

Susanne Søholt og Jens Bjørneboe

Bedre gårdsrom

Beboerdeltakelse og revitalisering av to
byfornyede gårdsrom



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Susanne Søholt og Jens Bjørneboe

Bedre gårdsrom

Et forsøk med beboerdeltakelse og
revitalisering av to byfornyede gårdsrom
Fase 3 i Oslo kommunes evaluering av
opparbeidede gårdsrom

Prosjektrapport 219 – 1997

97y; 01597
ex 4

Prosjektrapport 219
Susanne Søholt og Jens Bjørneboe

Bedre gårdsrom

Beboerdeltakelse og revitalisering av to
byfornyede gårdsrom

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0577-3
300 eks. trykt av
Lobo grafisk
Resirkulert papir:
omslag Cyclus 200 g
innmat Carat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1997

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00
Faks: 22 69 94 38 og
22 96 55 08 (salg)

Emneord:

Medvirkningsplanlegging
Forbedring av gårdsrom
Beboermedvirkning
Sammenslåtte gårdsrom
Felles utearealer
Grad av privathet
Organisering av kvartalsstyrer

Forord

Denne rapporten beskriver prosjekt "Bedre gårdsrom", et forsøk med beboerdeltakelse i revitalisering av to tidligere byfornyede gårdsrom. Rapporten beskriver perioden fra april 1995 til januar 1996. Arbeidet i de to kvartalene har fortsatt etter dette.

Historisk sett er sammenslåtte gårdsrom resultat av nytenkning innen byplanlegging som oppstod midt på 70-tallet. Store, grønne felles gårdsrom har økt kvaliteten på bomiljøet i indre by. I de to kvartalene som er med i denne undersøkelsen, kommer det fram en underliggende konflikt knyttet til beboernes bruk og vedlikehold av det grønne fellesarealet og de enkelte eiendommene.

Vi legger i rapporten vekt på samspillet mellom

- den fysiske utformingen av gårdsrommet
- eieforhold
- beboernes bruk, egen organisering og vedlikehold av gårdsrommet

Undersøkelsen er utført på oppdrag fra Oslo kommune ved etat for eiendom og utbygging (EEU). Oppdraget er gjennomført i samarbeid mellom sivilarkitekt Jens Bjørneboe og statsviter Susanne Søholt.

Byggforsk, mai 1997

Thorbjørn Hansen
Forskningssjef

Susanne Søholt
Prosjektleder

Innhold

FORORD	3
1 INNLEDNING - EVALUERING AV GÅRDSROMSFORBEDRING	7
2 VALG AV KVARTALER	17
3 GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET	23
4 BEBOERMØTER I HVER GÅRD REDEGJØR FOR PROBLEMENE	31
5 KVARTALSMØTER GIR IDEER TIL LØSNINGER	47
6 GJENNOMFØRING AV OPPARBEIDELSEN	57
7 VURDERING AV SAMARBEIDET UNDERVEIS I PROSJEKTET	58
8 OPPSUMMERING OG RESULTATER	63
9 ANBEFALINGER	75
LITTERATURLISTE	81

Anvendt terminologi

Bakgård,

utearealet i det opprinnelige gårdsrommet til en eiendom eller bygård.

Gårdsrom,

det sammenslåtte utearealet av flere bakgårder, som helt eller delvis utgjør et kvartal. Et gårdsrom består av både fellesareal og private soner. I noen tilfelle er det skrevet kvartalsgårdsrom for at det ikke skal være misforståelser.

Fellesareal,

det areal som kan brukes av alle beboerne i kvartalet, uavhengig av hvilken eiendom de bor i.

Private soner,

det areal som fortrinnsvis kan brukes av beboere i enkelteiendommer. Vanligvis ligger de private sonene inntil husene.

Gård,

bygning som er en del av et kvartal.

Bakbygning,

bakbygning til en eiendom. Bakbygningen ligger inne i kvartalet i gårdsrommet.

Eiendom,

areal med tilhørende bygninger som går fram av skjøte og eiendomsgrenser.

Kommunen, her;

Etat for eiendom og utbygging, byfornyelsesavdelingen.

Når vi beskriver planer vil vi bruke uttrykkene fellesareal og private soner. Når vi henviser til utsagn fra beboerne vil vi bruke uttrykk som de selv bruker, f eks gårdsrom og bakgård.

1 Innledning - evaluering av gårdsromsforbedring

Høsten 1991 engasjerte EEU Byggforsk til å gjennomføre en evaluering av gårdsrom i byfornyelsesområdene, opparbeidet med tilskudd fra Husbanken.

Evalueringen skulle gjennomføres i tre faser. Første fase var en bred spørreundersøkelse av beboernes egne vurderinger av det arbeidet som var gjort. Spørreundersøkelsen omfattet 40 kvartaler som var ferdig opparbeidet og dreide seg om trivsel og bruk av gårdsrommet og deltakelse i planlegging, opparbeiding og vedlikehold (Søholt, 1993), se nærmere omtale under pkt. 1.5.

Neste fase var en arkitekt- og landskapsarkitektfaglig vurdering av den fysiske opparbeidelsen i åtte gårdsrom og hvordan disse samstemte med faktisk bruk. Hensikten var å få fram et bedre planleggingsgrunnlag for opparbeidelse av nye gårdsrom (Christophersen, 1994), se nærmere omtale under pkt. 1.5.

Tredje fase skulle gå tilbake til to av de opparbeidede kvartalene som, på bakgrunn av de opplysningene som kom fram i fase 1, ga inntrykk av å ikke fungere tilfredsstillende. Her var planen at man ved hjelp av beboermøter og kontakt med eierne skulle finne fram til bedre og mer hensiktsmessig organisering og vedlikehold av gårdsrommene, basert på informasjon og medvirkning fra eiere og beboere. Denne rapporten omhandler denne fasen.

1.1 Mål med fase 3 - revitalisering og opplevelse av eget gårdsrom som et felles gode

Prosjekt «Bedre gårdsrom» har hatt to mål:

- å få mer kunnskap om hvordan de to gårdsrommene fungerte for beboerne med hensyn til bruk og vedlikehold.
- å få mer kunnskap om hva som skulle til for at beboerne ville bruke og vedlikeholde eget gårdsrom bedre.

I gjennomføringen av prosjektet har det vært lagt vekt på metoder som kunne involvere beboere og eiere i revitaliseringsarbeidet. Det kan argumenteres for slik involvering ut fra et pragmatisk utgangspunkt: man antar at beboere og eiere vil være mer motivert til å bruke og ta vare på noe som de selv har vært med på å planlegge og gjennomføre. Samtidig kan det trekkes fram argumenter om at medvirkning og innflytelse er en menneskerett på områder som angår den enkelte og den enkeltes eiendom.

1.2 Organisering av prosjekt "Bedre gårdsrom"

Oslo kommune ved EEU har engasjert Byggforsk til å gjennomføre også fase 3 av prosjektet "Bedre gårdsrom." Prosjektet er organisert som et kombinert gjennomførings- og rapporteringsprosjekt. Hensikten har vært å få mer kunnskap om opparbeiding, bruk og forvaltning av byfornyede gårdsrom. Gjennomføringsdelen har vært organisert som to parallelle prosesser i to kvartaler. Byggforsks engasjement i prosjektet har hatt en tidsramme på 3/4 år fra oppstart våren 1995. Konkret opparbeiding av gårdsrommene skjedde etter dette.

For å kunne gjennomføre prosjektet på en god måte, la Byggforsk vekt på å kople samfunnsvitenskapelig og arkitektfaglig kompetanse i hele prosessen, samt kunnskap om byfornyelse i Oslo. Det ble også lagt vekt på å ha et nært samarbeid med EEU. I praksis har Byggforsk og EEU fungert som et utfyllende team i gjennomføringen av prosjektet.

Gjennomføringsdelen av prosjektet var lagt opp på en slik måte at Byggforsk hadde hovedansvaret tidlig i prosessen, mens EEU overtok mer av arbeidet etterhvert som problemstillingene utviklet seg. Etaten ble involvert i oppgaver som oppfølging av juridiske avtaler, engasjering av landskapsarkitekt, anbudsinnbydelser, engasjering av anleggsgartner og oppfølging av kvartalsgruppene. I løpet av prosjektet, ble beboere og eiere stadig mer involvert. Dette gjaldt særlig i forbindelse med planlegging, og organisering av portgrupper og kvartalsstyrer.

Byggforsks oppgaver i prosjektet

Byggforsks oppgave har vært å planlegge og være pådriver for et kombinert gjennomførings- og rapporteringsprosjekt. I gjennomføringsdelen har det inngått planlegging og organisering av to parallelle prosjekter i to kvartaler. Hovedutfordringen har vært å finne fram til framgangsmåter som kunne engasjere beboere og eiere til å delta, samt finne ut av hvordan beboerne ville ha det i sitt gårdsrom.

Rapporten inneholder en beskrivelse av det arbeidet som er gjort. På bakgrunn av dette foreslås anbefalinger for EEU's videre arbeid med disse to kvartalene og for etatens videre arbeid med sammenslåing og opparbeiding av gårdsrom. Se kap.9.

Begrensinger i Byggforsks engasjement

I oppdraget til Byggforsk inngår ikke en evaluering av det arbeidet Byggforsk har gjort, utover hvilke resultater det har ført til. En evaluering av Byggforsks arbeidsmetoder måtte enten vært lagt opp som en egnevaluering eller vært utført av annen instans. Dette er ikke del av oppdragsbeskrivelsen. Oppdraget fra kommunen omfatter heller ikke en oppsummering og vurdering av det arbeidet som er utført i kvartalene etter at Byggforsks engasjement opphørte. Dette er likevel kommentert i pkt. 8.5. Det ligger heller ikke i oppdraget at Byggforsk skulle følge med og rapportere den videre utviklingen av kvartalsgruppene.¹

¹ Bomiljøtjenesten ved Byggforsk har imidlertid vært kontaktet av enkeltpersoner i det ene kvartalsstyre for veiledning.

1.3 Bakgrunn - beboermedvirkning som en sentral del av byfornyelsen

Opparbeidelse av gårdsrom skal tjene flere formål. Det skal resultere i tiltalende grøntanlegg, sitteplasser og lekeareal og så vidt mulig gi et tilbud til alle aldersgrupper. Gårdsrommene i indre by har i tillegg en viktig funksjon ved å legge til rette for oppholdsarealer skjermet for trafikkstøy og direkte eksosforurensing. Særlig for barn er gårdsrom i indre by viktig i forhold til oppvekstmiljø. Bygater verken egner seg eller er planlagt for lek. Både trafikkforhold og utrygghet i forbindelse med rusmisbruk er årsaker til dette.

Plikt til egeninnsats og vedlikehold

Minstekravene til utbedring av gårdsrom (vedtatt av formannskapet 26.02.86, se vedlegg) gjelder som vilkår for byfornyelsestilskudd fra Husbanken til gårdsromsopparbeidelse. Her forutsettes det i eget punkt at *«hver eiendom må yte en egeninnsats - egenandelen ved opparbeidelsen (20% av kostnadene) kan bestå i dugnad eller i en økonomisk andel»*. I neste punkt står det videre: *«Gårdeiere / beboere må påta seg ansvar for vedlikehold og drift av det utbedrete utearealet - ansvar for fellesområdet kan f.eks pålegges en kvartalsgruppe med en representant fra hver gård.»*

Deltakelse og beboermedvirkning

Deltakelse og beboermedvirkning har vært sentralt i debattene om byfornyelse. Under debatten som førte fram til byfornyelsesprogrammet i 1977/78 var det bred politisk enighet om at informasjon og mulighet til aktiv medvirkning var en forutsetning for en vellykket byfornyelse. I strategiplanen for ny byfornyelse "Byfornyelse i Oslo - strategi- og handlingsprogram 1994-97" blir dette fulgt opp. Byutviklingskomiteens flertall uttaler følgende i behandlingen av saken 14.06.95: ".....Beboerinformasjon og beboermedvirkning er etter flertallets syn en viktig forutsetning for å lykkes med en ny byfornyelse."

Virkemidlene knyttet til gjennomføring av byfornyelse har i hovedsak vært knyttet til økonomi, fysisk forbedring og endring av eieforhold i gårdene, med overgang til beboere i mange gårder. De tidligere vaktmestrene ble for det meste borte. Det har imidlertid ikke vært et ansvar for byfornyelsen (kommunen) å følge opp de fornyete eiendommene og kvartalene med opplæring og veiledning for å få dem til å fungere som små lokale fellesskap som kan hankses med løpende utfordringer knyttet til bruk, drift og forvaltning. Dette har vært kritisert av bl.a. Leieboerforeningen.² For gårdsrom har det imidlertid vært utarbeidet et opplegg for medvirkning, men som i praksis har vist seg å engasjere få beboere. Første fase av evaluering av gårdsrom viste imidlertid at det var positiv korrelasjon mellom deltakelse i planlegging og trivsel (Søholt, 1993). Å legge til rette for aktiv beboermedvirkning er derfor en konstant utfordring.

² At behovet er til stede er imidlertid kjent i kommunen. Leieboerforeningen er i 1996 engasjert til å utarbeide og gjennomføre kurs for styremedlemmer i byfornyeede borettslag. Kurset er rettet mot borettslag med vedlikeholdsetterslep som har fått midler fra kommunens Miljø- og vedlikeholdsfond. Borettslagene forplikter seg til framtidig forsvarlig forvaltning av eiendommen for å få midlene.

En videre oppfølging av driften har kommunen så langt ikke sett som sin oppgave. I gårdsromsavtaler og erklæringer ligger det imidlertid som forutsetning at eiere har ansvar for drift og vedlikehold dersom en kvartalsgruppe ikke fungerer.

Plan- og bygningsloven forutsetter stor grad av medvirkning i planprosesser. I §16 sies det at berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Medvirkning og deltakelse er også på den politiske dagsorden i forhold til desentralisering, samarbeid mellom kommuner og lokale organisasjoner og i forhold til styrking av utsatte boligområder. Medvirkningen kan tolkes på mange måter:

- motta informasjon
- ha rett til å uttale seg
- ha rett til å ha innflytelse på en slik måte at det påvirker resultatet
- selvbestemmelsesrett

Skillet mellom disse er ikke alltid tydelig. For tiden pågår en kartleggingsundersøkelse av hvordan kommunene har tolket og praktisert medvirkning i planprosesser i forhold til Plan- og bygningsloven.³

For gårdsrom blir beboernes rett til informasjon, medvirkning og selvbestemmelse komplisert. Her er det snakk om en blanding av beboereide og gårdeiereide utearealer som det offentlige ønsker å forbedre til felles beste. Beboerne får gjensidig bruksrett til fellesarealet selv om de opprinnelige eiendomsgrensene består. I forbindelse med plan og bygningsloven snakker vi om at innbyggerne skal medvirke i utformingen av offentlige planer. I forbindelse med opparbeiding av gårdsrom er det snarere snakk om på hvilken måte det offentlige kan medvirke til at de som bor og eier et gårdsrom sammen kan opparbeide og forvalte det grønne området slik at det over tid fungerer som et trivelig felles gårdsrom for beboerne.⁴

I dette prosjektet forutsettes det at medvirkning i revitalisering av gårdsrom bidrar til å styrke beboernes interesse for å ivareta egne nære omgivelser. Her blir medvirkning tolket som rett, plikt og mulighet til innflytelse en viktig forutsetning, da det handler om beboernes egen eiendom som de gjennom utbedringsavtaler og tinglyste gårdsromserklæringer har forpliktet seg til å vedlikeholde sammen.

1.4 Kommunens arbeid med gårdsrom og organisering av beboerne med hensyn på framtidig vedlikehold

Kommunens arbeid med gårdsrom er ofte siste fase i en omfattende fornyelsesprosess i det enkelte kvartal. Politiske vedtak eller regulering bestemmer om bygningene skal utbedres eller rives og nybygges. I tillegg blir ofte en del av bakgårdsbebyggelsen revet for å gi lys og luft

³ May Sommerfeldt: *Medvirkning i planlegging etter §16 i PBL. Kartlegging av kommunenes erfaringer.* Pågående oppdrag for Miljøverndepartementet jan. 96.

⁴ Kommunen bidrar i dag med virkemidler som penger, juridiske avtaler og planlegging. Dette viser seg å ikke være tilstrekkelig for alle gårdsrom. Det er et spørsmål om det er behov for flere virkemidler eller om det er framgangsmåten som må endres for at flere gårdsrom skal fungere tilfredsstillende over tid.

og legge til rette for opparbeidelse av felles gårdsrom i kvartalet. Kommunen inngår juridiske avtaler med eier om utbedring. Det handler om to typer avtaler:

- utbedringsavtale for boligeiendom med gårdsrom, eller
- utbedringsavtale for gårdsrom

Det ubebygde arealet i kvartalet utgjør gårdsrommet som kan opparbeides til grøntanlegg. Gårdsrommet kan bestå av fellesområder og mer private soner.

Beboernes rett til bruk av fellesarealet sikres ved at det tinglyses en gårdsromserklæring for hver eiendom med hjemmel i utbedringsavtalene. Den enkelte eier gir gjennom erklæringen beboerne i egen og i de øvrige eiendommer rett til adkomst og bruk av sitt uteareal.

Ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av opparbeidelse av gårdsrom benytter kommunen landskapsarkitekter som eksterne konsulenter. Informasjon til beboerne og organisering av beoergruppe inngår som en del av oppdragsbeskrivelsen som det skal gis pris på. I oppdragsbeskrivelsen inngår følgende punkter:

- Kvartalsmøte med beboere, eiere, næringsdrivende og EEU med planpresentasjon. På møtet velges beoerrepresentanter/kontaktpersoner fra hver gård blant de tilstedeværende.
- 1-2 møter med beoerrepresentantene for planavklaringer
- Skissere vedlikeholdsbehov
- Utarbeide vedlikeholdsmanual
- Møte med kvartalsutvalget for innføring i vedlikeholdsarbeid når anlegget er ferdig.

Beboermøtene omfatter innkalling og møtereferat.

Kontaktpersonene forventes å være bindeledd til/fra beboerne i egen gård til planlegger og kommunen.

Deltakelse fra beboerne i utforming av planene inngår som en del av planleggers oppgave for EEU. Deltakelsen har vært organisert som møter mellom planlegger og beoerrepresentantene. Kommunen har rapportert at deltakelsen har variert fra kvartal til kvartal og fra eiendom til eiendom.

Når anlegget har stått ferdig, har EEU v/ landskapsarkitektene organisert kvartalsutvalg som skal ha ansvar for oppfølging av vedlikeholdet. På samme tidspunkt velges representanter formelt fra hver gård. Det er utarbeidet standard vedtekter som kvartalsutvalgene kan benytte. Det er også utarbeidet en standard veileder for vedlikehold av gårdsrom som skreddersys for hvert kvartal og leveres kvartalsutvalget.

Slik opplegget er presentert virker det som informasjon til de berørte er prioritert framfor medvirkning i utarbeidelse av planene. Hovedansvar for planens innhold ligger hos engasjert landskapsarkitekt. Beboerne kan komme med synspunkter på møtene med planavklaringer, men oppdragsbeskrivelsen gir ingen indikasjon på hvilken innflytelsesmulighet de har.

Ansvar for kommunikasjon med beboerne underveis er lagt til engasjert konsulent (landskapsarkitekt), mens landskapsarkitektene i EEU har ansvar for at det blir valgt et kvartalsutvalg med representanter fra hver gård når anlegget står ferdig.

Det kan knyttes følgende bemerkninger til opplegget:

1. Kommunikasjon (møter, planavklaringer) med beboerne inngår som en del av det arbeidet det skal leveres tilbud på. Det kan bety at mange vil prise denne delen av oppdraget så lavt, som mulig for å få oppdraget.
2. Ansvar for kommunikasjon og organisering av beboere med tanke på medvirkning og å etablere en lokal, varig organisasjon som påtar seg ansvaret for vedlikehold og videre utvikling av gårdsrommet, er plassert hos landskapsarkitekter. Dette er oppgaver som normalt ikke ligger innenfor landskapsarkitekters fagfelt.
3. Ved at ansvaret for kommunikasjon med beboerne er knyttet til konsulent, vil det bety at den kunnskapen som konsulentene bygger opp på dette feltet er oppsplittet og ikke blir kumulert. Unntak er hvis samme konsulent løpende har oppdrag for EEU og har interesse av at beboerne medvirker på måte som gjør at de får "eieforhold" til eget gårdsrom. Dette vil innebære at konsulenten må prøve seg fram over tid for å finne ut av hva som virker. Kunnskapen vil følge konsulenten og ikke inngå i EEU's kunnskapsoppbygging på feltet.
4. Det kan oppstå interessekonflikter mellom landskapsarkitekt og beboerne. Landskapsarkitekt vil levere et godt produkt ut fra sine faglige vurderinger. Historien bak ulike innslag i gårdsrommet kan være uinteressant for fagfolkene. Beboerne vil ha et gårdsrom som fungerer for dem og som de føler seg knyttet til.
5. Konsentrasjon av ansvar for beboerorganisering til landskapsarkitekter, kan tolkes dit hen at dette ikke blir prioritert i tilstrekkelig grad. Man antar at beboernes kollektive ansvar for gårdsrommet "kommer av seg selv," etter fysisk opparbeiding og formidling av informasjon, vedtekter og opplegg for vedlikehold.

Det er det rimelig å anta at kommunenes eksisterende opplegg fungerer i kvartaler hvor det bor tilstrekkelig mange beboere som har tid, interesse og overskudd til å delta lokalt, har lokal tilhørighet eller ønsker å få det og har organisasjonserfaring, samtidig som de liker sine naboer. I kvartaler hvor det ikke er toneangivende grupper med slike egenskaper og /eller motsetningsforhold, er det et spørsmål om det finnes pådrivere i kvartalet til å påta seg ansvar for å vedlikeholde og opprettholde et fungerende kvartalsutvalg. Det ser ut til at kommunens opplegg i liten grad har tatt hensyn til dette. I standardopplegget er ikke lagt inn rom for alternative løsninger og oppfølging over tid.

1.5 Evaluering av byfornyede gårdsrom - oppsummering av fase 1 og 2

Det finnes lite dokumentert kunnskap om opparbeiding av gårdsrom. Evaluering av de gjennomførte prosjektene kan derfor bidra til å bygge opp kompetanse på dette viktige området for byutvikling.

Byggforsk har tidligere gjennomført to evalueringsstudier av gårdsrom for EEU. Den første studien handlet om beboernes vurderinger av de opparbeidede gårdsrommene. Den andre observerte bruk og fysisk utforming i åtte kvartaler.

Fase 1 - beboernes vurdering av gårdsrommene

Den første evalueringen (Søholt, 1993) var en spørreundersøkelse som rettet seg mot tillitsvalgte beboere i byfornyede gårdsrom. Hensikten var å få kunnskap om beboernes egne vurderinger av de opparbeidede gårdsrommene. Tendensen var klar. I hovedsak trivdes beboerne med de opparbeidede gårdsrommene, og gårdsrommene ble brukt av ulike beboergrupper. Tendensen bekreftes i en evaluering av bruk av byfornyelsestilskudd gjennomført for Husbanken av Byggforsk (Wessel, Bjørneboe, 1996). I den første evalueringen kom det fram at utforming og materialbruk i gårdsrommet var avgjørende for hvorvidt gårdsrommet ble brukt. Beboernes forandringer av gårdsrommene kunne sees som et uttrykk for at de hadde opparbeidet et visst eieforhold til det og at de ønsket å tilpasse det til eget bruk og egne forestillinger om en grønn bakgårdshage. Endringene som var gjort var knyttet til å få mer grønt inn i kvartalet, til tilpassing av aktivitetsmuligheter og dekking av nødvendige funksjoner. Undersøkelsen viste også at beboereie styrket deltakelse, trivsel og interesse for vedlikehold. Undersøkelsen ga imidlertid ikke svar på hvor mye og hvordan gårdsrommene ble brukt.

Undersøkelsen viste hvilke vedlikeholdsordninger de spurte mente gjaldt for eget gårdsrom. Her var det store variasjoner. Undersøkelsen ga ikke direkte svar på hvordan de ulike ordningene fungerte. Beboerne mente at gårdsrommene stort sett ble holdt i orden, selv om halvparten mente at det er vanskelig å få folk til å stille på dugnad. Allikevel kom det fram at dugnad var den mest utbredte vedlikeholdsformen både for de private sonene og for fellesarealene. Dugnad var i de fleste tilfelle et supplement til andre ordninger. Samme mønster kom fram i Wessels og Bjørneboes evaluering. I 12 kvartaler (Søholt, 1993) var det kvartalsgrupper som hadde vedlikeholdsansvar for fellesarealet. Med hensyn på EEU's framtidige kvartalsorganisering burde disse kvartalsgruppene arbeid evalueres.

Nesten alle de spurte (90%) syntes opparbeidelse av gårdsrom var en viktig del av byfornyelsen og at det var fornuftig bruk av offentlige midler (87%). Dette tilsier at det er vesentlig å finne fram til framgangsmåter og produkter som er av en slik kvalitet at gårdsrommene blir tatt i bruk og er enkle å holde i orden.

I den første undersøkelsen ble tillitsvalgte i borettslagene intervjuet. Dette viste seg å utelukke innvandrere, selv om de mange steder utgjør en stor andel av beboerne. Det finnes lite dokumentasjon om hvordan og i hvilken grad beboere med innvandrerbakgrunn deltar i bruk og vedlikehold av gårdsrom. Byggforsk har imidlertid en del kunnskap på feltet fra veiledning av lokal forsøksvirksomhet. En del deltar i dugnader. Dette gjelder særlig barna. De er også aktive brukere av gårdsrommene. Ut fra de spredte erfaringene vi har, virker det som det mange steder er lite samhandling om bruk av gårdsrommet mellom beboere med norsk og innvandrerbakgrunn. I en del tilfelle kan det også se ut til at gruppene bruker gårdsrommet til ulike tidspunkt. Det finnes også lite dokumentert kunnskap om hvorfor ulike beboergrupper ikke bruker gårdsrommene.

I denne foreløpig siste oppfølging av kommunens arbeid med gårdsrom, ser Byggforsk det som viktig å forsøke å legge opp til framgangsmåter som ikke ekskluderer bestemte grupper av beboere.

Fase 2 - fysiske forhold i åtte kvartal

Hensikten med fase to av evalueringen av kommunens arbeid med gårdsrom, var å få fram et bedre planleggingsgrunnlag for opparbeidelse av nye gårdsrom. Fysiske forhold i åtte kvartaler ble studert (Christophersen, 1994). Hovedtyngden lå på planløsningsmessige forhold som omfattet plantyper og prinsipper, romformer og romtyper. Løsningene varierte fra strenge, rettlinjede aksialsymmetriske planer til organiske former.

Undersøkelsen viste at de opparbeidede gårdsrommene fulgte tre planprinsipper og to typer formspråk. Planprinsippene kjennetegnes ved:

- "Stjerneløsning"; all trafikk må passere gjennom et sentralt areal hvor mulighetene for mange tilfeldige treff mellom beboerne er gode.
- "Rundkjøring"; alle oppgangene knyttes nært sammen ved hjelp av løpende gangareal langs husveggene. Inne i "rundkjøringen" oppstår et naturlig fellesareal som kan nå enkelt fra samtlige oppganger.
- "Kjedeløsning"; Rom og grupper av rom er forbundet i rekker og kjeder, gjerne langs en "streng"; "runder" kan bare skje innenfor enkelte grupper av rom.

Valg av planprinsipp henger sammen med form, størrelse, ønske om bevaring av eksisterende terreng, beplantning, bebyggelse og bruk i eksisterende gårdsrom.

Formspråkene var basert på klare, enkle og geometriske former ordnet i et raster- eller aksesystem eller på friere, organiske former. Evalueringen viste at et strengt formspråk krevde nitid, nøyaktig og kontinuerlig pleie og skjøtsel for å virke velholdt. I de gårdsrommene som hadde mer organiske former kunne busker, trær og gress vokse friere uten at rommet så sjuskete ut.

De to kvartalene som er med i evalueringens fase 3, var ikke blant de åtte kvartalene som ble vurdert i fase 2.

Intensjonen med fase 3 var å videreføre arbeidet i de to første fasene. Fase to oppsummerer at minst to datasett er vesentlig for en mer fullstendig evaluering av gårdsrommene. Det konkluderes med at det er behov for data om bruksfrekvenser og intervjuer med beboere om hvordan de bruker arealene. Dette er nødvendig for å kunne si noe om funksjonsdekning og for å kunne oppsummere beboererfaringer.

1.6 Annen kunnskap om sammenslåtte gårdsrom

Ved henvendelser til landskapsarkitekter i Oslo har vi (Byggforsk) forsøkt å danne oss et bilde av kompetansen på området utforming av gårdsrom. Det finnes ikke lærebøker eller formell spesialutdannelse i utforming av gårdsrom. Derimot har det blitt bygget opp kompetanse hos en del landskapsarkitektfirmaer som har hatt anledning til å gjennomføre en serie gårdsromsprosjekter. Dette gjelder både nybygging av kvartaler og kvartaler med sammenslåtte eldre bakgårder.

Fysisk utforming

Fra samtaler med landskapsarkitekter kom det fram at den fysiske utformingen av et gårdsrom består av flere forhold som må sees i sammenheng og som alle må vurderes dersom resultatet skal bli godt og etter beboernes ønske. Det er viktig med god håndtering av typologi som beskriver trafikklinjler, romdannelser og koblinger mellom rom, formmessig preg og materialvalg, planting, og andre sider ved detaljutformingen, utvalg av og plassering av funksjoner i forhold til hverandre, grad av privathet, dvs. hva som bør være private soner og hva som bør være felles areal i gårdsrommet.

* *Typologi*

Evaluerings fase 2 konkluderte med at de opparbeidete gårdsrommene kan typologiseres etter kategoriene rundkjøring, kjedemønster, stjernemønster.

* *Formmessig preg*

Den estetiske siden ved et gårdsrom er bare en av flere faktorer som avgjør om et anlegg er godt eller ikke. Det hevdes at et gårdsrom eller en bygning oppfattes som vakker når utformingen og funksjonene passer sammen.

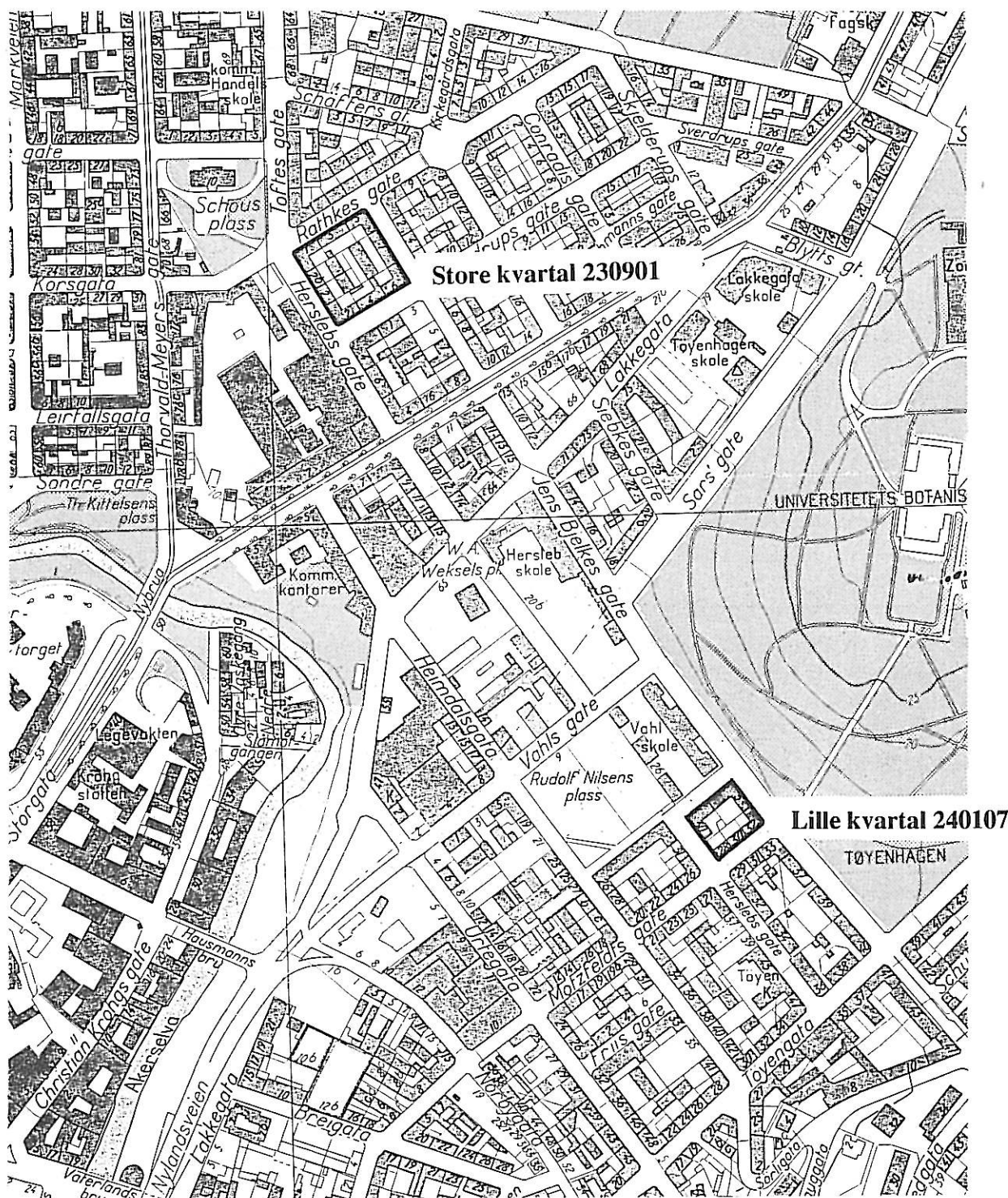
* *Funksjoner*

Det som skal dekkes er praktiske funksjoner som søppel, klestørk, sykkelparkering. Sosiale funksjoner for voksne som: oppholdsplasser og sittegrupper skal dekkes. Og sist, men ikke minst skal sosiale funksjoner for barn dekkes. Dette omfatter funksjoner som: lekeapparater, lekemuligheter, flater med forskjellig beskaffenhet.

Funksjonene kan plasseres på ulike måter i forhold til hverandre. Noen funksjoner bør grupperes sammen, andre kan med fordel holdes adskilt. Mindre barn er avhengig av at foreldre er like i nærheten slik at de kan kommunisere med dem under leken. Dersom avstanden blir for stor, vil barna flytte seg nærmere de voksne. For at større barn skal få utfolde seg fritt, bør lekeplasser, lekeapparater o.l. plasseres vekk fra voksne og eldres stille utesitteplasser.

* *Grad av privathet*

Opprinnelig hørte en bakgård til en eiendom. Denne tilhørigheten finnes fremdeles, og det kan være et ønske om å reservere en del av det opprinnelige gårdsrommet til de som bor i gården. Det er særlig de voksne som har behov for private soner. Det er samtidig behov for sitteplasser som helt klart henvender seg til alle som sogner til gårdsrommet. Lekestedene er i prinsipp fellesarealer, noe som henger sammen med barnas større aksjonsradius, og behov for å knytte nye kontakter på tvers i kvartalet. I de fleste kvartalsgårdsrom vil det være naturlig å legge private soner nær inngangene, og å etablere fellesarealer i midten av kvartalet.



Kart som viser plassering av kvartalene i området Nedre Tøyen

De to kvartalene ligger begge mellom Herslebs gate og Jens Bjelkes gate. Store kvartal ligger med et hjørne mot Schous plass, og Lille kvartal ligger mot sterkt trafikkerte Jens Bjelkes gate og Tøyen botaniske hage.

2 Valg av kvartaler

Til fase 3 har EEU valgt ut to kvartaler (kvartalene 230901 og 240107). Utvalget ble gjort på bakgrunn av opplysninger som kom fram i evalueringens første fase. I kvartalene som er plukket ut kan det tyde på at beboerne ikke opplever vedlikeholdet som tilfredsstillende. De tidligere opplysningene gir også signaler om at det kan være uoverensstemmelser mellom beboerne om bruk av gårdsrommet.

I den første gårdsromsundersøkelsen fra 1993 kom det fram at disse to kvartalene var blant 17 av 40 kvartaler hvor enkeltbeboere ga uttrykk for at de enten syntes det hadde blitt utrivligere eller hvor det kom fram at noen var misfornøyde med opparbeidingen. I de samme kvartalene var det andre som var fornøyde.

Kommunen valgte disse to kvartalene fordi det var ønske om å få mer kunnskap om hva beboerne var misfornøyd med, som grunnlag for å vurdere forbedringer. Det var et mål å forsøke å finne fram til hva som fremmet og hva som hemmet at beboerne skulle oppleve gårdsrommene som et gode slik at de ble interessert i å bruke og ta vare på uteområdene. I tillegg var det viktig å plukke ut kvartaler med forholdsvis vanlig størrelse og form. Kvartalene representerte et konglomerat av eieformer, slik situasjonen er i de fleste byfornyete kvartal.

I det følgende betegnes kvartal 230901 som store kvartal og kvartal 240107 som lille kvartal. Store kvartal ligger innenfor Sofienberg byfornyelsesområde mens lille kvartal ligger innenfor Urte/Motz byfornyelsesområde. Se kart på neste side.

2.1 Eksisterende opplysninger fra fase 1 om de to valgte kvartalene

I fase 1 av evalueringen kom det fram konkrete opplysninger om de enkelte kvartalene. Opplysningene er samlet i en egen rapport til kommunen. Det er på bakgrunn av disse opplysningene at store og lille kvartal ble valgt.

Konflikt om bruk av kvartalet

*** Store kvartal**

I beboerundersøkelsen kommer det fram at respondentene mener at små barn og halvstore unger (8-13 år) bruker kvartalet mye, mens eldre bruker det lite. En mener også at kvartalet blir brukt til søppelplass.

*** Lille kvartal**

Dette kvartalet brukes også mye av små barn og halvstore unger. Det brukes også mye av eldre. Samtidig er kvartalet lite og trangt. Dette har ført til konflikter mellom generasjoner og kulturer. Barna har innvandrerbakgrunn og det blir opplevd av respondentene at de leker sent ute, støyer og gjør hærverk.

Funksjoner som var savnet i kvartalene

*** Store kvartal**

Her savnes bedre vedlikehold, større uteboder og mer dugnadsinnsats.

*** Lille kvartal**

Her savnes sykkelskur, vognskur, teppebankestativ og en savner et høyt gjerde rundt egen gård.

Felleslokale

Bare det lille kvartalet har felleslokale. Dette ligger i kjelleren til det ene borettslaget. Lokalet brukes i hovedsak til møter i borettslaget og utleie til private selskap for de som bor i gården.

Drift og vedlikehold

I begge kvartalene var det respondenter som opplevde at gårdsrommet ikke blir holdt i orden. I det lille kvartalet var dette knyttet til kasting av søppel og konflikter mellom innvandrere og norske beboere. Det ble også klaget på gjennomgangstrafikk gjennom gårdsrommene. Ingen av de to kvartalene hadde låste porter.

2.2 Tidligere byfornyelse i de to kvartalene

I begge kvartalene startet arbeidet med å byfornye eiendommene og opparbeide gårdsrommene midt på 80-tallet. Framdriften i de enkelte eiendommene varierte slik at arbeidet ikke var avsluttet før i 1994. Da var det fortsatt eiendommer som ikke inngikk i det felles avtaleverket om opparbeiding og om gjensidig bruk av hverandres areal.

Byfornyelsesvedtak

Byfornyelsesvedtak var et av virkemidlene for gjennomføring av byfornyelse på 80-tallet. Når det var fattet slikt vedtak ble den enkelte eier tilbudt å inngå utbedringsavtale med kommunen eller å selge eiendommen til kommunen eller til et utbyggingsselskap som kommunen hadde inngått avtale med, dersom eier ikke ville utbedre selv. Det ble lagt opp til beboermedvirkning i spørsmålet om fremtidig eieform for den enkelte eiendom. Der det var interesse for beboerovertakelse ble det organisert avstemning blant beboerne om hvorvidt de ønsket at eier skulle inngå utbedringsavtale. Hvis flertallet av beboerne gikk i mot at kommunen skulle inngå utbedringsavtale med eier, måtte eier selge til kommunen eller utbyggingsselskap.

Byfornyelsesvedtak ga kommunen hjemmel til å ekspropriere eiendommer der eier verken ville utbedre selv eller selge. Eiendommer som ble kjøpt av kommunen eller utbyggingsselskap for utbedring, skulle overdras til beboerne i form av borettslag.

Opparbeidelse av felles kvartalsgårdsrom inngikk som en del av utbedringsavtalen og var hjemlet i fornyelsesvedtaket. Beboernes gjensidige bruksrett til hverandres areal ble sikret ved tinglyst gårdsromserklæring heftet på hver eiendom. Av praktiske og bruksmessige hensyn

skulle opparbeidingen av gårdsrommene normalt gjennomføres etter at bygningene var ferdig utbedret.

Lille kvartal (240107)

Byfornyelsesvedtak for kvartalet ble stadfestet 24.01.85. Utbedringsform for samtlige fem eiendommer var utbedring. Til å forestå fornyelsen i kvartalet inngikk kommunen avtale med Ungdommens selvbyggerlag (USBL).

Selv om USBL inngikk avtale om gjennomføring av fornyelsen av kvartalet, forble tre eiendommer i privat eie.

Status og framdrift for de enkelte eiendommene:

Jens Bjelkes gate 35;

Gården ble utbedret av USBL. Utbedringsavtale ble inngått 19.06.84, med frist for ferdigstillelse 01.05.86. Eiendommen er organisert som borettslag.

Motzfeldtsgate 32;

Gården ble utbedret av USBL i 1986.

Eiendommen er organisert som borettslag.

Motzfeldtsgate 30;

Det ble ikke inngått utbedringsavtale med eier, eiendommen ble ikke solgt og heller ikke ekspropriert innen fristen.

Motzfeldtsgate 28;

Utbedringsavtale med eier ble inngått 26.02.86. Frist for ferdigstillelse ble satt til 01.09.87.

Eiendommen har senere endret eieform til sameie.

Herslebsgate 30;

Utbedringsavtale med eier ble inngått 25.08.86. Frist for ferdigstillelse 01.06.88.

Opparbeidelse av det felles kvartalsgårdsrommet

Gårdsrommet ble ferdig opparbeidet i 1991. I følge kommunen representerte den planen som lå til grunn for arbeidet hva som var mulig å få til innenfor de eksisterende betingelser. Før Asplan arkitekter A/S ble engasjert til å lage plan for hele gårdsrommet, hadde beboerne i Jens Bjelkes gate 35 (1978) og i Herslebsgate 30 (1981) allerede opparbeidet sin del av kvartalet på dugnad med bomiljøtilskudd fra Sosialrådmannens kontor. Da kvartalet skulle opparbeides på nytt som del av byfornyelsen, inngikk disse to eiendommene bare i liten grad i den felles kvartalsplanen. Motzfeldtsgate 30 som ligger sentralt i kvartalet ble holdt helt utenfor da det ikke var inngått avtale med eier.

Prosessen med utbedring av eiendommer og opparbeiding av gårdsrommet tok 6 år. Da prosjekt «Bedre gårdsrom» startet hadde det felles kvartalsgårdsrommet vært i drift i 4 år. Problemet med slitasje, manglende vedlikehold og konflikter om bruk skyldes antakelig både at kvartalet har flere eiere med ulik organisering samt eiendommenes forskjellige grad av deltakelse i den felles kvartalsplanen og i det felles vedlikeholdet.

Store kvartal (230901)

Boligutvalget i Oslo kommune vedtok 30.06.81 at fornyelsesformen for Sofienberg skulle være utbedring. Fornyelsesvedtaket for store kvartal ble stadfestet 23.12.86. Vedtaket ga Oslo kommune ved det kommunale utbyggingsselskapet Oslo Byfornyelse A/S rett og plikt til å erverve alle eiendommer i kvartalet. Unntatt fra denne plikten var eiendommer hvor Oslo kommune valgte å inngå utbedringsavtale med eier.

Selv om hovedfornyelsesformen for Sofienberg var utbedring, betydde det ikke at ikke enkelte eiendommer kunne rives. I store kvartal ble det vedtatt å rive Rathkes gate 3 for- og bakbygning og Sverdrupsgate 4, forbygning med garasjer og skur. Forbygningen har imidlertid likevel blitt utbedret.

Status og framdrift for de enkelte eiendommene

Rathkesgate 1;

Utbedringsavtale ble inngått med eier/borettslag i 1988.

Rathkesgate 3;

Gården var brannskadd og revet. Nybygg ble oppført av Oslo Byfornyelse A/S, og senere overtatt av Byggholt. Det sto ferdig i 1991. Bygget ble organisert som sameie sammen med eiendommen Rathkesgate 6 på den andre siden av gaten. Sameiet hadde stort utareal i Rathkesgate 6 og var derfor ikke interessert i det felles gårdsrommet i store kvartal.

Rathkesgate 5;

Gården var ferdig utbedret og ble holdt utenom vedtaket. Gården er organisert som borettslag sammen med Jens Bjelkesgate 1.

Jens Bjelkesgate 1;

Gården var ferdig utbedret og ble holdt utenom vedtaket. Bakbygningen var tidligere blitt revet.

Sverdrupsgate 6;

Utbedringsavtale med eier ble inngått 20.11.84, frist for ferdigstillelse 01.10.86.

Sverdrupsgate 4;

Forbygningen ble ikke revet til tross for vedtak om dette. Utbedringsavtale med ny eier ble inngått 15.10.92, frist for ferdigstillelse var satt til 31.12.93.

Sverdrupsgate 2;

Avtale med eier ble ikke inngått. Ekspropriasjon ble ikke gjennomført innen fristen.

Eiendommen er i dag organisert som et eierseksjonssameie.

Herslebsgate 2;

Eiendommen var tidligere kjøpt av Oslo Byfornyelse A/S for utbedring. Utbedringsavtale for gårdsrommet ble inngått 01.01.85. Eiendommen er i dag organisert som frittstående borettslag.

Herslebsgate 2B;

Gården var ferdig utbedret og ble holdt utenom vedtaket. Utearealene inngikk i fornyelsesvedtaket med henblikk på felles gårdsromsopparbeidelse. Det er uklart i hvilken grad gårdsromsavtalen ble fulgt opp. Eiendommen er i privat eie.

Opparbeidelse av det felles kvartalsgårdsrommet

Plan for det felles gårdsrommet ble utarbeidet i 1982 av arkitekt Anders Krogh. Planen ble revidert i 1984. Denne ble så lagt til grunn for opparbeidelsen som ble gjennomført samme år.

Oslo Byfornyelse A/S sto for hovedopparbeidelsen av det indre gårdsrommet. Arbeidet omfattet fire av ni eiendommer (Herslebsgate 2 og 2b, Rathkesgate 5 og Jens Bjelkesgate 1). For de to sistnevnte eiendommene var det definert en privat sone på 5-9 m langs husveggen hvor opparbeidningen var finansiert som en del av boligutbedringen. Herslebsgate 2 hadde fortsatt 1 m høye tette gjerder mot de andre eiendommene da prosjekt «Bedre gårdsrom» startet og da det ble avsluttet. I Sverdrupsgate 6 ble det som oppfølging av utbedringsavtalen revet gjerde mot fellesarealet og satt opp tørkebås. Det ble ikke foretatt annen opparbeiding av eksisterende asfalt plass. Eier ga en av beboerne anledning til å parkere i bakgården. I 1987 ble gårdsrommet mellom for- og bakbygning i Herslebsgate 2 opparbeidet.

I 1988 arrangerte Etat for eiendom og utbygging kvartalsmøte med beboerne for å organisere kvartalsstyre for drift og vedlikehold av fellesarealet. Rathkesgate 3 lå da fortsatt ubebygget. Beboerne ønsket midlertidig inngjerding for å beskytte fellesarealet, men dette ble ikke innfridd. Rathkesgate 1 som ønsket opparbeiding av eget gårdsrom, måtte avvente til nybyggingsplanene var klare. Borettslaget Sverdrupsgate 2 stilte seg negative til tilknytning til fellesarealet. Der var gårdsrommet opparbeidet på dugnad med bomiljøtilskudd i 1982.

I 1990 ble nybygget i Rathkesgate 3 ferdig. Seksjonseierne motsatte seg gårdsromsavtale og tilknytning til fellesarealet. På grunn av en parkeringskjeller under huset stikker bygget lenger inn i fellesarealet enn forutsatt i planen av 1984. Utstikket har skapt en dårlig løsning for Rathkes gate 1's adkomst til fellesarealet. Gårdsplassen i Rathkesgate 1 ble opparbeidet i 1992. I 1994 ble gårdsrommet opparbeidet i Sverdrupsgate 4. Eier fikk godkjent et 2 m høyt plankegjerde mot fellesarealet. Gjerde har port inn til fellesarealet.

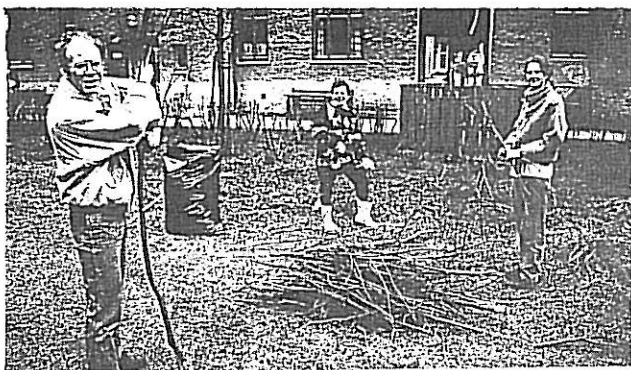
Den tidligere prosessen viser at både utbedringen og nybyggingen av eiendommene i kvartalet har tatt flere år og at opparbeidningen av gårdsrommet har skjedd stykkevis og delt. Fire av eiendommene har hatt avtaler som ikke bygger på full opparbeiding av eget gårdsrom og/eller innlemming i kvartalsgårdsrommet. Dette er antakelig en av årsakene til at det har vært vanskelig å opparbeide felles «eiefølelse» til bruk og vedlikehold av kvartalsgårdsrommet.

For begge kvartalene kommer det tydelig frem at det har vært lettere å få til avtaler og opparbeide felles kvartalsgårdsrom der eiendommene har vært organisert som borettslag eller sameie fremfor private eiere.

Hvordan skal gårdsrommet

- se ut
- brukes
- vedlikeholdes

Møte onsdag 14. juni kl 1800 - 2200 i Slurpen, Lakkegata 79 b, inng Sarsgate



Dette er ett av to kvarter som er valgt ut til å være prøveprosjekt for forbedring av sammenslåtte gårdsrom. Som en del av kommunens prosjekt er det satt av midler til forbedringer og til å få skikk på vedlikeholdet. På møtet diskuterer vi forslag til forbedringer på bakgrunn av hva som kom fram på møtene i hver enkelt gård og på barmøtet.

Vi serverer kaffe og kaker og håper på godt fram møte.

Fra Oslo kommune kommer jurist Hanne Svith, anleggsgartner Lisbet Moss, og landskapsarkitekt Yngvar Hegrenes

Med hilsen
Susanne Søholt og Jens Bjørneboe, Byggforsk

Susanne Søholt Jens Bjørneboe

BYGGFORSK
Høgskolebyggforskningssentrum

Borettslaget
Rathkesgate 1, 0558
Oslo

Viktig beboermøte om gården

tirsdag 23. mai kl. 20.00 - 21.30

i den tomme blomsterbutikken i 1. etasje.

Oslo kommune har gitt Byggforsk i oppdrag å vurdere tilskudd til forbedring av gården. Jens Bjørneboe vil komme og holde foredrag om dette.

Kaffe og kaker serveres. Ta med stoll!

Hilsen Styret i Borettslaget Rathkesgate 1.

Siv Holt
Siv Holt
Formann

Arvid I. Nordahl
Arvid I. Nordahl
Styremedlem

Kommunikasjon i forbindelse med beboermøtene og kvartalsmøtene

Til venstre en innkalling fra Byggforsk til et møte i en gård.

Borettslaget Rathkesgate 1 laget selv en flott innkalling på grunnlag av den vi sendte ut.

3 Gjennomføring av prosjektet

I gjennomføringen av prosjektet har det vært prøvd ut ulike arbeidsformer og metoder for å motivere beboere og eiere til å interessere seg mer for eget gårdsrom. Tilnærmingen til prosjektet har vært åpen, i den forstand at det er beboerne som har satt den konkrete dagsorden, innenfor prosjektets rammer.

Prosessen i hvert kvartal har vært knyttet til:

1. Formulering av problem
2. Ideer til løsninger
3. Utarbeiding av planer
4. Gjennomføring
 - anbud
 - valg av entreprenør/dugnad
 - opparbeiding
5. Vedlikeholdsorganisering

Det var vårt utgangspunkt at jo mer involvert beboerne og eierne ble i de ulike fasene i prosessen, jo større sannsynlighet var det for at de opparbeidet "eieforhold" til gårdsrommet som de eide sammen. Samtidig var det viktig å være klar over at involvering krevde innsats som motivasjon og tid fra beboerne side.

Prosjektet har vært forsøkt gjennomført på en måte som skulle legge til rette for at beboere og eiere fikk interesse i å involvere seg i forbedringsarbeidet og fremtidig vedlikehold. Fra andre utviklingsprosjekter vet vi at initiativ er en viktig pådriverkraft. I dette prosjektet har initiativet vært kommunens og pådriverengasjementet har ligget der.

3.1 Arbeidsprosessen trinn for trinn i prosjekt "Bedre gårdsrom"

Prosjektet startet i april 95 og var planlagt avsluttet i desember samme år. Det viste seg at prosessen i kvartalene tok lenger tid. Det betydde at fysisk opparbeiding i kvartalene og utprøving av kvartalsutvalgets funksjon som vedlikeholdsorgan for felles hage, ikke er med i rapporten. Gårdsrommene ble opparbeidet våren 96. Nedenfor følger en beskrivelse av arbeidsprosessen i prosjekt "Bedre Gårdsrom" i perioden april 1995 til sommeren 1996. Arbeidsprosessen beskrives nærmere i kapittel 4

ARBEIDSPROSESSEN TRINN FOR TRINN I PROSJEKT "BEDRE GÅRDSROM"

1.

BEBOERMØTER - FORMULERING AV BEBOERNES PROBLEMER

- * Forberedelser, befaringer, fotografering
- * Informasjonsmøte med bydelsutvalg
 - * Beboermøter i hver gård
- * Barnemøte ute i hvert gårdsrom
- * Forberedelse til kvartalsmøte

2.

KVARTALSMØTER - INNSAMLING OG DRØFTING AV IDEER TIL LØSNINGER

- * Kvartalsmøte - hva gjør vi?
- * Kart og bilder fra eget kvartal brukes for å konkretisere ønsker

3.

KVARTALSSTYRET - UTARBEIDING AV PLANER

- * Engasjement av landskapsarkitekt
- * Møte med kontaktpersonene i hver gård og valg av kvartalsstyre for det sammenslåtte gårdsrommet
 - * Planen henges opp i hver gård
- * Møte kvartalsstyre og landskapsarkitekt
 - * Planlegging av høstdugnad
 - * Høstdugnad i oktober
 - * Møte i kvartalsstyre
- * Møter i kvartalsstyre/ portgruppe og enkeltgårder

4.

GJENNOMFØRING AV ANLEGG SARBEIDET

- * Kontrakt med anleggsgartner (et kvartal)
- * Orienteringsmøte om opprustningsarbeidene (et kvartal)
 - * Informasjon til oppslag i oppgangene

3.2 Metodisk tilnærming

I gjennomføring av prosjektet har Byggforsk lagt opp til å ta i bruk ulike metodiske grep og teknikker for å forsøke og skape lokalt engasjement for prosjektet. Metodene er bl.a utviklet gjennom Byggforsks tidligere arbeid med lokale forsøksprosjekter. Metodene er på ulike nivå. For det første handler det om en bevisst satsing på tilførsel av og kopling av ressurser. Hadde initiativet kommet fra lokalmiljøet ville vi ha snakket om *ressursinnhenting* og *ressurskopling*. Nå dreier det seg i stedet om *ressurstilførsel*. I tillegg til slike metodiske grep har vi lagt opp til teknikker og arbeidsmåter som har som siktemål å bidra til å redusere avstanden mellom offentlige myndigheter, profesjonelle fagfolk og beboerne. Hensikten med å redusere avstanden har vært å skape tillit slik at beboere, borettslagsstyrer og gårdeiere skulle føle seg trygge på sin rolle og mulighet til innflytelse i prosjektet. Trygghet er nødvendig for at de skal ha interesse av og føler seg kompetente til å inngå i en *dialog* med kommunen og Byggforsk om utvikling av gårdsrommene. Slik dialog er nødvendig dersom ikke gårdsromsforbedringen i disse to kvartalene skal være et ekspertprodukt. Metodene og teknikkene er beskrevet nedenfor.

3.3 Ressurstilførsel

Til gjennomføring av prosjektet "Bedre gårdsrom" har kommunen stilt nye ressurser til disposisjon. Ressurstilførselen kan vurderes på tre måter. Det kan for det første sees på som virkemidler til å utjevne levekårsforskjeller i byen, helt uavhengig av beboernes engasjement. Dernest kan det sees på som nødvendig vedlikeholdsinnsett av nedslitte gårdsrom som tidligere er opparbeidet på offentlig initiativ og med hovedsakelig offentlige midler. Til slutt kan det sees på som et lokkemiddel og en gulrot for å få beboere og eiere til å engasjere seg i forbedring av gårdsrommene.⁵ Det er altså den ekstraprisen kommunen må betale for at de skal få motivert lokalmiljøet til å ta ansvar for offentlige investeringer i gårdsrom. Både økonomiske midler og drahjelp til prosessen ble stilt til rådighet. Dette var en forutsetning for at Byggforsk ville påta seg oppgaven. Før beboere og eiere ble kontaktet om prosjektet "Bedre gårdsrom", var det klart at kommunen ville støtte på følgende måter:

* *Midler til fysisk forbedring*

Det ble antatt at det var behov for fysiske opprustingsarbeider evt. ny opparbeiding av deler av gårdsrommene. Kommunen var villig til å bevilge ekstra midler til dette. Beløp var ikke endelig fastlagt i forkant. For å få økonomiske midler til ny opparbeiding var kravet fra kommunen at beboere og eiere på *kvartalsnivå* måtte bli enige om hva som skulle gjøres.

* *Tilgjengelig oppfølgingskompetanse for beboerne*

Saksbehandler i EEU var både anleggsgartner og sosionom. Hun skulle delta løpende i prosessen og bistå med praktisk veiledning i vedlikehold og organisering i det enkelte gårdsrom.

⁵ Det er dette som kalles for «myk styring».

* *Tilgjengelig juridisk kompetanse*

En jurist i EEU ble stilt til disposisjon for å bistå prosjektet der det var behov. Dette for å unngå at juridiske uklarerheter og manglende avtaler skulle hindre prosessen. Opprydding i juridiske forhold kunne således ordnes parallelt med prosessen knyttet til beboermedvirkning i forbedring av gårdsrommet.

* *Prosesskompetanse*

Byggforsk ble engasjert til å planlegge og drive prosessen igjennom i løpet av 3/4 år.

* *Faglig kompetanse*

Prosjektet ga beboerne anledning til å dra nytte av anleggsgartner, landskapsarkitekt og arkitekt.

3.4 Ressurskopling

Det er bevisst lagt opp til en kopling av ulike typer ressurser i prosessen. Med ressurser menes her både materielle verdier som penger og utstyr og ulike typer kompetanse og kunnskap. Ulike aktører besitter ulik kompetanse. Ressurskoplingen innebar derfor at ulike aktører har blitt trukket inn og koplet etter behov.

Ressurser som er koplet:

- materielle verdier; penger, utstyr, lokaler
- lokalkunnskap; kunnskap om forhold lokalt
- fagkunnskap; byfornyelse, juss, planlegging, grøntanlegg, beboerorganisering
- prosesskunnskap; metoder og teknikker for hvordan arbeidet kan drives fram

Aktører som er koplet:

- beboere (barn, voksne og eldre)
- eiere (representanter for beboereide gårder og private eiere)
- bydelene (bydel 5 og 6)
- boligforvaltningsorganisasjoner (USBL og Gamle Oslo servicesentral)
- etat for eiendom og utbygging (anleggsgartner/sosionom, jurist, landskapsarkitekt)
- engasjert konsulent/landskapsarkitekt
- Byggforsk (sivilarkitekt, statsviter)
- andre prosjekter (Miljøvaktmester i Tøyenparken)

I alminnelig planleggingsarbeid er det ekspertkompetansen som blir trukket fram. I forbedring av eksisterende bomiljøer hvor det kan ha vært mangelfull offentlig tjenesteyting, hvor beboerne / eierne kan ha hatt manglende interesse og kunnskap for lokal forvaltning, hvor det kan ha vært motsetninger og konflikter og hvor beboerne av ulike årsaker kanskje ikke har trivdes, er det vesentlig å spille på lag med beboerne. Det er de som skal bruke og forvalte boligområdet etter at ekspertene og kommunen har trukket seg ut. De må ha interesse av forbedringsarbeidet og være med å legge premissene på bakgrunn av hvilke erfaringer og aspirasjoner de har for eget bomiljø.

Nedenfor har vi trukket fram på hvilken måte de ulike aktørene er eksperter på hver sine områder. Dialog mellom partene kan utvikles når hver part anerkjenner både sin egen og andres ekspertise.

Beboerne - eksperter på hvordan de opplever gårdsrommet og hvordan de vil ha det

Som utenforstående kan vi hevde at beboerne er eksperter på kunnskap om hindringer og muligheter for å skape et bedre gårdsrom. For at denne ekspertisen skal komme til uttrykk, kreves imidlertid at beboernes ofte «tause» kunnskap synliggjøres, formidles og anerkjennes av dem selv og av kommunen / fagfolk. I de fleste utviklingsprosjekter er dette en prosess som tar tid. Det ligger innebygget en opplæringsprosess i å få alminnelige beboere i vanskeligstilte boligområder til å se på seg selv som eksperter og hevde sine interesser overfor myndighetene. Det krever også opplæring av fagfolk for å få dem til å anerkjenne beboere som eksperter på sitt bomiljø. For fagfolkene betyr det en annen arbeidsmetodikk. De må lytte mer og holde tilbake planlagte løsninger.

Prosjekt "Bedre gårdsrom" startet fordi kommunen var interessert i å få kunnskap om hvordan to av gårdsrommene fungerte etter sammenslåing og opparbeiding og hva som skulle til for at gårdsrommene kunne fungere bedre. Til dette trengtes kunnskap om beboernes bruk, forhold til og eventuelle visjoner om hva gårdsrommet kunne være. For å få slik kunnskap var det viktig å gå rett til kilden, beboerne selv. Ingen vet bedre enn dem hvorfor gårdsrommet fungerer som det gjør. Ved å gå rett til kilden, fikk vi også fram motsetninger og ulike syn beboerne imellom på gårdsrommet og på hverandre. Bruk og vedlikehold av et felles gårdsrom, handler mye om hvordan den løse, sosiale organisasjonen som beboerne utgjør, fungerer. Studiet av gårdsrom blir derfor til en viss grad en studie av en sosial organisasjon. Uten informasjon fra beboerne ville det være vanskelig å få fram slik relevant kunnskap.

Bydelene og Gamle Oslo servicesentral - informanter om lokale forhold

For å dra nytte av de nære omgivelsene ble det tatt kontakt med bydelene og Gamle Oslo Servicesentral for å orientere om prosjektet samt få informasjon om hva andre lokale aktører gjør som har betydning for prosjektet. Det var samtidig et mål å forankre ideen i bydelene, slik at de kjente til prosjektene og evt. kunne bidra på oppfølgingssiden overfor kvartalsstyrene når prosjektet var over.

Fagkunnskapen, ekspertise som koples på prosessen etter beboernes behov

I dette prosjektet har det vært et poeng å ikke kople inn fagekspertisen før det har vært behov for det. Det betyr bl.a. at beboerne har fått anledning til å formulere hva som har vært deres opplevde problem i forhold til gårdsrommet og hvilke løsninger de kunne tenke seg, før landskapsarkitekt ble koplet inn. Kommunens saksbehandlere har imidlertid deltatt på kvartalsmøter for å kunne danne seg et inntrykk av hva beboerne har vært opptatt av. Saksbehandlere har hatt en tilbaketrukket posisjon på disse møtene. Hensikten med deltakelsen har vært at de lett kunne stå til disposisjon for gjennomføringen av prosjektet.

Prosesskompetanse

Byggforsk har lang samfunnsvitenskapelig og arkitektfaglig kompetanse i utvikling, oppfølging og veiledning av lokalt forsøksarbeid i ulike typer boligområder. Denne erfaringen har dannet grunnlag for prosessen i prosjekt "Bedre gårdsrom". Dette handler om metoder og teknikker for hvordan prosessen knyttet til prosjekt "Bedre gårdsrom" kunne legges til rette.

Det har vært lagt opp til medvirkningsmetoder hvor de som bor har vært premissleverandører for hva som skulle skje i deres gårdsrom. Det var åpent om forbedringene skulle handle om detaljer eller store fysiske inngrep, om fysiske løsninger, om sosiale forhold eller organisering. For at det skulle fungere måtte Byggforsk og kommunen være fleksible i forhold til hva som kom fram og som beboerne ønsket å gå videre med. I en slik prosess er respekt for beboernes verdier og syn, tid, fleksibilitet og åpenhet nøkkelord.

Tidsaspektet var vesentlig. Slik prosjektet var lagt opp skulle det vært slutført i desember 95. Det viste seg imidlertid at behovet for forbedringer var annerledes og mer omfattende enn antatt i utgangspunktet. Dette krevde mer tid og omfattende planleggingsarbeid i nær kontakt med beboerne. Beboerne på sin side hadde behov for en viss modningstid i forhold til alternative måter å løse gårdsrommet på. Det var også nødvendig med tid for forhandling om prioriteringer eiendommer imellom. Dette måtte det gis rom for. Det har vært vesentlig i dette prosjektet å ha rom til å følge beboernes og eiernes eget tempo for framdrift. Samtidig har det vært EEUs og Byggforsks oppgave å påse at arbeidet ikke stoppet opp og bidra til å rydde hindringer av veien underveis.

3.5 Teknikker og arbeidsmetoder

Hovedinnsatsen har vært rettet mot beboerne, fordi de skal være hovedaktørene i forhold til gårdsrommet, samtidig som de ofte betraktes som den svakeste part i planarbeidet. Fra andre utviklingsprosjekter vet vi at folk deltar når de får delta aktivt med sine synspunkter og ideer og formidle hva de opplever som viktig. I tillegg er det en forutsetning at fagfolkene lytter og ikke avfeier beboernes syn som irrelevante.

Befaringer og observasjon

For at Byggforsk og kommunen skulle kunne samtale meningsfylt med beboerne om deres gårdsrom, var det nødvendig at vi kjente til gårdsrommet. I oppstarten ble det derfor brukt god tid på befaringer og observasjon. Befaringene ble foretatt på egenhånd uten avtaler med beboere. I flere tilfelle møtte vi imidlertid beboere i gårdsrommet. Beboerne bidro med nyttige opplysninger og *viste* oss hva de var opptatt av og hva de opplevde som konfliktfylt slik gårdsrommet var utformet og slik det ble brukt.

Informasjon

Det ble lagt vekt på at beboerne skulle få god informasjon om prosjektet fra begynnelse til slutt. I denne forbindelse var det et poeng at all skriftlig informasjon hadde opplysninger om hvem som kunne kontaktes om det var noe beboerne lurte på. Det ble lagt vekt på at de

samme personene kunne kontaktes gjennom hele prosjektet. Det bidro til kjennskap og kontakt mellom beboere og fagfolk.

Det ble gitt både skriftlig og muntlig informasjon. Den skriftlige informasjonen ble fordelt i alle postkasser eller slått opp i oppgangene. Det ble lagt opp til enkle informasjonsrutiner. Etterhvert fikk kvartalsgruppene i oppgave å formidle informasjon lokalt.

Ansikt til ansikt kontakt

Vi la vekt på at beboerne skulle få møte kommunen og fagfolk direkte. Slike direkte møter skjedde uformelt i gårdsrommene og på ulike møter. Ved å hilse på folk, presentere seg og slå av en prat kan det etableres tillit. Ved direkte kontakt er det dessuten lettere å skreddersy informasjon og kunne svare den enkelte. Det gir samtidig folk anledning til å spørre tilbake og få utdypende svar på hva de er opptatt av.

Telefonkontakt

Telefon til enkeltbeboere ble benyttet aktivt for planlegging av husmøter og kvartalsgruppemøter. Telefon ble også benyttet for å få utfyllende informasjon fra beboerne. Telefonsamtalene med enkeltpersoner ga god anledning til gjensidige orienteringer om prosjektets framgang.

Møte med beboerne på deres arena

Det var et poeng at beboerne skulle føle seg trygge og at de behersket arenaen for møte. Det ble lagt vekt på at møtene skulle ha en uformell tone og at folk kunne si hva de hadde på hjertet. Møtene fant sted hjemme hos folk, på gårdsplassen og i lokale felleslokaler så nært som mulig. For store kvartal ble noen møter med kvartalsutvalget holdt i lokalene til Etat for eiendom og utbygging. Dette fordi det ikke fantes andre egnede felleslokaler i nærheten og fordi kommunen holdt til rett over gata for kvartalet.

På alle beboermøter ble det servert kaffe og kaker. Det var viktig å forsøke å legge til rette for en god atmosfære. Møtene skulle både være nyttige og hyggelige.

Møter med gårdeiere ble på samme måte gjennomført på deres arena. De fant sted på hjemme hos eierne, på deres kontorer og i portrom, ikke på kommunens kontor.

Visuelle metoder

For å lette kommunikasjonen mellom beboerne, eierne og «ekspertene» ble det lagt vekt på å bruke visuelle metoder. Fargeoverhead med bilder og kart av gårdsrommene ble vist i stort format på veggen. Overheadene kunne pekes og tegnes på. Det ble brukt en spesiell bildeteknikk for å lage «rundskuer» av gårdsrommene, slik at bildene ble slik vi ser utsnitt av gårdsrommet med øyet. Barna brukte tegninger for å formidle sine synspunkt.

Bruk av visuelle metoder bidro til å nøytralisere og ufarliggjøre kommunikasjonen mellom barn og voksne, og mellom beboere, eiere, kommunen og ekspertene. Oppmerksomheten ble

flyttet fra de tilstedeværende menneskene til de konkrete fysiske omgivelsene. Det bidro til å fokusere de ulike deltakernes interesse om noe de hadde felles.

Innhenting og kopling av kunnskap

Vi har bevisst lagt opp til en strategi som henter inn og kopler kunnskap om gårdsrommene. Tabellen viser hvilken type informasjon vi har hentet inn underveis i prosjektet og fra hvilke kilder.

«Kunnskapskilder» → ↓	Etat for eiendom og utbygging	Etat for eiendom og utbygging og Byggforsk	Beboere og eiere
Evalueringen - fase 1			Beboernes oppfatning av hvordan kvartalet fungerte.
Etat for eiendom og utbygging, før prosjektstart	Krav til utbedring av gårdsrom. Tidligere planer og vedtak og hva som var gjort. Juridiske avtaler.		
Befaring og observasjon		Hvordan ser gårdsrommene ut. Slitasje og spor av bruk. Standard på vedlikehold. Hvilke funksjoner som er dekket. Første inntrykk av hvordan gårdsrommene ble brukt.	
Møter og samtaler med beboere og eiere. Husmøter og kvartalsmøter			Hvordan gårdsrommet blir brukt. Hva beboerne opplever som bra og dårlig. Hva er beboernes interesse, behov og ønsker i forhold til bruk, funksjonsdekning og vedlikehold. Hva er beboere og eiere villige til å bidra med. Hvilke løsninger oppleves som aktuelle.

4 Beboermøter i hver gård redegjør for problemene

I tillegg til kommunens oppfatning av tilstanden i de to kvartalene, var det viktig for prosjektet å få vite hva beboerne var opptatt av. Dette ville være grunnlaget for forbedringsarbeidet i de to kvartalene. Før vi snakket med beboerne, ble det innhentet tilgjengelig informasjon slik at vi var best mulig forberedt.

4.1 Forberedelser før møte med beboerne

Å få fram tilgjengelig kunnskap om kvartalene opplevde vi som viktig for å få kontakt med beboerne og for å kunne forstå hva de snakket om når vi møtte dem.

Informasjonsinnhenting var knyttet til følgende aktiviteter:

- gjennomgang av materiale fra evalueringens fase 1 og 2
- gjennomgang av eiesituasjonen, inngåtte utbedringsavtaler og andre dokumenter
- befaringer og observasjon i kvartalene, med fotografering

Aktivitetene går igjennom nedenfor:

Tilgjengelig informasjon fra kommunen

Kommunen fant fram tidligere utarbeidete planer for gårdsrommene og inngåtte avtaler. Kommunen hadde også oversikt over eiesituasjonen i kvartalene.

Befaringer, observasjon og fotografering i kvartalene for å hente inn supplerende informasjon

Hensikten med befaringene var å få et inntrykk av hvordan gårdsrommene så ut, hva slags stand de var i og i hva slags omgivelser kvartalene lå. Befaringene var også en anledning til å sjekke om opprinnelige plantegninger stemte med utformingen av gårdsrommene. Befaringene ga nyttige tilleggsopplysninger til kommunens materiale. De var også nyttige for at vi kunne vurdere om de opplysningene som kom fram i fase 1 fortsatt var aktuelle.



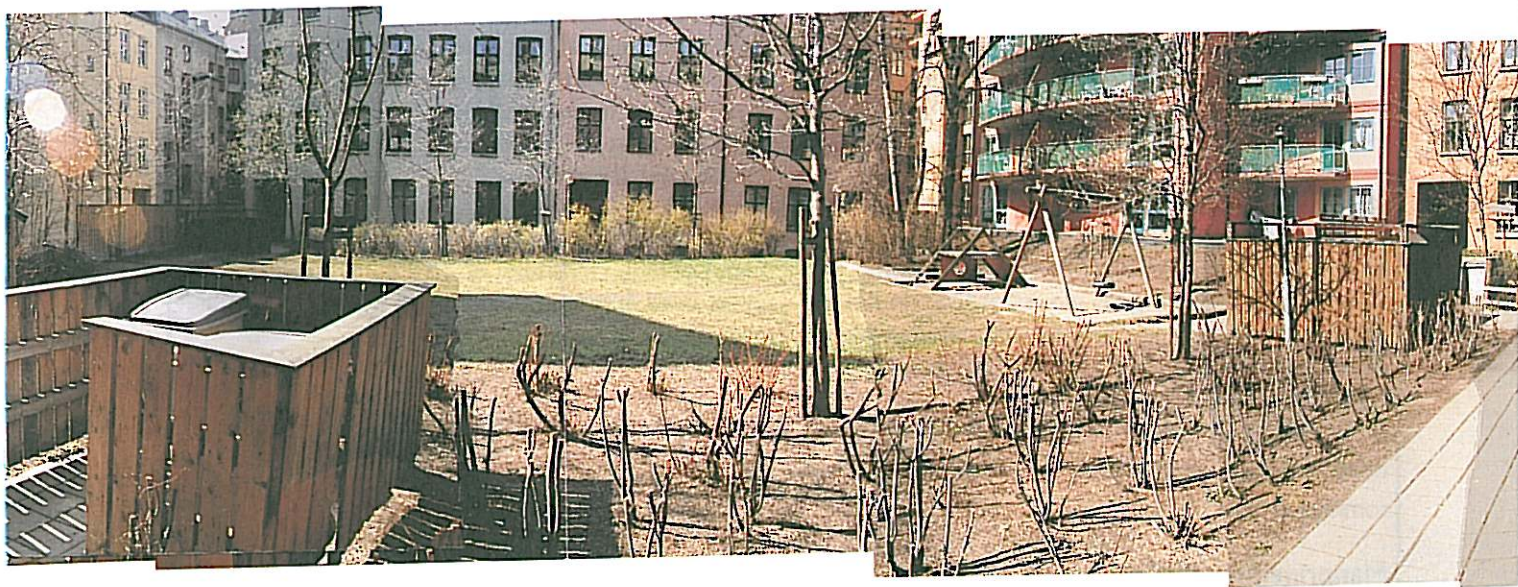
Dugnad i Store kvartal før prosessen startet

På bildet øverst sanker beboerne sammen kvister av sibirkornellen, som er blitt klippet ned. I forgrunnen ser vi hekken, som ble gjort mindre for å få et bedre gårdsrom. Nederst blir felles utemøbler beiset, og det gir en god anledning til en prat mellom naboer.

4.2 Fysisk utforming av kvartalene før prosjektet "Bedre gårdsrom"

Kvartalene er forskjellige og beskrives hver for seg. Dette er informasjon om fysiske forhold som ble hentet inn på befaringene. Informasjonen supplerte tilgjengelig informasjon fra kommunen.

Store kvartal før prosjekt "Bedre gårdsrom"	Lille kvartal før prosjekt "Bedre gårdsrom"
<p>Beliggenhet, trafikk Kvartalet ligger innenfor Sofienberg byfornyelsesområde. Kvartalet har et hjørne mot Schous plass og avgrenses av Rathkes gate, Jens Bjelkes gate, Sverdrups gate og Herslebs gate.</p> <p>Det er en god del trafikk i Herslebs gate som er en gjennomfartsgate. Området er sentralt og det er mange butikker i nabolaget.</p> <p>Deltagende eiendommer Åtte av ni eiendommer i kvartalet deltar i gårdsromsprosjektet. To eiendommer har utbedringsavtale, men mangler tinglyst gårdsromserklæring. Det er Herslebs gate 2b, og Sverdrups gate 6. Sverdrups gate 2 deltar ikke. Alle eiendommene er ferdig utbedret. Rathkes gate 5 er nybygd.</p> <p>Dimensjoner, bygninger Bygningene mot Herslebs gate og Jens Bjelkes gate var oppført med bakbygninger. De som tilhørte Jens Bjelkes gate ble revet som en del av kvartalsfornyelsen og har gitt kvartalet et stort åpent gårdsrom. Dimensjonen er brutto 50 x 50 m innenfor bygningene mot gaten. Med fratrekk av bygninger inne i kvartalet vil ubebygd areal utgjøre 2120 m². Det sentrale åpne rommet er på 1050 m².</p>	<p>Beliggenhet, trafikk Kvartalet ligger innenfor Urte - Motz byfornyelsesområde mellom Jens Bjelkes gate, Motzfeldts gate, Herslebs gate og Vahl skole. Kvartalet grenser mot Tøyen botaniske hage og ligger med et hjørne mot Rudolf Nielsens plass.</p> <p>Det er sterk trafikk på en side av kvartalet hele døgnet. Kvartalet må kalles trafikkbelastet.</p> <p>Deltagende eiendommer Det er fem eiendommer som danner det indre gårdsrommet. En eiendom midt i kvartalet, Motzfeldts gate 30, var ikke del av det sammenslåtte gårdsrommet da prosjektet startet i april 95. Denne eiendommen var gjerdet inn, og lite tilgjengelig. De andre fire gårdene hadde gårdsromsavtale.</p> <p>Dimensjoner, bygninger Rommet inne i kvartalet er 25 x 30 m med en ti meter bred åpning mot Herslebs gate i sør. Arealet er ca 850 m².</p>
<p>Planprinsipp - stjerne Gårdsrommet er organisert etter et stjernemønster, der den sentrale plenen er det viktigste elementet. Det finnes ganglinjer som fører inn til mindre bakgårder og porter i Rathkes gate 1, Rathkes gate 5, Jens Bjelkes gate 1, Sverdrups gate 6, Sverdrups gate 4 og Herslebs gate 2. Diagonalt går det en markert sti fra Sverdrups gate 6 til Rathkes gate 1.</p>	<p>Planprinsipp - kjede Gårdsrommet er organisert etter et kjedep prinsipp, der hovedtrekket er en hellelagt gangsti på langs gjennom gårdsrommet. Den gir forbindelser til forskjellige rom på begge sider, unntatt Motzfeldts gate 30.</p> <p>Gangstien starter ved gjerdet i syd og går i knekk gjennom gårdsrommet ved Motzfeldts gate 28. Midt i gårdsrommet deler den seg og har forbindelse til inngangene i Herslebs gate 30. Gangstien fortsetter langs kanten av Jens Bjelkes gate 35 med utgang gjennom portrommet. Motzfeldts gate 32 har gårdsrom på en lavere nivå, og ned hit er det forbindelse med en liten trapp.</p>



Kvartalene i rundskuefotografier, slik de ble vist på overhead på beboermøtene

Bildene ble brukt aktivt i diskusjonen. De som var til stede kunne bruke bildene for å konkretisere sine synspunkter og *vis* de andre konkret hva de mente.

Øverste bilde fra Store kvartal viser til høyre sittegrupper ved inngangene til Jens Bjelkes gate 5, og mellom de ruvende bingene som skjuler søppelkasser ser vi den store felles plenen.

Nederste rundskuebilde viser gangstien gjennom Lille kvartal. Søppelskurene er nett utformet. Arealet bak er nedslitt gress. Midt i bildet ser vi den sentrale sitteplassen, og til høyre og venstre sitteplasser ved Motzfeldts gate 28 og Jens Bjelkes gate 35.

Store kvartal	Lille kvartal
<p>Plassering av funksjoner Gårdsromsplanen fra 1984 er delvis fulgt når det gjelder plassering av funksjoner. Sentralt er det anlagt en bruksplen med lekeapparater og sandkasse på nordsiden, altså i sola,</p> <p>Langs Jens Bjelkes gate 1 er det et bredt hekkområde med sibirkornell. Her er det plassert innhegninger for klestørk og søppelkasser. Langs denne gården er det flere sittegrupper. Sverdrups gate 6 er asfaltert og brukes som parkeringsplass for en bil. I tillegg er det søppelkasser og klestørk. Her finnes det ikke sitteplasser.</p> <p>Sverdrups gate 4 er opparbeidet med sitteplass under en gavlvegg, nyanlagt plen og blomsterbed. Denne er atskilt fra resten av kvartalet med et høyt, nyoppsatt plankegjerd med port inn til fellesarealet.</p> <p>De mindre bakgårdene rommer sitteplasser, klestørk og søppelkasser. I Rathkes gate 1 har en funksjonshemmet fått disponere en parkeringsplass. Den nye gården i Rathkes gate 3 er forskjellig fra det opprinnelige bebyggelsesmønsteret, og bryter i stykker opparbeidelsesplanen fra 1984. Det er en parkeringskjeller under huset som stikker halvveis opp i gårdsrommet. Det er anlagt en skrent som skal gi tilpasning mellom hus og plenen. Gangforbindelsen blir brutt av gjerdet rundt Herslebs gate 2b, og er ført i krok over Rathkes gate 3.</p> <p>Fordeling av private soner og fellesareal Sentrum av gårdsrommet er fellesareal og omkretsen er mest privatisert. En del av den fremmede gangtrafikken gjennom kvartalet stryker rett forbi utesitteplassene i Jens Bjelkes gate 1.</p>	<p>Plassering av funksjoner De fire gårdene har sitteplasser på egen grunn. Det er stor forskjell på solforhold og brukbarheten av oppholdsplassene.</p> <p>Det er lekeapparater i alle fire gårder. Søppelkasser er plassert ved alle utgangene. Det er tørkestativ i Herslebsgate 30 og Jens Bjelkesgate 35. Funksjonene er i stor grad blandet over hele gårdsrommet. Det kan gi problem knyttet til støy, tilgrising med sand, lukt fra søppelkassen, og slitasje på markdekket. Blandingen av funksjoner gir også uklare og ulike forhold når det gjelder privat og felles soner, og noen blir bedre stilt enn andre og har gode private uteplasser.</p> <p>Fordeling av private soner og fellesareal De opprinnelige bakgårdene har ulik størrelse. Sammen med gangtrafikken gir dette skjeve forhold når det gjelder fordeling av privat og felles areal. Hele Motzfeldtsgate 28 er blitt et felles entrerom for hele gårdsrommet og har liten grad av privat karakter. Herslebsgate 30 har beholdt omtrent 60 % av sitt areal som privat for sine beboere. Dette området blir ikke brukt, men fungerer snarere som en buffersone mot resten av kvartalet. Det samme gjelder Jens Bjelkesgate 35 der det er en inngjerdet sitteplass. Motzfeldtsgate 32 har en liten gård som ikke henvender seg ikke til noe fellesskap, i hvertfall ikke for voksne. Det som er felles for beboerne, er sitteplassen midt i kvartalet. Den er en del brukt, bl.a. fordi den ligger inntil gangstien og har gode solforhold. Motzfeldtsgate 30 hadde ikke opparbeidet bakgård og er inngjerdet.</p>



Ny blokk som ikke helt er tilpasset Store kvartal

I Rathkesgate 3 er den opprinnelige bygården erstattet av en moderne blokk med parkering i kjelleren. Vi ser øverst hvordan kjelleren stikker opp i gårdsrommet, og at det er behov for planting i skråningen.

Nederst bildet av den dårlig forbindelsen diagonalt gjennom Store kvartal.

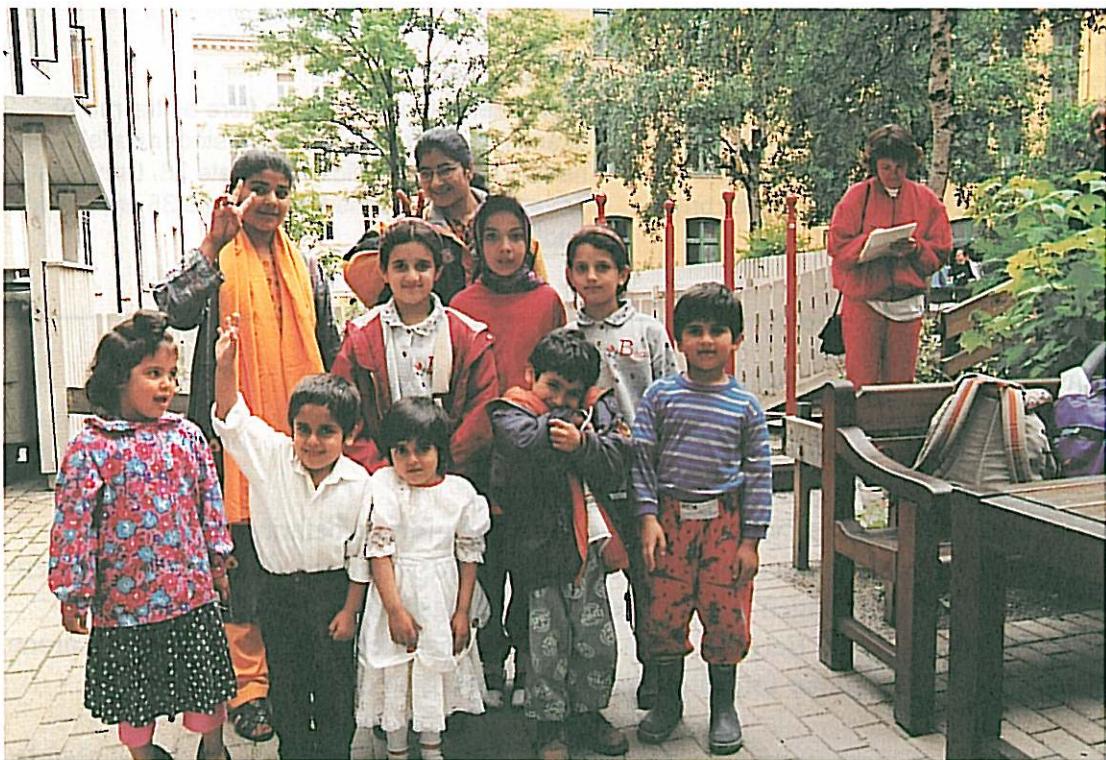
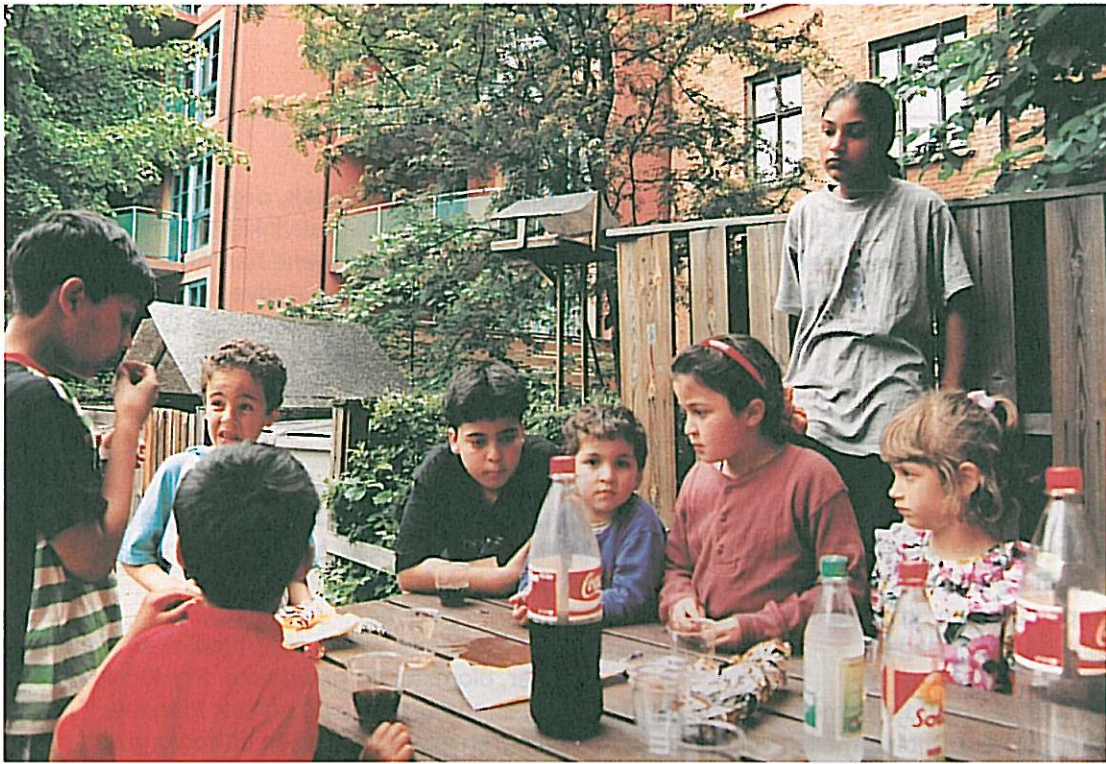
Store kvartal	Lille kvartal
<p>Formspråk - geometrisk Utstyr og innredning er rettvinklet. Det er brukt mye beiset tre i grove dimensjoner. Treburene for tørk og søppel ruver endel, og utseendet virker kraftig og uelegant. Beboerne har gitt uttrykk for at de opplever dem som stygge.</p>	<p>Formspråk - geometrisk, organisk Stort sett er det brukt rettvinklede former i belegg og gjerder. Søppelkassene har fått et takoverbygg som ikke ruver mer enn nødvendig. Innredningen forøvrig er lite bemerkelsesverdig. Gangstien gjennom Motzfeldtsgate 28 går i fire skarpe knekk. Gårdsrommet gir et hyggelig førsteinntrykk for utenforstående, selv om det er slitt.</p>
<p>Solforhold, vegetasjon Den største delen av gårdsrommet er lyst og åpent, og det er gode solforhold, særlig i kroken ved Rathkes gate 5. De mindre bakgårdene har en bredde på ca. 10 m og er relativt mørke, unntatt tidlig på formiddagen.</p>	<p>Solforhold, vegetasjon Solforholdene er gunstige takket være åpningen på 10 m mot sydvest, som slipper inn sola, også lav høst og vårsol.</p>
<p>Det er to store trær i gårdsrommet, bjørk og alm, foran Rathkes gate 3. Sibirskornellen vokser kraftig, og krever mye klipping og fjerning av greiner.</p>	<p>Vegetasjonen er variert med bjørketrær, prydrær, busker, blomster og grasdekke. Prydbuskene er syrin, snøbær, spirea og en stor forsythia. Om sommeren gir vegetasjonen et frodig grønt inntrykk.</p>
<p>Vedlikehold Beboerne har ikke kunnskap om riktig klipping av trær og busker, og dette blir ikke utført fagmessig. Gressplen er ikke klippet og det er slitt en sti diagonalt over gressmatten. Forøvrig virker gårdsrommet tilfeldig vedlikeholdt. Det er brukt holdbare materialer.</p>	<p>Vedlikehold Skjøtselen virker tilfeldig og flere av trærne er skamklipt. Markdekket er flere steder nedslitt og er nesten helt borte i Motzfeldtsgate 28. Den mest private delen av Jens Bjelkes gate 35 er imidlertid godt vedlikeholdt.</p>

Se tegninger av kvartalene i avsnitt 8.4.

Mange kvartal har gode løsninger

I forbindelse med prosjektet har vi som referansegrunnlag gjort en befaring av en serie gårdsrom utenom lille og store kvartal. Mange av disse gårdsrommene virket enklere, klarere og mer funksjonelle i utformingen. Byggforsk har senere også hatt anledning til å se alle byfornyelsesprosjekter i Oslo, Bergen og Trondheim som har vært finansiert de siste to årene, og det er helt åpenbart at det har foregått en positiv utvikling på området.

Det er tydelig at planleggerkompetansen har økt gjennom det omfattende forbedringsarbeidet. De siste års opparbeidinger ser ut til å være bedre planlagt og har hatt enklere gjennomføringsbetingelser enn dette prosjektets to kvartaler. De vanskelige rammebetingelsene i store og lille kvartal både når det gjelder fysisk utforming, eierforhold, juridiske avtaler, gjennomføring og til dels beboersammensetning førte til middels gode løsninger. Tidsaspektet var en viktig side av dette. Det tok innpå 10 år å opparbeide de to gårdsrommene, noe som igjen vanskeliggjorde en god organisering av vedlikeholdet (Søholt 1993) (Wessel og Bjørneboe 1996).



Barnemøtene

Barnemøter var et viktig innslag i prosessen og ga oss mye kunnskap. Barna fikk godterier som belønning for å møte opp, og de fortalte hvor de lekte, hva de lekte, hva de savnet og om forholdet til voksne i kvartalet. Det siste ga en interessant vinkling på de voksnes klager på barn.

Øverst ser vi barn delta i barnemøte i Store kvartal, og nederst har barna i Lille kvartal tatt oppstilling for fotografen mens Byggforsk noterer ivrig i bakgrunnen.

Informasjon om prosjektet til eierne

Byggforsk og EEU oppsummerte den juridiske og fysiske situasjonen i hvert kvartal. Samtidig sendte EEU informasjon (april) til alle styreledere og eiere i kvartalene om prosjektet og om planlegging av beboermøter i hver gård (mai, juni 1995). Eierne ble samtidig bedt om å returnere riktige beboerlister og opplyse om det fantes felleslokaler som kunne brukes til møtene.

Informasjonsmøte med bydelene og boligforvaltningsorganisasjoner

Midt i mai (95) ble det arrangert et informasjonsmøte med bydel 5 og 6, Gamle Oslo servicesentral og Prosjekt Akerselva Indre Øst. Hensikten var at de skulle få informasjon om prosjektet og formidle tilbake hva slags interesse og mulighet de hadde til å følge opp kvartalsutvalgene etter at Byggforsk og EEU hadde trukket seg ut.

Det kom fram at bydelene utover sitt generelle arbeid gjorde lite som hadde direkte innvirkning på gårdsromsprosjektet. Bydel 5 har opprettet en stilling til å jobbe nærmiljørettet og bydel 6 har opprettet et prosjekt kalt «Delta». «Delta» skal jobbe i forhold til innvandrerbefolkningen i bydelen og mot bomiljø. Både bydel 5 og 6 ga uttrykk for interesse av å få videre informasjon om prosjektet. «Delta» har senere hatt møte med leder og nestleder i kvartalsutvalget for lille kvartal.

Gamle Oslo Servicesentral kunne informere om hvilke tjenester de utførte for to av gårdene i det lille kvartalet. De ga samtidig uttrykk for at de gjerne kunne påta seg flere oppdrag i de to kvartalene.

USBL har senere i prosessen vært koplet på et av medlemsborettslagene i lille kvartal for å bistå styret i borettslaget med den interne beslutningsprosessen i forhold til gårdsrommet.

4.3 Beboermøter i hver gård -

kunnskapsinnhenting om hva som oppleves som problem

For å få fram kunnskap om hva beboerne opplevde som vanskelig ble det arrangert beboermøter i hver gård. Vi kontaktet beboere på beboerlistene vi hadde fått av eierne. Vi forhørte oss om hos hvem det kunne passe å holde møte. Dette gikk stort sett i orden og møtene ble i de fleste tilfelle holdt hjemme hos en av beboerne i hver gård. Byggforsk hadde med kaffe og kaker. Alle beboerne i hver gård fikk innkalling og referat fra møtet.

Før møtene hadde Byggforsk og EEU gjort seg kjent i kvartalene. Dette var en stor fordel fordi vi kjente til og kunne kommentere konkrete ting beboerne snakket om i sitt gårdsrom. Det var også en stor fordel at vi hadde god kjennskap til tidligere byfornyelse. Vi kunne i stor grad svare på hvorfor resultatet av byfornyelsen var blitt som det var blitt. Møtene var uformelle og intense og det var satt av god tid. Møtenes form bidro til at det ble en direkte og ukomplisert kontakt mellom beboerne, Byggforsk og kommunen. Dette vurderte vi som et godt utgangspunkt for videre samarbeid.

I de private leiegårdene hadde vi kontakt med gårdeierne. De var i hovedsak positive og lovte å formidle informasjon videre til sine beboere. De ga dog uttrykk for at "deres beboere" sannsynligvis ikke var interessert i å delta i møter. Det var det heller ingen som gjorde, bortsett fra to beboere i Sverdrups gate 6. En av dem ble også valgt inn i kvartalsstyre.

Husmøtene var Byggforsks og EEU's første direkte kontakt med beboerne ansikt til ansikt. Oppmøte varierte mellom tre og seks voksne beboere. Det er i gjennomsnitt 15 - 20 leiligheter i hver gård. I begge kvartal deltok beboere med innvandrerbakgrunn. Vi opplevde at beboerne hadde behov for og var glade for å få gi uttrykk for hvordan det var å bo akkurat der, hos dem. De ville fortelle hva som var spesielt i deres gård og hvordan de skilte seg fra nabogårdene. Det virket som folk i hver gård stort sett kjente til hverandre. Bare i en gård opplevde vi at det var konflikter mellom beboere i samme gård. Konflikten har vært knyttet til bruk av gårdsrommet og andre fellesarealer og har fulgt hele gårdsromsprosjektet. En frustrasjon som gikk igjen på alle møtene var at beboerne følte seg nødt til å fortsette å bo der. Hvis de skulle selge antok alle å tape betydelige beløp. Det hadde de ikke råd til. For noen bidro det til å motivere for å forbedre gårdsrommet. Det kunne gjøre det hyggeligere å bo der og kunne kanskje gjøre det lettere å selge leiligheten, dersom de ønsket å flytte.

Utrygghet og angst for kriminalitet

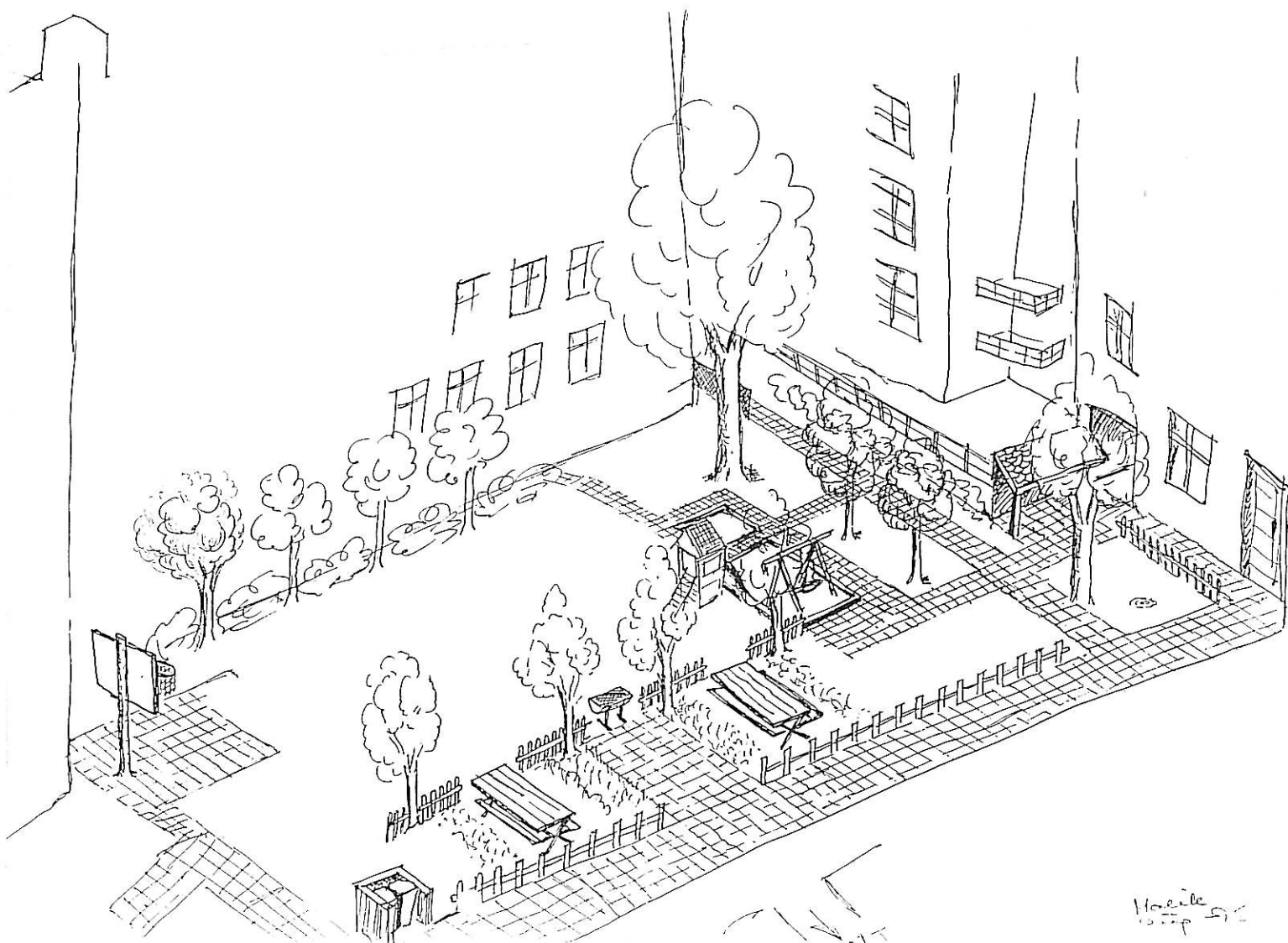
På beboermøtene kom det fram at mange av beboerne følte seg utrygge der de bodde. Folk var plaget av angst for kriminalitet, narkomane og pyromaner. Den uttrykte utryggheten var størst i lille kvartal. I en gård var beboerne utrygge i egen bolig, i oppgangen, i gårdsrommet og på gata. De følte at de bodde i et utrygt strøk. Redsel for narkomane og andre kriminelle var så påtakelig at det ga føringer på deres daglige adferd. Før de kunne føle seg mer trygge i gårdsrommet var det ingen motivasjon for å involvere seg i forhold til gårdsrommet. En gård hadde allerede planlagt å bygge opp igjen et høyt gjerde. I begge gårdsrommene var det enighet om at kvartalene måtte stenges mot gata for å kunne fungere som et trivelig og trygt grøntareal for beboerne. Viljen til å involvere seg i forbedring av gårdsrommene, var knyttet til at de ble låst ut mot gata.

Voksnes opplevelse av gårdsrommet

De fleste voksne oppfattet sammenslåingen av mange bakgårder til et felles kvartalsgårdsrom som et gode, særlig i forhold til barna som hadde fått et sted å leke. Oppgaven var i tillegg å få det tryggere. De som følte seg mest utrygge syntes derimot det var bedre før da hver bakgård var gjerdet inn.

I det store kvartalet var det mange voksne som oppfattet midtområdet som en offentlig park, samtidig som en del var usikre på om de hadde lov til å bruke det. De som bodde der det var sol satt mye ute, noe som de andre syntes så trivelig ut.

I det lille kvartalet gledet de fleste beboerne seg over gårdsrommet. De syntes det var fint å se på, særlig alle blomstene i den ene gården. De satt også ute, selv om de ga uttrykk for utrygghet. Her var det beboerne i de beboeide gårdene som satt ute, mens beboerne i leiegårdene ikke brukte gårdsrommet.



Oppsummering etter møter i kvartalsgruppa

Tegningen er laget av en beboer etter flere møter i kvartalsgruppa. Den gir en visuell oppsummering av forslaget gruppa var kommet fram til. Tegningen ble formidlet til landskapsarkitekten som utgangspunkt for arbeidet med tekniske plantegninger. Det ferdige resultatet er noe endret i forhold til denne skissen.

De går bare igjennom til og fra egen bolig. I den ene sameiegården i kvartalet bor det flere unge mennesker. De sitter ofte ute og har fest for gården ca. to ganger i året. I det lille kvartalet er de voksne opptatt av å lage et eget lekeområde for barna, slik at de ikke "flyter" overalt.

På møtene har det ikke kommet fram ting som antyder at det er problematiske forhold mellom beboere med norsk og innvandrerbakgrunn. I en gård i det store kvartalet ble det derimot påpekt at de norske var uforstående til rasisme, «*det er noe som finnes inne i huet på de som bor lenger vest her i byen*». I det lille kvartalet har det imidlertid uformelt kommet fram misnøye mellom naboer med ulik bakgrunn. Om uoverensstemmelsene er større enn ved "alminnelige" nabokonflikter er uvisst, men noe er annerledes. Konfliktene forklares med "fremmed kultur" fra den norske siden og med "gamle kjerringer" fra innvandrersiden.

Mangel på felles vedlikehold og vaktmestertjenester

Ingen av kvartalene hadde et fungerende system for felles vedlikehold av fellesarealet. Mange av gårdene hadde imidlertid vaktmesterløsning for egen gård. Opplegget varierte: en beboer hadde fått ansvar for enkle vaktmesteroppgaver eller det var vaktmester som bodde i gården eller det var inngått kontrakt med Gamle Oslo Servicesentral. For leiegårdene var det uklart hva slags vaktmesterordning som fungerte. Spørsmål om vaktmestertjenester og vedlikehold førte til at enkeltbeboere allerede på første møte reiste spørsmål om koordinering innenfor kvartalet.

Det store kvartalet hadde tidligere hatt et hageutvalg med et hagefond som samlet inn midler fra beboerne i gårdene. Midlene var beskjedne og interessen for å følge opp hageutvalget skrumpet etterhvert inn til en person. I det lille kvartalet respekteres eiendomsgrensene som før selv om gjerdene er revet. I den gården som har største uteareal, er det en eldre dame som stiller og passer på «eget» grøntanlegg. Utover dette er oppfølgingen av det grønne tilfeldig.

Manglende kjennskap til gjeldende regler

Bare en av beboerne som har deltatt på møtene har kjent til at egen gård har en tinglyst erklæring som gir beboerne i kvartalet gjensidig rett til å bruke hverandres uteområde. De andre kjente ikke til erklæringen. Dette gjaldt også personer som selv hadde skrevet under på vegne av egen gård.

I det store kvartalet vurderte de fleste beboerne innholdet i erklæringene som et egnet virkemiddel til å få kvartalet til å fungere bedre som et fellesskap.

I det lille kvartalet ble erklæringen av noen opplevd som et overgrep og flere hadde problemer med å akseptere den. Andre så den imidlertid som et vesentlig virkemiddel til å få endret på eksisterende relasjoner beboerne og eiendommer imellom, i forhold til bruk og vedlikehold av gårdsrommet.

Oppsummering, hindringer for at gårdsrommene fungerte bra

Store kvartal	Lille kvartal
<p>Utrygghet</p> <ul style="list-style-type: none"> – gjennomgang av fremmede – manglende og ulåsbare porter – postverkets låser brytes opp – stjeling av sykler – redsel for pyromaner <p>Uklare ansvars- og bruksforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> – usikkerhet om hvem som eier og kan bruke fellesarealet – usikkerhet om hvem skal vedlikeholde fellesarealet <p>Forhold mellom eiendommene</p> <ul style="list-style-type: none"> – ulike syn på gjerder mellom bakgårder. Noen vil fjerne dem, andre vil ha høyere gjerder fordi barn og postbud hopper over. <p>Forhold mellom beboerne</p> <ul style="list-style-type: none"> – lite kjennskap til hverandre på tvers av gårder <p>Drift og vedlikehold</p> <ul style="list-style-type: none"> – gårdsrommet ser sjuskete ut – katte- og hundemøkk i sandkasse og på gressplen – blomster knekkes – villkatter – tidligere fellesgruppe for kvartalet «døde hen» på grunn av manglende interesse. <p>Grøntanlegget</p> <ul style="list-style-type: none"> – mindre sibirkornell (busker) – stort almetre med insekter som plager R 3 – skråningen foran R 3 fungerer ikke <p>Omgivelsene</p> <ul style="list-style-type: none"> – trafikkbelastet, de voksne vil ikke slippe barna ut på gata – narkomane 	<p>Utrygghet</p> <ul style="list-style-type: none"> – gjennomgang av fremmede – manglende og ulåsbare porter – tyver og narkomane inne i gårdsrommet og oppgangene – beboerne er redde – barnevogner og sykler stjeles og tennes på <p>Uklare ansvars- og bruksforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> – innholdet i gårdsromserklæringene var ikke kjent, da det ble kjent ble det opplevd som overgrep <p>Forhold mellom eiendommene</p> <ul style="list-style-type: none"> – en eiendom ønsker å sette opp høyt gjerde for å skjerme seg mot uvedkommende innenfor og utenfor kvartalet – mange hunder i en gård som bruker gresset som tilhører en annen gård – problemer med beboerne i leiegårdene (deltar ikke, høy ut- og innflytting, rus) <p>Forhold mellom beboerne</p> <ul style="list-style-type: none"> – ungene griser til – det er for mange unger – ungene er sent ute og gjør som de vil <p>Drift og vedlikehold</p> <ul style="list-style-type: none"> – det lukter fra søppelkassen – det er for få kasser – liten interesse for å skifte sand i sandkassene, fulle av kattepiss <p>Grøntanlegget</p> <ul style="list-style-type: none"> – stadig funn av brukte sprøyter – plagsomt med lekeapparater spredt over hele gårdsrommet – få «fredete» steder for voksne – fellesarealet oppleves ikke som felles – ulik fordeling av belastning og slitasje eiendommene i mellom <p>Omgivelsene</p> <ul style="list-style-type: none"> – trafikkbelastet – mange rusmisbrukere i strøket – mange sosiale institusjoner

Forhold i kvartalene som ble opplevd som bra

I alle de beboereide gårdene kjente folk hverandre internt. Det ble opplevd å være godt miljø i den enkelte gård, bortsett fra i en gård. Folk kjente imidlertid ikke noe særlig til de som bodde i nabogårdene. I flere av gårdene var det tradisjon for sommerfester / grilling ute i lag.

Beboerne i lille kvartal syntes stort sett de hadde et pent og grønt gårdsrom, selv om de gjerne ville ha det grønnere og mindre slitt. Den ene gårdene, Jens Bjelkes gate 35, hadde tidligere fått Arbeiderbladets pris for fint opparbeidet bakgård. Det at flere beboere syntes de hadde det fint, gjorde at det var vanskelig å få full oppslutning om forbedringsarbeidet.

Oppsummering av kjøpet kunnskap

Etter at vi hadde gått igjennom tilgjengelig materiale fra kommunen, hadde vært på befaringer og snakket med beboerne på husmøter, kunne vi sette opp følgende oversikter fra hvert kvartal.

Data om Store kvartal:

Gård	Leiligheter	Antall barn	Eierform	Gårdsromserklæring
Rathkesgate 1	16 + 3 hyb	3	Frittstående brl	Tinglyst erklæring
Rathkesgate 3	27		Sameie	Ingen avtale
Rathkesgate 5, Jens Bjelkesgate 1	28	13	Frittstående brl	Tinglyst erklæring
Sverdrupsgate 6	18	3	Gårdeier	Utbedringsavtale Ikke erklæring
Sverdrupsgate 4	ca 16	3	Gårdeierselskap	Utbedringsavtale Ikke erklæring
Sverdrupsgate 2			Frittstående brl	Ikke deltatt
Herslebsgate 2	15 + forr	2 +	Frittstående brl	Tinglyst erklæring
Herslebsgate 2b	13 + 2 forr	7 - 10	Gårdeiersameie	Utbedringsavtale Ikke erklæring
I hele kvartalet	ca 136	ca. 34		

Data om Lille kvartal:

Gård	Leiligheter	Antall barn	Eieform	Gårdsromserklæring
Motzfeldtsgate 28	ca 8	2	Sameie	Tinglyst gårdsromserklæring.
Motzfeldtsgate 30	9	4 - 5	Privat leiegård, korttidskontrakter	Ikke avtale. Ikke opparbeidet gårdsrom.
Motzfeldtsgate 32	16 leil	5	Borettslag(USBL). Gamle Oslo servicesentral har vedlikehold av gårdsplassen.	Tinglyst gårdsromserklæring.
Jens Bjelkes gate 35	19	14	Borettslag (USBL). Gamle Oslo servicesentral har vedlikehold av gårdsplassen.	Tinglyst gårdsromserklæring.
Herslebsgate 30	20	0	Gårdeierselskap som leier ut på korttidskontrakter og delvis møblert.	Tinglyst gårdsromserklæring.
I hele kvartalet	ca 72	25		

Opplysningen om antall barn og antall leiligheter var nyttige for det videre planarbeidet og for diskusjon av fordeling av framtidige vedlikeholdskostnader. Det forholdsvise høye antall barn ga signal om at det var viktig å ta hensyn til denne brukergruppen i forbedringsarbeidet.

4.4 Barnemøte med befaring ute i hvert gårdsrom

På møtene med de voksne beboerne kom det fram ulike holdninger til hvor sentrale barna skulle være i forhold til opparbeiding og bruk av gårdsrommet. Vi vurderte det derfor slik at det var nødvendig med ekstra tiltak for å styrke barnas interesser. Et tiltak var å arrangere egne møter med barna for å få fram hva de var opptatt av. Vi ønsket informasjon om hvor de lekte, hva som ble opplevd som farlig, hva de fikk lov til, hva de ikke fikk lov til og om de hadde andre lekemuligheter. I tillegg ønsket vi informasjon om hvordan de ønsket at gårdsrommet skulle være.

Barnemøtet ble annonsert med oppslag på alle oppgangsdørene. Møtene ble holdt tidlig på ettermiddagen, rett etter skoletid, ute i gårdsrommet. Det var 11 barn til stede i hvert kvartal. Barnas alder varierte mellom 4 og 14 år. I begge kvartalene hadde barna variert etnisk bakgrunn. I det lille kvartalet var det ingen norske barn som deltok. Barna snakket stort sett bra norsk, bortsett fra noen små som ikke gikk på skolen.

Noen av barna hadde pyntet seg for å delta på møtet og noen hadde med mor eller bestemor. Vi serverte store mengder godterier og brus. Barna både viste og fortalte ivrig hvordan de brukte gårdsrommet.

Hva barna fortalte

Uavhengig av hvordan gårdsrommet er utformet og om det ble opplevd som trygt eller ei av de voksne, så brukte barna det. Det var deres lekeplass. I det store kvartalet hvor det er god plass kom det også lekekamerater fra andre kvartal. I det lille kvartalet var det omvendt. Der gikk barna på besøk til nabokvartalet for å få mer plass å utfolde seg på. Barna gikk i mindre grad til andre åpne lekeområder som Rudolf Nilsens plass og Sofienbergparken. Her spilte utryggheten inn. De voksne opplevde det som utrygt å sende små barn dit uten følge. Noen barn fra begge kvartal gikk på Sofienberg Nabosentral etter skoletid og noen gikk på Koranskole.

I det store gårdsrommet opplevde barna at det var trygt å leke og at de fikk lov til det meste. Lekeapparatene var imidlertid så dårlig vedlikeholdt at de dels var farlige og dels ikke fungerte. I tillegg var det så mye hundelort på gresset at det var ubehagelig å leke der. Noen foreldre hadde nedlagt forbud mot å lek i sandkassene fordi de i praksis fungerte som «kattedoer.»

I det lille kvartalet var det også dårlig vedlikehold. I tillegg var det mange barn på et lite areal. Dette kom i konflikt med voksne og især eldre beboere. Barna opplevde selv at det var mye de ikke fikk lov til. Eksempler var å leke på gresset, leke med ball, sykle, være ute etter kl. 20 og å leke utenfor Herslebsgate 30. Dette til tross for at det var tinglyst gjensidig bruksrett til hverandres areal i kvartalet. Det som i tillegg kom fram fra barna var at de ofte fant brukte sprøyter i gårdsrommet. Dette har det imidlertid blitt mindre av i prosjektperioden.

Barna ønsket seg:

Store kvartal:	Lille kvartal:
<ul style="list-style-type: none">– lett å leke med ball på gresset– kurvballmål– sklie– ordentlige husker– mer plass– stor sandkasse med mye sand– hytte som jentene kan leke i– trær å klatre i og tarzan tau– låste porter hvis de kan gå ut hvor de vil	<ul style="list-style-type: none">– større husker– reparasjon av «svingstengene» i M 32– mye ny sand under svingstengene– sklie i snurr– tunnel å krype i– få lov til å gå på gresset– stor sandkasse med ordentlig sand

5 Kvartalsmøter gir ideer til løsninger

Hensikten med beboermøtene i hver gård hadde vært å få fram konkrete problemstillinger i forhold til gårdsrommet. Metodisk ble det lagt vekt på at «like grupper», dvs. beboerne i samme gård satt, sammen og diskuterte hva de opplevde som hindringer for at gårdsrommet kunne fungere bra. Det var viktig at de var mest mulig «nærskylte» i forhold til egen situasjon.

5.1 Kvartalsmøter

Neste runde var å finne fram til løsninger på kvartalsnivå på de problemene som var kommet fram i hver enkelt gård. Da ble det brukt det omvendte prinsipp. Nå skulle gruppene være mest mulig ulike. Det ble innkalt til kvartalsmøte hvor beboere fra ulike gårder ble satt sammen i grupper. Beboerne måtte forsøke å se ut over egen gårds interesser for å få en helhets-forståelse av kvartalet. De måtte introdusere seg, informere hverandre og forhandle om løsninger som ideelt sett skulle være best mulig for flest mulig. Vanligvis er det et kriterium for slike «forhandlinger» at alle må oppleve at de i det minste får det litt bedre på noen områder. I det lille kvartalet var det enkeltbeboere som ikke opplevde dette. De opplevde snarere at prosjektet førte til forverring. Dette trakk ut prosessen og førte til behov for senere oppklaringsrunder.

Forberedelse til kvartalsmøtet

Som en introduksjon fikk beboerne og eierne oversendt en rapport som oppsummerte hva som hadde kommet fram på alle beboermøtene i hvert kvartal. Informasjon fra husmøter og barnemøte var med. Hensikten var å få fram hvilke problemstillinger som gikk igjen. Det ble lagt vekt på å få fram barnas situasjon. Rapporten hadde forslag til problemstillinger det kunne jobbes videre med på kvartalsmøtet.

Gjennomføring av kvartalsmøtene

Kvartalsmøte for det store kvartalet ble holdt på Slurpen i Sarsgate. Det møtte 15 beboere og eiere. Lille kvartal hadde møte i sjakk klubben i Heimdalsgata 26. Her møtte det 8 voksne og 4 barn. Barna deltok på møtet.

Hensikt med kvartalsmøtet:

- finne fram til ideer på hvordan «hagen» eller det sammenslåtte gårdsrommet kunne forbedres
- diskutere etablering av kvartalsutvalg
- velge kontaktpersoner fra hver gård til kvartalsutvalget

Som en innledning til at beboerne skulle være løsningsorienterte, ble det vist overhead og planer fra andre gårdsrom med andre løsninger på opparbeidelse. Det ble pekt på hva som så

ut til å være bra og dårlig. Det ga folk anledning til å kommentere hva de opplevde som kvaliteter, ofte med referanse til eget gårdsrom. Deretter skulle beboerne jobbe i grupper.

Gruppene ble satt sammen på tvers av gårder.

Bruk av bilder i kvartalsmøtene

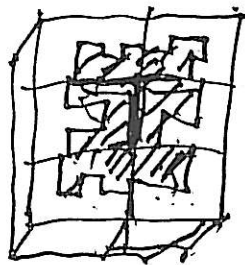
I forbindelse med fysiske forbedringstiltak må man ha egnet dokumentasjon å kople diskusjonene mellom deltagerne til.

På kvartalsmøtene ble fargeoverhead med bilder og kart av gårdsrommet vist i stort format på veggen. Beboerne, eiere, folk fra kommunen og fra Byggforsk pekte på hva de ville ta opp og forslag ble tegnet inn. Dette lettet kommunikasjonen på møtet og gjorde forslagene mer konkrete.

Bildene som illustrerer situasjonen før prosjektet ble tatt i april. Dette tidspunktet viste seg å være en fordel, fordi detaljer ikke var skjult av snø eller grønt bladverk.

Et gårdsrom er vanskelig å fange inn i ett bilde. Det går an å bruke en kraftig vidvinkel, men dette gir et fortegnet og lite naturlig bilde. Vi har kommet fram til en bildemontasje av et rundskue med en serie bilder som er fotografert med normal fotovinkel. Dette rundskuet kan omfatte 360 grader om ønskelig.

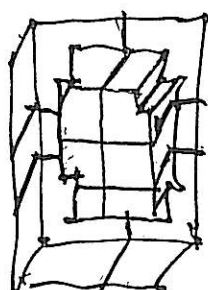
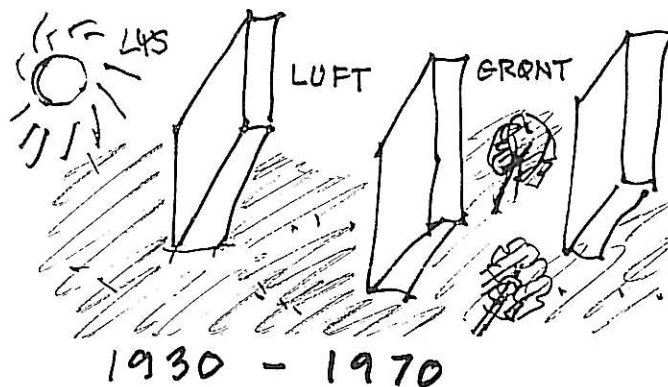
Enkelte viktige detaljer fra gårdsrommene ble dokumentert med vanlige bilder. I tillegg viste vi bilder fra dugnad, der folk kunne kjenne seg igjen. Kart av kvartalet slik det var ble vist. Det ble brukt ca 10 overhead på hvert kvartalsmøte.



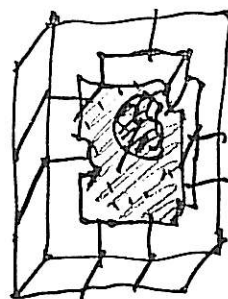
1890
BAGGÅRDER



1920
STORKVARTAL



1990
EIENDOMSGRENSER
BESTÅR



2000
FELLES GRØNNSROM
FELLES EIENDOM

Figur: Historisk utvikling av uteareal i blokkbebyggelse, overhead vist på beboermøte

Overhead som ble vist på kvartalsmøtene. Hensikten var å gi beboerne en kort innføring i hvordan boligplanlegging og vurdering av uteareal koplet til boliger har beveget seg de siste 100 år. Overheaden viser historiske trekk i byggingen fra 1890 frem mot 2000.

De lukkede bakgårdene fra 1890 ble videreutviklet til 20-åras åpne storkvartal. I neste tiår slo åpen blokkbebyggelse igjennom og erstattet karrebebyggelsen fullstendig.

I midten av 1970-åra ble bakgårdene i en del av karreene slått sammen og plankegjerdet fjernet. Dermed fikk også disse gårdene lys, luft og grønt.

De opprinnelige eiendomsgrensene består som før, men det er mulig å tenke seg at fellesarealet eies i fellesskap også her.

Bildene hadde til hensikt å gi beboerne kunnskap om ulike syn på grøntareal i boligområder og gi dem en opplevelse av historisk sammenheng.

SPØRSMÅL til gruppearbeidet på tvers av gårder, men i samme kvartal:

1. Hvordan skape større trygghet for uvedkommende?

2. Hvordan utforme gårdsrommet slik at:

Lille kvartal:

Store kvartal:

- barna får mer rom for utfoldelse? - fellesarealet blir bedre tilrettelagt for barn?
- voksne og eldre kan sitte i ro? - det kan gjøres plass til kjøkkenhager og sitteplasser?
- gårdsrommet kan se hyggelig ut? - skråningen foran Rathkesgt. 3 blir bedre utformet?

3. Hva trengs av nyttefunksjoner og hvor skal de plasseres?

- søppel, tørk og plassering av sykler og barnevogner

4. Hvem har interesse av samarbeid i forhold til:

- ny beplantning, reparasjon og fornyelse av bord, benker og lekeapparater
- fordeling av vedlikeholdsoppgaver
- fordeling av utgifter til vedlikehold

5. Hvordan kan samarbeidet organiseres?

Spørsmålene ble presentert på overhead og gjennomgått og diskutert i plenum før gruppearbeidet startet.

Rommet møtet var i var møblert i små bordgrupper. Beboerne ble fra de kom plassert i den gruppen de skulle være. Da fikk de litt tid til å bli kjent før de skulle arbeide sammen om spørsmålene.

Gjennomgang i plenum

Gruppene jobbet med hver sine spørsmål (se plakat over).

Forslagene fra hver gruppe ble presentert og kommentert i plenum. Forslagene finnes på plakatene nedenfor.

I det lille kvartalet var det med fire barn. De fikk i oppgave å tegne slik de ønsket å ha det i sitt gårdsrom. Barna fikk store flip-over ark og tusjer og tegnet sine ideer inn på samme ark. Barna presenterte deretter tegningene sine i plenum for de voksne. Det var en fin anledning for kommunikasjon. De voksne fikk oppleve barna som positive medspillere. Barnas tegninger viste at de hadde felles interesser med de voksne og eldre beboerne.

SVAR fra gruppearbeidet:

KVARTALSMØTE; LILLE KVARTAL BEBOERNES IDEER TIL LØSNINGER

Trygghet

1. Skikkelig gjerde i solid materiale mot Herslebsgate, mellom Motzfeldtsgate 28 og Herslebsgate 30
2. Låsbare porter og callinganlegg i alle gårder
3. Ev. tilknytning til vaktsekskap ved innbrudd
4. Bedre kontakt med politiet når vi trenger hjelp
5. Fjerne tlf. kiosk ved Rudolf Nilsen plass fordi kjøp og salg av stoff foregår her. Flyttet hit fra Urtehagen.

Hvordan forbedre grøntområdene for barn og voksne?

1. Felles vaktmester
2. Barna må få egne "frisoner" med mer spennende lekeapparater
3. Samle barnas aktiviteter i sentrum av gårdsrommet
4. Om lekeplassene sentraliseres, blir det lettere å ha rolige sitteplasser omkring langs husveggene
5. Skjermede sittegrupper i avstand fra lekeapparater
6. Egene områder for voksne hvor man bl. a kan ha blomster
7. Viktig at de voksne samarbeider
8. Diskutere kulturforskjeller
9. Legge om bl.a. ved Motzfeldtsgt. 28 så det blir mulig å ha grønn plen
10. Gartnerkurs for barn og voksne så de kanskje får mer ansvarsfølelse

Hva trengs av søppel, tørk og parkering av sykler og barnevogner og hvor skal det plasseres?

1. Kan garasjen i Motzfeldtsgt. 30 brukes til sykler og barnevogner for flere?
2. Kraftige sykkelstativ i hver gård med nr. reservering
3. Låsbart vogn/sykkelskur i hjørnet ved Motzfeldtsgt. 28 mot gata
4. For lite søppelkasser i Motzfeldtsgt. 28, 30, 32. Plassering ok.
5. Felles søppelkasser for Jens Bjelkesgt. 35 og Motzfeldtsgt. 32
6. Flytte søppelkasser inn i portrommet
7. Kan kommunen/ renholdsverket pålegges å spyle søppelkassen?
8. Små papirkurver her og der i kvartalet
9. Tørk: luftesnorer mellom gårdene er hyggelig!
10. Tørkestativ der sandkassen er nå i Motzfeldtsgt. 32
11. Plagsomt med stor trafikk til hundesalongen i Motzfeldtsgt. 32. Hundene luftes i på gresset i bakgården
12. Fjerne grafitti og skriblerier på veggene mot gata

Barnas felles tegning

Barna som var med på møtet lagde en felles tegning om gårdsrommet. Her kom det fram at barna gjerne ville ha husker, sandkasser, sklie. De ville også gjerne kunne leke med ball og sitte ute og hygge seg i gårdsrommet. Akkurat som de voksne, var barna opptatt av det skulle være gress og blomster i kvartalet.

SVAR fra gruppearbeidet:

KVARTALSMØTE; STORE KVARTAL BEBOERNES IDEER TIL LØSNINGER

Hvordan få større trygghet overfor uvedkommende?

1. Bli kjent!
2. Stenge gårdsrommet ut mot gata, åpne innvendig gårdene imellom.
3. Lukke alle porter
4. Systemlåser (kortkode?)
5. Callinganlegg
6. Alle bruker bare forbokstav på fornavn på navneskilt ved ringeklokken. Dette for å unngå at kvinner blir plaget av fremmede menn osv.
7. Lys, "watchdog". Flombelysning som slår seg på når noen kommer inn i gårdsrommet. Står på i 15 min. Rathkesgt. 1 har dette og er veldig fornøyde.
8. Lav volt belysning i grøntområdet. Slår seg på automatisk når det blir mørkt. Billig.
9. I tilfelle ambulansetrykning, legevakten må ha postverkets nøkkel til alle portene!
10. Hagestyre/utvalg
11. Hagefond

Hvordan forbedre grøntområdene?

Gruppen besvarte oppgaven under forutsetning av at kvartalet ble stengt.

1. Positive til bedre lekeforhold for barna, "Barna er vår framtid!"
2. Flytte lekeplassen til den andre enden av gressplenen
3. Sikring av lamper mot baller
4. Belysning, automatisk tenning.
5. Trimming, skifting av de store trærne
6. Felles område, samlingsplass, grill
7. Rathkesgt. 3, fjerne skråbed og legge steiner, bedre gjennomgang
8. Rathkesgt. 1, vann og slitasje i bed, behov for kantstein

5.2 Etablering av kvartalsutvalg og engasjering av landskapsarkitekt

Før møtene ble avsluttet ble det valgt representanter til kvartalsutvalg fra alle tilstedeværende gårder. Kvartalsutvalgene skulle følge opp arbeidet videre. I begge kvartalene var det positiv stemning for dette.

Kvartalsutvalgene ga sine ideer videre til landskapsarkitekten

Det kom tidlig fram i prosjektet at det måtte gjøres forholdsvis omfattende fysiske inngrep i gårdsrommene for at de skulle bli bedre. I begge kvartalene var det lite funksjonelle og dårlige planløsninger.

I det lille kvartalet var det omfattende slitasje. Det var også en eiendom som ikke var opparbeidet. Det ble lagt vekt på å arbeide fram en avtale med eier, slik at det kunne bli en helhetlig, felles plan for kvartalet.

I det store kvartalet var det dårlig grunnarbeid og dårlige anleggstekniske løsninger.

Landskapsarkitekten fikk overlevert materiale med beboernes ideer fra kvartalsmøtene og utarbeidet plan på bakgrunn av dette. Oppgaven var å bearbeide forslagene til en arbeidstegning. I det lille kvartalet lagde imidlertid landskapsarkitekten et planforslag som ikke tok helt hensyn til beboernes ønsker. Det gjaldt både bevaring av eksisterende kvaliteter som beboerne satte pris og innpassingen av nye funksjoner. Det endelige produkt ble det imidlertid enighet om etter rådslagninger mellom folk i enkeltgårder og konsulenten.

Utarbeidelse av ny plan

Det viste seg at de eksisterende forholdene i kvartalene samt beboernes ønsker krevde omfattende arbeider. Dårlig grunnarbeid og slitasje skulle rettes opp. Det skulle inn mer lekeutstyr og noe lekeutstyr skulle flyttes.

Mesteparten av det arbeidet som burde gjøres var ikke egnet for dugnadsarbeid, men måtte settes bort til anleggsgartner. Dette var ikke forutsatt ved oppstart av prosjektet.

I diskusjonene om endelige planløsninger ble det forsøkt å trekke med flere beboere enn de som var i kvartalsutvalget. Planene ble hengt opp i oppgangene. Folk i kvartalsutvalgene fikk i oppgave å snakke med naboer for å avklare synspunkter internt i hver gård. Noen gårder holdt egne møter om planen, mens i andre var det liten interesse.

Forhandlinger internt i kommunen om størrelsen på tilskuddet til gårdsrommene

Beboere og landskapsarkitekt forhandlet og reviderte forslag til endelig plan og det ble utarbeidet kostnadsoverslag. For å få tilskudd fra kommunen, ble det stilt som forutsetning at kvartalsutvalget i hvert kvartal kom fram til en omforent løsning.

Kostnadene ble vesentlig høyere enn antatt og det tok tid før kommunen hadde avklart internt hvor mye kommunen ville dekke.

I den perioden kommunen forhandlet internt, var det noe usikkerhet i kvartalene om kommunen ville slutføre prosjektet og betale det nødvendige tilskuddet. Perioden ble også brukt til å justere detaljer i planforslaget.

Økonomi, vedtekter m.m. drøftes i kvartalsutvalgene

Kvartalsutvalgene hadde flere saker enn plan å diskutere. De skulle også bli enige om vedtekter og fordeling av framtidige vedlikeholdskostnader. I begge kvartalene ble det valgt en løsning som fordelte kostnader etter antall leiligheter pr. eiendom. Om dette prinsippet er blitt behandlet og vedtatt i den enkelte eiendom har vi ikke informasjon om.

Kvartalsutvalgene skulle også diskutere ulike former for vedlikeholdsordninger av gårdsrommet. I begge kvartalene var det ønske om felles ordninger. Det har vært diskutert å kjøpe tjenester av andre, som f.eks Gamle Oslo servicesentral og det har vært diskutert å ha en felles vaktmester i hvert kvartal. Fordelen med lokal vaktmester er at det også vil bidra til sosial kontroll. Vedkommende blir kjent og vet hvem som bor og ikke bor i kvartalet og kan til en viss grad fungere som «sosialt lim» på tvers av eiendommene i kvartalet. Dette kan bidra til å øke tryggheten som beboerne var opptatt av. Ved kjøp av tjenester utenfra kan det være vanskeligere å oppnå dette. Diskusjonene pågår fortsatt.

I løpet av perioden juni 95 til desember samme år har kvartalsutvalget i store kvartal hatt 8 møter. Saksbehandler i EEU har vært med på de fleste av møtene. Hun har i tillegg hatt interne møter i EEU, med landskapsarkitekt og med anleggsgartner.

I tillegg til disse møtene har det vært husmøter, kvartalsmøte og dugnader.

5.3 Annen virksomhet i kvartalene

Samtidig med prosessen med kvartalsutvalg og arbeidet med ny fysisk plan for gårdsrommene, foregikk det annen aktivitet som skulle støtte opp om dette arbeidet.

Etablering av portgruppe

I begge kvartalene var et entydig krav at gårdsrommene måtte oppleves som trygge for at beboerne ville involvere seg. Løsningen begge steder var låsbare porter med calling for hele kvartalet.

EEU valgte da å gi begge kvartalene tilbud om 80 % tilskudd til dekking av kostnadene til porter. Dette var en oppfølging av en ordning kommunen hadde tilbudt til flere byfornyede eiendommer uten låsbare porter i kvartaler med opparbeidede gårdsrom.

Det ble valgt portgruppe i hvert kvartal. Portgruppa besto av eierne; dvs. styrerepresentanter fra borettslag/sameier og eiere av leiegårdene. På anmodning fra kommunen engasjerte gruppa konsulent. Det var diskusjoner om typer og om ulike former for låser. Noen, som barna, var opptatt av at alle måtte kunne gå gjennom alle portene. Andre ønsket individuelle løsninger for hver gård.

Det ble foreslått en framdriftsplan hvor innsetting av porter ble koordinert med opparbeiding av gårdsrommet. Dette har fungert for store kvartal. I lille kvartal har arbeidet i portgruppa gått langsommere. Portene var ikke installert pr. august 1996. EEU har gitt innspill underveis, men ønsket ikke å drive fram arbeidet da det kunne gjøre portgruppa overflødig.

Planlegging og gjennomføring av høstdugnad

Sammen med kvartalsutvalgene ble det planlagt høstdugnader. Planleggingen omfattet hvilke oppgaver som skulle gjøres, kartlegging av eksisterende utstyr og redskaper, oversikt over hva som måtte kjøpes inn, tidspunkt og oversikt over hvem som kunne delta samt informasjon til beboerne i kvartalet.

I tillegg til å gjennomføre nyttige oppgaver, ble det lagt vekt på at dugnadene skulle være hyggelige. I lille kvartal ble det stekt vafler ute og en dame serverte marokkansk «smultringer» gjennom vinduet.

Det var mange barn som deltok og ikke så mange voksne. Det deltok ingen fra de private leiegårdene. Saksbehandler i EEU deltok på begge dugnadene, mens Byggforsk deltok i det lille kvartalet.

Seminar med Bomiljøtjenesten

Bomiljøtjenesten på Byggforsk arrangerte et to dagers seminar i august 95 for lokale bomiljøprosjekter. Seminaret er gratis for beboere. Hensikten er å skape nettverk mellom prosjekter og forvaltning og bidra til økt kompetanse i bomiljøarbeid på lokalt nivå. Begge kvartalsutvalgene ble invitert, men bare en person fra lille kvartal deltok.

Møte med Tøyenparken borettslag

I februar 1996 ble begge kvartalsutvalgene invitert til et felles møte med Tøyenparken borettslag i Sofienberg nabosentral. Hensikten var at Tøyenparken skulle formidle sine erfaringer med opparbeiding av gårdsrommet og organisering av vedlikeholdet. Tøyenparken skulle også formidle erfaringer fra arbeid med Miljøpatruljen hvor de fleste barna i kvartalet deltar.

Tøyenparken borettslag har engasjert tre personer til å jobbe i gården. Alle sammen er beboere. Det dreier seg om miljøvaktmester, byggeansvarlig /vaktmester og vanlig vaktmester. To er på heltid og en på 10 timer i uka. Lønna til miljøvaktmester er finansiert

over bomiljømidler fra Husbanken. De to andre er finansiert av borettslaget. Alle tre var til stede på møtet og informerte.

Fra lille kvartal møtte tre beboere. Fra store kvartal møtte leder av utvalget, for å fortelle at han ikke hadde anledning til å delta. Fem representanter fra kvartalsutvalgene hadde meldt frafall, men samtidig meldt at de gjerne skulle vært til stede.

De som var til stede var imidlertid fornøyd med den etablerte kontakten.

6 Gjennomføring av opparbeidelsen

Store kvartal

Opparbeidningen ble utført av anleggsgartner Sigurd Johansen, Drøbak. Plenen er totalt 360 m² og av denne ble ca 50 m² reparert pga slitasje. Buskplantingen ble supplert med 25 m² nye busker, og det ble lagt 30 m² nye naturheller og 80 m² betongheller. I tillegg ble fallet rettet opp på 60 m² gamle betongheller. Det ble bygd en lav støttemur på 11,5 m og satt kantstein på 22,5 lm. Av nye trekonstruksjoner ble det satt opp espalier for klatreplanter, ny skjerm rundt avfallsdunker og det ble installert nytt klatretårn, ny sandkasse, ny utebod pluss overbygget plass for sykler.

Kostnadene beløp seg til kr. 320 000 inkl mva og honorarer. Det ble direkte bearbeidet 245 m² flater. Gjennomsnittskostnader fordelt på det totale arealet gir en kvadratmeterpris på kr. 300.

Installering av porter ble koordinert med opprustingen og skjedde samtidig. Arbeid med vedlikeholdsetterslep i borettslaget Rathkesgate 5 / Jens Bjelkesgate 1 ble utført samtidig.

Anlegget blir overlevert i september 1996. I forbindelse med overlevering får beboerne endel redskaper, bl a en kompostkvern.

Lille kvartal

Opparbeidningen ble utført av Indre Østfold Anleggsgartneri. Fremdriftsplanen forutsatte anbudsåpning 12.02.96 for ny opparbeiding av Motzfeldtsgate 30 og opprusting av fellesarealet i gårdsrommet. Frist for oppstart ble satt til april og frist for ferdigstillelse til 1.07.96.

Anlegget ble utført med betongstein på gangflater og flater under sitteplasser. Sitteplassene ble rammet inn av lav buskvegetasjon. Det ble montert sandkasse, klatreapparat, huske, sklie, bord og benker. Nyinvesteringene i kvartalet dreide seg om 200 m² betongbelegg, 20 m² skiferflater, 20 m² gummibelegg, 50 m² buskfelt og 70 m² sandfelt ved lekeapparater. I alt ble 390 m² opparbeidet.

Kostnadene ble kr. 503.000 inkl mva og honorarer. Det gir en kvadratmeterpris på kr.1300 inkludert Motzfeldtgate 30. Kostnadene for denne gården beløp seg til 45 % av totalkostnaden, som ble dekket av ordinært byfornyelsestilskudd.

En halvdel av gårdsrommet ble ikke berørt i denne omgang, og består av buskplanting og plen som har blitt mindre intensivt brukt.

Installering av porter ble søkt koordinert med anleggsarbeidene i gårdsrommet, men pr juli 96 var portene ikke kommet på plass.

Det opprustete gårdsrommet ble overlevert til beboerne i juli 1996.

7 Vurdering av samarbeidet underveis i prosjektet

Dette blir ikke en evaluering av arbeidsmåtene, men en vurdering fra Byggforsks side om hvordan vi har opplevd at samarbeidet mellom ulike aktører har fungert i den perioden vi var involvert.

7.1 Samarbeid med kommunen, ved etat for eiendom og utbygging

Byggforsk har fra starten vært opptatt av å ha et tett samarbeid med EEU i gjennomføringen av prosjektet. Det er flere grunner til dette. Som gjennomføringsansvarlig organ har EEU førstehåndskunnskap til problemstillinger knyttet til gårdsrom, både når det gjelder opparbeiding og vedlikehold, samt offentlige krav, økonomiske rammer og avtaleverk som er knyttet til dette. EEU har hånd om virkemidler og beslutninger som vi antok det ville bli behov for i gjennomføringen av prosjekt "Bedre gårdsrom". Ved at prosjektet var forankret i EEU antok vi det ville være enklere å få utløst disse. Veien til nødvendige beslutninger ville være kort. Som gjennomføringsorgan med ansvar for gårdsrom er det også i første rekke EEU som skal lære av evalueringen, i forhold til videre arbeid med opparbeiding av gårdsrom. Vår erfaring er at man lærer mer ved å delta enn ved å lese rapporter som andre har utarbeidet.

Saksbehandler i EEU med bakgrunn som anleggsgartner og sosionom, har vært vår kontaktperson og medarbeider. Spørsmål som krevde avklaring har raskt blitt behandlet i etaten. Vi samarbeidet om prosessen og fordelte oppgaver underveis. I kontakten med beboerne var det vesentlig at kommunen var med og til stede hele veien. Det ga anledning til å informere direkte på spørsmål om hvilke rammer som påhviler byfornyede gårdsrom og hva beboerne må forholde seg til. Uavhengig av Byggforsks kunnskap på feltet, hadde vi ikke myndighet i forhold til f.eks iverksetting og håndheving av virkemidlene. Byggforsk kunne f.eks. ikke garantere at kommunen ville bevilge økonomiske midler til gårdsrommene, uten at vi hadde det skriftlig. Dette var lettere for kommunen selv. Det viste seg også at det gjorde prosessen mer smidig ved at størrelsen på beløpet ikke var fastlagt tidlig, selv om det ble opplevd som en frustrasjon underveis. At "kommunen" i tillegg hadde praktisk kompetanse i grøntanlegg og hadde interesse og kapasitet til å bistå beboerne i praktisk arbeid, bidro til å bygge opp beboernes tillit til at kommunen hadde seriøse hensikter med prosjektet.

Etaten har stilt jurist til disposisjon som har stilt opp etter behov. I praksis betydde det at etaten var tilgjengelig i forhold til de varierte problemstillingene som dukket opp og som krevde avklaring. Dette fungerte godt fordi saksbehandlerne i etaten prioriterte arbeidet og stilte opp når som helst og hvor som helst for å finne fram til løsninger. Dette har særlig vært viktig i forhold til den eiendommen hvor det ikke var inngått utbedringsavtale og overfor de gårdene der avtalene ikke var ført videre til tinglyste gårdsromserklæringer som heftelse på den enkelte eiendom. Saksbehandlerne i EEU har på en smidig måte forholdt seg til eierne for å få ryddet opp i avtaleforholdene. Dette har bl.a betydde at de i tillegg til å skrive brev, har benyttet telefon og møter der og når det har passet eierne. Dette har vært viktig for å kunne gi

målrettet informasjon og avklare misforståelser. Kommunen har på sin side fått informasjon som hadde betydning for den videre prosessen.

Da det viste seg at det ble behov for landskapsarkitektfaglig kompetanse til å utarbeide nye planer, engasjerte etaten raskt en landskapsarkitekt som kunne bistå i begge kvartalene. Visualisering av beboernes ideer bidro til å øke interessen. Rask framdrift her bidro også til å holde beboernes engasjement oppe.

7.2 «Markedsføring» av prosjektet til beboerne

Når ulike aktører som på forhånd ikke kjenner hverandre skal samarbeide, betyr det at de sammen må gå igjennom en prosess for å bli kjent, bygge opp tillit til hverandre og gjøre noe sammen.

Initiativet til prosjekt "Bedre gårdsrom" kom fra kommunen. Beboerne og eierne hadde ikke på forhånd gitt signaler om at de ønsket forandring, bortsett fra det som kom fram i første del av evaluering av gårdsrom.⁶ De to kvartalene var plukket ut fordi kommunen ønsket kunnskap om forbedring av tidligere opparbeidete gårdsrom. Dette betydde at Byggforsk og EEU presenterte seg i kvartalene med et budskap om at kommunen ikke syntes gårdsrommene var bra nok og at vi ville bidra til forbedring. For de beboerne som var enige, var dette greitt. For de få som syntes de hadde det fint var budskapet mer problematisk. Med hvilken rett kunne utenforstående definere deres uteområde som ikke bra nok? Dette gjaldt særlig en gård som har en vakker hage som de tidligere har fått pris for. Hagen er imidlertid nærmest privatisert av en person. For andre beboere gjelder "bare se og ikke røre". Dette hadde skapt konflikt i forhold til barna i gården og i resten av gårdsrommet. Denne innebygde konflikten førte til at prosjektet etterhvert mer og mer ble markedsført som et tilbud til beboerne og det fikk navnet «Bedre gårdsrom». Vi lærte at vi måtte selge et budskap om at beboerne skulle få det bedre, og heller legge mindre vekt på hva kommunen oppfattet som problem. Dersom beboerne var interessert i forbedringer ville kommunen bidra. Det var et tilbud de kunne ta i mot eller avslå. Kommunen stilte imidlertid noen forutsetninger som beboerne måtte ta hensyn til:

- beboerne i kvartalet måtte bli enige om hvilke forbedringstiltak som skulle prioriteres
- barns lekemuligheter skulle tilgodesees
- det skulle arbeides med å få et kvartalsutvalg til å fungere i forhold til framtidig vedlikehold

7.3 Uformell kontakt med beboerne

Vi har vært opptatt av å bli kjent med beboernes synspunkter og verdier underveis, slik at de kunne ivaretas i gjennomføringen av prosjektet. Flest mulig aktiviteter i vårt prosjekt ble derfor lagt til kvartalene. Det første beboermøtet ble holdt 11. mai 1995. Barnemøtene og begge kvartalsmøtene ble gjennomført midt i juni. I denne perioden var vi ofte i kvartalene for å delta på møter, dele ut innbydelser og levere referater. Det var nødvendig å finne fram til beboere som ville ha møte hjemme hos seg. For å dele ut innkallinger, måtte vi inn i alle oppganger for å nå postkassene. Vi måtte finne noen som kunne lukke opp låste oppganger.

⁶ S.Søholt, 1993; *Gårdsrom som en del av byfornyelsen. Spørreundersøkelse av beboernes egne vurderinger*. NBI.

Dette var arbeid som postverket kunne ha gjort. Men, vi hadde ikke fullstendige beboerlister og ville gjerne at alle som bodde i gårdene skulle få vite om prosjektet, også de som bodde på framleie. Dessuten ble vi kjent i kvartalet når vi lette oss fram. Vi snakket med folk og folk snakket med oss. Misforståelser ble oppklart og folk ble oppfordret til å følge med på prosjektet⁷.

Befaringer og utdelingen ga oss informasjon om det var skjedd noe nytt i gården eller kvartalet siden sist, og vi observerte hvordan gårdsrommet ble brukt og av hvem.

7.4 Samarbeid mellom beboerne, eiere, EEU, Byggforsk og landskapsarkitekt

Det er beboernes synspunkter på hva som er bra i gårdsrommet og hva det bør gjøres noe med som har vært styrende for prosjektet. Deres krav om låst gårdsrom førte f.eks til at kommunen åpnet for å kople på portprosjekt som har vært gjennomført i andre kvartaler. Dette kom i tillegg til kommunens bevilgninger til prosjekt "Bedre gårdsrom." Både beboere og gårdeiere har vært invitert til kvartalsmøtene. Arbeidsformen har vært lagt opp på en slik måte at beboerne måtte delta og være aktive for at det skulle føre til konkrete forbedringsforslag. Beboerne måtte involvere seg og komme med forslag og ideer for at det skulle bli noe prosjekt. Dette var nytt i forhold til førstegangs opparbeidelse av gårdsrommet. Beboerne var aktive i gruppearbeidene, mens det virket som eierne opplevde dette som bortkastet tid. Det virket også som eierne syntes det var litt komplisert å planlegge direkte sammen med beboere. På den annen side har de ikke motsatt seg forslag, såfremt det ikke førte til nye kostnader.

Landskapsarkitekten fikk overlevert materiale med beboernes ideer og utarbeidet plan på bakgrunn av dette. Oppgaven var å tegne ut forslagene. I det lille kvartalet lagde imidlertid landskapsarkitekten et planforslag som ikke tok helt hensyn til dette. Det gjaldt både bevaring av eksisterende kvaliteter som beboerne satte pris på og innpassing av nye forslag. Sammen med andre uenigheter om planforslagene, førte dette til at prosessen tok lenger tid. Det endelige produkt ble det imidlertid enighet om etter rådslagning i enkeltgårder og med konsulenten.

Prioritering av barna

Kommunen så behov for at barna ble tilgodesett med bedre lekemuligheter. Bevisst har barna vært koplet inn i planleggingsprosessen for å få deres syn med. Samtidig fikk barna informasjon om hva de voksne forventet av deres oppførsel i gårdsrommet. For å holde barns interesser høyt på dagsorden, har det vært nødvendig for EEU og Byggforsk å framheve dette i møtet med de voksne. De voksne ville gjerne at barna skulle ha det bra, bare de ikke var der hvor de selv var. Dette gjaldt særlig lille kvartal hvor det var konflikt mellom barn, eldre og voksne om hvem som skulle ha makt over territoriet. En følge av å kople barna bevisst på prosessen har vært at det i begge kvartal, både hos barn og voksne, har blitt sådd en interesse for å danne "barnas miljøpatrulje" etter modell av Tøyenparken borettslag. Da vil barna også gjøre nyttige vaktmesteroppgaver i gårdsrommet. Tiltaket krever imidlertid oppfølging av

⁷ Det var ikke mange beboere i hvert kvartal som deltok. Rundt 15 voksne i hvert kvartal hadde vært «innom». Det vi gjorde når vi snakket uformelt med beboerne i kvartalene var å «remobilisere». Vi forsøkte å bidra til at de holdt interessen oppe og at prosjektet samtidig handlet om ting de var interessert i. Vi holdt dem «varme.»

voksne. I lille kvartal har det også vært diskutert at barnas foreldre skal lage felles regler for barns bruk av gårdsrommet.

Inkludering av innvandrere

EEU og Byggforsk ønsket at arbeidet med prosjektet ble lagt opp på en slik måte at beboere med innvandrerbakgrunn ikke ble ekskludert fra å delta. Byggforsk hadde i forslag til aktivitetsplan foreslått å vurdere eget møte for kvinner. Dette ble erstattet med møter med barna. Omtrent alle barna hadde innvandrerbakgrunn og det var dem som var storforbrukere av gårdsrommet. Noen av mødrene deltok sammen med egne barn, eller fulgte med fra vinduet da vi hadde barnemøtene.

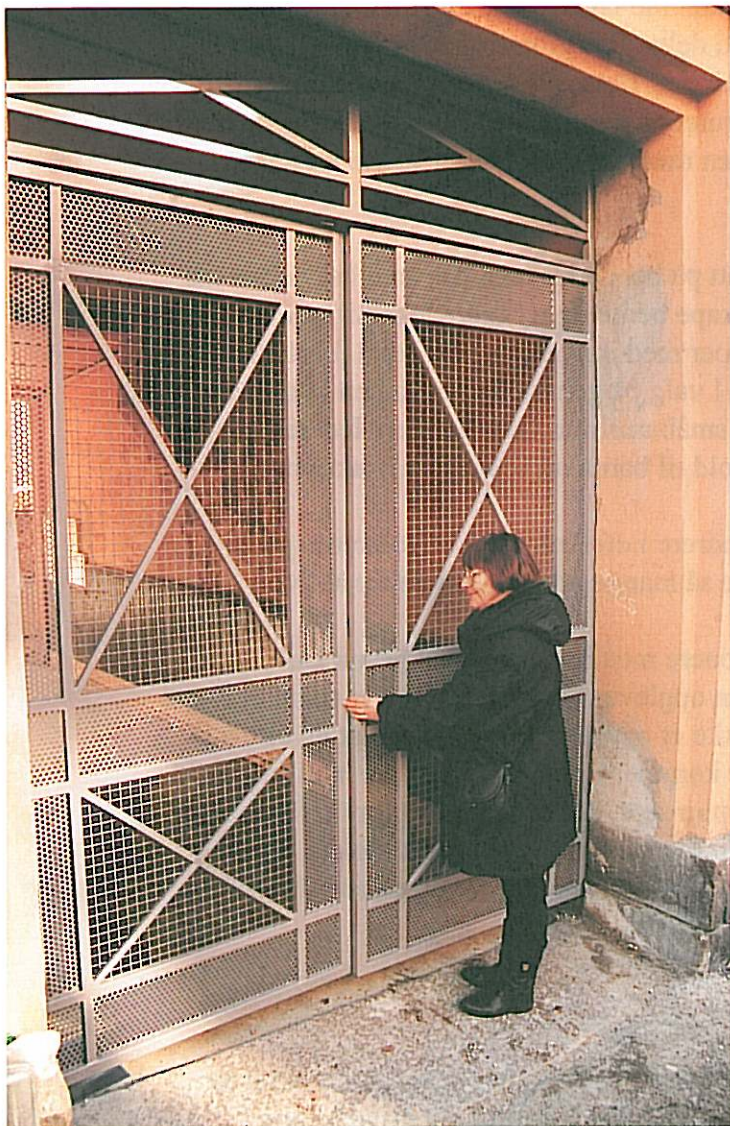
Noen beboere med innvandrerbakgrunn har deltatt på beboermøtene. De som har deltatt har vært småbarnsforeldre og har vært opptatt av å skape bedre og tryggere lekemiljø for barna. I hvert kvartalsutvalg har det blitt valgt inn en beboer med innvandrerbakgrunn. I lille kvartal ble vedkommende valgt til leder i første periode. I valg på generalforsamlingen i borettslaget våren 96 ble vedkommende erstattet av en norsk småbarnsmor. Den tidligere lederen har gitt uttrykk for at han fortsatt vil engasjere seg i forhold til barna og sosiale fellesaktiviteter.

Beboere med norsk bakgrunn har etterlyst innvandrere i «fellesskapet.» De savnes på fellestiltak i gårdene. Det er imidlertid heller ikke så mange norske som deltar aktivt.

Det har vært forventet fra den norske siden at beboere med innvandrerbakgrunn kan mobilisere andre innvandrere til å delta. Dette kan oppleves som vanskelig for noen. Beboere med innvandrerbakgrunn har det til felles at de ikke er opprinnelig norske og at de ofte blir sett på som en gruppe av de norske beboerne. De kommer imidlertid fra ulike land, snakker forskjellige språk og kan ha vanskelig for å kommunisere, da fellesspråket for de fleste av dem også er norsk. Det kan likevel skape tillit at innvandrere blir valgt inn i lokalt styre og stell. Det kan bidra til at også andre blir interessert. At innvandrere får posisjoner lokalt viser andre at det nytter å engasjere seg i det norske samfunnet.

Tilgodeseelse av voksne og eldre

Voksne og eldre beboere har gitt uttrykk for at de ønsker rolige sitteplasser, uforstyrret av barns lek. I lille kvartal har hver gård fortsatt egen sitteplass innenfor sin private sone. Lekeapparatene er forsøkt sentralisert langs gangveien gjennom kvartalet. Lyd fra barns lek er det derimot vanskeligere å skjerme seg mot. Kvartalet er lite slik at lekesonene og de skjermede sitteplassene kommer tett på hverandre. I det store kvartalet er det også sitteplasser innenfor hver gårds private sone, bortsett fra i Sverdrups gate 6. I tillegg blir det etablert felles sitte- og grillplass tilgjengelig for alle sentralt i kvartalet. Voksnes ønske om å sitte i fred, strider mot små barns ønsker om voksenkontakt.



To viktige forbedringer i Store kvartal

Porter som kunne låses var et viktig ønske hos beboerne, og en forutsetning for alle andre forbedringstiltak. Dette er en moderne port som passer godt inn i miljøet.

Store kvartal fikk et basketballstativ, og det er mye brukt, noe som fremgår av slitasjen under nettet.

8 Oppsummering og resultater

Kommunen ved EEU har stilt ulike virkemidler til rådighet for å bidra til forbedring av gårdsrommene. Nedenfor gir vi en kort oppsummering av hva disse virkemidlene har ført. Virkemidlene det dreier seg om er:

- Juridisk bistand
- Prosess- og organisatorisk bistand
- Penger
- Engasjement av landskapsarkitekt

8.1 Juridisk bistand

For at gårdsrom skal fungere som fellesareal for beboerne, er det vesentlig at det foreligger et juridisk rammeverk som støtter opp om fellesbruk og vedlikehold. Det juridiske rammeverket er knyttet til gjennomføring av byfornyelsen og inngåelse av utbedringsavtaler med hver enkelt eiendom. Utbedringsavtalene gir grunnlag for å tinglyse erklæringer som gir beboerne gjensidig rett til å bruke hverandres uteareal. Den tinglyste erklæringen viser et kartutsnitt av kvartalet hvor eiendommens ubebygde areal /fellesareal er markert ved skravering. Dette arealet kan brukes av alle som bor i kvarteret. Den tinglyste erklæringen blir stående som en heftelse på eiendommen, uavhengig av eier. Erklæring som skal tinglyses må underskrives av eier.

Store kvartal

I forbindelse med prosjekt "Bedre gårdsrom" er det tinglyst erklæringer for følgende eiendommer:

- Sverdrups gate 6, privat eier
- Sverdrupsgate 4, gårdeierselskap
- Herslebsgate 2b, privat eier

Rathkesgate 3 og 6 er et sameie som ligger på hver side av Rathkesgate. Sameiet har et uteareal i bakgården til Rathkesgate 6. Rathkesgate 3 sogner imidlertid til store kvartal. For beboerne i denne gården er det mer naturlig å bruke uteområdet i eget kvartal enn å gå over gata. Eiendommen har ikke utbedringsavtale. Den ble revet og nybygget av Oslo Byfornyelse A/S og kommunen. Det er nå innledet forhandlinger med styret i sameie om å undertegne en erklæring som kan tinglyses. Det er juridisk uklart om alle sameierne (63 eieseksjoner) må skrive under eller om det er tilstrekkelig med 2/3 flertall på generalforsamling som gir styret fullmakt. EEU følger opp denne saken.

Lille kvartal

Alle eiendommene i kvartalet hadde utbedringsavtale og tinglyst erklæring, bortsett fra Motzfeldtsgate 30. Motzfeldtsgate 30 ligger midt i gårdsrommet og var ikke opparbeidet. I



Store kvartal etter opparbeidelsen

Store kvartal sett nordover mot den nye sittegruppen. Den dominerende felles plenen er markert av grønne trær, og flere ulike funksjoner ligger inntil dette fellesrommet.

løpet av prosjektperioden har EEU inngått utbedringsavtale med eier og eier har underskrevet erklæring som er tinglyst. Det betyr at bakgården kan opparbeides og inngå som en del av det fellesgårdsrommet.

8.2 Prosess- og organisatorisk bistand

Byggforsk og EEU har bistått eiere / styrer i beboeide gårder med å få organisert og valgt beboerorganisasjoner til å påta seg ulike oppgaver.

Kvartalsutvalg

Ingen av de to kvartalene hadde kvartalsgrupper og styrer da prosjekt "Bedre gårdsrom" startet. I store kvartal hadde en beboergruppe fungert i 2-3 år etter den første opparbeidelsen. Grappa «sovnet» inn p.g.a. manglende oppslutning. Det er nå valgt kvartalsstyrer i begge kvartalene med representanter fra hver gård. Styrene har hatt flere møter. Kvartalsstyret i store kvartal tar selv initiativ til møter og har fordelt oppgaver. Styret i lille kvartal har behov for støtte og oppfølging.

I lille kvartal er det vanskeligere å finne fram til en enhetlig beboerorganisering av vedlikeholdet. To av fem gårder betaler allerede for vaktmestertjenester fra Gamle Oslo servicesentral. To gårder er private med utleie på korttidskontrakter. Eierne beskriver beboerne som uinteresserte i å delta. Eierne har vist liten interesse for felles vaktmesterløsning.

Høsten 95 arrangerte begge kvartalsstyrene fellesdugnad i gårdsrommet.

Portgrupper

I tillegg til kvartalsstyrer er det valgt portgrupper i hvert kvartal. I portgruppene sitter representanter for eierne/styrene. Gruppene skal planlegge, engasjere konsulent og få gjennomført oppsetting av låsbare porter. Arbeidet koordineres med opprusting av gårdsrommene.

8.3 Penger

En av grunnene til at disse to kvartalene ble valgt ut til prosjekt "Bedre gårdsrom", var at de var nedslitt, at det manglet mye og at beboere hadde gitt uttrykk for at vedlikeholdet ikke fungerte. I løpet av 3/4 år er beboerne i kvartalene blitt enige om plan for å forbedre gårdsrommet. Kommunen dekker mesteparten av kostnadene.

Investeringskostnader

I store kvartal er det inngått kontrakt med anleggsgartner som viser en kvadratmeterpris på kr. 324,- inkl. moms for opprusting av fellesarealene. EEU antar at kvadratmeterprisen i lille kvartal vil bli noe høyere. Arealet her er mye mindre og opprustningsarbeidene nærmer seg



Lille kvartal etter opparbeidelsen

Lille kvartal sett nordover. På bildet ser vi i forgrunnen Motzfeldtsgate 28 med store flater hardt dekke. De opprinnelige bakgårdene har beholdt et individuelt preg, og gårdsrommet fremstår som et fargerikt fellesskap av mange enkeltheter.

nyanlegg. Flere funksjoner må dekkes på et knapt areal. Kvadratmeterprisen blir kr 650,- (1996). Sett i forhold til ny opparbeiding koster store kvartal mellom 1/3 og 1/4 av kvadratmeterprisen. EEU's erfaringstall forteller at kostnadene ved nyanlegg ligger på ca. kr 1000,- - kr. 1500,-.

I opprustningsarbeidene inngår at beboerne skal utføre en del oppgaver som på dugnad.

Vedlikeholdskostnader

Ytterligere vedlikeholdskostnader er fortsatt eiernes ansvar. Begge kvartalsstyrene har vedtatt et fordelingsprinsipp for vedlikeholdskostnader som belaster hver gård etter antall leiligheter. I store kvartal har styret vedtatt at hver leilighet betaler kr. 100 pr. år. Dette gir et vedlikeholdsbudsjett på ca. kr. 12-13000 pr. år. Kostnaden søkes dekket over hver eiendoms driftsbudsjett.

Portkostnader

Kommunen dekker 80 % av kostnadene til installering av låsbare porter. Eiere/styrer i beboeide gårder har vedtatt å dekke de resterende 20 %.

8.4 Engasjement av landskapsarkitekt

Landskapsarkitekten har tegnet ut forslag til nye planer på bakgrunn av hva som kom fram på beboermøtene. Hun har også utarbeidet underlag til anbudsinnbydelser. Planforslagene ble utarbeidet høsten 1995.

Hovedintensjoner bak planforslagene:

- styrking av fellesskapet
- bedre forhold for barn - bedre og flere lekeapparater
- sykkelstativ
- skur med plass til redskap og barnevogner
- visuell opprydding
- oppretting av setninger og skader på beleg, bedre overvannshåndtering
- standardheving i materialer og beleg

Store kvartal

Prinsippet bak planen er som før, et stjernermonster der den sentrale plenen har adkomst fra mindre uterom.

Det foreligger tinglyst gårdsromserklæring fra Herslebs gate 2b. Gjerdene mot nabobakgårdene blir stående inntil videre.

Fellesarealer er vist i midten, mens armene på stjernen blir mer private soner. En markert forandring er at sitteplassene flyttes ut fra husveggen. Dette er en styrking av fellesskapet som er foreslått av beboerne i de to gårdene. Det blir passasjer gjennom den lange hekken av



Resultater å glede seg over

Sittegruppen i hjørnet av plenen i Store kvartal har forandret bruksmulighetene til det bedre. Møblene er strategisk plassert i hjørnet av den store felles plenen, og de som bruker plassen, tar hele gårdsrommet «i besittelse».

Nederst ser vi fra innvielsesfesten i Lille kvartal. En av beboerne spiller trekkspill for barna.

sibirkornell, og det blir plass for grill mellom sittegruppene. Sitteplassene ved inngangene ved Jens Bjelkes gate 1 og Rathkes gate 5 vil bli beholdt, men kan også flyttes inn i fellesarealet.

Lekeapparatene var tildels ødelagt, Det kommer nye lekeapparater, ny sklie og et kurvballstativ ute på plenen nær gavlen til Sverdrups gate 4.

Det vil bli opprusting når det gjelder materialstandarden. Landskapsarkitekt Torun Hellen forteller at utgangspunktet var å gjøre rimelige reparasjoner på det eksisterende anlegget. Hun karakteriserte dette som forfallent. Det blir lagt natursteinsheller og betongheller på slitte områder, og diagonalen over plenen skal sås til når portene blir stengt for fremmede. Behovet for å krysse fra Sverdrups gate 6 til Rathkes gate 1 vil da antageligvis være lite.

Lille kvartal

Prinsippet bak planen er som før, bakgårder som forbindes av gangstien. Et nytt innslag er at Motzfeldts gate 30 vil knyttes til gangveien. Tilknytning av Motzfeldts gate 30 betyr at fellesarealet utvides og her kommer det nytt lekested med huskedyr og sklie, en sittegruppe, og et hellelagt område med et stort tørkestativ.

Lekefunksjonene blir mer bevisst knyttet til gangveien. Noen er flyttet og gjort bedre tilgjengelige. Dette gjør at roligere soner kan oppnås inntil husene.

Fellesarealet er styrket ved ny sittegruppe og sandkasse ved Jens Bjelkesgate 35, på den mest solrike delen av gårdsrommet.

Garasjen i Motzfeldts gate 30 skal bli felles skur for redskaper og sykler.

Ved Motzfeldts gate 28 kommer nye stativer som sykler kan låses til. Det blir to større tørkestativ i gårdsrommet, og det er vedtak om at de skal være til bruk for alle.

Sandbassenget midt i gårdsrommet er gjort større og er nå fallunderlag for en ny og større huske. I Jens Bjelkes gate 35 har tørkeplass og sittegruppe byttet plass. Ved siden av sittegruppen er det en ny sandkasse for småbarn.

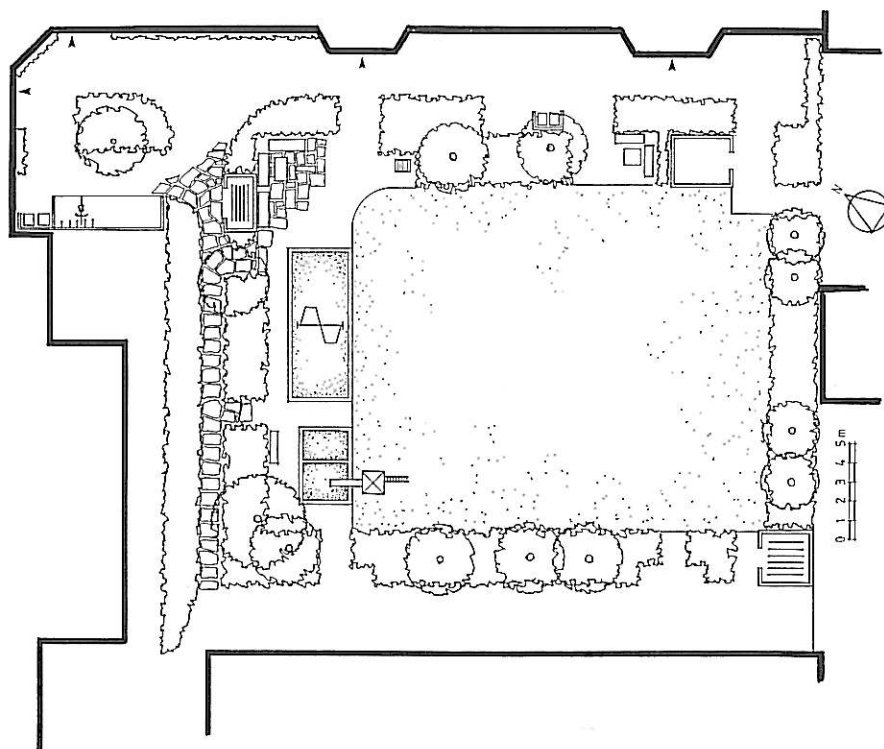
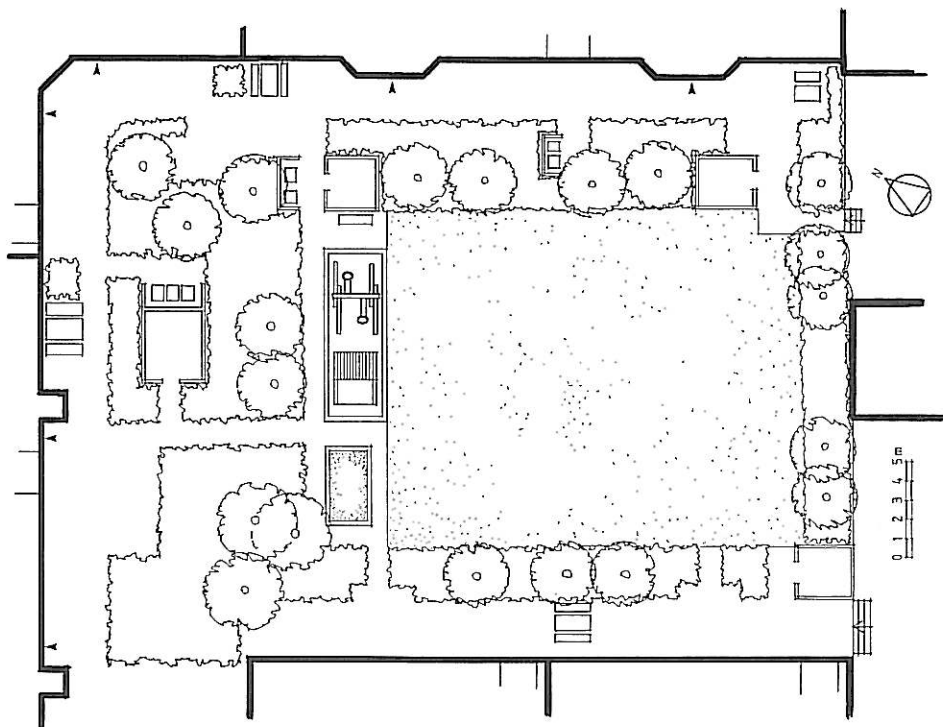
Barna ønsket mer lekeutstyr og har fått bildekkhuske, klatrestativ, bedre sklie med gummiheller og sandkasse for småbarn.

Mens fellesfunksjoner legges langs gangveien, er de mer private sittegruppene plassert langs husveggene. Motzfeldts gate 28 får en sittegruppe som er noenlunde skjermet.

Herslebs gate 30, Jens Bjelkes gate 35 og Motzfeldts gate 32 blir relativt lite endret. Disse tre bakgårdene får i hovedsak preg av halvprivate soner. Området med felleskarakter er endel utvidet. Grensen mellom privat og mer offentlig er ikke viktig for barna, men de voksne kan sette pris på at det finnes en sittegruppe til alle gårdene.

Det blir store forandringer i Motzfeldts gate 28. Denne bakgården var helt nedslitt, og vil få nytt dekke av betongstein. Sittegruppen er flyttet inn i kroken og blir innrammet av vegetasjon, og det blir mer grønt. Plantene blir beskyttet av blokkstein ut mot gangstien. Porten blir flyttet og ny plass for søppelkasser blir mot gjerdet mot gaten.

Planen kan gi klar forbedring fra tilstanden i 1995, spesielt når det gjelder materialvalg og mulighet for enklere vedlikehold.

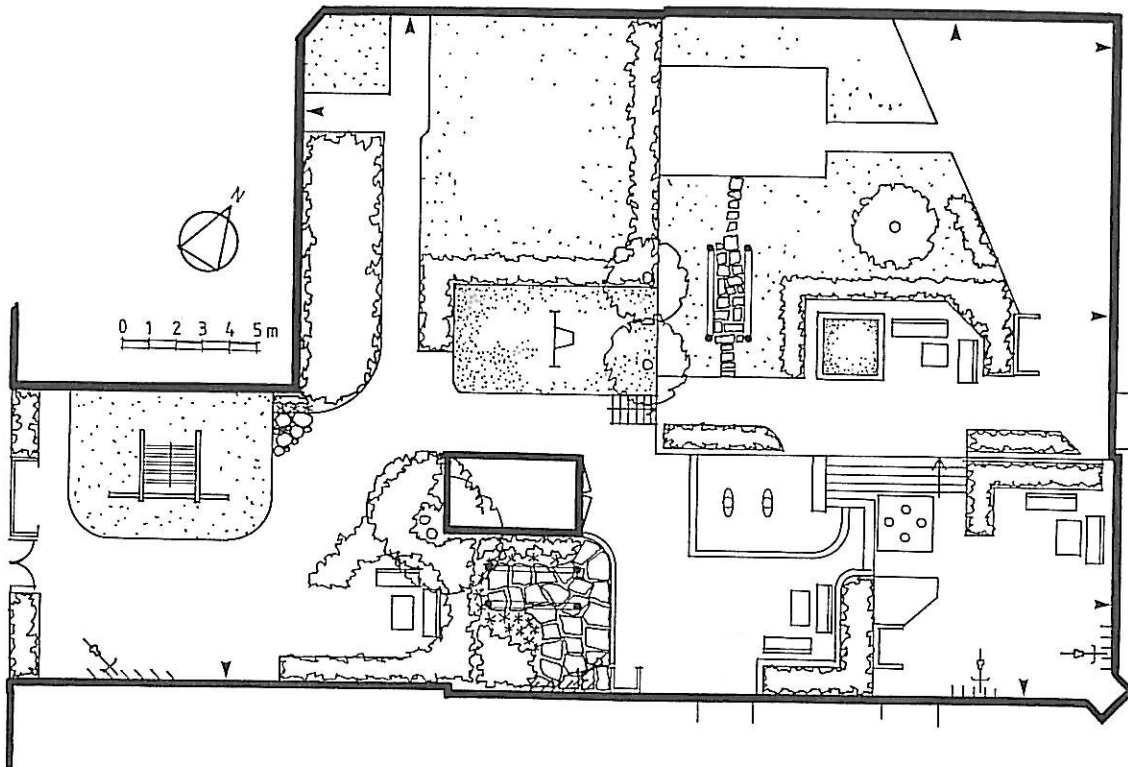
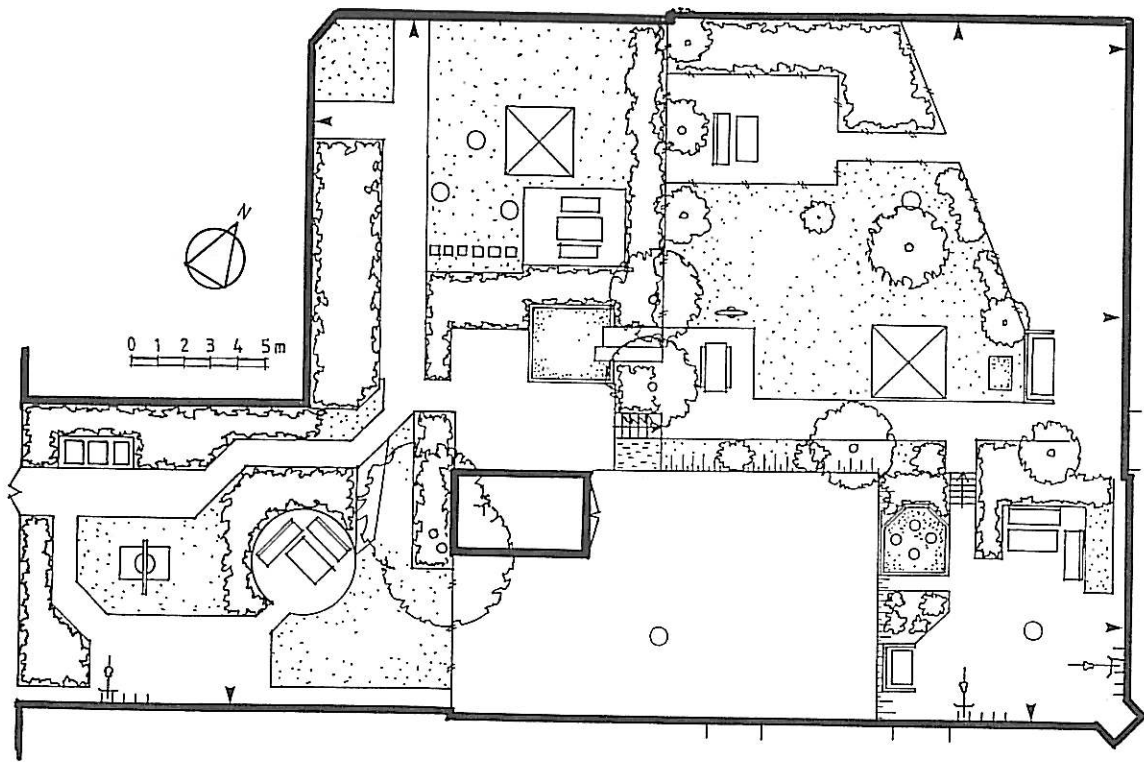


Plan av store kvartal før og etter prosessen

Øverst: plan av Store kvartal 230901 mellom Jens Bjelkes gate, Sverdrups gate, Herslebs gate og Rathkes gate før forbedring. Bebyggelsen består av hus fra århundreskiftet, bortsett fra Rathkesgate 3, som er noen få år gammelt. Planen ble laget før Rathkesgate 3 ble revet / nybygget. Opprinnelig sto det bakbygning midt på det som i dag er åpen plen.

Nederst: plan av store kvartal etter forbedringsprosessen.

Tegning ved landskapsarkitekt Torun Hellen, sept. 1995. Forbedringene er beskrevet i teksten og omfatter bare det sentrale, store rommet, ikke "bakgårdene". Det er lagt vekt på fellesskap, og inntil plenen kommer er det opparbeidet en strategisk plassert sittegruppe. Barna har fått nye lekeapparater til erstatning for de gamle, ødelagte. De har også fått kurvballstativ på plenen. Denne er ikke tegnet inn på planen.



Plan av lille kvartal før og etter prosessen

Øverst: plan av Lille kvartal 240107 mellom Jens Bjelkes gate, Motzfeldts gate, Herslebs gate og Vahl skole før forbedring. Figuren er en registrering av tilstanden sommeren 1995, utført av landskapsarkitekt Torild Bakke.

Nederst: Lille kvartal etter forbedringsprosessen. Tegning ved landskapsarkitekt Torun Hellen, nov. 1995. Forandringene er beskrevet i teksten, og de knytter seg stort sett til fellessonen langs gangstien. Også her er fellesskapet styrket, og barna har fått et bedre tilbud.

8.5 Arkitektfaglig vurdering etter befaring juli 1996

I løpet av sommeren 1996 ble kvartalene ferdig opparbeidet, etter planen utarbeidet av beboerne og landskapsarkitekten i fellesskap. Her gir vi en vurdering av resultatet.

Store kvartal - grønt fellesrom

Hovedinntrykket er klart forandret gjennom de endringene som er gjort. Inne i gårdsrommet danner rogn og andre trær et vakkert grønt, felles "parkrom". Dette dominerer gårdsrommet, og har ikke vært tydelig før. Det skyldes dels at trærne har vokst i sommer, og dels at ganglinjer, sittegrupper og annen innredning er forandret i løpet av forbedringsprosessen.

Inngangen til gårdsrommet ved Sverdrupsgate 6 er omtrent som før, og hellegangen fører rett ut på plenen i midtrommet. Ganglinjene forøvrig er endret og forbedret, man går langs Jens Bjelkesgt.1, med flere passasjer ut til plenen. Hekken med sisbirkornell er klippet ned og redusert. Denne hekken fremstår litt tynnslitt, og det kunne plantes inn supplement. Det er lett å ta avleggere. Helleleggingen er supplert med flere slags materialer. Skurene er endel forandret, og det er kommet et skur for klestørk, som var tatt i bruk.

Den viktigste forandringen er sittegruppen i hjørnet av plenen. Det er en, ikke som på planen to. Grillen er sløyfet. Sittegruppen gjør store forandringer med gårdsrommet. Den er plassert i det mest solfylte hjørnet av fellesrommet, og tar "det i besittelse". Samtidig stenger den lekkasjen ut av midtrommet, og understreker det grønne fellesarealet klart.

Lekeapparatene er reparert og forbedret. Basketballstativet er kommet opp, og er på mange måter godt plassert i gårdsrommet. Det er flittig i bruk, og plenen under er derfor slitt. Portene er på plass, men porten i Sverdrupsgt. 6 er feilkonstruert og kan lett åpnes fra gatesiden.

Lille kvartal juli 1996 - broket mangfold

Lille kvartal har nå preg av broket mangfold, og fremstår ikke med klare hovedtrekk. Dette er ingen ulempe. Den sentrale langsgående gangveien er beholdt, men i tillegg er tverrforbindelsene sterkt markert. En del lave gjerder deler opp rommet og bidrar til det mangfoldige preget. Alle de opprinnelige gårdsrommene har forskjellig preg. Motzfeldtsgt. 28 er et hellelagt rom der det er plassert et sandbasseng og en sittegruppe. I tillegg finnes andre funksjoner. Det grønne rundt sittegruppen er beskyttet av stor stein. Rommet er lyst og blir lett varmt. Herslebsgt. 30 er en grønn og kjølig oase med en sittegruppe. Her finnes også et sandbasseng. Jens Bjelkesgt. 35 er visuelt dominert av en sittegruppe bak lave gjerder. Hellegangen fram til tørkestativet krysser dette gjerdet.

Forøvrig finnes sandkasse og en sittegruppe med klar felles karakter. Motzfeldtsgt. 32 er det minste rommet, og har dekke av betongstein. I Motzfeldtsgt. 30 er det flere materialer på bakken, som naturligvis gjør bildet broket. Høydeforskjellene i gårdsrommet, de lave gjerdene og trappa som fører på tvers ned i Motzfeldtsgt. 30 og 32 bidrar også til det sammensatte preget.

8.6 Hva har hemmet og fremmet de to gårdsrommene fra å fungere godt?

Nedenfor er det trukket fram noen punkter som har kommet fram underveis og som har vært medvirkende årsaker til å hemme eller fremme beboernes interesse for å bruke, ta vare på og utvikle det sosiale og fysiske miljøet i de to gårdsrommene.

Hemmer:

- * Mangel på kjennskap til beboere i andre gårder.
- * Mangel på tid og overskudd til å involvere seg på fritida.
- * Mye ut- og innflytting, spesielt i de private leiegårdene. Folk visste ikke hvem som bodde i kvartalet.
- * Utrygghet. Folk var utrygge og redde for hva rusmisbruk og kriminalitet i gårdsrommet og i strøket førte med seg.
- * Kvartal åpne mot gata. Åpne kvartal førte til usikkerhet om kvartalet var privat eller offentlig område. Fremmede hadde fri tilgang og folk visste ikke hvem som bodde i kvartalet.
- * Interessekonflikter. Barn og voksne / eldre hadde ulike interesser av bruk av gårdsrommet. Eiere og beboere hadde ulike interesser i forhold til opparbeiding og inngjerding.
- * Mangel på kjennskap til eksisterende rettigheter og plikter i forbindelse med gårdsrommet.
- * Planløsningen hadde ikke i tilstrekkelig grad lagt vekt på fellesskapsfunksjoner, men opprettholdt "psykologiske" eiendomsgrenser selv om gjerdene var revet.
- * Opparbeidelsen var ikke gjennomført i hele gårdsrommet. Tidligere særavtaler forhindret innlemmelse i det som skulle være felles.
- * Dårlig kvalitet på utførelse. Materialer og utforming som var vanskelig å vedlikeholde og som dermed raskt så sjukskete ut, reduserte beboernes interesse for vedlikehold.
- * Dårlige omgivelser. Dersom det ikke finnes andre grøntarealer i nærheten som kan avlaste bruken av gårdsrommet, må kvartalet løse behov som normalt ville dekkes i nærmiljøet. Ekstra konfliktfyllt i små kvartal med knappe areal og ulike brukergrupper, slik som i lille kvartal.
- * Eksisterende eiendomsforhold. Eksisterende eiendomsgrenser ble håndhevet i strid med intensjonen om et felles oppholdsareal og mindre private soner. Eiendomsgrensene styrte beboernes bruk av utearealet. Bare barna lekte fritt, men de ble jaget fra noen eiendommer selv om de hadde juridisk rett til å leke der.

Fremmer:

Proessen i gårdsrommene er ikke avsluttet enda. Hvilke faktorer som til slutt vil bidra til at kvartalsutvalgene eventuelt fungerer og at folk bruker og interesserer seg for gårdsrommet, vet vi ikke sikkert. Noen inntrykk har vi imidlertid fått underveis i arbeidet.

- * Utsikt til å øke boligens attraktivitet på markedet. En del beboere opplevde at de av økonomiske grunner ikke hadde anledning til å flytte. For å gjøre det beste ut av situasjonen, motiverte det en del til å delta i å forbedre miljøet der de bodde.
- * Beboerorganisering på kvartalsnivå. Gjennom organiseringen ble beboerne kjent med beboere i resten av kvartalet og det ble flere til å trekke lasset.
- * Støtte og oppfølging av kvartalsutvalgene fra EEU og Byggforsk. I tillegg til å være nyttig, viste det at noen utenfor miljøet så på det de gjorde som viktig og bra.
- * Samtidig planlegging og samtidig anleggsarbeid for hele gårdsrommet. Samtidighet gjør det lettere å legge til rette for fellesskap. Samtidighet gjør det også mulig å arrangere kvartalsmøter hvor beboere fra ulike eiendommer kan bli kjent med hverandres syn og prioriteringer.
- * Juridisk bindende avtaler for hele kvartalet. Det bør søkes mot like juridiske avtaler for hele kvartalet. Særavtaler innvilges bare der det er saklig grunn og nødvendig. Alle gårdsromserklæringer bør tinglyses med gjensidig bruksrett til utearealet.
- * Informasjon om jussen knyttet til bruk og vedlikehold av gårdsrom. Kommunen bør legge vekt på bred informasjon om hva de juridiske avtalene innebærer for hver enkelt gård og for kvartalet. Informasjonen må være enkel og tilgjengelig, både skriftlig og muntlig slik at beboerne kan spørre om det de ikke forstår.
- * Stimuleringsmidler fra kommunen.
Penger fra kommunen har klart bidratt til å motivere beboerne til å engasjere seg. Det har vært en forståelse for at de kunne få ekstraordinære midler hvis de «hang seg på» prosjektet. Lignende har vi sett fra andre bomiljøprosjekter. Stimuleringsmidler til å komme i gang å få gjort noe er vesentlig når beboere eller lokale organisasjoner ønsker å endre sine omgivelser. Når de har vist at de får det til, er det lettere å få midler fra lokalmiljøet. Midler i den størrelsesorden som er investert i dette prosjektet er det imidlertid ofte vanskelig å hente ut lokalt på trivselstiltak.

9 Anbefalinger

Nedenfor har vi foreslått to typer anbefalinger. For det første handler det om anbefalinger til kommunen for å følge opp prosjekt «Bedre gårdsrom» så lenge kvartalsstyrene har behov for det. Dernest handler det om mer generelle anbefalinger til kommunens arbeid med opparbeiding av nye gårdsrom. Noen av disse anbefalingene samstemmer antakelig med kommunens praksis i dag. Vi tar dem imidlertid med her for å understreke at vi opplever dem som viktige.

9.1 Oppfølging av prosjekt "Bedre gårdsrom"

Kvartalsstyrene er nyetablerte og trenger tid for å finne sin form. De trenger hjelp til å finne fram til fornuftige oppgaver og måter å løse dem på. De trenger hjelp til å bygge opp solid organisasjonskultur. De kan også ha behov for bistand til konfliktløsning beboergrupper og gårder imellom.

* *Gartnerkurs*

Kommunen bør tilby kvartalsstyrene og /eller grøntutvalg opplæring i skjøtsel av de grønne områdene. Opplæringen bør følge årstidene. Opplæringen kan knyttes til dugnader som kvartalsstyrene organiserer.

Barna bør også få tilbud om gartnerkurs og opplæring i hva de kan gjøre med og i det grønne.

* *Oppfølging av kvartalsstyrene*

Det er vesentlig at kvartalsstyrene lykkes med skjøtsel av grøntområdet, for at beboerne generelt skal bli mer interessert i å bruke og ta vare på det.

Kommunen bør følge opp kvartalsstyrene. Det er viktig å etterspørre hvordan arbeidet går, om noe er vanskelig, om kommunen kan bidra med noe osv. En viktig del av oppfølgingen vil være å følge med på hvordan hver enkelt gård forholder seg til kvartalsstyret. Har det f.eks blitt rutine å velge representanter til kvartalsstyre på generalforsamling, har kostnader til vedlikehold blitt en fast post i gårdens budsjett osv.

* *Lille kvartal*

Kommunen må ta et ansvar for å få kvartalsstyret til å fungere. Det kan også være behov for opplæring i organisasjonsarbeid, møtekultur og hvordan man forhandler mellom ulike syn for å komme fram til et kompromiss som de fleste kan akseptere.

EEU kan forhandle med prosjekt «Delta» i bydel 6 om de kan overta noe av oppfølgingen og kontakten med kvartalsstyret.

9.2 Anbefalinger til Etat for eiendom og utbygging for etatens videre arbeid med gårdsrom

Styrking av beboeres og eieres «eieforhold» til kvartalsgårdsrom

Kommunen bør legge opp til en gjennomføring av opparbeidelse av kvartalsgårdsrom som styrker «eieforholdet» til gårdsrommet hos beboerne og eiere.

* *Metoder og teknikker som setter beboerne i sentrum*

Ved opparbeidning av kvartalsgårdsrom må kommunen legge vekt på metoder og teknikker som har til hensikt å redusere avstanden mellom beboere, eiere, kommunen og fagfolk. De som skal bruke gårdsrommet må oppleve seg som viktige hovedaktører i prosessen med mulighet til reell innflytelse.

* *Beboernes lokalkunnskap som premiss i planprosessen*

Beboernes eksisterende lokalkunnskap om kvartalet og miljøet må tidlig hentes fram, synliggjøres og trekkes inn som premiss i planprosessen. Det samme må deres tanker om bruk og vedlikehold av gårdsrommet. Det vil styrke interessen for bruk og vedlikehold.

I en del tilfelle vil det kreve innsats over tid å få beboere og eiere positivt involvert i planprosessen. Ansvar for å trekke inn beboere og eiere som medvirkende parter må ligge hos kommunen.

* *Framgangsmåter som inkluderer alle grupper av beboere*

I første fase av evalueringen viste det seg at innvandrerguppen ikke hadde tillitsverv og at de heller ikke hadde vært valgt til beboerrepresentanter for å delta i planleggingen. Dette til tross for at de flere steder utgjør en stor andel av beboerne. I det videre arbeidet med opparbeidning og drift av gårdsrom, bør det legges vekt på metoder som ikke utestenger bestemte grupper fra å delta. Det bør søkes etter framgangsmåter som inkluderer flest mulig av de beboergruppene som bor i hvert kvartal.

* *Beboereie letter arbeidet med å få til deltakelse og medvirkning i kvartalsorganisering og vedlikehold*

Erfaringer fra forrige runde med byfornyelse i disse to kvartalene, dokumentasjon fra evalueringens fase 1 og erfaringer fra dette prosjektet har vist at beboerne i beboereide gårder er mer interessert og har mer erfaring i å samarbeide om finne løsninger på kvartalsnivå enn de som bor i privateide gårder. Eierne i de private gårdene har vist liten interesse for å engasjere seg i kvartalsvedlikehold og for å organisere beboerne i egne gårder. Ved ny byfornyelse vil vi derfor anbefale at det blir arbeidet videre med å endre eieformen til beboereie. Det kan bidra til å sikre vedlikeholdet av kvartalsgårdsrommet.

* *Landskapsarkitekter med kompetanse i medvirkningsplanlegging*

Kommunen må ta ansvar for at landskapsarkitekter som engasjeres til planlegging av gårdsrom, har kompetanse i planleggingsmetoder som fremmer bred medvirkning fra de involverte beboere og eiere. Dette krever bl.a kompetanse i alternative møte- og

formidlingsformer samt interesse for å inkludere beboeres og eieres kunnskap i planprosessen.

* *Fast informasjonskontakt i kommunen*

Beboere og eiere må ha rett til løpende og riktig informasjon om hva som skal skje med og i deres gårdsrom, samt hvilke konsekvenser opparbeidelsen kan få for dem økonomisk og juridisk. Hvert kvartal bør ha sin faste kontaktperson i kommunen som kan svare på «alt». Det bidrar til at informasjonen kan gå begge veier mellom kommunen og kvartalet og det bidrar til å skape trygghet og kontakt.

Planlegging

* *Både landskapsarkitekt og sosial planlegger må delta i prosessen*

Planlegging og opparbeiding av gårdsrom omfatter to parallelle endringsprosesser. Det handler om en fysisk forandring av flere bakgårder til et sammenslått gårdsrom. Samtidig handler det om å bygge en ny "sosial organisasjon" på grunnlag av de som bor i kvartalet. Her spiller tradisjoner for samhold, hevd og konflikter inn. Dette må det tas hensyn til i prosessen og i organiseringen av kvartalet. Fysisk endring og kvartalsorganisering må forsterke hverandre.

* *Beboernes interesser og verdier skal styre planleggingen*

Beboerne inviteres med i planleggingsprosessen før forslag til plan foreligger. Hensikt: å få fram beboernes forestillinger om hva et gårdsrom kan være og tilby for trivsel. Som planleggingsgrunnlag vil det samtidig være viktig å få fram hvilke kvaliteter i eksisterende bakgårder/gårdsrom som beboerne vil beholde, videreutvikle eller som de vil ha fjernet.

* *Beboerne må bestemme prioriteringene*

Innenfor kommunens minstekrav må kommunen fortsatt legge til grunn at beboerne bestemmer hvilke prioriteringer som skal gjøres, etter forhandlinger seg imellom. Dette gjelder også i gårdeiereide gårder. Kommunen må ta ansvar for at interessemotsetninger gårder imellom og mellom beboere og eiere løses og ikke overses.

* *Felleslokaler i hvert kvartal*

Kvartalsgårdsrom skal forvaltes og vedlikeholdes av et kvartalsstyre. For at kvartalsstyret skal fungere må det ha møter, diskusjoner og arbeidsgrupper. Styret må planlegge og gjennomføre dugnader, sommerfester osv. Dette krever at styret har et sted å møtes. Erfaringer har vist at et slikt møtelokale må være i nærheten for å bli brukt og det bør være gratis. Driftskostnader for et møtelokale i kvartalet kan finansieres over husleiene, fordelt på alle leilighetene. Et slikt møtelokale er også nødvendig for at de beboereide gårdene skal kunne ha styremøter og generalforsamlinger og velge sine representanter til kvartalsstyre. Det er også et sted for ulike undergrupper å møtes og det kan bidra til å utløse aktivitet og fellesskap. Kommunen bør vurdere om tilskudd til gårdsrom kan utvides til også å dekke etablering av felleslokaler i hvert kvartal som byfornyes.

* *Helhetlig plan for kvartalsgårdsrom*

Minstekravene for opparbeiding av gårdsrom, pkt. 2 har som overskrift felles bruk av gårdsrommet, men omhandler også felles planlegging. Vi vil anbefale at planen for hele gårdsrommet skal ha et helhetlig preg som fremmer opplevelsen av fellesskap og støtter

opp om felles bruk og felles vedlikehold. Som en del av den helhetlige planen bør det finnes mer private soner i tilknytning til hver gård, der hvor dette egner seg.

- * *Nyttefunksjonene bør plasseres der det er mest hensiktsmessig for beboerne*
Minstekravene pkt. 3, avsnitt 3 anbefaler at nyttefunksjoner fortrinnsvis plasseres i privat sone. Avsnittet endres til der det er mest hensiktsmessig for beboerne i kvartalet som helhet. EEU forhandler med renholdsverket om mer fleksible retningslinjer for plassering uten ekstra kostnader for beboerne.
- * *Miljøvennlige hensyn bør tilgodeses*
Opparbeiding av gårdsrom er en omfattende og kostbar oppgave som i hovedsak finansieres av staten. I forbindelse med slik opparbeiding bør kommunen arbeide for å fremme en miljøvennlig opparbeiding, i tråd med Husbankens anbefalinger. Kildesortering av søppel bør være et minimumskrav her. Ulike alternativ bør prøves ut.
- * *God kvalitet fremmer bruk og interesse for vedlikehold*
EEU bør være opptatt av å fram planer som legger vekt på kvalitet. Dette fordi det er en sammenheng mellom kvaliteten på gårdsrommet og beboernes interesse for å bruke og vedlikeholde gårdsrommet. Med kvalitet mener vi en hensiktsmessig planløsning og en holdbar og vakker utførelse.

Gjennomføring

- * *Krav og virkemidler*
Kommunen kan stille krav gjennom avtaler som f.eks er knyttet til tilskudd. Kommunen bør være restriktiv med å inngå avtaler med enkelteiere som er i konflikt med fellesskapsinteressene. Dispensasjoner fra minstekravene om parkering, gjerder, manglende opparbeiding m.m kan ha negative konsekvenser på sikt for opplevelsen av at "vi har et felles uteområde å ta vare på."

I forbindelse med tildeling av tilskudd, bør kommunen også avtalefeste avsetning av løpende midler (minimumsbeløp) til vedlikehold av gårdsrommet.

Organisering og vedlikehold

- * *Ansvar, kompetanse og kapasitet til kvartalsorganisering*
EEU må ha ansvar for kvartalsorganisering og oppfølging av kvartalsstyrene over tid. Ansvaret bør ikke settes bort til konsulent. EEU bør derimot selv bygge opp kompetanse og ha tilstrekkelig kapasitet til denne oppgaven.
- * *Permanent veiledningstjeneste*
EEU bør opprette en veiledningstjeneste for gårder i fornyete kvartal og for kvartalsstyrer. Kvartalsstyrene er avhengige av at den besluttende instans (styrene i borettslagene og sameiene, eier i private gårder) fungerer og tar ansvar for å velge representanter til kvartalsstyre og avsette midler til vedlikehold i budsjettet. Dersom ikke det enkelte leddet i organisasjonskjeden fungerer, er det lite sannsynlig at et samordnende organ fungerer.
- * *Veiledningsmateriale om vaktmesterordninger på kvartalsnivå*

EEU bør utarbeide veiledningsmateriale for ulike måter å organisere vaktmester- og vedlikeholdstjenester på innenfor et kvartal. Det bør legges vekt på forslag som bidrar til å fremme kvartalet som en enhet. I retningslinjene bør både hensyn til fysisk/teknisk vedlikehold og betydningen av sosial kontroll vektlegges.

* *Økonomi*

Kostnader til vedlikehold av det felles gårdsrommet fordeles likt på antall leiligheter i kvartalet som deltar i gårdsrommet. § 7 i vedtekter for drift og vedlikehold av fellesareal endres på dette punkt. Kvartalsstyrene bør sikres en startkapital. En andel av tilskuddet til opparbeiding av gårdsrommet, bør avsettes til vedlikeholdsfond.

* *Kvartalsstyrer*

Etat for eiendom og utbygging bør undersøke hva som får et kvartalsstyre til å fungere og legge opp sitt veiledningsarbeid etter det. For å få mer kunnskap om dette, bør styrene i de 12 kvartalene som har rapportert at de har kvartalsstyre evalueres (fra fase 1). En slik evaluering kan gi verdifull kunnskap i forhold til videreutvikling av EEU's arbeid med organisering av slike styrer/utvalg og bør kunne si noe om vilkår som må være til stede for at det skal fungere.

Forhold som bør evalueres er bl.a :

- Kvartalsstyrenes myndighet og handlingsrom.
- Vilkår for at ildsjeler skal være engasjert over tid samtidig som andre gis rom for å delta. Hvordan frambringe nye og flere ildsjeler?
- Meningsfylte oppgaver som er mulige å gjennomføre. Hvilke funksjoner skal kvartalsstyrene og utvalgene fylle? Hvilke konkrete oppgaver kan de løse?
- Oppslutning og deltakelse i f.eks dugnader.

Eiendomsforhold

* *Endring av eiendomsforholdene på sikt*

EEU bør utrede mulighetene for å omdanne eiendomsforholdene til felles bruksareal til felles eie innenfor hvert kvartal. Hensikten er å fremme opplevelsen, bruken og forvaltningen av gårdsrommet som et felles gode. I dag motvirker eiendomsforholdene kvartalsorganisering og gjensidig bruk av hverandres areal.

Informasjon

* *Informasjon*

Kommunal informasjon kan være vanskelig å forstå og blir ofte glemt. Prosjekt "Bedre gårdsrom" har vist at beboerne ikke har oppfattet hvilke rettigheter og plikter som følger med det nye gårdsrommet. Samtidig er det mye flytting i indre by. Dette kompliserer informasjonsarbeidet. Kommunen bør prøve ut ulike opplegg for informasjon til beboerne. Alternativer kan være:

- samlinger med kvartalsstyrer en gang i året; hvordan går det? hva er vanskelig, hva fungerer bra?
- utarbeiding av veiledende opplegg for intern informasjon mellom kvartalsstyrer og eiere og beboere
- generelle informasjonsark som deles ut av kvartalsstyrene/vaktmester til alle/nyinnflyttere

informasjon i bydelsaviser o.l

Hensikten er å informere om muligheter, rettigheter og plikter knyttet til gårdsrom, samt å vedlikeholde kvartalsorganiseringen.

9.3 Anbefalinger til bydelene

* *Tilskuddsmidler til bomiljø*

Retningslinjer for å søke tilskuddsmidler til bomiljø i byfornyete gårdsrom bør endres slik at de må søkes av kvartalsstyret evt. flere eiendommer sammen, dersom slikt styre ikke finnes. Dette for å fremme helhetstanken og fellesskapet innenfor hvert kvartalsgårdsrom.

Litteraturliste

- Andersson, Olsson, 1986. Att förändra förorten. R30:1986, Byggeforskningsrådet, Sverige.
- Boverket, Rapport 1994:3, Samverkan i lokalsamhället. Sverige.
- Boverket, Rapport 1993:3, Små samhällen. Sverige.
- Birgersson, Tommy, 1995. Lokalt utvecklingsarbete i rekordårens bostadsområden. I Planera bygga bo 6/95.
- Bjørneboe, Søholt, 1995. Forsøk med tettstedsforbedring i tre "avsporete" lokalsamfunn. I Byggeskikk, nr.1-1995.
- Bomiljøtjenesten, hefte 2; Lokal mobilisering, eller kunsten å få med seg andre. Byggforsk, 1996.
- Byggforsk, 1994, Utbedring av gårdsrom i bykvartaler, planløsning. I Byggforskserien, byggforvaltning. 717.102.
- Byggforsk, 1994, Utbedring av gårdsrom i bykvartaler, eksempler. I Byggforskserien, byggforvaltning. 717.103.
- Bymiljøkampanjen 1980/81, Gode gårdsrom. Håndbok i gårdsromsforbedring. Ola Bettum, Tone Lindheim.
- Christensen, Kjær Jensen, Kristensen, Lindhardt, Varming, Vestergaard, 1993. Bedre bebyggelser - bedre liv? SBI-byplanlægning 65. Danmark.
- Christophersen, Jon, 1994. Utforming av gårdsrom i byfornyelsen. Fysiske forhold i åtte Oslo-kvartaler. Oppdragsrapport til Etat for eiendom og utbygging, Oslo kommune. NBI.
- Lindheim, Tone. Fra bakgård til byhage. Byggekunst nr 5 1985, s. 270.
- Martiniussen, Willy, 1973. Fjerndemokratiet. Gyldendal, Oslo.
- Miljøverndepartementet 1991, Gode utearealer i tettbygde strøk, veileder i planlegging og forbedring, T-812, Oslo. (red. Jens Bjørneboe).
- Oslo kommune, Boligetatsens utbyggingsavd., Vedlikehold av gårdsrom.
- Oslo kommune 1994. Byfornyelse i Oslo - strategi og handlingsprogram 1994-97.
- Rådberg, Jorunn, 1995. Boinflytande kan ge sann identitet. I Planera bygga bo 6/95.
- Sommerfelt, May og Sæterdal, Anne, 1988. 10 års erfaring med nærmiljøarbeid i Oslo. NIBR-rapport 12.
- Søholt, Susanne, 1993. Gårdsrom som en del av byfornyelsen. Spørreundersøkelse av beboernes egne vurderinger. Prosjektrapport 136. NBI.
- Søholt, Susanne, 1994. Innvandreres deltakelse i bomiljø. Prosjektrapport 166. NBI.
- Søholt, Susanne, 1990. Ildsjel - en ny profesjon. Prosjektlederrollen i BOM-forsøk. NBI.
- Søholt, Susanne, 1994. Kan forsøks- og utviklingsarbeid fremme lokal deltakelse? NBI.
- Wessel, Terje og Bjørneboe, Jens, 1996. Byfornyelsestilskudd. Evaluering av tilskudd for 1994-95. Byggforsknotat 22. Byggforsk.

