopptreden, festival, konkurranseaktiviteter m.v.) og dels etterspør de parker der de kan kople av fra larmen. Voksne i 40 - 50 - 60-årsalderen er mindre interessert i aktiviteter og mer interessert i kultur (eksempelvis teater, historiske minnesmerker, naturopplevelser). De etterspør først og fremst områder å slappe av på (Grahm 1991).

Eldre, 60 år og over, etterspør parker med mye blomster, fugledammer og kafeteriaer. Interessen for kultur holder seg, likeledes for historie og natur. Eldre mennesker bruker parker mye, men har ikke så stor aksjonsradius og trenger derfor et fristed for passiv rekreasjon svært nær der de bor (ibid). I vedlegg 1 finnes en oppsummering av kvalitetskrav for nærrekreasjon, lek og oppholdsarealer i byer og tette boligområder.

På grunnlag av forskningen kan vi si at sammenhengen mellom helse og boligforhold er relatert til (minst) tre forhold:

- boligene må ha gode sol-, lys-, og luftforhold.
- boligområdene må ha rikelig med grøntarealer nær boligene for daglig rekreasjon og grei tilgang til turarealer/arealer for mer mosjonspreget virksomhet. For barn er det viktig at de har tilgang på utearealer som tåler røff lek.
- Skjøtsel av uteområdene er vesentlig for å sikre alle beboergrupper framkommelighet hele året og unngå skader av ulike slag.

På Fornebu er rekreasjonsarealene begrenset, og området er noe avskåret fra turområder innover i Bærum. Dersom næringsområdene utvikles innenfor et konsept som vektlegger bygg i menneskelig skala, det opparbeides parkdrag som åpner området mot fjorden og Oslo, det anlegges gang- og sykkelvei m.v., vil næringsarealene til en viss grad kunne tjene som turområder om ettermiddagene og helgene.

På Fornebu kan det være aktuelt å trekke fram helsefarer ved eventuelle forurensninger i grunnen. Vi har av ressurshensyn ikke kunnet gå inn på dette temaet og har konsekvensvurdert som om forurensningen renses opp og ikke representerer noen helsefare og at dette er den allmenne oppfatningen i befolkningen. Hvorvidt dette vil være realiteter eller ikke, er både et spørsmål om reell forurensning, opprydningstiltak og medias eventuelle fokusering på problemstillingen.

3.6 Forvaltning, drift og vedlikehold

En god standard på vedlikehold av utarealer og bygninger er viktig for at folk flest skal trives i et område. Dårlig vedlikehold kan føre til eller forsterke at et område får en dårlig sosial utvikling. Betydningen av vedlikehold øker med tettheten i et område. Det er større behov for regelmessig vedlikehold i boligområder i indre by enn i villaområder i byens randsoner.

3.6.1 Ansvar for vedlikehold av utearealer

Ansvar for drift og vedlikehold av utearealer i nye utbyggingsområder bestemmes i reguleringsplanen, hvor det skilles mellom: - **friområder** som park/torg, badestrand, lekeområder, idrettsanlegg som er offentlige områder, **offentlige trafikkområder** som gater, fortau, gangveger og sykkelveger, - private **fellesområder** til lek og opphold eller parkering for et borettslag eller private grunneheter og **privat boligareal** tilknyttet hver bolig. I utgangspunktet skulle det derfor ikke være noe tvil om hvem som har drifts- og vedlikeholdsansvar. I tillegg kommer arealer regulert til spesialområder som **friluftsområde** og **naturvernområder**, som både kan være private og offentlige, og hvor det ofte er om å gjøre å bevare mest mulig av naturlig vegetasjon som skjøtter seg selv, dersom den ikke utsettes for intensiv bruk.

Selv om arealbruken er klart definert i reguleringsplanen, kan uklare fysiske avgrensninger i marken mellom privat, felles og offentlig areal føre til dårlig vedlikehold av enkelte arealer. I tillegg kan

offentlige områder som er vanskelig tilgjengelige for maskinelt vedlikehold, samt uavklarte ansvarsforhold mellom offentlige etater, fører til dårlig vedlikehold. Knappe offentlige budsjetter til vedlikehold av veier og parker gir også raskt negative resultater i form av nedslitte og forsøplede uteområder, dårligere tilgjengelighet og økte skader som lårhalsbrudd.

Fjerning av søppel og enkel skjøtsel

På offentlige utearealer kan vi skille mellom maskinelt og fagmessig utført vedlikehold og mer løpende vedlikehold som å holde området fri for søppel. I tette urbane områder er det å holde området fri for søppel en stor oppgave og samtidig av avgjørende betydning for folks mulighet for opplevelse av trivsel. Denne type vedlikehold kan ofte med fordel gjøres i et samarbeid mellom offentlige myndigheter og lokale organisasjoner, f.eks. har det vært prøvd ut ordninger i forbindelse med vedlikehold av gatetun, der lokale beboerorganisasjoner får et fast beløp for å utføre en del løpende vedlikehold. Lignende ordninger er under utprøving på Hurum. Det har også vært satt inn folk på sysselsettingstiltak.

3.6.2 Områdebasert forvaltning, drift og vedlikehold

USBL har utviklet et konsept for vaktmestersentraler som betjener et antall boliger i et nærmere definert område. Vaktmestersentralene utfører i hovedsak ordinære vaktmestertjenester for borettslagene. I Gamle Oslo har de i tillegg tatt på seg oppgaver med rydding og enkelt vedlikehold av offentlige utearealer, ved å bruke folk på sysselsettingstiltak (Arge 1993). Modellen med en områdebasert vaktmestersentral eller servicesentral med et utvidet tjenestetilbud har så mange positive elementer som bidrar til et godt bomiljø, at den bør utredes nærmere og prøves ut flere steder, f.eks. ved utbygging av Fornebu. Bærum kommune er nå selv igang med å prøve ut en lignende modell med felles områdeforvaltning ved utvikling og utbygging av det tidligere Emma Hjort senter for psykisk utviklingshemmede (Sommerfelt og Østmo 1995).

Samordnet boligservice

Erfaringer med "samordnet boligservice" i Sverige viser at det er mye å hente mht. bedre service og rimeligere forvaltning i boligområder, dersom kommunen, frivillige foreninger og beboerforeninger samarbeider. Forsøk i 105 ulike lokalsamfunn tyder på at lokalt samarbeid mellom de tre aktørene kan sikre et mer mangesidig servicetilbud lokalt. Det gir også en bedre utnyttning av dugnadsressurser når dugnadsinnsats kan sees i sammenheng med annen frivillig innsats og med de offentlige ressursene som tilflytter området. Det pekes på at forutsetningen for at slik samordnet service skal komme igang og lykkes, er tverrfaglig samarbeid og nedbygging av sektorinndeling i det offentlige tilbudet i området. Videre framheves det at kommunen må være pådriver i arbeidet og være fortrolig med at samordning og samarbeid med " tredje sektor" er tidkrevende prosesser som ofte går "to steg fram og ett tilbake" (Boverket 1994). Erfaringene fra Sverige er knyttet til mindre områder enn Fornebu: fra områder med mellom 2000 og 5000 innbyggere. Det er imidlertid grunn til å tro at erfaringene kan overføres til større områder, forutsatt at større områder blir delt inn i mindre enheter.

3.6.3 Vedlikehold av bygninger

Vedlikehold av boliger kan være et problem i enkelte boligområder, f.eks. borettslag og sameier i indre by med dårlig økonomi. Disse kommer raskt inn i en nedturspiral. Vedlikeholdsbehovet vil også variere over tid, og dersom det ikke avsettes jevnlig midler til dette, vil større vedlikeholdsutgifter som omlegging av tak, utskiftning av vinduer o.s.v. kunne by på store problemer. Likeledes vil fravær av jevnlig vedlikehold kunne føre til opphoping av store vedlikeholdsoppgaver som kan bli dyrere enn de ville blitt ved mer jevnlig vedlikehold. Man bør derfor planlegge og budsjettere med løpende vedlikeholdsutgifter. Et redskap er utviklet for dette, såkalt planlagt periodisk vedlikehold, PPV, som sikrer en god bygningsforvaltning.

Norge har i hovedsak relativt lite problemer med stell og vedlikehold av store boligområder. Dette må sees i sammenheng med eierstrukturen i de store boligområdene fra etterkrigstiden, med omfattende bruk av borettslagsformen og med ett eller få boligbyggelag som byggherre(r). Det har ligget godt til rette for etablering av en felles vaktmester- og servicetjeneste for hele området. Tendensen mot år 2000 er at borettslagsformen taper terreng framfor selveierformen, og at byggherrene er flere. I områder med flerfamilieboliger utover vanlige rekkehus, er det viktig å legge de organisatoriske forholdene til rette for en felles vaktmester- og servicetjeneste. Dette må gjøres før salg av boliger, og ordningen med felles driftsorganisasjon må knyttes juridisk til salg av hver bolig.

3.7 Arbeidsplasser

En av forutsetningene i denne konsekvensutredningen er at eksisterende næringsbygg fortsatt skal tjene næringsformål. Dette innebærer at området vil få mange regionalt rettede arbeidsplasser. I tillegg vil boligområdet selv generere lokale arbeidsplasser innenfor undervisning og ulike lokalt rettet tjenesteproduksjon. Det store antall arbeidsplasser vil, som påpekt, medføre fare for omfattende trafikk inn i området og store arealer som ligger øde etter arbeidstid.

I dette avsnittet skal ytterligere noen aspekter drøftes:

- betydningen av at deler av de lokale arbeidsplassene bekles av lokalbefolkningen
- betydningen av å tilstrebe løsninger hvor en del av de regionale arbeidsplassene bekles av områdets beboere

3.7.1 Egendekning av arbeidsplasser

I tilknytning til tjenester til beboerne, vil det generes en del arbeidsplasser i tilknytning til skole, barnehage, kommersiell service o.l. Dersom en ikke ubetydelig andel av disse bekles av personer bosatt i området, vil de ansatte lettere kjenne lokalforholdene og de vil lettere kunne tale lokalsamfunnets sak innover i det kommunale systemet.

Når det gjelder de regionale arbeidsplassene, vil det selv ved en utbygging med 10 000 boliger ikke være en arbeidsplassavhengig utbygging, og næringarealene er i utgangspunktet beregnet på et regionalt arbeidsmarked. Dette tilsier at en i utgangspunktet ikke vil ha vesentlig grad av egendekning. Fornebu er med det lik de fleste store utbyggingsområder. Sammenlikningsvis jobbet bare 11 % av Rykkinnbeboerne i området Bryn/Rykkinn i 1973, 44 % jobbet andre steder i Bærum og 42 % jobbet i Oslo.

Det er imidlertid mulig å benytte tiltak som sørger for en større egendekning, også av de regionale arbeidsplassene. En mulighet er å la bedrifter som er interessert i næringslokaler/arealer få forkjøpsrett til deler av boligene for egne ansatte. En konsekvens av dette er at en del av beboerne kjenner til hverandre fra før, og det kan være lettere å få til private tjenester, som barnehager o.l. Effekten av slike tiltak vil være midlertidig. På sikt vil det være utskiftning både i beboermassen og arbeidsstokken til bedrifter med forkjøpsrett.

3.8 Anleggsfasen og utbyggingstakt

Hvorvidt man velger en lang eller kort utbyggingstakt, har betydning for det sosiale miljøet i boligområdet. Lang utbyggingstid gjør det lettere å kunne tilpasse utbyggingen til svingninger i boligmarkedet. Det vil trolig også gi en mer sammensatt og mangfoldig utforming av området. Lang utbyggingstid kan imidlertid også ha noen negative konsekvenser for beboerne. Selv om utbyggingen ikke behøver å pågå kontinuerlig, men legges i faser, vil lang utbyggingstid gjøre at anleggsfasens belastninger blir trukket i langdrag. Problemer med støy, skitt, anleggstrafikk, farlige anleggsområder o.a. vil prege området i 10 -15 år. Også i denne sammenheng er det grunn til å trekke fram at dette er et flatt område med lite naturlig vegetasjon mellom de ulike sonene som bebygges.

Lang utbyggingstid ansees som kommunaløkonomisk optimalt fordi innflyttingen skjer over et lengre tidsrom. Det er imidlertid ikke sikkert at det er optimalt for beboerne. I tillegg til at området vil kunne få et uferdig inntrykk, kan en komme i situasjoner der deler av tjenesteapparatet uteblir i påvente av full utbygging. Lang utbyggingstid kan medføre at midlertidige løsninger strekker seg over lange tidsrom og en får en situasjon med "permanent midlertidighet".

3.8.1 Erfaringer fra andre store utbyggingsprosjekter

I andre stor utbyggingsprosjekter er det forsket på sosiale konsekvenser av selve anleggsfasen. Denne forskningen trekker fram at anleggsfasen gir muligheter for arbeid for lokal ungdom. Forskningen peker på at selv om dette innebærer en velkommen frigjøring fra en forsørget situasjon, kan dette ha negative konsekvenser for ungdom som gjør seg avhengig av et høyt forbruk. Å komme lett vint til høyt forbruk vil gi modningsstagnasjon og regresjon hevder Magnussen (1976) (referert i Leonardsen 1992 s. 77).

I løpet av de 20 årene som har gått fra Magnussens forskning, har organiseringen av anleggs- virksomheten endret seg vesentlig. Det er derfor grunn til å stille spørsmål om overføringsverdien

av denne forskningen. Vi har imidlertid ikke funnet nyere empiri på feltet, og uansett organisering av anleggsarbeidet, vil Fornebuområdet i utbyggingsperioden være preget av omfattende anleggsvirksomhet.

Forskning fra store utbyggingsprosjekter peker videre på at det er en klar samvariasjon mellom grad av turbulens i lokalsamfunnet og grad av desintegrasjon for ungdom (Kolstad 1986, referert i Leonardsen 1992 s. 64). Mangel på gjennomsiktighet og oversiktighet gir lav sosial kontroll og reduserer et felles ansvar for barn og unges oppvekst.

Erfaringer er videre at tilflyttede barn og ungdom opplever de lokale foreningene som lukket. Det pekes på at tilflytterbarn blir avhengige av kjernefamilien og ofte opptatt av materielle ting, som følge av manglende integrasjon og manglende aktiviteter utenfor hjemmet. Dette bekreftes av generelle studier av lokalsamfunn i stabil (stagnasjons) situasjon og lokalsamfunn i kraftig vekst (Sciefloe 1976 og 1977, referert i Leonardsen s. 79). Økt fokusering på kjernefamiliens betydning for egen framtid er ikke nødvendigvis bra. Forskningen viser at de kjernefamiliene som fra før har sterke familiebånd, vil få styrket disse, familier som derimot har svakere bånd vil få ytterligere problemer (Gold 1974, referert i Leonardsen s. 79). Prosessene bak dette er at det å ivareta familiemedlemmenes totale behov for kjærlighet, vennskap, sosial kontakt og variasjon blir gjerne for mye for en isolert kjernefamilie.

4. Boligmarkedsvurderinger for Fornebuområdet

4.1 Boliggetterspørsmål på Fornebu

4.1.1 Erfaringer fra befolkningssammensetning i andre utbyggingsområder

Overvekt av småbarnsfamilier har vært vanlig ved utbygging av store områder. Den nyinnflyttede befolkningen har ofte vært unge voksne med små barn. Slik var det i drabantby-utbyggingen rundt Oslo på 60 - 70-tallet, og slik har det vært i Bærum helt opp til i dag. På Rykkinn var i 1973 kun 20 % av den **voksne** befolkningen over 44 år. I Bærums Verks stemmekrets ser vi noe av den samme skjevheten. 7 % av befolkningen der er over 50 år, mot 29 % av befolkningen i Bærum under ett (pr. 31/12-94).

Er det imidlertid sikkert at vi får det samme mønsteret på Fornebu? Ved et nytt og attraktivt område i Umeå, Sverige, var det vanskelig å få barnefamilier til å flytte inn og holde på dem. Det ble ved kvoter sikret at en del av leilighetene tilfalt barnefamilier, men disse flyttet igjen. Områdets sentrale beliggenhet gjorde det attraktivt for mange grupper, og barnefamiliene kunne realisere en høy eiendomsverdi og flytte til en større bolig med mindre sentral beliggenhet (Rånlund 1992). På Aker Brygge i Oslo er heller ikke aldersprofilen lik det som er vanlig i nye områder - kun 4 % er barn, mens 56 % er 40 år eller mer. Området er imidlertid lite sammenlignbart med Fornebu.

Store utbygginger i Norge de senere årene har heller ikke nødvendigvis overførelsesverdi til Fornebu, fordi situasjonen i samfunnet og egenskaper ved områdene skiller seg fra Fornebu på vesentlige punkter:

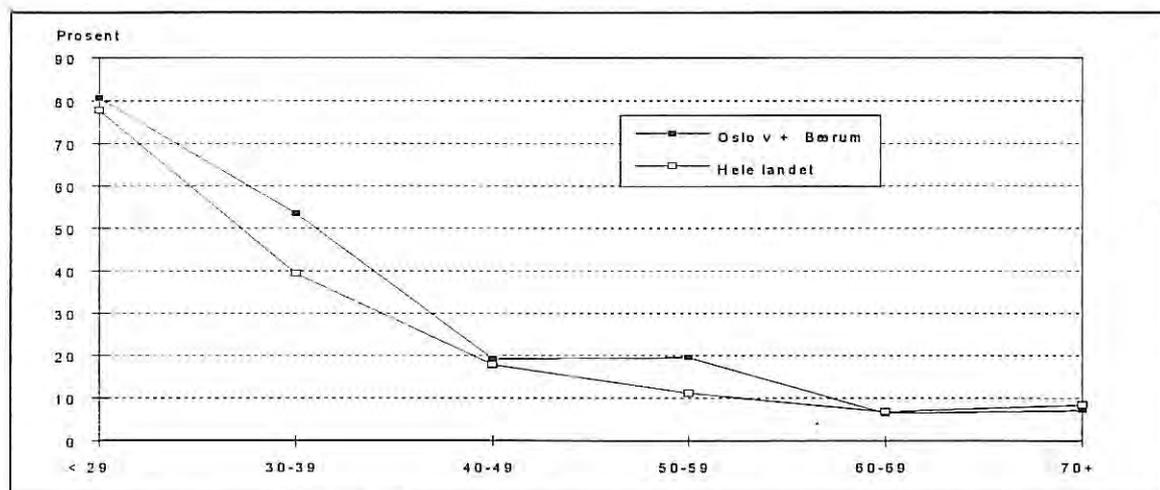
- Ved utbyggingene på 60 - 70-tallet var det stor boligmangel i landet, og det var særlig unge par med barn som trengte et sted å flytte til.
- Ved utbygginger på 80 - 90-tallet har de nye områdene rundt Oslo (f.eks. Bærums Verk og Holmlia) ligget relativt langt fra Oslo sentrum. Tilgang til friluftsområder har vært en vesentlig fordel ved disse områdene. Boligene har også vært rimelige i forhold til størrelsen.
- Fornebu bygges i en tid da det ikke er samme skrikende boligmangel for unge. Området er nær Oslo sentrum og fjorden og derfor attraktivt. Det er videre lite som tilsier at området vil gi mye bolig for pengene. En siste faktor som kan slå negativt ut, spesielt for barnefamilienes ønske om å bo der, er usikkerhet knyttet til mulig forurensning i grunnen.

4.1.2 Flyttehyppighet og mobilitet

Flyttehyppigheten avtar betraktelig med alder. Bare omkring 2 % av husholdninger med én hovedperson over 60 år flyttet årlig i perioden 1987 - 1993¹⁰. Sammenliknet med samtlige

¹⁰ Basert på en undersøkelse utført av Gallup i 1993 (flytting de siste 6 år). Tallet synes stabilt. I Bøforholdsundersøkelsen 1988 var tallet det samme, Barlundhaug (1992)

husholdninger der 8 % flyttet hvert år, er dette lavt. Fra Boforholdsundersøkelsen 1995 viser vi andelen av husholdninger som har flyttet i perioden 1992 til noe ut i 1995.



Figur 2: Prosentandel av hver aldersgruppe som har flyttet i perioden 1992-95. Oslo vest og Bærum pluss hele landet. Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995

Figuren viser at aldersgruppen 30 - 39 og 50 - 59 har noe høyere flytتهyppighet i Oslo vest og Bærum enn i landet som helhet. Betrakter vi samtlige husholdninger er det 33 % i Bærum som har flyttet, mens andelen på landsbasis var 28 %.

4.1.3 Kort om boligpreferanser i ulike befolkningsgrupper

Blant nordmenn lever fortsatt drømmen om en enebolig. I Boforholdsundersøkelsen fra 1988 ble respondentene spurt om hva slags bolig de helst ville hatt hvis de kunne valgt fritt. 69 % svarte at de ville bo i enebolig, 9 % ville bo i småhus/rekkehus og 8 % svarte leilighet/blokk. Undersøkelsen omfattet et representativt utvalg fra hele landet. En undersøkelse blant medlemmer av Asker og Bærum Boligbyggelag i 1994 (heretter betegnet som ABBL-undersøkelsen) har noe andre resultater. Her hadde 26 % blokk/terrassehus/leiegård som preferanse hvis de kunne velge fritt hva slags type hus de skulle bo i. Enebolig ble foretrukket av 49 % (Dalen, 1994, s. 24).

Eldre

Flytteønsker kan oppstå når eksisterende bolig ikke er egnet for eldre med redusert funksjonsevne. En upraktisk bolig som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede eller som er tung å vedlikeholde, kan bidra til flytteønsker og faktisk gjøre det nødvendig å flytte. Et område med venner og familie i nærheten, områder med spesielt gunstig klima og områder som er spesielt tilrettelagt for eldre vil være faktorer som lokker. Vekten som blir lagt på de ulike faktorene varierer fra land til land (Serow 1988). Han finner videre at en grovt kan inndeile eldre som flytter i to grupper:

- Yngre, friske, relativt velstående eldre som flytter til et sted med godt klima og vakre omgivelser.
- Eldre som flytter til boliger og omgivelser som er tilrettelagt for omsorg og støtte.

Ekström og Danmark (1993) har undersøkt flyttemønstret blant eldre i en middelsstor svensk by (Örebro). Noen av dataene ble sammenliknet med tilgjengelige data for hele Sverige, og mønsteret var svært likt. Den mest vanlige flyttingen var fra en eierbolig til en annen eierbolig, der motivet for flytting var ønsket om en mer passende og tilgjengelig bolig. En tredjedel av alle som flyttet, flyttet fra en enebolig til en annen enebolig. Av dem som skiftet hustype ved flytting, flyttet 8 av 10 fra en enebolig til et flerfamiliehus. Det kunne ikke observeres noen økning i flyttehyppigheten ved overgang til pensjonisttilværelse. De forklarer dette med en godt utbygd velferdsstat både med hensyn til tjenestetilbud og pensjoner. De eldste flyttet til spesialboliger for eldre eller på institusjon. Dette underbygger det forhold at eldre foretrekker å motta offentlig omsorg, heller enn å være en byrde for, og sterkt avhengig av, familien.

En undersøkelse utført av Byggforsk viser at seks av ti eldre over 60 år svarte at de regnet med å bo i sin nåværende bolig resten av livet. Jo mer tilfreds de var med boligen og jo høyere alder, jo større var innslaget av folk som ville være bofaste (Barlinghaug 1995).

I en undersøkelse utført på oppdrag av Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL-undersøkelsen) vurderte hele 89 % i denne aldersgruppen det å slippe å selv ta ansvar for ytre vedlikehold som et moment som ville betydd mye ved eventuell flytting. Mange framhevdte også en lettstelt bolig som positivt (59 %), sammen med aftensol (54 %) og god utforming av boligområdet (57 %). 68 % mente også at det er viktig at området har aktivitetstilbud til eldre (Dalen, 1994). Trygghet mot vold, kriminalitet og hærverk i omgivelsene og nærhet til eventuelle barnebarn er trolig også viktige momenter for eldre boligsøkende.

Middelaldrende

Flyttehyppigheten for denne gruppen er relativt lav. Denne gruppen har gjerne etablert seg i en bolig som de har planer om å bo i resten av livet. Deres barn er knyttet til et skole-, venne- og aktivitetstilbud som gjør at det skal mye til å flytte, særlig hvis flyttedistansen er så lang at en må etablere seg i et nytt miljø. Dette taler for at svært få av de etablerte vil vurdere å flytte til Fornebu. Skal de vurdere å flytte, må boligalternativet fremstå som betydelig attraktivt.

I følge ABBL-undersøkelsen ble følgende forhold framhevet som faktorer som folk i alderen 35 - 59 år vektlegger ved kjøp av bolig:

- aftensol
- områdets utforming (utsikt, "grønt", tetthet etc.)
- gode kommunikasjonsmuligheter ble vurdert som viktig av hele 71 %
- boligens størrelse
- langt flere vurderte det som viktig at man slipper ytre vedlikehold innenfor denne gruppen enn innenfor aldersgruppen 25 - 34 år.

For at denne gruppen skal flytte på seg, må området ha en rekke attraksjoner som ikke Bærum og Oslo vest kan tilby. Fornebus nærhet til sjøen kan kanskje trekke spesielt interesserte til området. Gode fritidstilbud kan også gjøre et område mer attraktivt for middelaldrende.

Unge

Den høye andelen av unge som flytter henger sammen med endringer i husholdnings-sammensetning, flytting fra leie til eie som et ledd i en boligkarriere, og flytting for å tilpasse bosituasjonen til en tilværelse med små barn. Endringer i arbeidsforhold og økonomi er også en drivkraft.

Enslige unge bor i større grad enn de andre gruppene i storbyer, og de ønsker seg gjerne til mer urbane boområder (Ås 1986). For denne gruppen er kommunikasjonsmuligheter til sentrale strøk viktig. I ABBL-undersøkelsen svarte 90 % av de spurte under 25 år at gode kommunikasjonsmuligheter var en viktig faktor ved valg av bolig. Denne gruppen var også mer opptatt av avstand til dagligvarebutikk enn de andre (Dalen 1994, s. 30). Nærhet til friluftstilbud, og bedre lys- og luftforhold kan gjøre mindre sentrale områder attraktive også for denne gruppen.

Småbarnsfamilier bor i mindre grad enn andre grupper i storbyer, og de ønsker seg gjerne til mindre urbane områder (Ås 1986). Aldersgruppen 25 - 34 år hadde i ABBL-undersøkelsen den største andelen som ønsker seg enebolig (66 %) (Dalen 1994, s. 24). Trygge utemuligheter for barn, og det å kunne slippe dem rett ut er viktig for denne gruppen. Andre momenter som ble ansett som viktig for denne gruppen var:

- aktivitetstilbud for barn og ungdom
- barnehagetilbud
- kort avstand til skole og andre offentlige tilbud

(Dalen 1994, s. 32).

Det er videre grunn til å tro at "bakkekontakt" prioriteres høyt. I flerfamiliehus er god lydisolasjon viktig for at barnefamilier skal bli boende, sammen med nærhet til andre barn. Faktorer som manglende behov for ytre vedlikehold og nærhet til dagligvarebutikk og kjøpesentra er ikke vurdert som særlig viktig i denne gruppen.

4.2 Tiltak for å nå befolkningsmål

I en stor utbygging som Fornebu kan det være aktuelt å aktivt forsøke å påvirke befolkningssammensetningen. Dette kan gjøres på to måter, ved å gjøre bruk av tiltak som påvirker boligsammensetningen på et detaljert nivå og ved å regulere adgangen til boligene.

4.2.1 Tiltak som påvirker boligsammensetningen på et detaljert nivå

Under tiltak av den første typen kan følgende tiltak nevnes:

- Planmyndigheter bestemmer hustype og standard og andel boliger med Husbankfinansiering.
- Planmyndighetene kan også bestemme boligens størrelse (andel 2-roms, andel 5-roms o.l.).
- Planmyndighetene kan også fastsette at en andel boliger skal ha livsløpsstandard og heis.
- Det kan legges til rette for bestemte servicetiltak i hele eller deler av boligmassen.

Dette gjøres i form av bestemmelser som gjør boligene særlig attraktive for spesielle grupper. Mange slike restriksjoner kan imidlertid minske handlefriheten for private utbyggere, særlig hvis også tidspunkt for utbygging fastlegges. Det kan innebære så stor risiko for utbygger at de mister

interessen. De restriksjonene som gjennom slike tiltak legges på utbygger, må ikke bryte for mye med markedsmulighetene på Fornebu. Markedsmulighetene på Fornebu er i utgangspunktet vurdert som svært gode.

Husbankfinansiering (med gunstige lån) gjør at kjøper av boligene er villig til å betale en høyere pris for boligen enn om den finansieres på vanlige markedsvilkår. Dersom utbygger kan selge husbankfinansierte boliger til høystbydene, kan krav om husbankfinansiering dermed komme selgeren av tomten til gode, i stedet for at fordelene gis til husholdningen som flytter inn. Ved strenge krav til tomtepriser og kostnader/salgpris fra Husbanken, vil det imidlertid være mulig å tilføre beboeren fordelene av husbanklånet. Bruk av husbankfinansiering vil kunne komme beboerne til gode på flere måter. Eksempelvis kreves det husbankfinansiering dersom beboere i selveidde boliger skal kunne motta bostøtte. Bruk av husbankfinansiering kan derfor ha betydning for befolkningssammensetningen, både ved at (en del) av boligene holdes lavere i pris og fordi det gjør det lettere å tilby deler av boligmassen til svakstilte boligsøkere.

I stedet for å detaljstyre utbyggerne, kan en tenke seg en forhandlingsløsning mellom tomteeiere, planmyndigheter og utbyggere. En bestemmer ikke antall boliger og hustyper på forhånd, men selger et område til utbygger med visse krav til det ferdige produktet. Utbyggingen skjer etappevis, og man må regne med endrede planer i takt med endringer i boliggetterspørsel.

4.2.2 Tiltak som regulerer adgangen til boligene

Denne type tiltak kan være tiltak som bryter med markedsprisprinsippet. Det er fullt mulig at (en del av) boligene selges til fast pris og etter bestemte tildelingsregler. Når et boligbyggelag står som utbygger, vil ansiennitet i boligbyggelaget være avgjørende dersom boligene selges til (en slags) selvkost, snarere enn til markedspris. Bærum kommune, og kan hende også Oslo, kan også be om å få plukke ut beboere til en viss andel av boligene. Det er grunn til å tro at også Fornebu-utbyggingen må ta sin andel av vanskeligstilte boligsøkere.

Oppsummering styringsredskap via boligtype

- pålagt fordeling på fleretasjeshus, rekkehus og småhus
- pålagt andel med husbankstandard/husbankfinansiering
- pålagt andel boliger med livsløpsstandard og opplegg for service

Oppsummering styringsredskap via tildeling

- salg til markedspris (pristilbud)
- salg til fast pris og etterspørselsoverskudd
 - kø hos utbygger (bekjentskap og først til mølla)
 - kø hos boligbyggelag (ansiennitet)
 - kø hos kommune (sosiale kriterier, klausulering av boliger for eldre, for bygdas egne unge familier, økonomisk svakstilte, innvandrere m.v.)

4.3 Boligsituasjon og flyttemønster i Oslo vest og Bærum

For å si noe om den potensielle boliggetterspørselen på Fornebu, burde man ideelt sett trekke inn befolkningsprognoser for regionen, analysere dagens fordeling av husholdninger på boliger, trekke inn en rekke kjennetegn ved husholdningene, kople dette til prognoser for utviklingen i sentrale økonomiske boligindikatorer, og på dette grunnlag si noe om fremtidig boliggetterspørsel. Problemet ved Fornebu er også at man supplerer boligtilbudet i regionen med et helt nytt boligområde. Avhengig av utformingen av dette området, burde en forsterke analysen med å undersøke folks preferanser og betalingsvilje for de ulike utbyggingsalternativene¹¹.

Byggforsk har gjennom en analyse av data fra Folke- og bolig tellingen 1990 (Fob90) og Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU95) dels beskrevet hvordan ulike husholdningstyper fordeler seg på boliger i Oslo vest og Bærum og dels analysert spørsmål om flytteplaner og siste flytting i Boforholdsundersøkelsen. Dette gir langt i fra noen fullgod boligmarkedsanalyse, men kan gi informasjon om hvem som kan forventes å være aktive på boligmarkedet i regionen og hvilke preferanser disse har i dag. Flyttepreferansene sier mest om den ønskede boligsituasjonen for husholdningene, mens kartleggingen av de siste årenes flyttere sier noe om hvordan de som har flyttet faktisk har tilpasset seg.

4.3.1 Boligsituasjonen i Bærum og Oslo vest

Når vi tar med Oslo vest (indre og ytre Oslo vest - bydelene 1 - 3, 21 - 25), får vi en samlet oversikt over boligmassen i 1990 etter antall rom i det nærmeste området omkring Fornebu.

Tabell 2: Boligmasse i Oslo vest og Bærum 1990. Antall og prosentfordeling

	Antall			Prosent		
	Bærum	Oslo vest	Sum	Bærum	Oslo vest	Sum
1-2 rom	7373	29036	36409	19	34	30
3 rom	6882	22554	29436	18	26	24
4 rom	8822	14875	23697	23	17	19
5 rom +	14942	18886	33828	39	22	27
Sum	38019	85351	123370	100	100	100

Kilde: Folke og bolig tellingen 1990

I området var det i 1990 123 000 bebodde boliger¹², 38 000 i Bærum og 85 000 i Oslo vest. Bærum har en mindre andel 1-2 roms og 3 roms boliger, men en betydelig større andel store boliger på 5 rom eller mer.

¹¹ Asker og Bærum boligbyggelag har hatt "Fornebyen" som et alternativ i en undersøkelse blant medlemmer som ikke hadde bolig tilknyttet boligbyggelaget, men har ikke gått inn i en beskrivelse av alternativet.

¹² Kemnerkontorets boligregister i 1995 som omfatter alle boliger i Oslo (ikke bare bebodde), viser ca. 24 000 flere boliger i hele Oslo enn Fob90.

Etter Fob90 var 5 prosent enslige personer under 35 år, dvs. de bor alene i egen bolig og er registrert på denne boligen i Folkeregisteret. Denne andelen var 9 prosent i Oslo/Bærum området og noe mindre om vi bare ser på Oslo vest og Bærum. Også enslige i alderen 35 - 59 år er overrepresentert i Oslo-området. Ser vi på andelen par i alderen 35 - 59 år med barn er denne gruppen betydelig underrepresentert i Oslo-regionen. Det betyr ikke at slike husholdninger har en tendens til å flytte ut av regionen, men heller at et betydelig antall enslige trekker inn mot regionen. BU95 gir flere husholdninger av typen enslige under 35 år og færre av typen andre husholdninger¹³.

I følge Fob90 (landsutvalgsfil med vektor) fordeler husholdningene seg som følger på ulike grupper:

Tabell 3: Husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status. Prosent

Gruppe	Fob90			BU95	
	Hele landet	Oslo og Bærum	Oslo vest og Bærum	Oslo og Bærum	Oslo vest og Bærum
Enslig < 35 år	5	9	8	13	14
Par u/barn < 35 år	4	5	5	6	7
Enslige m/barn (alle)	9	8	7	7	7
Par m/barn < 35 år	9	6	7	6	4
Par m/barn 35-59 år	22	13	14	17	19
Par u/barn 35-59 år	6	6	5	7	7
Enslige 35-59 år	5	10	10	14	11
Enslige 60 år +	14	15	17	17	17
Par 60 år +	14	11	11	10	10
Andre hushold	12	17	16	3	3
Sum	100	100	100	100	100

Kilde: Folke- og boligtellingsen 1990 (utvalgsfil)¹⁴. Omfatter bare bebodde boliger etter folkeregisteret. Boforholdsundersøkelsen 1995.

Selveierandelen er størst i massen av eneboliger og minst i de små blokkleilighetene. Leieandelen er i alt 22 % i området, og høyest i små blokkleiligheter. Også en stor andel av de minste småhusboligene er leid.

Leieandelen er størst for de enslige under 35 år (52 %). Også middelaldrene og eldre enslige har en høy leieandel. Par med barn har den høyeste selveierandelen, spesielt er den stor i gruppen par i alderen 35 - 39 år. Borettslagsformen er mest utbredt blant par uten barn og middelaldrene enslige uten barn.

¹³ Dette må ikke tolkes som en endring i husholdningssammensetningen over perioden, men ses i lys av de problemene vi har hatt med å inndelegge husholdningene i ulike kategorier. Siden en stor del av typen andre husholdninger i Fob90 bor i de minste boligene, er det sannsynlig at disse egentlig skulle vært i gruppen enslige under 35 år. Dataene fra BU95 tolkes i denne sammenhengen som de mest korrekte. Samtidig må en være klar over at datagrunnlaget (antall observasjoner) er større i Fob90 enn i BU95. Der en ikke bruker husholdningsvariable i Fob90, gir denne kilden de beste resultatene.

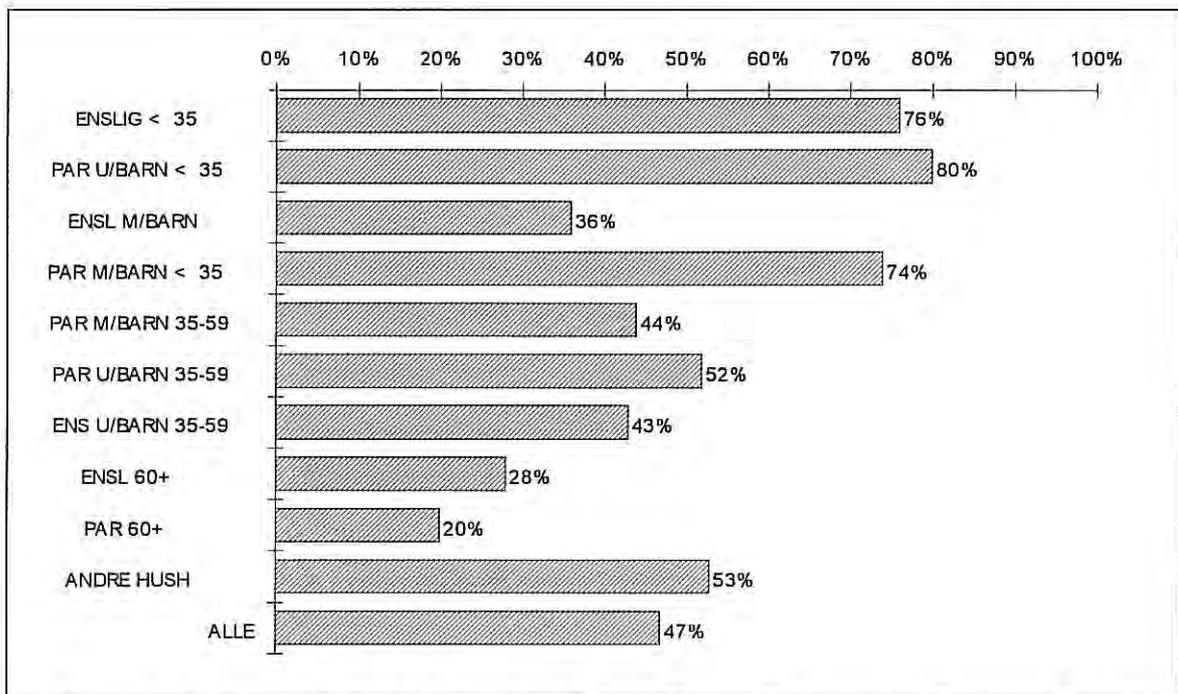
¹⁴ Utvalgsfilen er en personfil der ulike kjennetegn ved personen er gitt. Det er ikke uproblematisk å plassere disse personene i husholdningsgrupper.

Eldres boforhold er mye bestemt av hvordan forholdene på boligmarkedet var mens de var i etableringsfasen. Derfor finner vi et større innslag av leie blant eldre enn i generasjonen som er yngre. De eldre har i liten grad flyttet fra eie til leie, men har i stor grad alltid vært leietakere. Når dagens middelaldrene blir gamle, vil de i langt større utstrekning være selveiere (Barlindhaug 1995).

4.3.2 Flytteplaner og flyttepreferanser blant befolkningen i Oslo vest og Bærum

Som også mange andre undersøkelser viser, er det husholdninger i Oslo indre øst som oftest har flytteplaner. Det er imidlertid en betydelig andel i Bærum som oppgir å ha klare flytteplaner (18 %). Inkluderer vi de som regner med å flytte innen 3 år og de som sier de antar at de blir boende minst tre år til i sin nåværende bolig i andelen "med flytteplaner", får vi følgende andeler i de ulike områdene: Oslo vest 48 %, Oslo indre øst 57 %, Oslo nord 39 %, Oslo syd 36 % og Bærum 45 %.

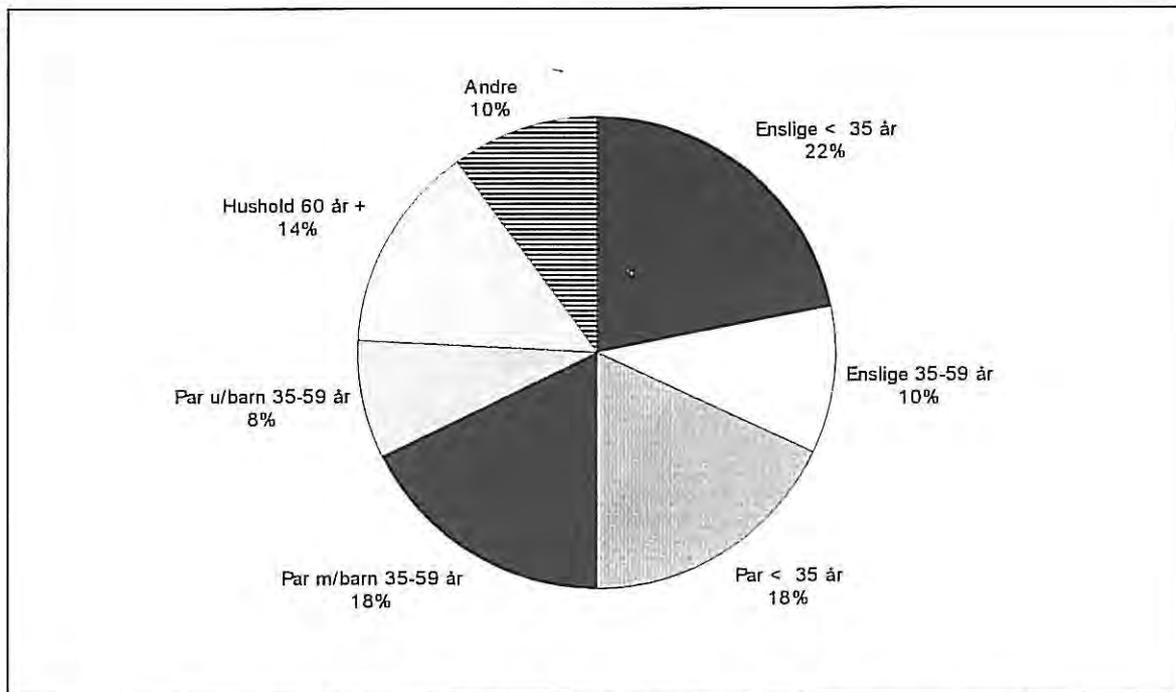
Nedenfor vises en samlet fordeling for alle områdene, men skilt for aldersgrupper:



Figur 3: Andel av husholdningene med flytteplaner. Oslo vest og Bærum. Prosent.

I hele området Oslo vest og Bærum er det en nokså jevn fordeling av husholdninger med flytteplaner. Enslige i alderen 35 - 59 år og par uten barn i samme alder er det færrest av.

Hvis vi fordeler alle som har flytteplaner på husholdningstyper, får vi følgende fordeling:



Figur 4: Husholdninger med flytteplaner fordelt på husholdningstyper. Oslo vest og Bærum. Prosent.

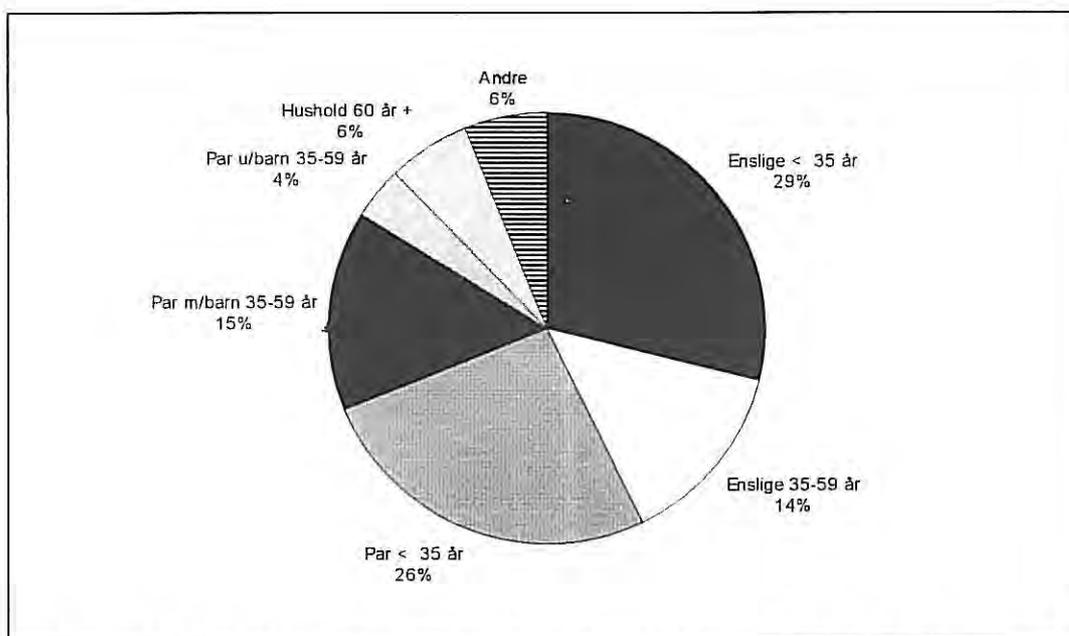
Hele 20 % av husholdningene med flytteplaner ønsker å bo i en leiegård/bygård. Andelen som ønsker dette er hele 42 % for unge enslige, men også mange middelaldrende par ønsker denne boligtypen. Dette kan tolkes som at de vil bo svært sentralt og ikke på Fornebu.

Tre av fire eldre par ønsker å flytte i frittliggende blokk. Unge par med og uten barn ønsker i stor utstrekning å bo i enebolig eller delt bolig (rekkehus). Enslige forsørgere og eldre enslige ønsker i mindre grad enebolig.

En tredjedel av alle med flytteplaner ønsker en 3-roms bolig, mens 24 % ønsker en 4-roms bolig. 30 % ønsker en bolig på 5 rom eller mer. Her finner vi igjen det vanlige mønsteret at unge enslige og eldre ønsker små boliger, mens barnefamilier ønsker seg store boliger.

4.3.3 Flyttere i perioden 1992 - 95

Vi har også sett på dem som har flyttet i årene mellom 1992 og 1995. Dette gjelder omkring 30 % av alle husholdningene i utvalget fra Oslo vest og Bærum. Vi finner også her et forventet mønster.



Figur 5: Husholdninger som har flyttet 1992-95 fordelt på husholdningstyper. Oslo vest og Bærum. Prosent

Det er en langt mindre andel eldre som faktisk har flyttet, enn andelen som sier de har flytteplaner. Det samme gjelder middelaldrende par uten barn. Dette innebærer at de andre gruppene får større andeler sammenlignet med dem som har flytteplaner.

Analysen av tall fra de to undersøkelsene viser at enslige har flyttet inn i små blokkleiligheter og i noe mindre grad inn i små leiligheter i eneboliger og delte boliger. Unge par har i overveiende grad flyttet inn i blokkleiligheter av ulike størrelser. En tredjedel av disse har flyttet inn i de minste blokkleilighetene (1 - 2 rom). Yngre par med barn har flyttet inn i delte boliger og større blokkleiligheter. Mer middelaldrende par har oftest valgt enebolig, men også blant disse fins det en stor andel som har valgt middels store og store blokkleiligheter. Det var svært få eldre som hadde flyttet (kun 4 av et utvalg på i alt 283 husholdninger). Dette er med på å bekrefte at Eldres flytteplaner ofte ikke blir en realitet.

Halvparten av flytterne flyttet innen området Oslo vest/Bærum, 16 % kom fra indre Oslo øst¹⁵, så og si ingen fra Oslo nord eller syd, mens ca. 30 % kom fra andre kommuner eller utlandet. Over halvparten av selveierne kom fra en tidligere selveid bolig, mens 75 % av leietakerne enten kom fra et tidligere leieforhold eller fra foreldrehjemmet.

Husholdningene ble også bedt om å oppgi viktigste grunn for siste flytting. Arbeid/utdanning, pardannelse, samlivsbrudd og ønske om større bolig ble oftest nevnt. Spesielt unge barnefamilier oppga ønsket om større bolig som flyttegrunn.

Vi finner også at en relativt stor andel av dem som nylig har flyttet (1992 - 95), oppgir at de har flytteplaner. Andelen er faktisk over 60 %, men her er det unge husholdninger som dominerer.

¹⁵ Litt usikkert fordi postnummer er oppgitt for forrige bolig, mens bydel er oppgitt for nåværende bosted.

Dette tolker vi som at siste flytting bare er ett ledd i en planlagt boligkarriere, og at ønsket for mange barnefamilier er et selveid småhus. For eksempel er det hele 86 % av dem som har flytteplaner som ønsker å bli selveiere, mens bare 35 % av de som har flyttet siden 1992 ble selveiere i sin nåværende bolig. Mens 36 % av de med flytteplaner ønsket seg enebolig, var det 15 % av flytterne som valgte dette alternativet.

Analysen gir oss et grunnlag for å lage mer realistiske eksempler på hvilken befolkningsstruktur ulike utbyggingsalternativer på Fornebu vil gi. Preferansene for ulike boligalternativer vil helt sikker variere med hvor tett det bygges på Fornebu, men dette vet vi svært lite om. Også usikkerheten i preferansene knyttet til at det dreier seg om et helt nytt område må understrekes.

5. 10 000 boliger utbygget over 15 år

5.1 Skissering av alternativet

5.1.1 10 000 boliger - sammenliknbare områder

10 000 boliger tilsvarer størrelsen på en relativt stor bydel i Oslo som Gamle Oslo (11 000 boliger) eller Stovner (9300 boliger), og vil innebære mellom 20 og 25 000 mennesker i området. Fordelt på det aktuelle arealet (1200 dekar) betyr 10 000 boliger en tetthet på 8,3 boliger pr. dekar.

Gamle Oslo - like tett

Størrelsen på området i dekar tilsvarer Gamle Oslo når transportarealene (veisystemer, jernbanearealer og havneområder) holdes utenfor. Så mange som 57 % av leilighetene i bydelen er små (1 - 2 roms)¹⁶. Tettheten i Fornebuområdet som helhet, hvis det legges mer vekt på å få større leiligheter, vil derfor bli omtrent som den i Gamle Oslo¹⁷. Bydelen inneholder hovedsakelig tette blokkområder i karréstruktur (kvartalstruktur), men også småhusområdene på Kampen og Vålerenga. Det finnes også noen høyhus (Enerhaugen). Strukturmessig kan derfor Fornebu med 10 000 boliger og Gamle Oslo likne hverandre. Det fysiske inntrykket av Gamle Oslo er en svært tett bebyggelse. Det er lite parker i området og generelt lite grøntarealer. Mens Gamle Oslo har åser og tett bybebyggelse på alle kanter, er Fornebu flatt og åpent. Gamle Oslo kan ikke sammenliknes med Fornebu i forhold til sosialt liv og utvikling av området. Bydelen ligger i Oslos sentrale østkant og har eksistert og utviklet seg over lang tid. Miljøbelastningene ved å være kommunikasjonsknotepunkt er dessuten mye større.

Stovner - nesten like høy utbyggingstakt

Vi har i Norge begrensede erfaringer med utbygging av så mange boliger på ett sted over en forholdsvis kort periode. Hovedsakelig har utbyggingene av drabantbyene i landet vært i mindre omfang. Stovner kan imidlertid i noen grad sammenliknes. Her ble opp mot 7000 boliger bygget i løpet av en 10-års periode¹⁸. Innflyttingen i disse skjedde hovedsakelig fra 1969 til 1976. Området skiller seg imidlertid rent fysisk fra Fornebu ved totalt sett å være i underkant av dobbelt så stort og ha boligene spredd på ca. 2000 dekar. Gjennomsnittlig er det derfor 4,5 boliger pr. dekar. Bydelen grenser dessuten til marka. Stovner bydel har en overvekt av blokker, men også rekkehus- og villaområder. Blokkene utgjør 61% av boligene, rekkehusene 30 % og villaene 8 %. Boligene på Stovner er også spredd i størrelse; 28 % er 1 - 2 roms, 25 % er 3-roms, 27 % 4-roms og 20 % har 5 rom eller mer¹⁹.

Olsens Enke - eksempel på bygningsstruktur

Et eksempel fra en reell ny utbygging med høy tetthetsgrad finner vi på området "Olsens Enke" ved Skøyen. Området er på 39 dekar, og er planlagt med totalt 394 boliger. Disse vil være på 50 -

¹⁶Folke- og boligtellings 1990

¹⁷For Gamle Oslo og Majorstua er det en viss diskrepans mellom antall bebodde leiligheter etter Folke- og boligtellings 1990 og kemnerens boligregister som også omfatter ubebodde leiligheter. I henhold til sistnevnte er det henholdsvis 17 800 og 13 600 boliger på Majorstua og i Gamle Oslo.

¹⁸Folke- og boligtellings 1990

¹⁹Folke- og boligtellings 1990

150 kvadratmeter, men med et hovedtyngdepunkt på mellom 70 og 115 kvadratmeter²⁰. Bygningstrukturen er hovedsakelig 4 etasjes blokker, men noen er på 3 og noen på 5 etasjer. Ifølge arkitekten ville området fått en "snillere karakter" hvis femteetasjene hadde vært fjernet, uten at dette ville gitt en vesentlig mye lavere utnyttelse. Inntrykket et slikt tett område gir vil bli vesentlig forskjellig hvis det blir 30 ganger større. Olsens Enke har det felles med et nytt Fornebu at det ligger utenfor Oslo sentrum samtidig som det ligger sentralt og på vestkanten.

5.1.2 10 000 boliger på Fornebu: tre ulike strukturer

I gjennomsnitt 8,3 boliger pr. dekar som 10 000 boliger innebærer, betyr at de fleste boligene vil måtte være i flerfamiliehus/blokker. Sammenlikningsvis er tetthetsgraden til de to lamellblokkene i Oksenøyveien 7,7 boliger pr. dekar, blokkområdet i Michelets vei 4,5 boliger pr. dekar og Olsens Enke 10 boliger pr. dekar. Selv innenfor et såvidt tett alternativ som 10 000 boliger, er det imidlertid mulig å variere boligstrukturen noe.

I tabell 3 vises noen eksempler på mulige strukturer som alle gir 10 000 boliger på 1200 dekar. Eksemplene under er regnet ut fra forskjellige prioriteringer mht. boligstørrelse og bygningstetthet. Den bygningstettheten som betegnes "blokk-tett" i tabellen, og som omtales som "tett blokkbebyggelse" i det følgende, har en utnyttelsesgrad på 1,0. Eksempler på bygningsstrukturer med slik u-grad er fire etasjes karrébebyggelse (bygg i kvartalsstruktur med gårdsrom/grøntområde i midten) eller 6 - 7 etasjes punkthus. Den bygningstettheten som betegnes "lavblokk", og som omtales som "mindre tett blokkbebyggelse" i det følgende, har en utnyttelsesgrad på 0,5. Dette er vanligvis frittliggende lavblokker (3 - 4 etasjer). For alle eksemplene har vi valgt å ikke regne med 1 - 2 roms leiligheter i den tetteste bebyggelsen. Dette fordi små leiligheter i tett bebyggelse lett kan føre med seg problemer (se under pkt. 4.3). Generelt er det dessuten antatt at mange små boliger ikke er ønskelig.

Tabell 4: Eksempler på mulige bygnings- og boligstrukturer. Prosentandel av 10 000 boliger som blir å finne innenfor henholdsvis hver bygningstype og forskjellig leilighetsstørrelser.

Bygningstype	1. Maksimum lavblokker	3. Mellom-alternativ	3. Maks store leiligheter
"Blokk-tett" (U-grad - 1,0)	60 %	70 %	85 %
Lavblokk (U-grad - 0,5)	40 %	30 %	15 %
Rekkehus/småhus	-	-	-
Sum	100 %	100 %	100 %

1-2 rom (60 m ²)	5 %	5 %	-
3 rom (70 m ²)	42 %	32 %	9 %
4 rom (100 m ²)	44 %	36 %	46 %
5+ rom (120 m ²)	9 %	27 %	45 %
Sum	100 %	100 %	100 %

²⁰ De fleste opplysningene er fra arkitekten, Ola Mowe og fra Hanne Nesteby ved Ragnar Evensen.

Eksempel 1. Vektlegger så lite tett bygningsstruktur som mulig

Dette eksemplet viser en mulig fordeling på bygningsstruktur og boligstørrelser hvis det ønskes en bygningsmasse som i så stor grad som mulig **ikke** er tett blokkbebyggelse, men heller mindre dimensjonert. Det vil ikke være rom for mange store leiligheter. Området vil i dette eksemplet kunne ha en bygningsmasse med jevn fordeling av blokker med høyde på 3 og 4 - 6 etasjer plassert i åpen karréstruktur. I overkant av halvparten av arealet (1200 dekar) vil være bebygget med mindre tett blokkbebyggelse.

Eksempel 2. Vektlegger blanding av store leiligheter og lav bygningsstruktur

For å få flere store leiligheter enn i eksempel 1, må bygningsmassen bli tilsvarende tettere. De store leilighetene er i dette eksemplet tenkt i den tette blokkbebyggelsen. Området vil fremdeles fremstå som en blanding av tette og mindre tette blokkområder, litt over halvparten av arealet vil ha tett blokkbebyggelse.

Eksempel 3. Vektlegger store leiligheter

Dersom en ønsker at området skal bebygges med mest mulig store leiligheter, må bygningsmassen være tilsvarende mye tettere. Området vil fremstå som høyere og tettere enn i eksempel 1 og 2 med en hovedvekt av bygningene på 4 - 6 etasjer. Tre fjerdedeler av arealet vil måtte brukes til tett blokkbebyggelse (u-grad - 1,0).

Disse tre eksemplene er teoretiske konstruksjoner fremkommet via regneark. Det kan tenkes andre måter å kombinere bygningstyper og leilighetsstørrelser på enn det disse eksemplene viser. I det følgende har vi tatt utgangspunkt i eksempel 2 når vi har beregnet antatt befolknings-sammensetning og diskutert etterspørselen for området. Eksemplet er valgt fordi de to andre er ytterpunkter som illustrerer variasjonsmulighetene heller enn å avspeile en sannsynlig reell bygnings- og leilighetssammensetning.

5.1.3 Mulig befolknings sammensetning ved 10 000 boliger/etterspørselsprofil

Grunnlaget for å si noe om befolkningsprofilene ved de ulike utbyggingsalternativene ligger i de antakelsene Byggforsk har gjort om etterspørselsfordelingen etter ulike typer boliger. Det er for eksempel gjort antakelser om hvor stor andel enslige i ulike aldersgrupper, par med og uten barn i ulike aldersgrupper og eldre husholdninger som vil etterspørre større blokkleiligheter. Slike fordelinger av etterspørselen er laget for flere boligtyper. Antakelsene bygger dels på bearbejdede data fra Folke- og bolig tellingen 1990, dels på spørsmål om flytteplaner og flyttepreferanser for et utvalg av husholdninger i Oslo vest og Bærum (del av Boforholdsundersøkelsen 1995) og dels på studier av faktisk flytting i regionen, basert på samme datakilde. I tillegg baseres antakelsene på intervjuer av eiendomsmejlere i regionen.

I virkeligheten vil etterspørselsfordelingen etter en bestemt boligtype variere med hvilken bebyggelsesstruktur boligen inngår i, dvs. etterspørselsstrukturen vil variere med utbyggingsalternativene. For eksempel er det grunn til å anta at eldres etterspørsel dempes jo tettere en bygger. Det er heller ikke gjort noe forsøk på å lage en helhetlig boligmarkedsanalyse der en tar

hensyn til fremtidig befolkningsutvikling, endringer i sentrale økonomiske størrelser m.m. Tabellen må derfor leses som en antatt omtrentlig befolkningsprofil.

Tabell 5: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status - antakelser om Fornebu innenfor eksempel 2 og fordeling av husholdningstyper i Oslo vest og Bærum etter Boforholdsundersøkelsen. Prosent.

Gruppe	Antatt fordeling på Fornebu	BU 95 Oslo vest og Bærum
Unge par og enslige	34	21
Barnefamilier	26	30
Middelaldrene u/barn	23	18
Eldre	17	27
Andre hushold	-	3
Sum	100	99

I forhold til en "normalfordeling" etter Boforholdsundersøkelsen 95, vil Fornebu innenfor dette alternativet og eksemplet få en del flere unge uten barn, noe færre barnefamilier, noe flere middelaldrende og en del færre eldre.

10 000 boliger bygget på 15 år innebærer bygging av ca. 670 boliger i året. I henhold til beregninger fra Byggholt er dette et stort tall som vil kunne betjene mer enn etterspørselen etter nye boliger i Bærum. Fornebu med 10 000 boliger retter seg mot et langt bredere marked enn Bærum/Oslo vest (Agenda 1996). Området vil imidlertid også dekke noe av boligbehovet i Bærum/Oslo vest. En presentasjon av etterspørselsprofilen ved Olsens Enke, som også har tett blokkbebyggelse, kan gi en viss pekepinn på en mulig utvikling på Fornebu²¹.

Det var stor etterspørsel etter disse leilighetene i Olsens Enke, og de som ønsket de største og best beliggende leilighetene ville gjerne ha ekstra standard på disse. Alle leilighetene har balkonger eller terrasser, og alle er selveiere. Den største gruppen kjøpere har vært middelaldrende/eldre med god finansiering gjennom salg av tidligere enebolig/tomannsbolig o.l. i området. En annen stor gruppe har vært enslige i 40 - 50 årene. Hos utbygger anslås andelen barnefamilier til å være på ca. 20 %. Området er gjort attraktivt for denne gruppen ved at leilighetene medfører prioritet til barnehageplass på området og at leilighetene i første etasje får en disposisjonsrett til grøntarealene umiddelbart utenfor. I følge utbygger har Olsens Enke vært attraktivt fordi det er få blokker i området ellers, og mange med store boliger ønsker seg noe mer lettstelt i nærheten av der de har bodd.

- For unge enslige kan Fornebu i utgangspunktet tenkes å være litt usentralt til at svært mange finner det attraktivt. Det vil imidlertid bli gode offentlige kommunikasjonsmuligheter til Oslo innenfor dette alternativet. 10 000 boliger og næringslokalene gir også et relativt godt grunnlag for lokale, kommersielle tilbud. Hvis Fornebu får en urban sentrumsprofil med mange tilbud og et levende "byliv", kan det bli attraktivt for denne gruppen. Det kan allikevel knyttes noe usikkerhet

²¹ Opplysninger om etterspørselsprofilen kommer fra Hanne Nestebø ved Ragnar Evensen.

til om Fornebu vil bli interessant for så mange som 3400 husstander (34 % av 10 000) innenfor denne gruppen, selv om utbyggingen skjer på 15 år.

- Barnefamilier, særlig de med små barn, etterspør særlig god plass og bakkekontakt. Fornebu kan i begrenset grad oppfylle ønsket om god plass, og i liten grad ønsket om bakkekontakt. Disposisjonsrett til hagearealene foran leilighetene for boligene i første etasje kan avhjelpe dette noe. Som diskutert i kapittel 3.3 kan god lydisolering i blokker trolig gjøre blokkleiligheter mer attraktive for barnefamilier (Marek og Hovden, 1983 og Bull m.fl.1971). Dersom det ikke legges til rette for boligkarriere innenfor området vil dette kunne virke negativt for denne gruppen. Tilrettelegging med f.eks. barnehageplasser for beboerne kan gjøre området mer attraktivt. Et anslag på 26 % barnefamilier i området kan være realistisk, hvis man legger til rette for det.
- Et grovt overslag tilsier at omtrentlig 1700 leiligheter vil være bebodd av eldre. I kapittel 4 ble det framhevet at denne gruppen i liten grad flytter på seg. Det kan derfor være urealistisk å regne med en såvidt stor gruppe eldre som kjøpere, dersom området ikke får de kvalitetene som eldre etterspør (lettstelt leilighet, nærhet til kommunikasjon, vakre omgivelser, gode grøntområder etc.).
- For middelaldrende par og enslige med store barn, eller med barn som har flyttet hjemmefra, vil Fornebu med den boligstrukturen som 10 000 boliger gir, kunne være et attraktivt område. Leilighetene bør da få praktisk utforming, gode lysforhold og romslige balkonger. Erfaringene fra Olsens Enke støtter opp om dette - denne gruppen sammen med "unge eldre" er de som i størst grad har kjøpt der.

5.2 Sosiale konsekvenser ved 10 000 boliger

5.2.1 Hovedutfordringer innen alternativet

- Styrke beboernes evne til å håndtere utfordringer i boligområdet
- Stimulere til uformell sosial kontakt mellom beboerne
- Bygge ut stort nok og mangfoldig nok service og tjenesteapparat
- Skape et område det er trygt å ferdes i
- Få mange nok og gode nok utendørs oppholdsarealer for lek og rekreasjon
- Skape område med stedsidentitet og varierte bygde omgivelser

5.2.2 Tilhørighet, deltakelse og innflytelse

Fornebu bebygget med 10 000 boliger vil gi et bymessig preg. Det er grunn til å forvente en sammensatt befolkning, både mht. kulturell bakgrunn og livsfase. En vesentlig andel av beboerne vil være tilflyttere fra andre områder, de vil ikke være fra Oslo vest/Bærum eller regionen for øvrig. Det er også grunn til å forvente relativt høy mobilitet blant beboerne. Mer enn halvparten av beboerne er grupper som flytter mye, de er enten unge eller barnløse middelaldrende. Forskning presentert i 4.1 og 4.2 antyder at stor utskiftning av beboerne, mange unge og mindre andel hushold med barn er momenter som alle er lite gunstige for utviklingen av bånd mellom beboere.

Det vil også være vanskeligere å få utviklet en "kultur for småsnakk" mellom beboerne i de ulike nærområdene. Samtidig vil området ha større utfordringer mht. konflikter og motsetninger mellom beboerne nettopp fordi befolkningen er sammensatt og fordi det vil være utskiftninger relativt ofte.

Formell organisering av beboerne

Dette stiller ekstra store krav både til utformingen av området og til organiseringen av beboerne. Når det gjelder organisering av beboerne, er det vesentlig å få etablert beboerorganisasjoner tidlig. Erfaringen fra tette byområder tilsier at organisasjonene bør omfatte alle beboere og være utformet slik at de kan ta opp alt fra de helt nære og hverdagslige utfordringene til forhold omkring hele områdets utvikling. Dette tilsier at en må gjøre bruk av flere ulike typer beboerorganisasjoner. En kan eksempelvis tenke seg et "oppgangsråd" eller "gårdsråd" som kan håndtere konflikter omkring hverdagslige trivialiteter, som overholdelse av gårdens bestemmelser om fred og ro. I tillegg kan kvartalsvise organisasjoner gjøre det mulig å ta opp problemer som berører flere kvartaler, for eksempel velforeninger. Slike beboerorganisasjoner har to funksjoner. De er redskap for beboerne for å håndtere utfordringer i bomiljøet og de er anledninger til å fremme kontakt mellom beboerne. Det er viktig at disse organisasjonene ikke bare blir problemorienterte. Beboerorganisasjoner på "lavt nivå" (som vel og borettslag) kan også være initiativtakere til overskuddspregede aktiviteter for beboerne. Slike aktiviteter er viktige fordi de har lav terskel for deltakelse og gir mulighet til uforbindtlig kontakt mellom beboerne i lang tid etterpå. I tillegg til gårds- og kvartalsorganisasjoner bør det etableres beboerforeninger for hele området eller større delområder.

Erfaringen tilsier at dersom beboerorganisasjonene skal kunne fylle rollen som både pådrivere for en positiv utvikling i området og konfliktløser, trenger de veiledning. Veiledningen kan forestås av kommunen eller en ekstern konsulent. I dette alternativet er det særlig viktig å få beboerorganisasjonene til å fungere godt. De bør derfor sikres offentlige stimuleringsmidler (slik at det er en viss økonomisk handlekraft) og veiledning. I tillegg bør det settes av lokaler som kan romme aktiviteter som initieres av beboerorganisasjonen. Dette gjelder både i det nære nabolaget og i delområdene.

Balanse mellom homogenitet og heterogenitet

Innenfor dette alternativet kan det være aktuelt å prøve ut virkemidler for å skape nærområder hvor beboerne har mest mulig sammenfallende verdimesig og kulturell orientering. Dette kan en forsøke ut ved at det allerede i planprosessen legges tilrette for at enkelte områder har profiler som etterspørres av særskilte grupper. Et eksempel som er nærliggende i dag er økologisk bolig og -livsstil. Over en periode på 10 - 15 år kan det dukke opp andre typer bolig- og livsstiler som særskilte grupper er opptatt av å realisere.

5.2.3 Utfordringer ved den fysiske utformingen

Boligstrukturen

Dette alternativet medfører omfattende bruk av fleretasjeshus. I del 3.3 er det pekt på at en mulig sosial konsekvens av omfattende bruk av høyere bygg (over 5 etasjer) eller andre massive bygg gir større problemer med å etablere kontakt mellom beboerne. Inngangspartier som brukes av svært

mange mennesker gjør at beboerne ikke kjenner ansiktene på hverandre. Redusert gjenkjennelighet reduserer den uformelle sosiale kontrollen som ligger i at man følger med i hvorvidt de som kommer og går hører til i gården. Byggene bør derfor utformes slik at færrest mulig deler ett og samme inngangsparti. Videre bidrar forhager i inngangsetasjen til å øke den uformelle sosiale kontrollen ved å markere at inngangspartiet er halvprivat område. Inngangspartiene er i det hele tatt egnet til å stimulere til kontakt mellom beboerne, dersom en utformer dem på en god måte. I tillegg er det vesentlig at boligene utformes slik at beboerne i minst mulig grad sjeneres av hverandres aktiviteter. God lydisolasjon er nevnt som et viktig moment.

Tilhørighet og monotoni

Alternativet gir en relativt massiv boligstruktur som har potensialer til å markere seg godt vis a vis næringsområdene. Det ligger imidlertid en utfordring i å gjøre markering positiv. Selv om dimensjonene er store, kan den relativt lange utbyggingstiden gi noen gratisgevinster i forhold til å skape variasjon og mangfold.

Delområder kan man gi egen karakter gjennom å utforme landemerker (som parkdrag, gateløp, kanaler innover i området o.l.) og ved markerte kunstneriske innslag. I dette alternativet er det særlig viktig å skape tilhørighet til de ulike delområdene og sørge for at bygningsstrukturen gir rom for opplevelser. Differensiering av bebyggelse mht. størrelse, høyde, utforming, plassering og materialer er en måte å oppnå noe av dette på. I tillegg bør en særlig innenfor dette alternativet vektlegge god design og variasjon helt ned på detaljnivå (rundt inngangspartier, balkongutforming, belegg på gater og fortau, materialvalg generelt m.m.).

5.2.4 Service og tjenester

Fornebu med en befolkningsprofil som antydnet i tabell 5 gir en relativt beskjeden andel barnefamilier. Sett i et langsiktig kommunaløkonomisk perspektiv vil dette alternativet gi et gunstig forhold mellom antall skattebetalere og behovene for investeringer innenfor barnehage- og skolesektoren²². Alternativet innebærer også en gradvis utbygging, noe som anses som kommunaløkonomisk gunstig. Likefullt er det et stort antall skoler og barnehager som trengs, over relativt kort tid. Dette stiller store krav til kommunen generelt mht. planlegging, rekruttering av fagpersonale, organisering av tilbudene og etablering av samarbeidsrelasjoner mellom sektorene. Som antydnet i del 3.4 har manglende eller underdimensjonerte tilbud svært negative konsekvenser for barna.

Dersom befolkningsprofilen blir som antatt, vil en vesentlig andel av beboerne være i livsfaser hvor de etterspør relativt lite kommunale tjenester, de er unge voksne uten barn eller middelaldrende. Andelen eldre er lavere enn gjennomsnittet for Oslo vest og Bærum. Selv om de eldre er få i prosent, er de mange i antall (1700 hushold) og vil etterspørre egne tiltak/tilbud. Innenfor dette alternativet er det nærliggende å forvente at det etterspørres svært mange ulike typer (offentlige) tjenester, nettopp fordi hver gruppe kan være liten i prosent, men mange nok i antall til å fremme sine krav.

²²Anslagene er imidlertid usikre generelt og særlig innenfor dette alternativet, fordi en vesentlig andel av boligene nok vil bli etterspurt av beboere utenfor Bærum/Oslo vest.

Alternativet med 10 000 boliger vil trolig gi flest rimelige boliger. Dette vil gjøre det lettere å integrere vanskeligstilte grupper, samt at mindre kjøpesterke grupper kan komme inn. Dette vil igjen kunne øke etterspørslen etter sosiale tjenester.

Tilrettelegging og støtte til private og frivillige initiativ

Under dette alternativet er det særlig viktig å peke på det offentliges ansvar for å tilrettelegge for at et aktivt foreningsliv blir etablert basert på frivillig innsats. Til sammenlikning kan det nevnes at Stovner bydel, som likner i antall boliger, har 15 kor og korps, 23 kristne foreninger og tiltak, 12 barne- og ungdomstiltak, 21 ulike idrettslag og -klubber, 6 idrettsanlegg og idrettsbaner, samt en rekke andre frivillige aktiviteter og interesseforeninger²³. De fleste av disse får en eller annen form for støtte og oppfølging fra kommunen. Manglende oppfølging kan føre til at foreningslivet ikke får det ønskede mangfold og omfang. Dermed mister området viktig redskap for å styrke det sosiale miljøet.

Det samme kan sies om private initiativ. Et Fornebu med 10 000 boliger er stort nok til et relativt bredt, privat tilbud. Slike tilbud er også av stor betydning for å skape aktivitets- og utfoldelsesmuligheter for beboerne og for å supplere det offentlige tjeneste- og servicetilbudet.

Senterfunksjon

Alternativet med 10 000 boliger gir rom for en differensiert senterstruktur. Det vil trolig være aktuelt å dele området inn i nærsentra som knyttes til skolene (med barnehage, barneskole, junior- og ungdomsklubber, samt ev. andre funksjoner), og lokalsentra med områdeomspennende funksjoner (som bibliotek, kulturlokaler, enkelte kommunale tjenester o.l.) (se del 4.4).

Alternativet gir det beste grunnlaget for et mangfoldig lokalsenter som har en rekke private og kommersielle tjenester. Dersom senterfunksjonen lokaliseres nær næringsområdene, vil grunnlaget for senteret bli forsterket ytterligere. Alternativet gir trolig grunnlag for å legge senterfunksjonene i en gatestruktur.

Innenfor dette alternativet kan det være aktuelt at senterområdet får en kombinasjon av næring og bolig. Dette vil kunne gi mer folkeliv i senterområdet om kveldene og øke trygghetsopplevelsen blant brukerne. Det er imidlertid viktig å vurdere nøye hvilke type næring som er egnet nær boligområder slik at en unngår konflikter som følge av interessemotsetninger mellom næringsvirksomheten og beboere.

Befolkningsgrunnlaget i dette alternativet er såvidt stort at det kan være grunnlag for at lokalsenteret også rommer tilbud til store barn og ungdom som er "vokst ut av" nærsentraene, som alkoholfrie tilbud og klubber av ulike slag.

Et vesentlig moment i forbindelse med senter-problematikken er at området ikke blir det stedet de minste og rimeligste boligene samles. Det er da en fare for at disse boligene tildeles vanskelige boligsøkere. Erfaringsmessig vil en del vanskeligstilte boligsøkere ha begrenset boevne og avvikende adferd. En konsentrasjon av vanskeligstilte er generelt uheldig.

²³fra *Lag og organisasjoner i Stovner bydel* bydelsforvaltningen januar 1994

5.2.5 Helse og rekreasjon

Allerede på bebyggelsesplanstadiet vil det i dette alternativet være en utfordring å innpasse tilstrekkelig med nærrekreasjonsarealer (se kap. 3.5). Mangel på store nok og nære nok arealer kan lett by på brukerkonflikter mellom f.eks. lekende og støyende barn og voksne som vil ha fred og ro. Mangel på nære og lett tilgjengelige lekearealer kan også føre til at barn leker på områder som ikke er spesielt egnet for barn, f.eks. trafikkfarlige områder.

Store kvartalsrom vil kunne gi skjermede lekemuligheter for de mindre barna og hyggelige sitteplasser for de voksne. Lekemuligheter for større barn i alderen 10 - 12 år og oppover, som fotball og annet ballspill, må imidlertid innpasses på egne lekearealer i f.eks. nabolagsparker. Her bør det samtidig være god nok plass til rolige soner og spaserturer for de eldre.

Et område på 10 000 boliger vil føre til mer trafikk og mer forurensning totalt sett enn de andre alternativene. En god planlegging med trafikkseparering og trafikkregulering vil kunne bøte på dette. En modererende faktor vil være at dette alternativet gir den beste mulighet for en god kollektivbetjening både til og fra området og internt i området, noe som vil gjøre det mulig å redusere privat bilbruk. Skal dette få noen effekt, må det være en bevisst vilje til å ta i bruk nødvendige virkemidler allerede fra planleggingsstadiet. En utfordring her vil være parkeringsdekning og lokalisering av parkeringsplasser. Overflateparkering vil kunne ta uforholdsmessig mye areal. Kjøring til og fra parkeringshus/parkeringskjellere vil være spesielt trafikkfarlige områder. Parkeringshus eller underjordisk parkering kan lett bli utrygge soner for vold og hærverk.

En befolkning på 20 - 25 000 vil også medføre en mer intensiv bruk av friarealer og større press på buffersonene mellom bebyggelsen og naturreservatene. Dette vil kunne redusere mulighetene for passiv og reproduserende rekreasjon, som søkes av de fleste voksne. Det vil også kunne bidra til å redusere fuglelivet og det biologiske mangfoldet, noe som igjen reduserer naturopplevelsene.

5.2.6 Vedlikehold, drift og forvaltning

Høy tetthet vil kreve vesentlig mer vedlikehold av utearealene. Lekeplasser og fellesarealer vil bli brukt mer intensivt. Parker og offentlige plasser, veier og trafikkarealer får større slitasje og vil lett bli utsatt for mer forsøpling. Likeledes må en regne med at lekearealer på skoler og barnehager vil bli brukt utover vanlig åpningstid. For at områdene ikke skal komme inn i en nedturspiral er det viktig med høy vedlikeholdsstandard. Det må settes av tilstrekkelig med midler på offentlige budsjetter for vedlikehold av de offentlige arealene.

Det blir her viktig med mer planmessig vedlikehold av bygninger enn det som er nødvendig i småhusområder hvor den enkelte vedlikeholder sitt hus. Det bør etableres organisasjoner som kan ta seg av vedlikeholdet på private bygninger og arealer fortrinnsvis før innflytting. En modell er vaktmestersentraler (se kap. 4.6). Vaktmestersentraler kan utvide sitt tjenestetilbud til enkel skjøtsel, rydding/renhold av offentlige arealer og gjøre bruk av lokal arbeidskraft, f.eks. folk på

sysselsettingstiltak eller grupper med andre problemer på et vanlig arbeidsmarked, noe som kan gi en positiv sosial effekt.

5.2.7 Arbeidsplasser

I del 3.7 ble det trukket fram at næringsarealene har potensiale som turområde på ettermiddager og helger, dersom de holdes i en menneskelig størrelse og det etableres grøntsoner mellom byggene som er tilgjengelige for allmennheten. Dette er særlig vesentlig innenfor alternativet med 10 000 boliger, fordi presset på de (få) friarealene som er rundt området vil være svært stort.

Innenfor dette alternativet er det særlig viktig å søke å få en viss egendekning av arbeidsplassene, både de "regionale" i næringsarealene og de "lokale" som knyttes til tjenesteytingen i området. Det vil redusere arbeidsreiser ut og inn av området. Det er også grunn til å tro at ansatte i tjenesteapparatet som selv bor i området, lettere vil kunne vurdere forhold knyttet til tjenestetilbudet ut fra et helhetlig perspektiv.

Innenfor dette alternativet vil det også være hensiktsmessig om noen beboergrupper kjenner til hverandre forut for innflytting. Et mulig virkemiddel for å få til dette finner vi i konseptet der bedrifter som er interessert i næringslokaler/arealer, får forkjøpsrett til deler av området for egne ansatte. Dette kan gjøre bedriften mer åpen for å støtte enkle servicetiltak i området, og det kan gjøre det lettere å få til private initiativ. Effekten vil riktignok være midlertidig, men vil komme i den fasen hvor den er mest tiltrengt, i oppstartsfasen.

5.2.8 Anleggsfasen

Alternativet med 10 000 boliger forutsetter en anleggsfase på 10 - 15 år. For de første innflytterne kan anleggsfasen bli et problem. De vil bli plaget av støy og forurensing fra anleggsmaskinene. Effektiv støyskjerming vil trolig være komplisert i det flate landskapet. Lang utbyggingstid vil også kunne få konsekvenser for etablering av tjenester og tilbud til befolkningen. Det store antall beboere gjør imidlertid at en relativt raskt vil ha basis for et lokalsenter, særlig dersom man starter utbyggingen rundt lokalsenteret. Det kan også være av betydning at hele utbyggingen starter med næringsarealene slik at beboerne spares for støy fra denne delen av utbyggingen. "Ferdige" næringsarealer nær senteret vil også bidra til at senterfunksjonen kan bygges opp tidlig, før hele området står ferdig. En skrekkvisjon er at eksisterende næringsbygg blir stående tomme i lang tid.

I del 3.8 har vi pekt på en del forhold ved lang anleggsperiode som kan ha negative konsekvenser for beboerne. For å unngå at de første beboerne opplever at de er flyttet til en anleggsplass, bør den første fasen omfatte relativt store deler av den samlede boligmassen, og de resterende fasene bør være korte, men omfattende.

5.3 Konsekvenser for eksisterende lokalsamfunn

Lokalbefolkningen er under dette punktet definert som de som bor i områdene beskrevet i kapittel 2: Snarøya, Lagåsen og Holtekilen.

Områdets preg og lokalbefolkningens holdning til det

10 000 boliger vil i hovedsak innebære mye tett fleretasjesbebyggelse og dermed avvike fra eksisterende bygningsstruktur i området. En sterk defineringen av "de nye" opp mot "oss", kan bli en utvikling, og den vil kunne bli sterkere enn ved de andre utbyggingsalternativene.

Informasjon og kontakt mellom opprinnelig befolkning, planmyndighet og utbyggere er viktig uansett hvilke utbyggingsalternativ som velges. Faren for at det dannes myter blant eksisterende lokalbefolkning om "de nye tilflytterne" er størst ved 10 000. Kommunikasjon blir særlig viktig innenfor dette alternativet. Informasjon om organisering av området og avlivning av myter rundt bygningsformer og utbyggingstetthet som alternativet representerer, blir viktig som et startpunkt for dialog. At den opprinnelige lokalbefolkningen får en opplevelse av å bli hørt og ha innflytelse vil videre kunne skape en mer positiv innstilling fra deres side overfor de som skal flytte inn. Den samme effekt kan en tydeliggjøring av hvilke fordeler en utbygging innebærer.

Rekreasjons- og friluftsområder

Forholdene til natur- og friområder er et aspekt som lokalbefolkningen selv trekker fram som viktig og som et aspekt de er engstelige for mht. utvikling av det nye Fornebu.

Områder avsatt til friluftsområder er i rammene for denne konsekvensutredningen forutsatt å være konstant i alle alternativene. I tillegg kommer det som avsettes av nærrekreasjonsområder som parker og lekeplasser internt i boligområdet. Det vil derfor frigjøres arealer til rekreasjon som i dag er båndlagt til flyplassområde, også for den eksisterende befolkning. Blant annet vil det kunne bli gangveier og parkdrag internt i området, noe som blir et supplement for lokalbefolkningen i forhold til dagens situasjon. Bruksintensiteten på friarealene blir imidlertid svært høy ved 10 000 boliger, noe som krever svært god tilrettelegging og skjøtsel, dersom de skal være attraktive også for eksisterende lokalbefolkning.

En urban utforming av hele området i dette alternativet vil imidlertid kunne gi gater, torg, byparker og andre offentlige rom som oppleves som spennende for spaserturer og besøk av den eksisterende befolkningen.

Båt- og badeplasser er et knapphetsgode i dag, og vil bli det i enda større grad med 20 - 25 000 nye beboere. Det vil her være viktig å legge tilrette for tilstrekkelig med nye bade- og båtplasser til den nye befolkningen. En situasjon hvor den eksisterende befolkningen besitter det som er av tilgjengelige båtplasser, mens den nye befolkningen ikke har tilgang, vil kunne medføre konflikter. Eventuell økt regional bruk av områdene som følge av eksponeringen av Fornebu som boligområde, vil kunne forsterke konflikter rundt strandsonene. De nye friluftsområdene må derfor være av en størrelse som står i et forsvarlig forhold til antall nye beboere. Partiet nærmest Lysakerfjorden kan være godt egnet hvis veien legges lenger inn. Ytterst på Storøya kan man også etablere badeområde.

Tilbud

10 000 boliger vil gi grunnlag for et betydelig lokalt tilbud. Både i forhold til Snarøya-, Lagåsen- og Holtekilenområdet i dag og i forhold til hvordan området samlet sett vil bli med 2000 eller 5000 boliger, vil det bli både **mer, flere forskjellige og bedre** tilbud. Idrettsanlegg, butikker og kulturtilbud vil få et større brukergrunnlag. Særlig kommersielle tilbud vil bli vanskelig å etablere under de andre alternativene. Et stort kommersielt tilbud vil være spesielt positivt for dem som har vanskeligst for å komme seg ut fra nærmiljøet, som eldre uten bil og barn. Snarøya-beboerne har i dag lang vei til nødvendige servicetilbud. De offentlige kommunikasjonsforbindelsene vil også bli gode.

Konklusjon

En utbygging på 10 000 boliger vil kunne gi motstand fra den eksisterende lokalbefolkningen fordi utbyggingsomfanget blir stort, menneskemengden høy, bygningsmassen fremmed og en antatt belastning på friluftsarealene stor. Alternativet innebærer imidlertid også en del fordeler for lokalbefolkningen: bedre service- og tjenestetilbud, når det gjelder kommunale tilbud, kollektive transporttilbud og ikke minst når det gjelder kommersielle tjenester. Innenfor dette alternativet er kommunikasjon mellom de berørte, planleggere og utbyggere spesielt vesentlig.

5.4 Oppsummering, avbøtende tiltak

- Bygge attraktivt med god lydisolasjon og gode lys- og utsiktsforhold.
- God design på alle nivåer og valg av uforming som skaper kontakt mellom beboerne.
- God materialbruk som tåler "bymessig slitasje" og som blir vakrere ved bruk.
- Tilstrekkelig tjenestetilbud til alle grupper. Offentlig ansvar for tilrettelegging for frivillige og private aktiviteter og tilbud og for opprettelsen av beboerorganisasjoner.
- Mange nok, attraktive og lett tilgjengelige nok nære uteoppholdsarealer (parker) og friområder for alle gruppers behov.
- Ha god kommunikasjon mellom opprinnelig lokalbefolkning og innflytterne.

6. 2000 boliger utbygget over 5 år

6.1 Skissering av alternativet

6.1.1 2000 boliger - sammenliknbare områder

2000 boliger vil bety ca. 6000 mennesker i området, og 1,7 boliger pr. dekar. Utbyggingen vil ha samme dimensjon mht. antall boenheter som mange andre utbygginger de siste årene. Dette alternativet har lettest å nyttiggjøre seg tidligere erfaringer når vi forsøker å si noe om mulig utvikling.

Rykkinn

På Rykkinn ble det bygget ca. 2500 boliger på ca. 1000 dekar (2,5 boliger pr. dekar), som er noe tettere enn på Fornebu innenfor dette alternativet. Boligmassen består av både frittliggende eneboliger, rekkehus, atriumshus, terrassehus og lavblokker. Området er godt tilrettelagt for barn med bilfrie fellesområder. Innflytterne besto i stor grad av barnefamilier (Fakta 1974). Rykkinn ligger lenger fra Oslo enn Fornebu og nærmere Marka, men har ikke sjøen i nærheten.

Romsås

Romsås bydel har ca. 3000 boliger (Folke- og boligtellingsen 1990). Området er totalt på mer enn 2000 dekar, men boligene er konsentrert i et blokkområde med en boligtetthet på 7,7 boliger pr. dekar. Området har imidlertid romslige fellesarealer og mye grøntområder. Bydelen grenser til Marka. Rent fysisk vil Romsås og Fornebu fremstå som svært forskjellige områder. Boligene på Romsås er fordelt med 21 % 1 - 2 roms leiligheter, 43 % 3-roms, 31 % 4-roms og 5 % leiligheter med 5 eller flere rom. Det er altså relativt få store leiligheter der.

Bærums Verk

På Bærums Verk er det bygget rundt 2000 boliger. Området har et svært annerledes terreng enn Fornebu. Boligmassen der består av småhus, rekkehus og frittliggende blokker (4 - 5 etasjer). Bygningsmassen vil kunne likne på den man får på Fornebu, men området vil gi et svært annerledes inntrykk pga. topografien. To andre skiller er avstanden til Oslo sentrum og nærheten til Marka.

6.1.2. 2000 boliger på Fornebu: tre ulike strukturer

2000 boliger på 1200 dekar betyr gjennomsnittlig 1,7 boliger pr. dekar, og innebærer mulighet for en stor andel småhus. En løsning med blokker med store grøntarealer rundt (som på Romsås) vurderes ikke her til være en aktuell utbyggingsstruktur. Området antas å få et lavt og tett preg. Etterhvert vil det også virke grønt når vegetasjonen i hager og på fellesarealer vokser til. Selv om det er mulig med kun rekkehus/småhus innenfor alternativet, kan det være ønskelig med en noe

mer forskjelligartet bygningsstruktur. I tabell 6 viser vi noen mulige fordelinger på boligtyper som alle gir 2000 boliger. I eksemplene er arealet på 1200 dekar tenkt utnyttet fullt ut. Rekkehusene har en utnyttelsesgrad på 0,35 (350 kvadratmeter boligareal pr.1000 kvadratmeter grunnareal) og varierer i utregningen i størrelse mellom 120 og 150 kvadratmeter. Småhusene har en utnyttelsesgrad på 0,2 og varierer i størrelse mellom 140 og 180 kvadratmeter.

Tabell 6: Eksempler på mulige bygningsstrukturer og leilighetsstørrelser. Prosentandel av 2000 boliger.

	1. Småhus og rekkehus	2. Noe blokk	3. Maks blokk
Lavblokk (U-grad- 0,5)	-	15 %	30 %
Rekkehus (U-grad- 0,35)	43 %	30 %	18 %
Småhus (U-grad- 0,2)	48 %	55 %	53 %
Sum boliger	101 %	100 %	101 %

1-2 rom (60 m ²)	-	5 %	5 %
3 rom (70 m ²)	-	5 %	10 %
4 rom (100-150 m ²)	45 %	5 %	15 %
5+ rom (120-180 m ²)	55 %	85 %	70 %
Sum boliger	100 %	100 %	101 %

Eksempel 1. Kun småhus og rekkehus

Området kan bebygges med utelukkende rekkehus og småhus med omtrent halvparten av hver. I vår modell blir det da ingen små boliger, men heller ikke mange virkelig store. Området vil bli for folk som har råd til noe relativt stort og som ønsker énfamilie-bolig. Som vi ser innebærer eksemplet også at en mindre andel av boligene får fem rom eller mer enn ved de andre alternativene.

Eksempel 2. Noe blokker

Hvis det skal legges til rette for noen blokker, kan f.eks. 15 % av boligene være blokkleiligheter med en utnyttelsesgrad på 0,5. Dette gir 30 % rekkehus og 55 % småhus med en utnyttelsesgrad på 0,2. I dette eksemplet kan både rekkehusene og småhusene bli noe mer romslige enn i eksempel 1. Blokkene vil kunne bli på 2 - 4 etasjer, og f.eks. lagt til et senterområde. Området som helhet vil fremdeles få en lav og grønn profil, men med noe mer variasjon i bygningsbildet.

Eksempel 3. Maksimalt med blokk

Hvis man ønsker enda mer fleretasjesbyggelse, f.eks. for å trekke til seg en annen befolkningsgruppe enn dem som ønsker seg småhus eller rekkehus, kan 30 % av boligene være i blokk. Det gir 18 % rekkehus og 53 % småhus som vil kunne være større enn rekkehusene og småhusene i både eksempel 1 og 2. Området som helhet vil da kunne få en mer variert karakter. Hoveddelen av området vil fremdeles være lavt og grønt.

Befolkningsprofilen er ventet å bli noe forskjellig for hvert eksempel. I den følgende drøftingen vil vi ta utgangspunkt i eksempel 2, fordi alternativet gir en noe mer differensiert bygningsmasse selv om det vil bli relativt lite blokkleiligheter.

6.1.3. Mulig befolkningssammensetning ved 2000 boliger

Etter eksempel 2 ovenfor, vil 2000 boliger gi mange relativt store boliger og et flertall småhus. Hvem vil bo i et slikt område og hvem vil etterspørre de forskjellige boligtypene? Med utgangspunkt i en etterspørselsprofil utviklet på bakgrunn av reell flytting og flytteønsker (se 4.1) har Byggforsk beregnet en fordeling av husholdningstyper innenfor eksemplet.

Tabell 7: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status - antakelser om Fornebu innenfor eksempel 2 og reell fordeling i Oslo vest og Bærum etter Boforholdsundersøkelsen. Prosent.

Gruppe	Antatt fordeling på Fornebu	BU 95 Oslo vest og Bærum
Unge par og enslige	10	21
Barnefamilier	63	30
Middelaldrene u/barn	20	18
Eldre	8	27
Andre hushold	-	3
Sum	101	100

I forhold til en "normalfordeling" etter Boforholdsundersøkelsen 1995, vil Fornebu få svært mange barnefamilier, relativt få unge uten barn, og svært få eldre. Tallene skal konfronteres med mer kvalitative markedsvurderinger:

- Barnefamilier er de som oftest flytter totalt sett, og området vil ha mye av de kvalitetene som denne gruppen søker - romslige boliger og boliger med bakkekontakt. Det er sannsynlig at særlig småhusene og rekkehusene vil kunne bli sterkt etterspurt av denne gruppen. En faktor som vil kunne trekke den andre veien er pris. Småboliger på Fornebu kan bli relativt dyre. Asker og Bærum Boligbyggelags markedsundersøkelse tyder imidlertid på at småbarnsforeldre er den gruppen som er innstilt på de høyeste bokostnadene (Dalen 1994). Denne gruppen prioriterer store boliger fremfor annet forbruk. Det finnes også mange innen denne gruppen med god råd (Boforholdsundersøkelsen 1995). De få blokkleilighetene vil også kunne være interessante for barnefamilier - især hvis de ser en leilighet som inngangsport for senere kjøp av rekkehus/småhus i området.
- Unge par uten barn kan også i noen grad tenkes å flytte til et Fornebu med mye småhus, særlig i den grad de planlegger å få barn innenfor en ikke altfor fjern fremtid. Vanligvis er denne gruppen særlig trukket til sentrale områder, og Fornebu med hovedsakelig småhus og et befolkningsgrunnlag på 5 - 6000, vil kanskje ikke gi grunnlag for den type kommersielle tilbud som mange i gruppen unge enslige etterspør.
- For eneforsørgere kan særlig leiligheter være aktuelle. Området generelt antas å være tiltalende for denne gruppen fordi det vil kunne bli barnevennlig. Pris kan imidlertid gjøre området uaktuelt.

- Familier, der barna er relativt store, vil kunne være særlig interessert i småhus som gir god plass.
- Middelaldrende par uten hjemmeboende barn vil også i noen grad kunne etterspørre småhus, men det er også sannsynlig at denne gruppen er interessert i leiligheter som er lettstelte og med god standard.
- Gamle, både par og enslige, vil trolig ikke etterspørre småhus i særlig grad. De ønsker seg hovedsakelig lettstelte boliger der det er lite vedlikeholdsarbeid (Dalen 1994). Eneboliger på ett plan eller kjedehus/rekkehus kan eventuelt være boligtyper som er interessante for denne gruppen. Leilighetene vil også kunne være attraktive for denne gruppen. Området generelt kan bli attraktivt, særlig hvis det tilrettelegges for servicetilbud.

6.2 Sosiale konsekvenser ved 2000 boliger

6.2.1 Hovedutfordringer innen alternativet

- Nok service, tjenester og kommersielle tilbud. Området vil kunne gi mange barn på kort tid. Det vil skape stor belastning på alle tilbud som har med barn å gjøre. Det gjelder både lekearealer, helsestasjon, barnehage, skoler og den delen av tjenesteapparatet som ellers rettes mot barn. Det er også mulig at mange tilflyttende familier har ungdommer med behov for fritidsbeskjeftigelser. Området vil kunne ha et for spinkelt befolkningsgrunnlag for kommersielle (fritids) tilbud.
- Å få etablert gode felles utearealer til lek og annen sosial, kontaktskapende aktivitet.
- Å etablere organisasjoner som sørger for skjøtsel av fellesarealer.
- Å gi området særpreg og forhindre at det domineres av næringsarealene.

6.2.2 Tilhørighet, deltakelse og innflytelse

Sosial kontakt

I småhusområder er det lett å få oversikt over hvem naboene er, og man kommer fort i snakk med hverandre i forbindelse med opphold utenfor boligen. Det homogene miljøet som vil kunne oppstå ved at svært mange i området er i samme livsfase, vil også legge grunnlag for at det utvikles "løse bånd" mellom beboerne. Foreldre blir ofte kjent med hverandre gjennom sine barn. En likhet i livsstil er derfor ikke så viktig for denne gruppen og dermed innenfor dette alternativet. Barnefamiliene vil derfor trolig oppleve at de har et tilstrekkelig sosialt nettverk i området. Befolkningsgrupper i andre livsfaser vil imidlertid kunne ha større sjanse for isolasjon. De vil være marginale i forhold til de dominerende grupper i området, og det vil være en fare for at deres ønsker og behov ikke ivaretas på samme måte som for barnefamiliene.

Lokalt foreningsliv

Området kan få en stor andel av hushold hvor de voksne er utarbeidende. Dyre boliger innebærer ofte at begge ektefeller må være i arbeid. Det er et åpent spørsmål hvor mye tid de voksne vil ha til å delta i frivillige organisasjoner ved siden av omsorg for barn ut over det som er påkrevet i forbindelse med barnas deltakelse.

Turbulente sosiale forhold

Alternativet vil sansynligvis gi mange nyinnflyttede barn pr. år i hele utbyggingstiden. Innflyttingsfasen vil bli turbulent, særlig for barna. Vi vet fra tidligere erfaringer at barne- og ungdomsmiljøer i slike områder ofte blir belastet. Dette problemet vil kunne bli like stort i et småhusområde som i et blokkområde.

Medvirkning i planprosessen

Innflytelse over egen situasjon er et vesentlig element i forhold til tilhørighet. Medvirkning i planprosessen gir en mulighet for dette. Innenfor alternativet med 2000 boliger er dette mer reelt å få til enn innenfor de andre alternativene.

6.2.3 Utfordringer ved den fysiske utformingen

Mangel på fellesarealer

I dette alternativet vil en vesentlig andel av boligene få private for- og bakhager. Det vil i tillegg være behov for en del felles utearealer, både private og offentlige. En ikke ukjent situasjon i småhusområder er at felles uteområder legges til de minst attraktive tomtene og ikke får den nødvendige skjøtsel. I henhold til §69 i Plan- og bygningsloven skal det sikres tilstrekkelig uteareal for beboere og herunder særlig lekeplass for barn (kfr. også Rikspolitiske Retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser i planleggingen).

Særlige utfordringer mht. offentlige rom for voksne

I alternativet med 2000 boliger vil det være få naturlige steder med den type aktivitetsmuligheter og liv som finnes i offentlige rom i bymessige områder, som torg, plasser og parker. Området i tilknytning til et nærsenter vil kunne utvikles til en slik arena siden det i utgangspunktet vil være noe aktivitet der. God utforming og opparbeiding blir da viktig.

Utfordringen med få offentlige rom kan tildels avbøtes gjennom å bruke bebyggelsen til å danne gateløp og gi romfølelse, samt å plassere forhagene slik at de får karakter av halvprivate soner. Dermed vil gatene kunne tjene som kontaktskapende arealer. Gode private arealer bak husene vil kunne imøtekomme ønsker om skjermede hager.

Særlige utfordringer mht. lekeplasser

Lekeplasser kan fort bli en salderingspost i en planleggingsprosess ved at man legger dem på arealer som har lavest tomeverdi, dvs. at de ikke velges ut fra egnethet som lekeplass. En eventuell barneboom kan skape problemer i forhold til lekeplasser ved at områdene blir overbelastet og utsatt for slitasje de første årene. Dimensjoneringen og utformingen av lekeområdene blir viktig. Erfaringsmessig vil veiene også fungere som lekeområder, blant annet for sykling og ballspill. Trafikksikringstiltak er derfor viktig.

Kriminalitet/hærverk

Mht. kriminalitet/hærverk/vandalisme vil fellesarealer i et småhusområde ikke være så umiddelbart utsatt som i tettere områder, blant annet fordi den sosiale kontrollen vil være større. Dersom

sentret og næringsarealene bare er "i bruk" på dagtid og blir liggende øde om kvelden, er disse utsatt mht. kriminalitet og hærverk. Dette er imidlertid like aktuelt i de andre alternativene.

Stedsidentitet

Et Fornebu med hovedsakelig småhus/rekkehus vil i utgangspunktet kunne bli svært likt det som finnes i andre nye utbyggingsområder. Bebyggelsen vil, med de utgangspunktene vi har hatt, måtte bli lavt. Siden området er flatt og i utgangspunktet har lite vegetasjon, er det en fare for at næringsarealene vil dominere inntrykket av stedet, iallefall de første 10 årene.

Monotoni i et område er like mye en fare i småhusområder som ved blokkområder. Særlig rekkehus på flate rette strekk kan gi et ensformig inntrykk. Monotoni kan imidlertid motvirkes enklere i lavt bebygde områder enn i høye gjennom å bruke vegetasjon og landskapsforming. Som pekt på i 3.3 kan monotoni unngås ved å dele området i soner med bebyggelse i ulik karakter, bevisst bruk av gateløp og åpne og lukkede offentlige rom/plasser. En individuell utforming av småhusene kan også gi variasjon og styrke det enkelte husholds tilhørighet til boligen. Småhus utformet etter hver eiers smak og forgodtbefinnende kan imidlertid også gi et kaotisk inntrykk med mange sprikende detaljer og utforminger. Noen overordnede fellesnevner i delområder kan motvirke dette og gi variasjon innenfor et tema.

6.2.4 Service og tjenester

Stort skolebehov

Den antatte befolkningssammensetningen innebærer et stort behov for barnehager, skoler, fritidsordninger og helsestasjoner. Dette må bygges raskt siden utbyggingstiden er såpass lav. Manglende tilbud har negative sosiale konsekvenser for innbyggerne (se 4.4.1). Økonomisk vil 2000 boliger være en større belastning mht. investeringer for kommunen enn de andre alternativene, fordi det er færre skattebetalere som kan være med å dekke kostnadene.

Boom med påfølgende tomme skolebygg?

Mange barn i innflyttingsperioden vil ofte gi en utvikling med mange ungdommer noen år senere og deretter en periode med svært få barn. Denne utviklingen har vært typisk i mange nye boligstrøk både i Bærum og ellers. Dette er kommunaløkonomisk lite gunstig. Bruk av bygningstyper som er fleksible og som kan brukes til andre formål etter som befolkningens behov endres kan til en viss grad virke avbøtende.

Lite grunnlag for senter og kommersielle tilbud

2000 boliger og dermed 6000 mennesker gir ikke grunnlag for et omfattende tilbud av kommersielle tjenester. For en del tilbud vil imidlertid befolkningsgrunnlaget omfatte både Fornebu og Snarøya, og dermed utgjøre 8500 mennesker. Et nærsenter med matbutikk, kiosk/video, noen småbutikker og postkontor er sannsynlig. Kafeer og restauranter blir det i utgangspunktet lite grunnlag for. Næringsarealene kan styrke grunnlaget for spisesteder som i hvert fall er åpne på dagtid. Hvordan næringsområdene knyttes sammen med boligområdene og et eventuelt senter, vil derfor kunne få betydning for omfanget av denne typen tilbud. Et senter bør

trolig plasseres i tilknytning til næringsområdene for å utnytte disse mulighetene. Kino og andre typer kulturtilbud på kvelden vil det trolig være et for lite befolkningsgrunnlag for.

6.2.5 Helse og rekreasjon

Området vil med 2000 boliger få en grønn profil. Det kan virke gunstig i forhold til helse. Et problem kan være gangveier og brøyting og strøing av disse om vinteren. Ansvarsfordeling og oppfølging av vedlikehold blir viktig. At deler av området har et grønt preg og en gjør bruk av naturlig vegeatsjon er en fordel. I tillegg må det avsettes plass til balløkker og åpne områder for røff lek.

6.2.6 Vedlikehold, forvaltning og drift

2000 boliger bebodd med relativt unge mennesker kan gi et godt dugnadspotensiale. Barnefamilier prioriterer hjem og fysisk nærmiljø høyt. Samtidig har de pressete tidsskjema. Arbeid med å opparbeide og vedlikeholde fellesarealer i småhusområder bidrar nettopp til den type fellesoppgaver som nyinnflyttere kan samles om og som skaper kontakt og nettverk. Det bør derfor på et tidlig tidspunkt etableres organisasjoner som har fellesarealene som sitt ansvarsfelt. Velforeninger kan ha den type oppgaver. En annen organisasjonsform finnes på Rykkinn. Der er det etablert en huseierforening for rekkehusområdene. Husstandene betaler inn en fast sum hvert år til vedlikehold av fellesarealer som gangveier, lekeområder og garasjer. Vedlikeholdet innbefatter bl.a. strøing og snømåking om vinteren.

I småhusområder hvor mye av utearealene er private hager som vedlikeholdes av den enkelte huseier, er disse vanligvis frodige og godt vedlikeholdte. Erfaringen om at det i slike områder er vanskeligere å få til opparbeidelse og drift av fellesområder, gjør at en allerede ved salg av boligene må få klart fram at det påhviler et ansvar for fellesarealene. Det må også settes av midler til opparbeidelse, dersom det ikke er gjort av utbygger.

6.2.7 Arbeidsplasser - næring

Innenfor 2000 alternativet vil det ikke være vesentlig om arbeidsplassene er tilknyttet boligene, verken mht. de regionale eller de lokale (se 4.7). Trafikk- og støyproblemer som kan følge av næringsarealer nær boligområdet er imidlertid like aktuelle i dette alternativet som i de andre.

6.2.8. Anleggsfasen

Anleggsfasen vil bli relativt kort. Det er en fordel for de nye beboerne ved at tjeneste- og eventuelt kommersielle tilbud blir etablert tidlig. Ulemper med kort anleggsfase kan være lite fleksible løsningsmuligheter hvis markedet og etterspørselen forandrer seg. Det førstnevnte vil trolig ikke bli et stort problem ved kun 2000 boliger.

6.3 Betydning for lokalbefolkningen

Områdets preg og lokalbefolkningens holdning til det

2000 boliger med hovedsakelig rekkehus og småhus innebærer en bygningsstruktur som ikke avviker vesentlig fra det eksisterende i området. Bygningsmassen vil ikke ruve i terrenget, og området vil etter hvert få et grønt preg. Det er sannsynlig at en slik utbygging vil gi mindre bekymring og redsel blant lokalbefolkningen enn tett blokkbebyggelse.

For beboerne i blokkområdene på Snarøya og i Holtekilen kan Fornebu bli en ny mulighet for boligkarriere til rekkehus/småhus, og vil derfor være et tilskudd. Alternativet innebærer imidlertid lite leiligheter og vil derfor ikke gi den muligheten for middelaldrende/"unge eldre" til å flytte til noe mer lettstelt innenfor området, som f.eks. Olsens Enke (se pkt. 6.1). og se andre alternativene.

Friluft og rekreasjon

Innenfor alle alternativene vil utbyggingen innebære at det frigjøres arealer til rekreasjon også for den eksisterende befolkningen. Gangveier og parkdrag internt i området blir et særlig supplement for lokalbefolkningen i forhold til dagens situasjon, der det som nevnt er få turmuligheter annet enn langs veiene. Bruksintensiteten på de nye friarealene blir trolig ikke så høy innenfor dette alternativet at det gir grunnlag for konflikter.

Med hensyn til de allerede eksisterende friluftsfasilitetene som strender og båtplasser, vil antallet nye mennesker som potensielt vil belaste dem være mindre enn i de andre alternativene, men likevel så stort at nye friluftsmuligheter bør sikres. Etablering av nye bade- og båtplasser blir viktig for å unngå overbelastning på de to strandområdene på Snarøya og konflikter i forhold til båtplasser.

Tilbud

De offentlige og kommersielle tilbudene som utbyggingen vil medføre (se pkt. 7.2.4) vil kunne bli en fordel for særlig den delen av Snarøyas, Lagåsens og Holtekilens befolkning som ikke har bil. Når Snarøya nå mister sitt postkontor, vil et eventuelt postkontor innenfor utbyggingsområdet representere en forbedring²⁴.

I forhold til de allerede eksisterende foreningene, særlig på Snarøya, vil en utbygging kunne bety større medlemsmasse. En del av foreningene er positive til dette (se under pkt. 2.3). Det går imidlertid en grense for hvor mange som kan tas opp i allerede etablerte foreninger/organisasjoner. En slik utvikling er derfor mest sannsynlig innenfor dette alternativet og i løpet av de første årene. Etterhvert vil det innenfor det nye Fornebuområdet kunne dannes foreninger som vil gi befolkningen i områdene rundt et utvidet tilbud.

²⁴Snarøyabeboerne har et postkontor tilgjengelig på flyplassområdet i dag, men iflg. kontorfullmektigen i eldresenteret vil ikke gamle mennesker bruke dette. De synes flyplassområdet er for hektisk.

Konklusjon

Alt i alt er det sannsynlig at en utbygging på 2000 boliger vil gi mindre motstand fra den eksisterende lokalbefolkningen enn ved større utbygginger. Den vil også ha mindre innvirkning på deres hverdagsliv. Et av behovene overfor lokalbefolkningen er allikevel å berolige dem og motvirke skrekkvisjoner. Kommunikasjon mellom de berørte, planleggere og utbyggere er vesentlig.

6.4 Oppsummering avbøtende tiltak

- Utbygging av tilstrekkelige tjenestetilbud, særlig til barn og unge.
- Etablering av et bredt spekter fritidstilbud, særlig til barn og unge.
- God arealdisponering med sikring av godt lokaliserte og tilgjengelige fellesarealer.
- Etablering av organisasjoner for skjøtsel av private fellesarealer.
- Få til harmoni mellom boligområdet og næringsarealene mht. høyde, utforming, bygningsvolum m.v.

7. 5000 boliger utbygget over 5 år

7.1 Skissering av alternativet

7.1.1 5000 boliger - sammenliknbare områder

5000 boliger innebærer mellom 10 - 15 000 mennesker og i gjennomsnitt 4,2 boliger pr.dekar. Det tilsvarer størrelsen på en mindre bydel i Oslo, som Lambertseter, Bøler eller Ekeberg-Bekkelaget.

Lambertseter - omtrent lik boligtetthet og likt antall boliger

Lambertseter bydel er på omtrent 1500 dekar når parkarealer er trukket fra, og omfatter ca. 6000 boliger (Folke- og boligtellingsen 1990). Det gir en tetthet på 4 boliger pr. dekar i gjennomsnitt. Bydelen omfatter hovedsakelig 3 og 4 etasjes blokker, men har også noe villabebyggelse og rekkehus (henholdsvis 5 % og 6 %). Boligene i denne bydelen er relativt små, og det er liten spredning på størrelsene. 38 % av leilighetene har 1 - 2 rom, 48 % er 3-roms, 10 % er 4-roms og kun 2 % av leilighetene har 5 eller flere rom. Lambertseter ble i hovedsak bygget ut på 50-tallet. De aller fleste av boligene ble bygget mellom 1946 og 1960. Størrelses- og utbyggingsmessig er derfor Lambertseter i noen grad sammenliknbar med Fornebu.

Holmlia - nytt område med likt antall boliger

Holmlia omfatter ca. 5000 boliger og ca. 10 - 12 000 beboere. Området har variert bebyggelse, med blokker, terrassehus og rekkehus. Topografisk likner området lite på Fornebu fordi det har variert terreng. Dette er utnyttet slik at boligene er samlet i et tyvetalls borettslag, som er avskjermet fra hverandre gjennom terreng og vegetasjon.

7.1.2 5000 boliger på Fornebu: tre ulike strukturer

En utbygging med et gjennomsnitt på 4,2 boliger pr. dekar kan utføres på flere måter. Nedenfor vises tre eksempler på mulige bygningsstrukturer som alle gir 5000 boliger.

Tabell 8: Eksempler på mulige bygningsstrukturer og leilighetsstørrelser. Prosentandel av 5000 boliger.

Bygningsstruktur	1. Varierte bygningstyper	2. Mye rekkehus	3. Kun blokker og rekkehus
"Blokk-tett" (U-grad = 1,0) ²⁵	30 %	14 %	-
Lavblokk (U-grad = 0,5)	48 %	52 %	70 %
Rekkehus (U-grad = 0,35)	10 %	34 %	30 %
Småhus (U-grad = 0,2)	12 %	-	-
Sum	100 %	100 %	100 %

²⁵ For en presentasjon av begrepene "blokk-tett", lavblokk og U-grad, se pkt. 6.1.2.

	1. Varierte bygningstyper	2. Mye rekkehus	3. Kun blokker og rekkehus
1-2 rom (60 m ²)	14 %	10 %	16 %
3 rom (70 m ²)	28 %	20 %	16 %
4 rom (100-150 m ²)	29 %	30 %	34 %
5+ rom (120-180 m ²)	29 %	40 %	34 %
Sum	100 %	100 %	100 %

Uansett hvilken boligstruktur en velger under alternativet 5000 boliger/1200 da, vil andelen av småhus måtte bli beskjedent. I eksempel 2 og 3 foreslås en boligstruktur helt uten småhus, men med en ikke ubetydelig andel rekkehus. Forskjellene på eksempel 2 og 3 er utformingen av blokkbebyggelsen.

1. Eksempel 1: Varierte bygningstyper

I dette eksemplet er det lagt vekt på å få plass til en andel småhus, i tillegg til rekkehusene. Det vil da være vanskelig å ha lav utnyttelsesgrad for all blokkbebyggelsen. I eksemplet er ca. en tredjedel av boligene tenkt utformet som høye blokker eller blokker i kvartalsstruktur (blokker med u-grad lik 1,0). Ca. halvparten av boligene er utformet som lavblokker. En slik bygningsstruktur vil gi en relativt høy andel små leiligheter (2 og 3 roms) og tilsvarende færre store boliger/leiligheter.

2. Eksempel 2: Rekkehus og ulike typer blokkbebyggelse

I eksempel 2 er småhusene fjernet til fordel for flere rekkehus og flere store leiligheter, ca. 70 % av leilighetene er på 100 kvm eller mer. En tredjedel av boligene er tenkt utformet som rekkehus og ca. halvparten som blokkbebyggelse med lav utnyttelsesgrad. Disse kan eksempelvis utformes som lave frittstående blokker eller karrebebyggelse med romslige grønne arealer inne i karreene. I eksemplet er en mindre andel av boligene lagt i en blokkstruktur med høyere utnyttning.

3. Eksempel 3: Rekkehus og lavblokker

Eksempel 3 viser en mulig bygningsstruktur med rekkehus og blokker med lav utnyttning. Også her er størstedelen av leilighetene over 100 kvm, selv om det er noen færre store leiligheter enn i eksempel 2.

7.1.3 Mulig befolkningssammensetning ved 5000 boliger

Igjen understrekes det at eksemplene er tenkte mulige bygning- og boligstrukturer. Hensikten med å skissere mulige bygningsstrukturer er å vise at alternativet 5000 boliger på 1200 dekar gir mange mulige utforminger. I det følgende har vi valgt å knytte drøftelsene til eksempel 2, fordi dette eksemplet får fram både variert boligstruktur og vektlegging av store boliger og derved en vinkling mot et Bærum/Oslo vest boligmarked. Ut fra kunnskapen om boliggetterspørsmål og flytteadferd i ulike befolkningsgrupper og en gitt (hypotetisk) boligstruktur/leilighetsstørrelser, er det mulig å skissere en aktuell befolkningssammensetning i området. I tabell 8.2 presenteres fordelingen. Tabellen presenterer også tilsvarende fordeling for Oslo vest og Bærum, til sammenlikning.

Tabell 9: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status: stipulert befolkningssammensetning ut fra en antatt boligstruktur vist i tabell 8 og statistisk fordeling av befolkningen i Oslo vest og Bærum (Boforholdsundersøkelsen 1995).

	Antatt fordeling på Fornebu	BU 95 Oslo vest og Bærum
Unge (enslige og par)	24	21
Barnefamilier	38	30
Middelaldrende u/barn	17	18
Eldre	19	27
Andre hushold	-	3
Sum	100	100

Fordelingen viser at alternativ 5000 boliger, med boligstruktur som i eksempel 2, vil gi flere unge hushold og flere barnefamilier enn gjennomsnittet i Oslo vest og Bærum. Tilsvarende vil andel eldre bli lavere.

Noen betraktninger om sammensetningen:

- For unge enslige kan Fornebu være for usentralt, samtidig som 5000 boliger gir grunnlag for større tilbud av tjenester i området enn 2000 boliger og dermed kan gjøre området mer attraktivt. Mulighetene for boligkarriere er gode og området kan være attraktivt for unge par uten barn.
- Barnefamilier som etterspør plass og bakkekontakt vil finne det i rekkehusene. Området som helhet vil kunne utformes med en barnevennlig profil. At mulighetene for boligkarriere er gode (start i blokk, videre i rekkehus), kan være spesielt viktig for denne gruppen.
- For middelaldrende par og enslige vil området kunne gi både hustyper og leilighetstyper som er attraktive.
- For eldre vil området imidlertid kunne ivareta både behov for en viss nærhet til offentlige og kommersielle tilbud og behov for en lettstelt boligtype.

7.2 Sosiale konsekvenser ved 5000 boliger

7.2.1 Hovedutfordringer innen alternativet

- Dette alternativet gir mindre "gratis" i forbindelse med etableringen av sosial kontakt og bånd mellom beboerne enn i alternativet med 2000 boliger.
- Alternativet gir en sammensatt befolkning. Dette kan medføre konflikter mellom grupper, særlig mht. fellesarealer mellom boligene.
- Alternativet innebærer behov for raskt utbygde offentlige tjenester.
- Alternativet stiller også krav til mangfoldighet i tjenestetilbudet og det offentlige som tilrettelegger og støtter av private initiativ og frivillig innsats.

7.2.2 Tilhørighet, deltakelse og innflytelse

Alternativet gir en tetthet som likner på Lambertseter men med mulighet for annen og mer bypreget utforming. Det er mulig å utforme området med gruppert bebyggelse, i tun, kvartal o.l. og holde antall hushold i gruppene reelt lavt, iallefall for størstedelen av området. I dette ligger at alternativet innebærer relativt stor grad av fellesarealer. Dette vil vi komme tilbake til. I denne sammenhengen skal det pekes på at alternativet også gjør det mulig å utforme boligene slik at ca. halvparten av boligene har private utearealer enten i rekkehusbebyggelsen eller i første etasje i blokkbebyggelsen.

Balanse mellom homogenitet og heterogenitet

Det relativt høye antall beboere og den sammensatte befolkningstrukturen antas å innebære muligheten for et variert sosialt liv i området. Området som helhet vil trolig gi en heterogen befolkningssammensetning både husholdningsmessig og mht. kulturell orientering og livsstil. Heterogen befolkningssammensetning skaper variasjon og mangfold på områdenivå, men kan skape konflikter og motsetninger på nabolagsnivå (se del 3.2). Det bør derfor gjennomføres tiltak som fremmer tilhørighet og kontakt mellom beboere som bor nær hverandre. I tillegg til organisatoriske aspekter, kan en innenfor dette alternativet vurdere å vektlegge noen kulturelle eller livsstilsmessige særtekk. Boligtype, boligstørrelse og prisnivå vil først og fremst være mekanismer som segregerer de boligsøkende i grupper. Innenfor de ulike gruppene kan det i tillegg vurderes å legge til rette for noen særegne preferanser (eksempelvis for "økologisk bolig og livsform", "internasjonalt bomiljø og -livsform" m.v.). Når det gjelder differensiering innenfor større boligområder, har vi i Norge god erfaring med områder som gjør det mulig å ha en boligkarriere innenfor ett og samme boligområde.

Formelle beboerorganisasjoner

Den store andelen barnefamilier vil kunne gi noen fordeler med hensyn til etableringen av kontakt mellom beboerne. Som pekt på i 3.1 er barn kontaktskapende. Den felles interessen foreldre ofte vil ha om barns situasjon i boligområdet, vil til en viss grad kunne bygge bro over eventuelle forskjeller i bakgrunn og verdiorientering. Denne type hushold, særlig i rekkehusene, vil langt på vei gi grunnlag for selv spontant å danne egne uformelle og formelle organisasjoner.

Dette vil trolig i mindre grad være tilfelle for området som helhet. Det bør derfor fra eksternt hold legges til rette for at det dannes beboerorganisasjoner på nabolagsnivå, innenfor delområder og for området som helhet. Dette for å skape arenaer for kommunikasjon og anledninger til "småsnakk" og for å skape innflytelseskkanaler for beboerne. Slike beboerorganisasjoner vil også bidra til å styrke beboernes problemløsningsevne.

Ofte er det imidlertid ikke nok å organisere beboerne. De trenger ofte veiledning for at beboerorganisasjonen skal kunne være handlekraftige. Det kan oppstå konflikter mellom beboere som er krevende å håndtere. Det er også krevende å drive med overskuddspregede aktiviteter som juletreffester, felles St. Hansfeiring og andre felles markeringer på høytids- og festdager. Beboerorganisasjoner ønsker også ofte å være pådrivere for fysiske og sosiale forbedringer. Dette er imidlertid krevende arbeid og en form for oppfølging er nødvendig. Erfaringene tyder på at

beboerorganisasjonene bør ha tilgang på kvalifisert veiledning, dersom de skal fylle oppgaven som handlende organ på vegne av sine medlemmer. Dette er særlig viktig i en innflyttings- og oppstartingsperiode og senere i mulige nedturs-perioder.

Felleshus

I dette alternativet vil det etter erfaringene å dømme være behov for felleshus som beboerne i alle aldre kan disponere. Et minimum er felleslokaler som kan romme møtevirksomhet beboerne imellom. Generelt er det behov for å sikre barn og ungdom arealer for å drive med uorganiserte fritidsaktiviteter og lokaler for eldre for mer uformelle sammenkomster. For å imøtekomme noe av det behovet, bør felleshusene ha arealer som er særlig egnet for disse gruppene. Fra områder med tilsvarende antall beboere er det en vanlig erfaring av beboerne etter hvert ønsker lokaler til egeniniterte aktiviteter, men at det ikke er mulig å finne egnede lokaler.

7.2.3 utfordringer ved den fysiske utformingen

Utearealer

Den heterogene befolkningen som forventes i dette alternativet vil kunne gi seg utslag i brukskonflikter i utearealene. Særlig er det grunn til å frykte konflikter mellom barn og andre beboergrupper. Utforming av fellesarealer slik at de tilgodeser ulike grupper kan avbøte dette. Sikring av tilstrekkelig størrelse på fellesarealer og en beliggenhet som både er nær nok til boligene til at de blir brukt og nok skjermet til at lek ikke forstyrrer, kan ellers avbøte brukskonflikter.

Som pekt på i del 4 kan det være vanskeligere å få en "kultur for småsnakk" i blokkområder enn småhus/rekkekhus områder. Dette kan eksempelvis i noen grad forsøkes avbøtet ved å la blokkene ha små forhager foran leilighetene i første etasje (f.eks. det som er på forsiden av byggene mot gaten). Dette kan gi en kontaktskapende effekt og det sikrer en sosial kontroll i tilknytning til inngangspartiene (se 3.3). I det hele tatt er det innenfor dette alternativet viktig å gjøre de mange fellesarealene gode slik at de brukes og er egnet for å skape kontakt. Det er også vesentlig at arealene ivaretar behov for trygghet, for oversiktighet, god belysning, robuste materialer som tåler mange mennesker generelt og mange barn spesielt.

Stedsidentitet

Fornebu med 5000 boliger har mulighet til å få et variert uttrykk med relativt variert bygningsstruktur. Det gjelder særlig når området ses under ett. Delområder kan likevel få monotone preg med f.eks. ensartet rekkehusbebyggelse, hvis ikke dette aktivt motvirkes. Det flate landskapet er like utfordrende i dette som i de andre alternativene. Også dette alternativet vil kunne bli dominert av næringsarealene på nord- og østsiden av boligområdet.

7.2.4 Service og tjenester

Offentlige tjenester

Alternativet gir et stort antall barnefamilier i innflyttingsfasen, selv om barnefamilienes prosentandel er vesentlig lavere her enn i alternativet med 2000 boliger. Også i dette alternativet kan det

bli et problem å bygge opp det nødvendige tjenestetilbudet raskt nok. Dette gjelder både skoletilbudene og tilbudene til barnefamilier generelt (helsestasjon, barnehager). Alternativet 5000 boliger gir imidlertid et gunstigere forhold mellom "investeringskrevende" barn og skattebetalere enn 2000 alternativet.

En konsekvens av disse betraktningene er at selv om alternativet innebærer mange barnefamilier, er det grunn til å tro at også finansieringsgrunnlaget for tilbud til barn er bedre enn i 2000 alternativet. De organisatoriske utfordringene med å få såvidt omfattende tjenesteapparat i funksjon på såvidt kort tid er trolig større enn for alternativet med 2000 boliger. Dette blant annet fordi det totale behovet for tjenester er større og fordi en vil måtte legge til rette for et mangfoldig tjenestetilbud raskt. De eldre vil være flere og derved en sterkere gruppe for å ivareta sine interesser vis a vis kommunen. I tillegg vil det være behov for aktiv tilrettelegging fra kommunens side for et privat tilbud og for at frivillige foreninger og interesseforeninger raskt kan komme i virksomhet. Den stipulerte befolkningssammensetningen tilsier at hvert tredje hushold vil være middelaldrende. Disse er i sin mest aktive fase mht. mosjonsaktiviteter og friluftaktiviteter.

Dersom området skal tilrettelegges med fellesarealer/felleshus som anbefalt, må det ikke bare sikres arealer, men også noe økonomi for å drive dem. Det er også tatt til orde for at det offentlige bør initiere til etableringen av beboerorganisasjoner. Dette stiller krav til det kommunale tjenesteapparatet. Dersom beboerorganisasjoner skal være handlekraftige, er de avhengige av samhandlingspartnere. Det er nødvendig at det finnes motparter å samarbeide med og kommunen er svært sentral her, sammen med andre (blant annet politiet).

Når det gjelder offentlige tjenester er det imidlertid stor usikkerhet om behovet for tjenester for den voksne befolkningen. Dette vil i stor grad bestemmes av hvorvidt det legges til rette for integrering av svakstilte boligsøkere. En del svakstilte vil ha behov for kommunale tjenester.

Senterstruktur

Alternativet med 5000 boliger gir grunnlag for en senterstruktur med nærsenter og lokalsenter. Når det gjelder lokalsenteret kan Holmlia senter være et eksempel. Dette er et kommunikasjonsknutepunkt og har grunnlag for postkontor og minibank, dagligvareforretning, to kiosker/gatekjøkken, et spisested, et bakeriutsalg og seks mindre forretninger. I tillegg er biblioteket lagt til senteret sammen med vaktmestersentralen og OBOS har lokalt kontor der. Det er grunn til å tro at et senter på Fornebu vil ha et noe større kundegrunnlag enn Holmlia, iallefall dersom det lokaliseres nær næringsarealene og veien fra Snarøya til Oslo. Hovedutfordringen med senteret er ikke først og fremst manglende grunnlag, men snarere å skape en atmosfære av trygghet og "liv og røre", som gjør at senteret blir et treffsted for mange grupper beboere. En blanding av næring, bolig og senterfunksjoner kan være en måte å imøtekomme dette på, men det bør vurderes nøye hvilke type næring som er egnet og hvordan samlokaliseringen skal utformes.

En må også være nøye med hvilken del av boligmassen som blir liggende nær senteret. Ofte er det de minste og rimeligste boligene som blir liggende nær senteret. Andelen med svakstilte beboere kan derfor følgelig bli nær senteret enn i områdene ellers. Dette kan ha uheldige sider ved at grupper med avvikende adferd kan dominere senteret og fortrenge andre.

Alternativet gir også rom for at lokalsenteret kan romme en del private aktivitetstilbud som kulturelle tilbud, friluft- og mosjonstilbud, tilbud til større barn og ungdom som er "vokst ut av "nærsentertilbudene", men som fremdeles bruker boligområdet som sin viktigste oppholdsarena o.l.

7.2.5 Helse og rekreasjon

Alternativet 5000 boliger innebærer at store deler av området har relativ høy utnyttelsesgrad. Dette aktualiserer utfordringer mht. lys, sol og luft mellom boligene (se del 4.5) og tilstrekkelig med grønne arealer for rekreasjon og for forbedring av luftmiljøet. 10 -15 000 mennesker kan medføre stor slitasje på fellesarealer og på friarealer/grøntsoner i boligområdene, likeledes på parkarealer og friluftsområder i randområdene. Det er særlig viktig å tilrettelegge utearealene i boligområdene slik at de innnbyr til og tåler røff lek. Skjøtsel av grøntarealer og fellesarealer er avgjørende for arealenes kvalitet over tid (se forøvrig kvalitetskrav i vedlegget).

De allerede eksisterende friområdene ved Fornebu vil bli kraftig belastet ved dette alternativet. En befolkningstilvekst på 10 -15 000 mennesker vil legge stort press på badestrendene, båt plassene, gangveisystemene og andre friområder og tilhørende installasjoner. Under dette utbyggingsalternativet vil det være aktuelt å supplere eksisterende tilbud, f.eks. øke offentlig tilgjengelige strandarealer, legge til rette for naturstier i friluftsområdene, lage sykkel-, ride,- og turstier rundt området o.l. I tillegg er det rimelig å forvente at tilgjengelige offentlige strandarealer også vil bli brukt av folk i hele Bærum.

7.2.6 Vedlikehold, forvaltning og drift

God organisering av forvaltnings- og driftssiden er viktig innenfor dette alternativet. Dette gjelder både bygningsmassen og fellesområder. Bygningsmassen, ut over rekkehusene, vil trolig organiseres som borettslag eller sameier. Erfaringen tyder på at sameier kan komme i situasjoner hvor de har liten handlefrihet mht. tyngre vedlikeholdsoppgaver. Dette kan forebygges gjennom vedtak i sameiene ved stiftelsen og ved at det bygges opp fond for tyngre vedlikeholdsoppgaver. Etter 10 - 20 år vil det bli behov for mer omfattende vedlikehold og opprusting både av boligbygg og uteområder. For å unngå handlingslammelse på et senere tidspunkt bør det allerede ved etableringen lages bestemmelser som sikrer nødvendig handlingsrom.

Det store antallet fellesarealer som alternativet innebærer gir et grunnlag for en profesjonell tjeneste til å ivareta dem. Ved en slik betalt tjeneste unngår man mulige konflikter mht. ansvarsforhold og vedlikehold. Erfaringer med lokale servicesentraler er at det er en fordel om det i hver av de ulike delområdene gjøres bruk av en "nærvaktmester" som beboerne kan ta kontakt med direkte, som tillegg til "spesialvaktmestrene" som nok bør ha hele området som sitt oppland. Området vil, med 5000 boliger, ligge godt til rette for utprøving med samordnet boligservice, med samarbeid mellom beboerorganisasjoner, kommunen og frivillige foreninger (se 4.6.2). I områder hvor en har prøvd ut servicesentraler, med eller uten samarbeid med lokale organisasjoner, har det vist seg at oppgaver knyttet til fysisk vedlikehold av boligene med fordel

kan kombineres med mer miljørettede tiltak. I en vurdering av Servicesentralen i Gamle Oslo pekes det på gode erfaringer med å bruke sentralen som "vertskap" for sysselsettingstiltak. Den faste, kvalifiserte staben knytter til seg lokale arbeidsledige og sørger for opplæring av disse (Arge 1993).

I en del blokkområder i Oslo har en erfaring med at offentlig eide utearealer ikke blir godt nok stelt og det kan synes vanskelig å få ansvarlig etat i tale. Dette er blant annet uttalt blant beboerne på Holmlia, hvor borettslagenes områder blir godt stelt, mens kommunen ikke makter å stille de få små områdene de har innenfor boligfeltet like omfattende. Disse blir da stående som sjenerende ustelte øyer i et ellers bra vedlikeholdt område (Nordahl 1992). I et boligområde blir helhetsinntrykket aldri bedre enn det svakeste leddet.

7.2.7 Arbeidsplasser og utbyggingstid

I dette avsnittet har vi valgt å se diskusjonen om arbeidsplasser i sammenheng med utbyggings-tiden. Den korte utbyggingstiden innebærer et massivt press på de offentlige tjenestene ved etableringsfasen og kraftig sosial turbulens de første årene ved at så mange mennesker skal finne fram til en positiv sameksistens på såvidt kort tid. I del 4.7 ble det antydnet en mulighet for å gjøre bruk av tiltak som sikret at en viss andel av de "regionale arbeidsplassene" ble besatt av beboerne i området. Dette kan en legge til rette for "motsatt vei", ved at bedrifter som er interessert i næringsarealer får forkjøpsrett til deler av boligene. Slike løsninger ville kunne gjøre det lettere å etablere private tjenester og organisere private løsninger som kan avlaste det offentlige. Denne gevinsten vil riktignok ha midlertidig karakter, da beboere flytter eller skifter arbeidssted. Det er imidlertid i den første oppstartingsperioden hvor gevinsten er mest vesentlig. Private løsninger vil dessuten kunne bestå, også etter at etablererne er flyttet.

7.3 Betydning for lokalbefolkningen

Alternativet med 5000 boliger innebærer mye av det samme som alternativene med 2000 og 10 000 boliger, men som en slags mellomvariant. Fremstillingen her refererer derfor i stor grad til det som allerede er diskutert i foregående kapitler.

Områdets preg og lokalbefolkningens holdning til det

5000 boliger vil bety en annen bygningsstruktur enn det som allerede eksisterer på Snarøya, Lagåsen og i Holtekilen. Avstanden er imidlertid ikke så stor som i alternativet med 10 000 boliger. Området vil kunne få et variert preg og være attraktivt for mange grupper - også blant lokalbefolkningen. For mange ulike grupper vil dette alternativet kunne representere en bedre mulighet for boligkarriere innenfor samme lokalsamfunn.

Friluft og rekreasjon

5000 boliger vil bety ca. 12 - 15 000 beboere. Med det samme gitte arealet til friluftsområde vil dette bety enn mer intens bruk enn i alternativet med 2000 boliger og mindre intens enn i alternativet med 10 000 boliger. Mens friarealene innenfor utbyggingsområdet i utgangspunktet

kan være et ekstra område for turgåing og rekreasjon for den eksisterende befolkning, vil det med 5000 boliger lett kunne bli så intensivt brukt at de ikke oppleves slik. Dersom det ikke tilrettelegges for gode friluftstilbud i tilstrekkelig grad for de 12 - 15 000 nye beboerne, kan man istedet få en utvikling hvor de nye benytter områdene på Snarøya i så stor grad at den eksisterende befolkningen føler seg fortrengt.

Tilbud

De offentlige og kommersielle tilbudene som utbyggingen vil medføre (se pkt. 8.2.4), vil bli mer omfattende enn under alternativet med 2000 boliger, men ikke gi rom for de samme spesialiserte tilbudene som 10 000 boliger innebærer. Fremdeles vil en utbygging av Fornebu representere en vesentlig forbedring for lokalbefolkningen mht. kommersielle tilbud, fritidstilbud, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon.

Innenfor alternativet med en utbyggingstakt på 15 år vil det etablerte foreningslivet kunne representere et tilbud for de nyinnflyttende. Ved en utbyggingstakt på 5 år vil Fornebu antagelig vokse for raskt til at det blir naturlig for den nye befolkningen å integreres i noen vesentlig grad i det eksisterende foreningsliv. Da vil det heller kunne dannes nye foreninger som i sin tur gir den opprinnelige lokalbefolkningen et utvidet tilbud.

Konklusjon

En utbygging på 5000 boliger vil antakelig gi mindre motstand fra den eksisterende lokalbefolkningen enn utbygging med 10 000 boliger. Den vil også ha mindre innvirkning på deres hverdagsliv. Et viktig tiltak overfor lokalbefolkningen er allikevel å motvirke ev. negative mytedannelser og skrekkvisjoner. Tett kommunikasjon mellom de berørte, planleggere og utbyggere er vesentlig. Det er viktig at lokalbefolkningen under planleggings- og utbyggingsprosessen får komme fram med sine syn og sine erfaringer og således kan bidra til å korrigere ev. uheldige sider ved utviklingen.

7.4 Oppsummering, avbøtende tiltak

- Legge til rette for en inndeling av boligene i kvartal/tun og delområder.
- Knytte organisasjoner til dem (eksempelvis kvartalgrupper/tungrupper, velforeninger for delområdene og beboerforening for området som helhet).
- Sikre beboerforeningene oppgaver, veiledning og eksterne samarbeidspartnere.
- Plassere og utforme boligene slik at private uteområder og fellesområder legger til rette for sosial kontakt.
- Forebygge brukskonflikter i felles uteområder ved å målrette områdene for spesielle grupper og anlegge områder som tåler slitasje og røff lek.
- Rask utbygging av tjenestetilbudet for alle grupper, særlig barn og unge.
- Tilrettelegge for og støtte opp om frivillig foreningsvirksomhet for alle grupper og barn og unge spesielt. Legge til rette for åpne tilbud, særlig for barn og ungdom.
- Legge det juridiske og organisatoriske grunnlaget for god langsiktig forvaltning av bygg og uteområder.
- Prøve ut servicesentral/vaktmestersentral-konsept som kombinerer profesjonelle vaktmestertjenester med beboerkontakt og beboerinitiativ.

- Legge til rette for en viss egendekning i de "regionale arbeidsplassene" for lettere å få til private initiativ i (deler av) tjenestetilbudene i "oppstartingsfasen".

7.5 5000 boliger og 15 års utbyggingstid

Som nevnt har vi valgt å belyse to varianter av alternativet med 5000 boliger, en med 5 års utbyggingstid og en med 15 års utbyggingstid. Hensikten med dette er å få fram betydningen av utbyggingstiden. I dette avsnittet trekkes kun fram de momentene som vi antar vil påvirkes av lang utbyggingstid. Rammene i alternativet er de samme som ovenfor:

5000 boliger og en boligstruktur som i eksempel 2, sammensatt av rekkehus, blokk med lav utnyttning og blokkbebyggelse med høyere utnyttning samt mange relativt store leiligheter. Også befolkningsstrukturen vil være den samme, med drøyt en tredjedel barnefamilier, drøyt en tredjedel middelaldrende og eldre og en del unge.

I vurderingen av 15 års utbyggingstid har vi lagt til grunn at området organiseres i felter som følger etter hverandre i tid. Vi har også lagt til grunn at hvert felt mer eller mindre har en bygningsstruktur som avspeiler hele strukturen i området, at hvert felt er sammensatt av rekkehus og blokkbebyggelse.

7.5.1 Konsekvenser for tilhørighet

Det er pekt på at området med denne boligstrukturen vil ha en sammensatt befolkningsprofil, og at dette gir muligheter for heterogenitet og et mangfold i befolkningsgrupper. Denne dimensjonen vil kunne bli enda mer uttalt ved en lang utbyggingsperiode fordi en lettere kan kombinere markedstilpasning ut fra boligtype, leilighetsstørrelse og pris med andre mer kvalitative aspekter knyttet til boligen og bomiljøet. Med lang utbyggingstid vil det være enklere å utvikle særskilte konsepter for deler av området. I dag kan det eksempelvis være mulig å utvikle deler av området som økologisk boligbygg for økologisk livsstil. Over en periode på 15 år vil det kunne dukke opp andre mulige konsepter.

Det er vanskelig å si om økt heterogenitet i området som helhet også innebærer større problemer med å skape den nødvendige homogenitet på nabolagsnivå. Trolig er utfordringen omtrent den samme og bør møtes med samme avbøtende tiltak; med å gruppere boligene i små enheter (kvartal/tun), initiere et system av beboerorganisasjoner og et sett med oppgaver for dem.

Lang utbyggingstid med vekt på feltutbygging vil kunne gi turbulente oppvekstmiljøer for ungdom og store barn som "vokser ut av" sine nærsenter. Området vil over 15 år ha en jevn strøm av tilflyttere. Dette skaper turbulens for foreningsliv som stadig må kunne ta imot flere barn/ungdommer. Det kan skape turbulens ved at skolegrenser flyttes (særlig ungdomsskolegrenser).

7.5.2 Service og tjenester

Offentlig tjenestetilbud

Lang utbyggingstid betyr en betydelig bedre situasjon for tjenestetilbudet ved at en ikke trenger samme bredt anlagte, massive innsats som ved 5 års utbyggingstid. 15 års utbyggingstid gir rom for trinnvis utbygging av skoler og barnehager og for gradvis utvikling av samarbeidsrelasjoner mellom de ulike tjenestene. Lang utbyggingstid kan imidlertid innebære at noen tjenester utsettes inntil det fulle grunnlaget for tjenesten er etablert. I mellomtiden må beboerne leve med midlertidige løsninger. Dette gjelder særlig spesialtjenester av ulike slag (som eksempelvis spesieltjenester innen skolevesenet).

Mangfoldig tjenestetilbud

Lang utbyggingstid kan også ha den konsekvensen at mangfoldet i tjenestetilbudet blir redusert i påvente av tilstrekkelig befolkningsgrunnlag. Dette gjelder både offentlige og private tjenester. Områdeomspennende tilbud, som krever stort befolkningsgrunnlag, må utsettes inntil grunnlaget er stort nok. En måte å avbøte noe av dette på er å bygge ut nærsentrene med maksimalt av funksjoner. Det er imidlertid grunn til å tro at lang utbyggingstid vil gjøre det lettere å etablere en dialog mellom beboerorganisasjonene og kommunen, og gjøre det lettere for kommunen å være "fødselshjelper" for beboerinitierte aktiviteter og tilbud, fordi kommunen kan starte med noen organisasjoner og utvikle kontaktsform og innhold over tid.

Senterstruktur

Lang utbyggingstid vil trolig ha konsekvenser for senterstrukturen i området. Et lokalsenter som skal betjene store deler av området, bør lokaliseres slik at majoriteten av beboerne må tangere eller krysse senteret for å komme til boligen. Dersom en starter utbyggingen med et lokalsenter som samlokaliseres med næringsarealene øst i området og samtidig starter boligutbyggingen i sør, noe som er foreslått for å spare de først tilflyttede beboerne for passerede anleggstrafikk (Berdal Stømme 1996), vil senteret måtte bli bilbasert. En trinnvis utbygging vil trolig gjøre det vanskeligere å etablere kommersielle tilbud i tilknytning til nærsentrene (se 4.4), fordi befolkningsgrunnlaget vil være i minste laget.

7.5.3 Helse og rekreasjon

Lang utbyggingstid har også konsekvenser for helse og rekreasjon i områdets første periode. Selv om utbyggingen starter i sør og de første beboerne spares for gjennomkjøring av anleggstransport, vil plagene fra utbyggingen være massive og vedvarende. Området er flatt, det er ingen vegetasjon og ingen koller o.l. som kan danne en naturlig skjerming mot anleggsarbeidet. Beplantning vil kunne avdempe noe, men det tar tid før trær når en høyde som skjuler heisekraner og stillaser, og beplantning kan i liten grad avdempe støy. I tillegg representerer anleggsmrådene farer for barn og ungdom, selv om sikringen vil være aldri så god.

7.5.4 Drift og vedlikehold

Lang utbyggingstid vil trolig ikke ha særlige konsekvenser for å få etablert profesjonelt vedlikehold. I de aller første årene kan grunnlaget for en profesjonell tjeneste være i knappeste laget, men dette burde være mulig å tilpasse gjennom dimensjonering av organisasjonen og fleksible løsninger. En kan eksempelvis tenke seg at de vedlikeholdsansvarlige tar ansvar for opparbeiding av fellesområder i en oppstartingsfase.

8. Sammendrag og oppsummering

8.1 Vurderingskriterier

Konsekvensanalysene bygger på en tenkning om at antall boliger som bygges gir en viss befolkningsmengde og befolknings sammensetning. Dette vil legge føringer for områdets sosialøkonomiske og kulturelle profil, og for organisatoriske trekk i det nye samfunnet. Gjennom fysisk tilrettelegging og andre tiltak er det mulig å påvirke den sosiale organiseringen og det sosiale livet i boligområdet.

Uansett om området bebygges med 2000 eller 10 000 boliger vil Fornebu-utbyggingen være en stor utbygging i et bynært strøk. I utredningen er derfor alle alternativene vurdert ut fra kunnskap om urbane boligområder. Generelt i bysamfunn har boligmiljøet begrenset betydning for den enkeltes individuelle velferd. Bysamfunn muliggjør høy mobilitet og bare beskjedne deler av beboernes sosiale liv er bundet til boligområdet. Dette gjør imidlertid ikke bomiljøet uvesentlig i bymessige strøk. Selv om bomiljøet ikke nødvendigvis er viktig for den enkelte beboer, bør en i planleggingen etterstrebe visse sosiale kvaliteter:

- visshet om at naboene stiller opp dersom en trenger hjelp
- tilbud om foreningsaktiviteter, mosjonsaktiviteter og andre fritidsaktiviteter i området
- lokale fora som kan ta opp konflikter mellom beboergrupper eller ivareta beboernes interesser overfor eksterne interesser
- opplevelse av trygghet

Slike kvaliteter oppnås gjennom et samspill av organisatorisk tilrettelegging i boligområdet og nærsamfunnet, fysisk utforming av boligene og uteområdene og beboernes eget engasjement. Uansett alternativ vil følgende faktorer være av betydning for utviklingen av det sosiale livet i området:

Løse bånd mellom naboer er viktig både for trivsel og engasjement i området. Til en viss grad vil dette komme av seg selv, særlig vil barnefamilier raskt etablere slik kontakt. Det å initiere til beboerorganisering er et godt virkemiddel, både for å lette kontaktetableringen og for å gi beboerne fora slik at de lettere kan håndtere utfordringer i området.

God fysisk utforming med små dimensjoner er tilhørighets- og kontaktfremmende og bør etterstrebes både i kommunedelplanen og videre i regulerings- og bebyggelsesplanene. Vakre og slitesterke materialer og godt design på alle nivåer øker bruken av uteområder og derigjennom opplevelse av trygghet. Dette kan også bidra til å gi stedet en positiv identitet, noe som er vesentlig på Fornebu som et flatt område med lite vegetasjon og med store næringsarealer tett inn mot boligområdet.

I tette områder generelt er det viktig at det legges inn tilstrekkelig med fellesarealer og offentlige arealer, og at det i marken kan trekkes klare grenser mellom de ulike arealtypene. Dette gir entydige ansvarsforhold og letter vedlikehold og skjøtsel.

Erfaringene tilsier at boligområder med mange aktive beboere raskt mangler arealer og lokaler for fellesaktiviteter. Det bør derfor settes av arealer og lokaler til fellesformål allerede på planleggingsstadiet.

Tilstrekkelig dimensjonering på tjenestene til barn og unge er av svært stor betydning for et stabilt oppvekstmiljø. Det er også viktig at barn og unge sikres et bredt fritidstilbud og at frivillig initiativ gis gode vilkår. De som ikke finner seg til rette i organiserte fritids-aktiviteter, må få anledning til utfoldelse og aktiviteter på egne premisser. Også andre beboergrupper krever at det tilrettelegges for service og tjenester.

Grøntsoner til rekreasjon og mosjon er viktig i tett bebygde, bymessige områder. Tilstrekkelig dimensjonering av slike arealer er vesentlig i alle alternativene, men aller viktigst i de med høyest utbyggingstetthet. Fornebus beliggenhet gjør det viktig å sørge for god adkomst til turveier og kommunens omkringliggende nett av gang- og sykkelveier. Det er også viktig å legge til rette for luft, lys og sol mellom boligene.

Godt vedlikehold over tid er ikke noen selvfølge. I praksis vil det ofte være uklare skiller mellom private, felles og offentlige arealer og derved uklare ansvarsforhold. Dette må unngås uansett alternativ. Både fra byer og mindre tettsteder er det høstet gode erfaringer med å sørge for samarbeid mellom det offentlige og beboerne når det gjelder lettere skjøtsel og vedlikehold. I tette byområder er det også høstet gode erfaringer med områdebasert vaktmesterjeneste. Når det gjelder vedlikehold er det viktig at den enkelte andelshavers ansvar for fellesområder gjøres klart. I flerfamilieboliger bør det legges opp til planlagt periodisk vedlikehold. Dette må være klart allerede før salg. Dette er generelt viktig og av særlig stor betydning dersom en gjør bruk av sameieformen.

8.2 De ulike alternativene

Alternativet 10 000 boliger gir mellom 20 000 og 25 000 mennesker, og blir i antall lik mellomstore bydeler i Oslo. Alternativet gir 8,3 boliger pr. dekar og vil måtte bebygges med fleretasjeshus. Ut fra kunnskap om flytting i ulike aldersgrupper og en antatt fordeling av store og mindre leiligheter, er det grunn til å anta at dette alternativet vil gi flere barnløse hushold (både unge enslige og par og middelaldrende) enn gjennomsnittet i Oslo vest og Bærum. Andelen med barnefamilier og andelen eldre vil trolig bli lavere enn gjennomsnittet. Alternativet gir et bymessig utformet område med et bredt tjeneste- og servicetilbud. De største utfordringene under dette alternativet er:

- Stimulere til uformell kontakt mellom beboerne og styrke beboernes evne til å håndtere utfordringer i boligområdet.
- Rask utbygging av et mangfoldig og tilstrekkelig service- og tjenesteapparat og god legge til rette for private og frivillige initiativ.
- Få tilstrekkelig og godt opparbeidede utendørs oppholdsarealer for lek og mosjon for alle grupper behov.
- Skape et område som er trygt å ferdes i og et område med stedsidentitet.

De viktigste avbøtende tiltakene er:

- Å holde høy kvalitet på det bygde miljøet med god bygningsstruktur, godt utformede boliger mht. lydisolering, sol/utsikt m.m., god design og høy kvalitet på alle materialer.

- Systematisk og omfattende satsing på tilstrekkelig tjenestetilbud til alle grupper og aktiv tilrettelegging for frivillige aktiviteter og private service-initiativ.
- Mange nok, attraktive og lett tilgjengelige parker og friarealer for alle gruppers behov.
- Store nok og godt utformet og opparbeidede uteoppholdsarealer, særlig mht. barn og eldre.

Det minste alternativet, 2000 boliger, gir ca. 6000 mennesker og er omtrentlig (i antall) som Bærums Verk eller Rykkinn. Alternativet gir 1,7 boliger pr. dekar. En sannsynlig bygningsstruktur er noe lavblokker, noe rekkehus og en god del småhus. Ut fra informasjon om flytting og etterspørsel i ulike aldersgrupper, er det grunn til å anta at dette alternativet gir et område sterkt dominert av barnefamilier i de første årene, og langt færre barn etter somområdet får "satt seg". Det vil trolig bli færre unge uten barn og færre eldre enn gjennomsnittet i Oslo vest og Bærum. Alternativet vil trolig gi et tett, lavt småhus- område med forstadspreget og mange barn. Her vil småpratene og nabokontakten i stor grad komme av seg selv, iallfall for barnefamiliene.

Den viktigste utfordringen i dette alternativet er å få etablert tilstrekkelig service, tjenester og kommersielle tilbud. Området vil kunne bølger med gi mange i begrensende tidsrom. I en oppstartsfase vil det vil skape belastning på alle tilbud som har med barn å gjøre. En del familier vil ha store barn/ungdommer med behov for fritidsbeskjeftigelser. Området vil kunne ha for spinkelt befolkningsgrunnlag for omfattende kommersielle tilbud.

-I tillegg er det viktig at en også innenfor et "lavt og grønt alternativ" sikrer gode felles utearealer til lek og annen sosial, kontaktskapende virksomhet, og at det etableres organisasjoner som sørger for skjøtsel av fellesarealene. Et viktig avbøtende tiltak blir god arealdisponering med sikring av godt lokaliserte og tilgjengelige fellesarealer og etablering av organisasjoner for skjøtsel av private fellesarealer.

- Dette alternativet kan bli visuelt svært dominert av næringsarealene. Det å få til harmoni mellom boligområdet og næringsarealene mht. høyde, utforming, bygningsvolum m.v. synes viktig.

Alternativet med 5000 boliger er vurdert ut fra kort og lang utbyggingstid. Alternativet vil gi 12 000 -15 000 mennesker og i antall være på størrelse med Holmlia. Alternativet gir 4,2 boliger pr. dekar. I vår konsekvensvurdering er det antatt at dette alternativet ikke bebygges med småhus, men primært med rekkehus og lavblokk, samt en liten andel med tettere blokkutbygging. Det er grunn til å tro at dette alternativet vil gi flere unge uten barn og flere barnefamilier, men færre eldre enn gjennomsnittet i Oslo vest og Bærum. Alternativet gir et område med tett, lav bebyggelse, men med en tetthet som tilsier et bymessig preg.

I dette alternativet er det, som for 10 000 alternativet, en viktig utfordring å stimulere til uformell kontakt mellom beboerne. Også i dette alternativet er det viktig å plassere og utforme boligene slik at private uteområder/fellesområder legger til rette for sosial kontakt. Alternativet gir en sammensatt befolkning og kan gi konflikter mellom beboergrupper, slik at det å etablere beboerorganisasjoner synes viktig også her. Også i dette alternativet er det viktig å forebygge brukskonflikter i felles uteområder ved å målrette områdene for spesielle grupper og anlegge områder som tåler slitasje og røff lek.

Alternativet gir mange barn på kort tid, selv om barnefamiliene prosentvis utgjør en langt mindre andel av befolkningen her enn i alternativet med 2000 boliger. Det vil være behov for raskt utbygde offentlige tjenester til barn og unge. Alternativet stiller også krav til et mangfoldig tjenestetilbud og til det offentlige som tilrettelegger og støtter av privat og frivillig innsats for områdets miljø.

Dersom utbyggingstiden forlenges til 15 år, men antall og struktur på boligene er den samme, forventes samme befolkningsprofil mht. hvilken livsfase husholdningene er i. Lenger utbyggingstid gir imidlertid rom for mer variasjon mht. beboernes sosiale og kulturelle bakgrunn. Utfordringer mht. kontakt og samhandling på nabolagsnivå er i hovedtrekk de samme som er skissert ovenfor, og beboerorganisering på alle nivåer sees som et viktig avbøtende tiltak. Lang utbyggingstid vil imidlertid gjøre det noe enklere for kommunen å etablere og følge opp et samarbeid med beboerorganisasjonene.

Når det gjelder barn og ungdom vil lang utbyggingstid gi noe færre utfordringer mht. etableringen av tjenestene til dem. Barnehage og skole kan bygges ut trinnvis og trenger heller ikke samme dimensjonering da toppbelastningen vil bli mindre. Samarbeidsrelasjonene institusjonene/tjenestene imellom kan også etableres mer gradvis. Lang utbyggingstid kan imidlertid ha noen negative effekter ved at spesielle tjenester kan bli utsatt. I verste fall kan en få en situasjon med "permanent midlertidighet". Lang utbyggingstid kan også gi et mindre mangfold i forenings- og fritidstilbudet. Lang utbyggingstid forlenger anleggsperioden og kan gi farlige områder for barn i alle aldre, selv om det er grunn til å tro at mye vil bli gjort for å sikre anleggsplassene.

Lang utbyggingstid vil trolig ha konsekvenser for muligheten til å få et senterhierarki som fungerer kommersielt. Dersom et lokalsenter bygges først, vil nærsentrene kunne få problemer med å ha grunnlag for kommersielle tilbud (som dagligvarebutikk). Dersom nærsentrene etableres først, er det grunn til å frykte at det vil være vanskelig å få grunnlag for et mangfold av kommersielle tilbud i lokalsenteret.

8.3 Alternativene og eksisterende lokalsamfunn

Snarøya er et avgrenset område med et visst "småsamfunnspreget". Utbyggingen av Fornebu vil endre dette, uavhengig av hvilket utbyggingsalternativ som velges. Området vil ikke lenger ligge som en avgrenset øy utenfor flyplassen. Hvilken betydning det vil ha for befolkningen er usikkert, men en del uttrykker bekymring for å miste noe de opplever som en idyll.

Mytedannelser

Uvissheten om hva det nye vil bli kan danne grobunn for mytedannelser. Disse er ofte knyttet til skrekkevisjoner. Særlig innenfor alternativene med 5000 og 10 000 boliger er dette nærliggende. Overfor mytedannelser er det særlig viktig med informasjon i forkant og underveis i utbyggingen, samt at det etableres kontakt mellom beboergrupper etterhvert som området blir flyttet inn i.

Friluft og rekreasjon

Utviklingen i forhold til friluftsmulighetene er lokalbefolkningens største bekymring ved utbyggingen. For alle alternativene vil utbyggingen innebære et større press på de eksisterende bade- og båt plassene. Med mindre det anlegges nye båt plasser for de nye beboerne, vil det her være grunnlag for konflikter. Presset blir også større på bade plassene. Disse betjener allerede nå deler av Bærum i tillegg til lokalbefolkningen. Nedleggelsen av flyplassen og en fremstilling av Fornebu som et rekreasjonsområde kan øke denne regionale bruken av friluftsområdene. Utbyggingen på Fornebu vil imidlertid også kunne innebære økt rekreasjonstilbud for beboerne i eksisterende lokalsamfunn. For å forebygge konflikter mellom lokalbefolkningen og de nyinnflyttede, må friområder og rekreasjonsarealer dimensjoneres tilstrekkelig og gis en god utforming og opparbeiding.

Service og tjenester

Utbyggingen av Fornebu vil, uavhengig av antall boliger som blir bygget, gi et større kommersielt tilbud for den opprinnelige lokalbefolkningen. En viss økning i kommunale tjenester som følge av synergieffekt er også mulig. For ungdommene på Snarøya vil en ny ungdomsskole på Fornebu gi kortere skolevei. Omfanget av det økede kommersielle tilbudet vil variere sterkt med antall nye boliger.

Erfaringer fra andre utbyggingsområder antyder at en i utformingen av tjenester og tilbud som skal omfatte både eksisterende og ny befolkning, må arbeide systematisk med integrasjonsfremmende tiltak dersom begge gruppene skal få et eieforhold til dem. En generell erfaring er at lokalbefolkningen opplever at tilflytterne tar kontrollen. Dette kan resultere i utestegning og tilbaketrekning, og igjen være grunnlag for mytedanning. Dette kan også bli tilfelle ved denne utbyggingen. Eksempelvis kan problematikken aktualiseres i forhold til eldre. Eldresenteret på Snarøya er lite i utgangspunktet, og det er tvilsomt om kommunen vil fortsette å støtte det dersom det kan etableres et nytt felles senter for Fornebu og Snarøya. De eldre på Snarøya vil da miste et tilbud som følge av utbyggingen, og det kan ta tid før de føler tilknytning til det nye tilbudet. Det bør derfor arbeides systematisk for at det nye tilbudet skal oppleves som "eid" av Snarøya-eldre også. Generelt vil tilbud i tilknytning til foreningsliv kunne øke. Det er imidlertid viktig at en systematisk sørger for at alle tilbud retter seg mot både eksisterende lokalbefolkning og tilflytterne.

Summary

This report is written on a request from Statsbygg (Directorate of Public Construction and Property). Fornebu is today Oslo's main airport. Due to a presumed increase in air traffic during the coming decades and to the extent of noise pollution caused by the airport for a great number of people in Oslo, the Norwegian Parliament has decided to move Oslo's main airport to Gardermoen. The area now occupied by the airport will be available for other purposes such as housing, bird reservations, recreation and business enterprises.

The Norwegian Building Research Institute has conducted a social impact assessment of the Fornebu area. The expected development of the area, holding either 2000, 5000, or 10000 dwellings, is discussed. Different numbers of dwellings will imply different types of housing structures. The more homes in the same area the higher the density. We presuppose a variation in the wishes of different groups of people which gives us divergent population profiles according to number and types of dwellings. However, even within such a frame, it will be possible to influence the social organization and life of the area through physical design and social constructs.

Whether 2000 or 10000 dwellings, the construction will be large-scale in Norwegian terms. Moreover, it will be located in an urban area. General knowledge of urban and suburban communities is drawn upon in the analysis.

In general, local communities tend to have little impact on the individual's welfare in urban areas. Urban communities imply high mobility. Often, only a limited part of the residents' social life is tied to their neighborhood. However that may be, this does not make one's immediate environment insignificant. Certain social qualities should still be pursued in planning:

- confidence in that your neighbor will be there for you if you need help;
- available leisure activities such as exercise classes, clubs, and societies;
- local forums with the capacity to negotiate conflicts between residents and to tend to the interests of the residents in cases of external enterprises;
- a sense of safety.

These kinds of qualities are obtained through an interaction of organizational structures, physical design of buildings and the outdoors, and the residents' own commitment to their neighborhood. No matter which alternative is chosen - 2000, 5000, or 10000 dwellings - the following factors will be crucial for the development of the social life in the area:

Weak ties between neighbors.

Weak ties between neighbors are of importance for both the residents' well-being and involvement in their neighborhood. To a certain extent, such ties will develop automatically. For instance, families with small children usually establish contacts fairly quickly. The initiation of resident organizations provides the residents with an arena for nurturing social networks and for contending with the challenges of their community.

A satisfactory physical design.

A small-scale, satisfactory physical design may help create a sense of belonging and develop social contacts. Such a design should be pursued in the municipal plans as well as in the regulation and building plans. Well-composed and durable materials, in addition to a satisfactory design at all levels, augment the use of the outdoors and, thereby, the sense of safety. This may also contribute to the development of a positive identity for the area, crucial for Fornebu which is a flat area with scarce vegetation and large business districts in the close vicinity.

In highly populated regions, the establishment of sufficient public space, such as playgrounds and parks, should not be overlooked. When such regions are located next to private property or semi-public space, it is of consequence to make clear the borders between the different regions. This signals unambiguous areas of responsibility and eases the maintenance and management of each district. In addition, in an area which houses many active people it is necessary, already at the planning stage, to set aside space for collective activities.

Sufficient magnitude when it comes to services and commercial facilities

Services for children and adolescents are of great importance for a stable environment. Schools and kindergartens are crucial; they help to create local ties and a sense of identity. In addition, children and youth need a variety of leisure activities. It is important that their talents and initiatives are given room to prosper. Moreover, other resident groups will be in need of social as well as commercial services. Examples include health care, places for elderly to meet, post offices, and supermarkets.

Green zones set aside for recreation and exercise

In high density areas, it is essential to set aside outdoor areas for purposes of recreation and exercise. Sufficient dimensioning of such areas are important regardless of how many dwellings the areas hold. However, this becomes more crucial the higher the density of the area. Fornebu's localization, cut off from the rest of the county by freeways and a railroad, makes it important to ease the accessibility to trails and surrounding foot- and bicycle paths. The allowance of air, light, and sun between the buildings is of significance.

Maintenance and the avoidance of processes of decay

Management and maintenance of public, semi-public, and private areas may become a problem unless the responsibilities for each section is made clear. Poor maintenance may result in processes of decay and dead space utilized by nobody. With respect to light management and maintenance, experience suggests that cooperation between public agencies and private owners can pay off. In addition, the assignment of responsibility for specified areas to a person or agency has been tried out with success in Norwegian cities. In cases where apartment buildings are organized as condominiums, there is a special need for an early clarification of responsibilities when it comes to the maintenance of common grounds.

Four different alternatives

10000 dwellings

The alternative of 10000 dwellings means approximately 20000 to 25000 residents. This equals the larger administrative districts of Oslo. 10000 dwellings imply 8.3 dwellings per decares (1000 square meters), and will require buildings with three or more stories. Moving patterns in different age-groups and a presumed spread of large and smaller apartment-units, indicate that this alternative will give more households without children (young and middle-aged singles and couples) than is the average in the western parts of Oslo and Bærum. Accordingly, there will be less families with children and old people than what is commonly found. The availability of social and commercial services will most likely be satisfactory.

This alternative's greatest challenges comprise:

- informal contact between residents and their ability to handle conflicts;
- public areas of good enough quality and large enough size to meet the needs of different residential groups (parks, playgrounds etc.);
- issues of safety and identity within the area.

2000 dwellings

2000 dwellings imply approximately 6000 people. This is a construction similar to several other sites in the county. There will be 1.7 homes per decares. A likely design will include some three story apartment-buildings, some semi-detached houses, and a greater number of small family houses. The area will probably appeal to families with children as they, in Norway, often seek homes with sufficient opportunities for outdoors activities. All other groups of residents will, most likely, be underrepresented. After a period of twenty to thirty years, the community will still show unbalance in terms of age groups and family structure, but now the majority will be middle-aged couples without kids. While the area is new, social networks are likely to develop spontaneously due to the similar situation of the families and children's ability to get acquainted fast.

This alternative's greatest challenges entail:

- an amplitude of social and commercial services - schools, kindergartens, leisure activities, stores, etc.;
- available arenas for public use, such as social gatherings, in addition to private lawns and gardens;
- the development of a visual balance between the business area and the residential area;
- significant utilization of infrastructure, such as schools and playgrounds, when the area is no longer populated by a large number of children.

5000 dwellings

The alternative of 5000 dwellings is assessed with both a long and a short construction period (five or fifteen years) in mind. 5000 dwellings imply between 12000 and 15000 residents and 4.2 dwellings per decares. We presume that the area is given a balanced building-structure with mainly semi detached houses and three story apartment-buildings. A likely resident profile is

more young people and families with children and fewer old people than is the average in western Oslo and Bærum.

This alternative's challenges compare with those of the two former alternatives. However, the challenges are of lesser intensity:

- satisfactory social networks among residents;
- an amplitude of services and commercial facilities;
- available public space for all groups of residents.

A construction period of fifteen instead of five years indicates fewer challenges when it comes to the dimensioning of services, such as schools, kindergartens, and leisure activities for children and youth. Due to the fact that people will move in at different times, the distribution of age groups will be more balanced. Disadvantages with a long construction period comprise the noise and dust that accompany construction work as well as the dangers construction sites represent for children. The structure of local centers for commercial purposes will be different with a five year construction period as opposed to a fifteen year period.

The existing local community

The present local community consists of three areas: Snarøya, Holtekilen and Lagåsen. In order to get an understanding of hopes and fears with respect to the proposed new development, The Norwegian Building Institute has interviewed members of local organizations. Snarøya is the local area which will experience the largest changes. Although some people here liken the development to possibilities, more are anxious as to what the development might entail. Today Snarøya is cut off from the rest of the county by the airport and the sea. Some local residents describe the area as an idyllic small town where everybody knows each other. The isolated position of the area will change; however, it is difficult to predict what exactly will be the implications for its residents.

Myths

Uncertainty as to what the new development might bring constitutes fertile soil for myths. Myths are commonly associated with horror-visions. The alternatives of 5000 and 10000 dwellings are most likely to create such horror-visions among the already existing local community. Large developments are rare in Norway. Moreover, in those instances where large developments have been carried out, they are not deemed very successful by most people.

When faced with myths, information, both in advance and during the process, is essential. The establishment of contact between original and new residents is equally important.

Recreation and the outdoors

Changes with respect to the outdoor possibilities constitute the biggest concern of the present residents. No matter which alternative is chosen, the development will create a larger pressure on the existing beaches and marinas. Unless new marinas are established, conflicts will ensue. The beaches are now open to the public and are frequented both by local residents and people from Oslo and Bærum. With the closure of the airport, the regional use will probably expand.

To meet this expansion in usage both by present and future residents, the recreational areas need to be dimensioned accordingly.

Services and facilities

No matter how many dwellings are built, the development of Fornebu will entail an increase in commercial facilities and social services for the present residents. Among other things, the youth of Snarøya will have a junior high school closer to their homes. In order for both the established community and the newcomers to develop a sense of ownership to the new community, experience suggests the significance of introducing programs with an integrative purpose. Otherwise, the present residents may feel that the newcomers are in the process of taking over the control which, in turn, may support the formation of myths and strengthen the likelihood of conflicts. Thus, information and programs with an integrative purpose are essential when it comes to ensuring that the new services and facilities become an asset for the present residents who now feel threatened by the future prospects.

Vedlegg

1. Anbefalte kvalitetskrav for nærrekreasjon, leke- og oppholdsarealer i byer og tette boligområder

Anbefalingene er en sammenstilling av anbefalinger gitt i RPR for barns interesser, fra NAMIT-prosjektet og fra Husbankens lånetilmålingssystem. Anbefalingene er basert på mange års forskning på NBI, NIBR og internasjonale studier:

Felles oppholdsarealer i boligbebyggelse

Formål:

Til daglig bruk, lek, uteopphold, sosialt samvær.

Beliggenhet, avstand, størrelse:

Min. 50 m² pr. bolig, 25 m² i konsentrert bebyggelse. Maks. 50 m fra boligen.

Innhold og brukskvalitet:

Sol ved jevndøgn kl. 15.00 på min. 50 % av arealet (25 % i konsentrert bebyggelse).

Lekeapparater, sandlek, benker, bord. Skjermede sitteplasser. Vegetasjon både naturlig og kultivert.

Nærpark/grendelekeplasser/ballplass

Formål:

Ballek, sykling, aking, skilek, sosiale møteplasser for voksne og barn.

Beliggenhet, avstand, størrelse:

Maks. 200 m fra boligen, kryssing av veger bør ha fartsgrense maks. 30 km/t og/eller ÅDT maks. 3000. Min. 5 daa (eller 2 ganger 2,5 daa).

Innhold og brukskvalitet:

Naturmark og/eller park. Variert vegetasjonsbruk. Lekeapparater, balløkke, benker, belysning. Blomster, fontener, skulpturer o.l.

Store rekreasjonsarealer i by

Formål:

Brukspark, nærturområde. Mosjon, lek, naturopplevelse.

Beliggenhet, avstand, størrelse:

Maks. 500 m fra boligen. Så store arealer at man kan gå turer på min. 2 km uten å bruke samme sti/vei. Kan være en utvidet del av grønnkorridor.

Grønne korridorer

Formål:

En del av de "myke" transportsystemer. For turer til fots og på ski.

Beliggenhet, avstand, størrelse:

Bindeledd mellom byens eller tettbebyggelsens ulike grøntområder/turterreng eller strandsoner. Andre grøntområder kan ev. inngå i sonen.

Maks. 500 m avstand fra boligområdet. Bredde på mer enn 50 m - ned i 30 m på kortere strekninger.

Innhold og brukskvalitet:

Grønt hovedpreg med variert vegetasjon, naturtilpasset, variert turvei/sti.

2. Oversikt over tabeller og figurer

Figur 1: Modell for sammenhengen mellom utbyggingstiltak, avbøtende tiltak og sosiale konsekvenser.....	side 8
Figur 2: Prosentandel av hver aldersgruppe som har flyttet i perioden 1992-95 Oslo vest og Bærum pluss hele landet. Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995.....	side 40
Figur 3: Andel av husholdningene med flytteplaner. Oslo vest og Bærum. Prosent.....	side 46
Figur 4: Husholdninger med flytteplaner fordelt på husholdningstyper. Oslo vest og Bærum. Prosent.....	side 47
Figur 5: Husholdninger som har flyttet 1992-95 fordelt på husholdningstyper. Oslo vest og Bærum. Prosent	side 48
Tabell 1: Befolkningsutviklingen på Snarøya	side 15
Tabell 2: Boligmasse i Oslo vest og Bærum 1990. Antall og prosentfordeling.....	side 44
Tabell 3: Husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status. Prosent	side 45
Tabell 4: Eksempler på mulige bygnings- og boligstrukturer. Prosentandel av 10 000 boliger som blir å finne innenfor henholdsvis hver bygningstype og forskjellig leilighetsstørrelser.....	side 51
Tabell 5: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status - antakelser om Fornebu innenfor eksempel 2 og fordeling av husholdningstyper i Oslo vest og Bærum etter Boforholdsundersøkelsen. Prosent.....	side 53
Tabell 6: Eksempler på mulige bygningsstrukturer og leilighetsstørrelser. Prosentandel av 2000 boliger....	side 63
Tabell 7: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status - antakelser om Fornebu innenfor eksempel 2 og fordeling i Oslo vest og Bærum etter Boforholdsundersøkelsen. Prosent.....	side 64
Tabell 8 Eksempler på mulige bygningsstrukturer og leilighetsstørrelser. Prosentandel av 5000 boliger ...	side 71
Tabell 9: Fordeling av husholdninger etter hovedpersonens alder og ekteskaplig status. Antakelser om Fornebu med boligstruktur vist i tab. 8 og fordeling i Oslo vest og Bærum etter Boforholdunders. 1995.....	side 73

3. Litteraturliste

- Altern Haugen, Inger (1978): *Om forvaltning av utilgjengelighet*. Tidsskrift for samfunnsforskning, vol. 19 s. 405 - 414
- Arge, Kirsten (1993): *En vurdering av Gamle Oslo servicesentral*. Intern arbeidsrapport nr. 436, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Bakke, Jan Vilhelm (1993): *Luftforurensning og helse, en oversikt*. Arbeidstilsynet
- Barlindhaug, Rolf (1992): *Fordelingsvirkninger av bolig- og skattepolitikken på 1980-tallet*. Prosjektrapport 114. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Barlindhaug, Rolf (1994): *Kan eldres boligformue redde velferdsstaten?* Prosjektrapport 186. Norges byggforskningsinstitutt
- BK (1994): *Forstudie av verneinteresser på Fornebu. Historisk utvikling, kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdier*. Dokumentasjonsrapport. Bærum kommune, Bygnings- og reguleringsvesenet/Park- og idrettsvesenet. Bærum
- Björkman, A., O. Stahle, S. Hesselgren, T. Klingberg, B. Lind og V. Steen (1975): *Svensk bostadsmiljö, upplevd och kommenterad*. Statens råd för byggnadsforskning. Stockholm
- Bjørneboe, Jens og Søholt Susanne: *Bedre gårdsrom. Et forsøk med beboerdeltagelse og revitalisering av to byfornyede gårdsrom*. Rapport 1996, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo. Under publisering
- Boverket (1994): *Samverkan i lokalsamhället. Erfarenheter från utveclingsarbetet med samordnad boendeservice*. Rapport nr. 3 1994 (uten forfatter)
- Bull, Grete, Thorbjørn Hansen og Ragnhild Haug (1971): *Å bo i drabantby*. Rapport 66. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo
- Carlsson, Yngvar (1992): *Det kompliserte nærmiljøarbeidet*. NIBR-rapport nr.12. Oslo
- Christiansen, U., M. K. Jensen, H. Christensen, H. Lindhardtsen, M. Varming og H. Vestergaard (1993): *Bedre bebyggelse - bedre liv?* Statens byggeforskningsinstitut. Hørsholm, Danmark
- Christophersen, Jon (1995): *Boligkvalitet og markedspris*. Prosjektrapport 172. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Dalen, Erik (1994): *Boligbehovsundersøkelse blant medlemmer av Asker og Bærum BBL mai/juni/juli 1994*. Markeds- og mediainstituttet, Oslo

- Einarsson, Torbjörn (1991): "I en god boendemiljö finns inte bara bostäder". I Håkansson, Per Arne og Louise Nyström (red.): *Miljö för livet. Om boende, socialt liv och psykisk hälsa*. Allmänna Förlaget, Stockholm
- Ekström and Danemark (1993): *Migration Patterns and Migration Motives among the Elderly. Swedish Data in a Comparative Perspective*. Scandinavian Housing and Planning Research 10:75-89
- Fakta (1974): *Bolig og trivsel på Rykkinn - en intervju-undersøkelse*. Fakta A/S Instituttet for Markedsforskning, Samfunnsanalyser, Sosialforskning, Oslo
- Gehl, Jan (1980): *Livet mellem husene - udeaktiviteter og udemiljøer*. Universitetsforlaget, Oslo
- Grahn, Patric (1991): *Om parkers betydelse*. Stad och land nr. 93. Institut för landskapsplanering. Sveriges landbruksuniversitet, Göteborg
- Granovetter, Mark (1973): *The strength of weak ties*. American journal of Sociology, vol 78
- Gullestad, Marianne (1985): *Livsstil og ulikhet*. Universitetsforlaget, Oslo
- Haug, Ragnhild (1977): *Ikke engang en sandkasse*. NIBR-rapport, Barn- og bomiljø 14
- Hedman (1976): *Fysisk miljø och socialt liv - en inblick i hur samhället återspeglar seg i ett bostadsområde i Umeå*, Stockholm
- Jacobs, Jane (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage, New York
- Jørgensen, Ivar og Anne Sæterdal (1990): *Romsås senter - et forprosjekt om utviklingen av senteret*. Notat. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Knudtson, Lillin Cathrine (1993): *Offentligheten - fremdeles en sfære for ekspressivitet og politikk?* Hovedoppgave. Institutt for sosiologi, Universitetet i Oslo
- Lange, Tore (1972): *Høyhus som bolig*. Særtrykk 209. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo
- Lekare, Kerstin (1995): *Biform och sociale reallioner*. Örebro
- Lofland, Lyn (1973): *A World of Strangers*. Basic Books. New York
- Loikkanen, Heikki A. (1988): *Housing Demand and Intra-urban Mobility of Finnish Housing Allowance Recipients*, Scandinavian Housing and Planning Research, 5:159-179
- Lorentzen, Håkon (1994): *Moraldannende fellesskap*. Nytt norsk tidsskrift nr. 1
- Marek, Julius og Jan Hovden (1983): *Trivsel i boligblokk*. Universitetsforlaget, Oslo

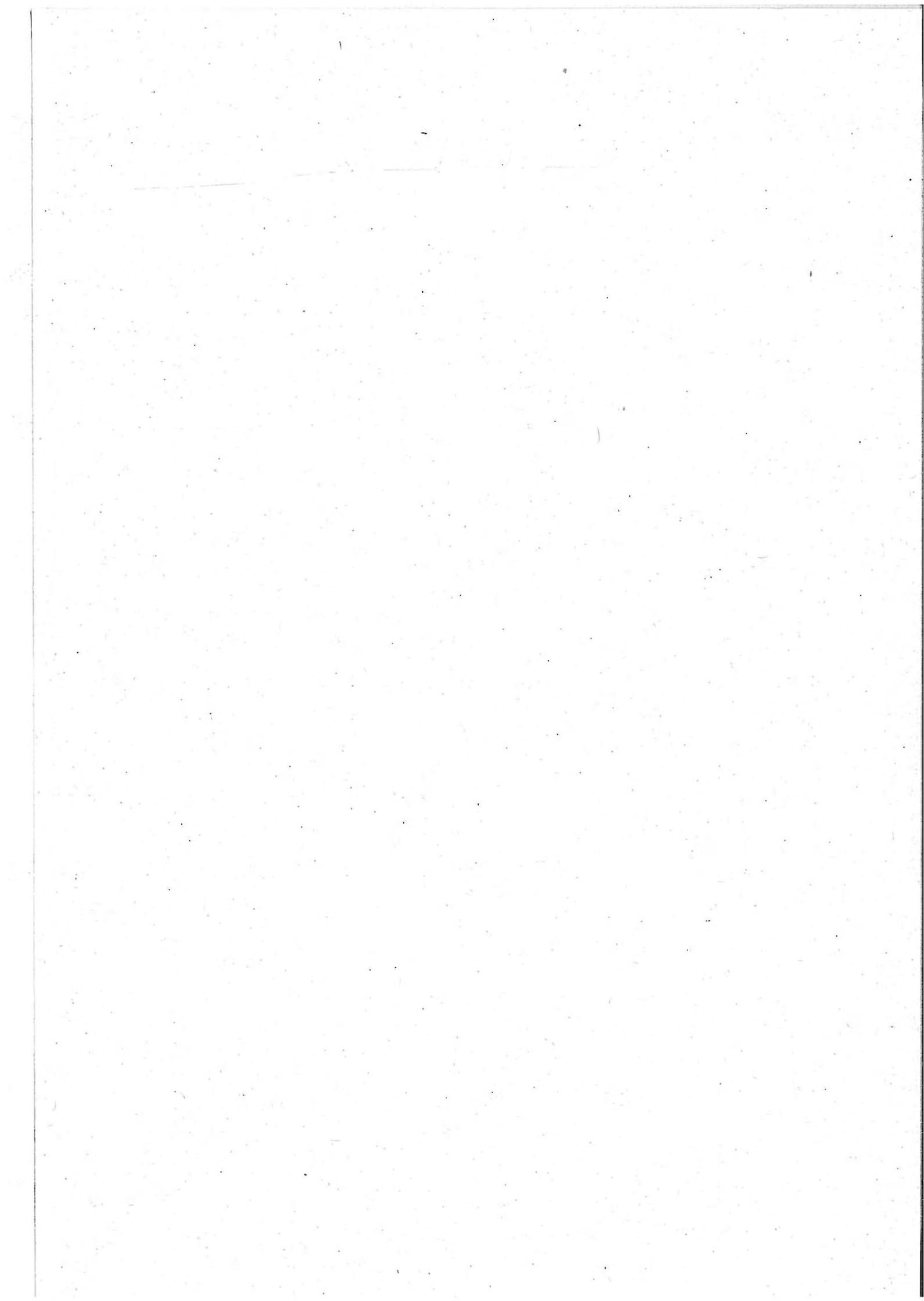
- MD (1991): *Gode utearealer i tettbygde strøk*. T-812. Miljøverndepartementet, Oslo
- Nordahl, Berit (1992): *Kriminalitetsforebyggende tiltak på Holmlia*. Rapport 108. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Nordahl, Berit (1993): *Sosiale prosesser i velforeninger og borettslag*. Notat. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo
- Nordahl, Berit (1996): *Sosial integrasjon i boligområder i by - Analyse av variasjon i tre former for sosial integrasjon i indre og ytre by*. Rapport under trykking, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- Nordahl, Berit (1996): *Nabokontakt og deltagelse i indre by. Rapport fra et boligområde i Gamle Oslo*. Under publisering. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo
- von Planten (1991): "Planera för et bättre grannskap." I Håkansson och Nyström (red): *Om boende, socialt liv och psykisk hälsa*
- Rådberg, Johan (1991): "Kan olämplig utformning orsaka sociala problem?" I Håkansson, Per Arne og Louise Nyström (red.): *Miljö för livet. Om boende, socialt liv och psykisk hälsa*. Allmänna Förlaget, Stockholm
- Rånlund, Sven (1992): *Varför trivs man? En utvärderande analys av bostadsområdet Öbacka i Umeå*. Byggforskningsrådet, rapport nr. 9. Stockholm
- Sandø, Kari og Kåre Vassenden (1985): *Hverdagens omgivelser. Planlegging og virkelighet i boligområder. Om nærmiljø i byer*. Universitetsforlaget, Oslo
- Schiefloe, Per Morten (1985): *Nærmiljø i by*. Universitetsforlaget, Oslo
- Schubert, H. J. (1993): *A social network for the Development of a New Housing Area. A Contribution to the International WOHNBUND-Congress in Munic*
- Sennett, Richard (1978): *The Fall of Public Man. On the social psychology of capitalism*. Vintage Books, New York.
- Serow, W. (1987): *Why the elderly move*, Research on Ageing, vol. 9, No. 4, pp 582-597.
- Simmel, George (1978): "Storbyen og åndslivet". I Dag Østerberg (red.): *Handling og samfunn*. Pax, Oslo
- Sommerfelt, May og Finn Østmo (1995): *Byggekunst* nr. 6/95
- Statens vegvesen (1996): *Miljøgate. Stedet og vegen*. Sammendragsrapport fra miljøgateprosjektet

Sæter, Oddrun (1993): *Lovbrudd og sosial kontroll i bydel. Fokus på oppvekstmiljø i utvalgte Drammensbydeler*. Prosjektrapport 138. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo

Sæter, Oddrun (1994): *Rommets sosiologi - en skisse*. Prosjektrapport 164. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo

Taylor m.fl. (1995): *Street blocks with more nonresidential land use have more physical deterioration*. Urban Affairs Review, vol 31. No. 1/95, ss. 120-136

Ås, Dagfinn (1986): *Der folk bor. Omgivelser og miljøforhold*. Prosjektrapport 16. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo



U. 50