

LÆRDOM FRA LØREN

*En tverrfaglig evaluering av
utviklingen fra 2002 til 2019.*



FORORD

I perioden fra 2002 til i dag (2019) har Løren utviklet seg til en ny bydel i Oslo. Boliger har erstattet gammel industri- og produksjonsstruktur, og redefineringen av området må betegnes som total. I denne rapporten har vi evaluert utviklingen på Løren som en del-bydel som har vokst seg stor i løpet av relativt få år, og vi har forsøkt å forstå Løren som et sted i seg selv og som en arena for hverdagsliv.

Fordi utviklingen har foregått raskt er det interessant å evaluere prosesser og resultater. Vi har derfor undersøkt hvordan og hvorfor ting er som de er, samt hvorvidt dette kan klassifiseres som positivt eller negativt for dem som bor der, nabolagene rundt og den øvrige byen.

Arbeidet er utført på bestilling av Selvaag Bolig ASA, som er den største eiendomsutvikleren på Løren. Selvaag Bolig ASA har ikke gitt føringer i, eller på prosessen knyttet til teori, metode eller vurderinger.

Det finnes noe å lære av Løren.

INNHOLDSFORTEGNELSE:

INTRODUKSJON	4
--------------	---

SAMMENDRAG	11
------------	----

DET BYGDE MILJØET - URBS	27
--------------------------	----

DET SOSIALE MILJØET - CIVITAS	91
-------------------------------	----

KONKLUSJONER	129
--------------	-----

INTRODUKSJON

URBS OG CIVITAS

PREMISSER

Denne rapporten sammenfatter utviklingen av Løren i perioden 2002 til 2019. Evalueringen er gjennomført på bestilling av Selvaag Bolig ASA. Oppdraget ble gitt uten føringer for hvilke konklusjoner arbeidet skulle resultere i. Vi har derfor kunnet velge metoder og perspektiv i analyser selv og holdt faglig integritet i våre vurderinger.

En sentral motivasjon for oppdragsgiveren har vært å samle et kunnskapsgrunnlag som kan bidra til å gi svar på spørsmålet om hvorvidt vi bygger byen "godt nok". Dette er et komplekst spørsmål, for hva vil egentlig «godt nok» si i byutviklingssammenheng?

Målet har vært å fange et bilde av forholdet mellom det bygde og det levde livet - mellom form og funksjon om du vil; hvordan livet på Løren er strukturert henholdsvis «i husene» og «mellom husene».

EVIDENSBASERT FORANKRING

Studien reflekterer det sterke fokuset i mye av dagens internasjonale byutviklingslitteratur, hvor den sosiale bærekraften til nye byområder vektlegges (Eizenberg & Jabareen, 2017). Nabolag har betydning for hvilke bånd som knyttes mellom beboere, og i vår sammenheng, hvordan nabolaget i seg selv kan bidra til å fostre sosial støtte, tilknytning, sosial samhörighet, sosial kapital og stedsfølelse (Talen, 1999). Utvikling av de fysiske omgivelsene vil ikke alene sikre et nabolag eller nærmiljøes samhörighet, men utgjør viktige forutsetninger. Ofte trekkes følgende dimensjoner frem som

kjennetegn på bærekraftige nabolag (Markle 2013, Hofstad og Bergsli 2017):

- Sosial samhandling i offentlige rom i nabolaget
- Tilstedeværelse av formelle og uformelle lokale, kollektive institusjoner (utover familier mv.)
- Deltakelse i kollektive grupper eller nettverk i nabolaget
- Nabolagets beboerstabilitet
- Stolthet og stedsfølelse
- Trygghet og sikkerhet

Andre forskere finner også at det å kunne bevege seg til fots i området bidrar til å styrke sosial kapital på nabolagsnivå (Yoo & Lee, 2016). Også i nasjonal politikk pekes det nå på betydningen av å legge til rette for utviklingen av lokale fellesskap i by.

Folkehelsemeldingen (Meld. St. 10 2014-2015: 18) vektlegger betydningen

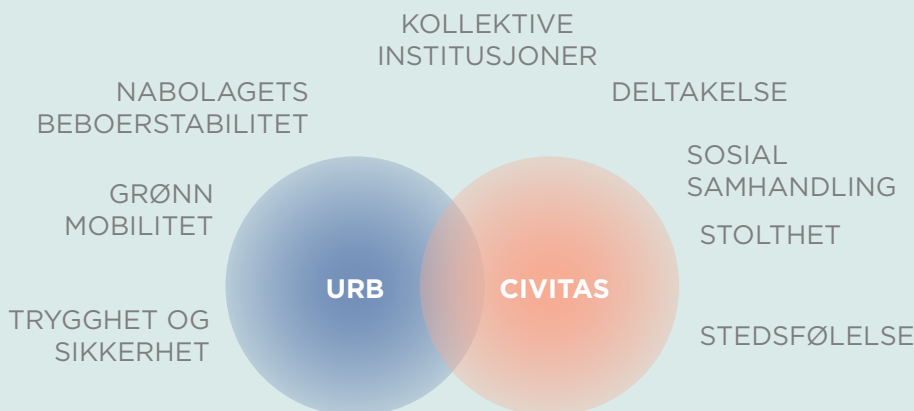
av lokalsamfunn for livskvalitet og for utvikling av sosiale nettverk, og derigjennom trivsel, tilhørighet og god helse. Internasjonal forskning viser altså at de fellesskapene vi inngår i nærmiljøet vårt har mer å si for innbyggernes trivsel, livskvalitet og helse enn man tidligere har trodd (Eizenberg & Jabareen 2017, Hofstad og Bergsli, Hofstad og Millstein 2017). De fysiske, materielle strukturene tilrettelegger for sosial kontakt.

2 DIMENSJONER

For å gi utredningen retning, har vi valgt å fokusere hovedsakelig på to dimensjoner:

1. Det bygde miljøet (urbs)
2. Det sosiale nærmiljøet (civitas)

Samtidig har det vært viktig å koble det bygde og det levde på de overordnede prosessene som har frambragt dagens Løren.



Figur: Kjennetegn på bærekraftige nabolag og fellesskap
Rodeo arkitekter AS, 2019

ULIKE LAG AV FELLESKAP

ULIKE LAG AV FELLESKAP

Ulike typer av fellesskap forutsetter imidlertid ulike kvaliteter når det gjelder utforming av omgivelsene. For eksempel knyttet til plassering, utforming og programmering av møteplasser og fellesareal.

Når det gjelder å vurdere forutsetningene for gode fellesskap – på alle nivåer – har det vært spesielt interessant å studere hvordan innbyggerne selv vurderer de ulike elementene av bykvaliteter.

NABOSKAP

Fellesskapet i bygården eller boligkomplekset – naboskapet – har stor betydning for folks trivsel og folkehelse (Hofstad og Bergsli 2017, se også PBE 2019). Uteoppholdsareal i naboskapet må gi mulighet for trygg lek, utfoldelse og rekreasjon.

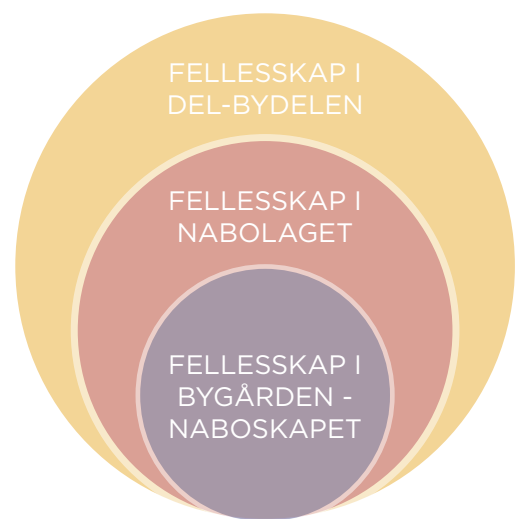
Dette bør være et tilstrekkelig skjermet areal som innbyr til bruk, og som inneholder påskudd til å snakke samme og interagere (f.eks. sitteplasser, fellesgrill, lekeområder). Kollektive løsninger inne har også stor betydning for å bygge tillit og fellesskap.

NABOLAG

Mens naboskapet ofte styrkes av avskjermede fellesareal, så fordrer nabolaget nærmøteplasser som er åpne for alle. Dette er ofte torg og møteplasser, parker, grøntstrukturer og løkkem hvor hverdagsaktiverende og sosialt aktiverende disse er, avhenger av programmering, størrelse og lokalisering.

(DEL)BYDELEN

I (del)bydelen, eller byen, må utformingen oppmuntre til folkeliv gjennom arenaer for mange aktiviteter for bysamfunnet.



*Figur: Ulike lag av fellesskap.
Rodeo arkitekter AS, 2019,
original :Hanssen 2019, se Norsk Eiendom
2019 og PBE 2019).*

FREMGANGSMÅTE

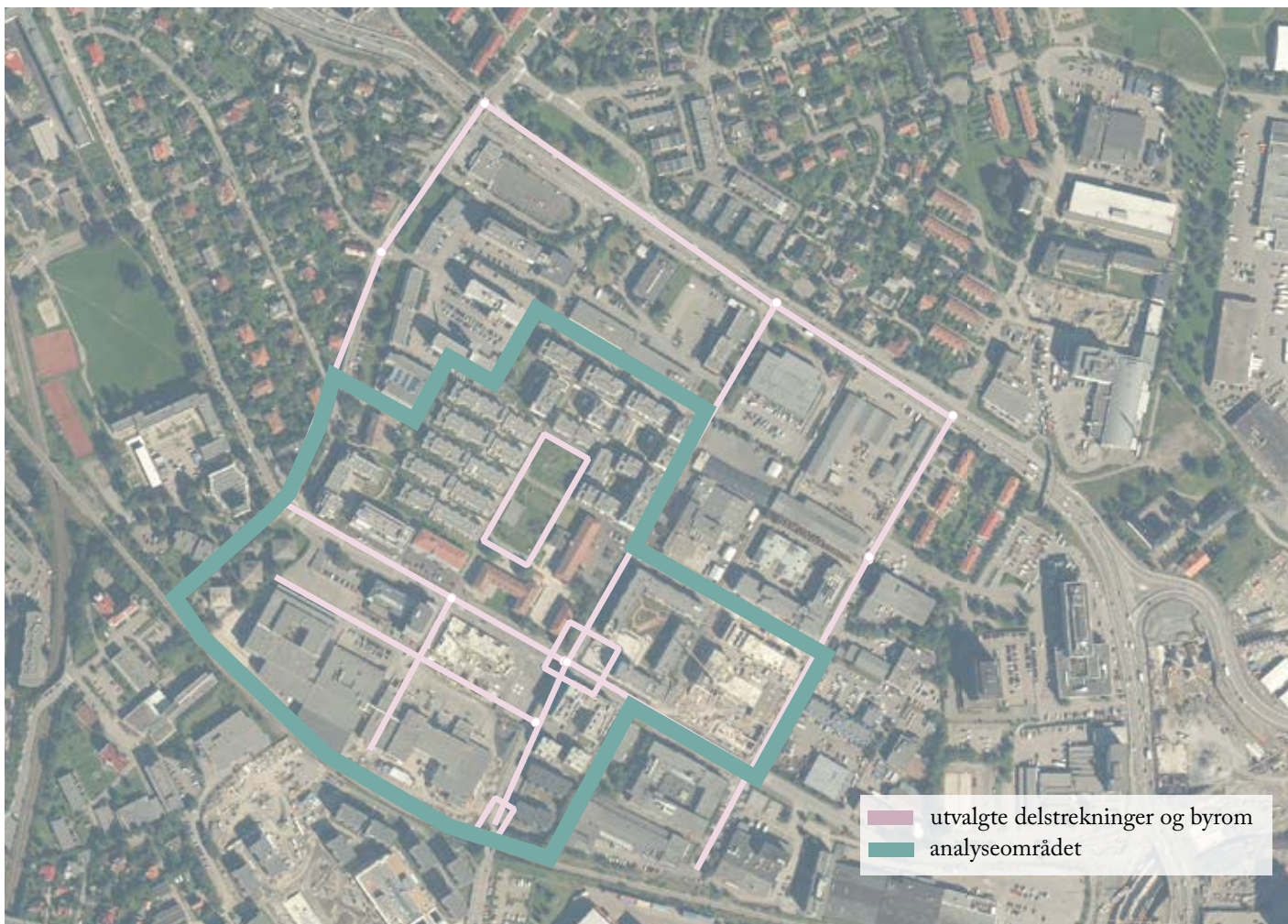
OMRÅDEAVGRENSNING

I flyfotoet nedenfor har vi markert områdeavgrensningen, samt hvilke strekninger og plasser vi har gjennomført observasjoner.

Det området vi har studert er den delen av Løren som til nå er utviklet. Dette området inngår imidlertid i et større utviklingsområde, som ennå ikke er ferdigstilt. Erfaringene vi har hentet

inn reflekterer det å bo i et område i transformasjon, hvor det fremdeles kan ta mange år før helheten er ivaretatt. Erfaringene vil likevel være viktige bidrag inn i videreutviklingen av området.

De kvalitetene innbyggerne legger vekt på kan forsterkes ytterligere, og kvaliteter de opplever mangler kan fremdeles bli tilført.



Figur: Flyfoto av Løren, Mapbox 2019

METODER

Vi har tilnærmet oss med en triangulering av følgende metoder rettet mot det bygde (urbs) på den ene siden, og det levde (civitas) på den andre:

Dokumentstudier

Sammenstilling av eksisterende kunnskap om kvaliteter i by- og områdeutvikling er gjort gjennom en forenklet fysisk steds- og demografisk analyse, samt gjennomgang av plandokumenter (reguleringsplaner).

Observasjon

For å dokumentere hva som finnes på Løren innen de to dimensjonene, henholdsvis "det bygde" og "det sosiale" har vi jobbet etter både kvantitative og kvalitative prinsipper, hvor vi på den ene siden har kartlagt det som er, og på den andre siden lagt til en faglig tolkning.

Observasjonene er utført av fagpersoner med variert bakgrunn (arkitekt, sosiolog, statsviter og miljøpsykolog).

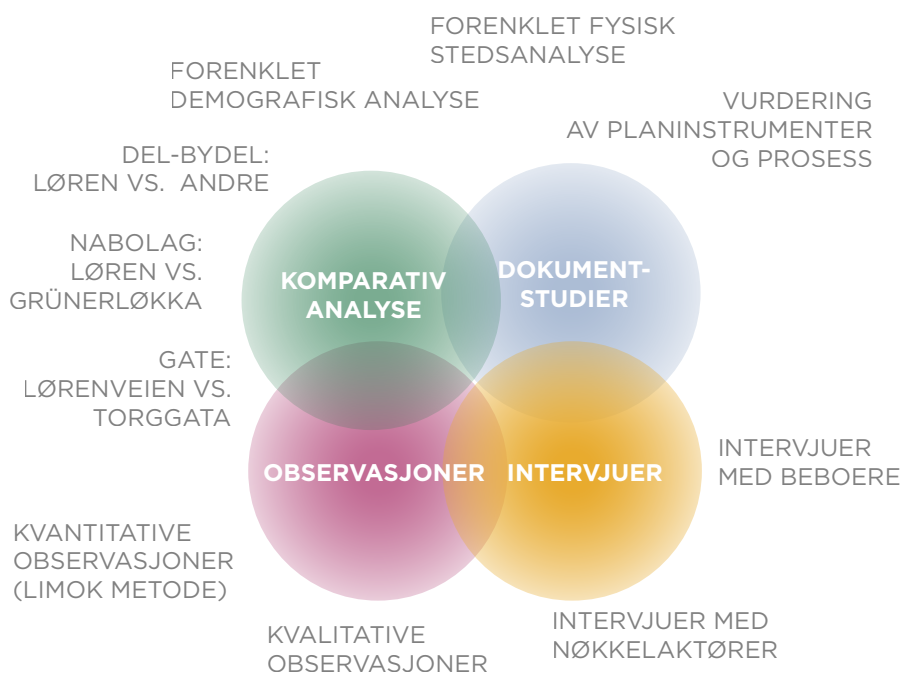
Komparativ analyse

For å sette både eksisterende kunnskap og observasjoner i en større kontekst utførte vi en komparativ analyse som fokuserte på delbydel-, nabolags- og gateskala.

Først sammenlignet vi data fra delbydel Løren med delbydel Grünerløkka øst og Oslo generelt. Deretter sammenlignet vi data fra analysområdet med et område av tilsvarende størrelse på Grünerløkka. Så gikk vi analytisk over på gateskala. Her sammenlignet vi en strøgsgate på Løren med en sentral strøgsgate i Oslo: Storgata.

Intervjuer

For å samle data om hvordan de ulike lagene av fellesskap fungerte i Lørenområdet, utførte vi samtaler med ulike nøkkelpersoner, representert ved utviklere og kommunen, beboere (representert ved styret i borettslag o.l.) og ulike typer foreninger, samt næringsdrivende.



Figur: Metoder brukte i studien.
Rodeo arkitekter AS, 2019

FORTOLKNINGSRAMME

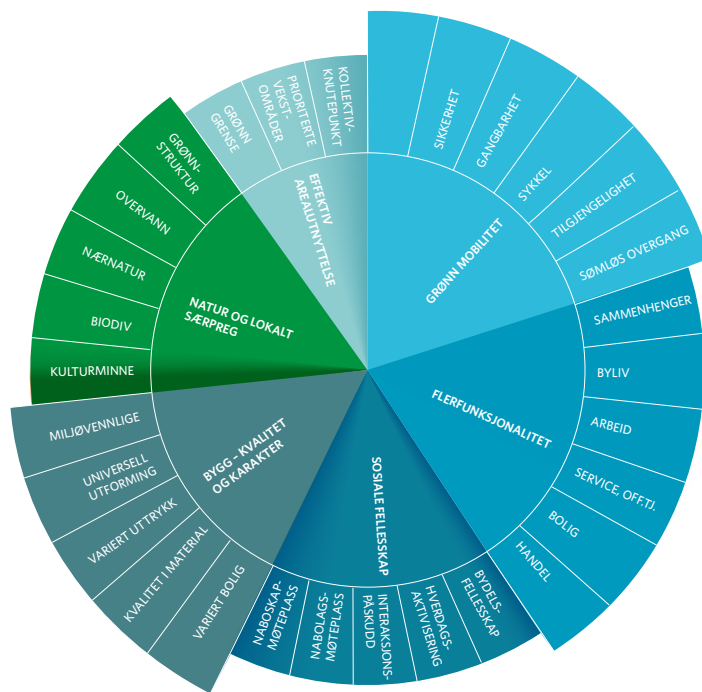
NÆRHETSBYEN SOM PREMISS FOR FELLESKAP

Rodeo arkitekter AS og NIBR-OsloMet har tidligere gjennomført flere områdestudier, og vi bygger derfor på kunnskap og innsikter fra andre studier i våre vurderinger av Løren. Særlig relevant er en studie av utbyggingen av Løren, som ble gjennomført av WSP og NIBR i 2018. Denne studien lå til grunn for utarbeidelsen av veilederen «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus», utformet av WSP og NIBR-OsloMet, i samarbeid med Oslo og bybåndkommunene¹.

Fra Rodeo arkitekter AS er særlig Miljø- og kvalitetsprogrammet for Fornebu Sør² et viktig grunnlag. Der her Rodeo utviklet begrepet nærhetsbyen som vi bruker her som fortolkningsskema.

Nærhetsbyen er en by med opplevd nærhet til de viktigste funksjoner i din hverdag. Det er en by som tar utgangspunkt i menneskers hverdagsopplevelser. Konseptet nærhetsbyen omhandler både den målbare, geografiske nærhet og så vel som viktig individets *opplevelse* av nærhet.

Nærhetsbyen omfatter fem dimensjoner, nivåer eller områder som ikke bare skal virke i seg selv men også spille på lag i en overordnet symbiotisk sammenheng.



Kvalitets sirkelen i en by - Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.



Nærhetsbyen, Rodeo arkitekter AS

¹<https://www.akershus.no/file/d99bc961c62a7be1fa3c8f440f1fbc7/Veileder+-+Fortetting+og+transformasjon+med+bykvalitet+i+byb%5Endet.pdf>

²<http://prospekt.selvaagbolig.no/fornebu-soer/fornebu-soer-et-miljoe-og-kvalitetsprogram/?page=1#/>



LANDSKAP OG STED - NATUR OG SÆRPREG

Nærhetsbyen legger til grunn et utgangspunkt som fremmer de stedsspesifikke og naturgitte forutsetningene, og forsterker det unike. Forskning har vist at natur- og landskapselementer er avgjørende for felleskap og bidrar positivt til sosial kapital i området (Mowen & Rung 2016), særlig når de legger til rette for gange som mobilitetsform (Yoo & Lee, 2016). Her er nærhet til et blågrønt landskap sentralt.



KOMPAKT BYSTRUKTUR - EFFEKTIV AREALUTNYTTELSE

En kompakt bystruktur handler både om tetthet og nærhet, tilgjengelighet og fremkommelighet. Befolkningstetthet har vist seg å være en av de viktigste faktorene som bidrar til bl.a. grønn mobilitet (Newman & Kenworthy, 1996), et godt sosial- og velferdstilbud og mangfold i tjenester og tilbud m.m. En kompakt bystruktur innebærer en variert bystruktur, hvor det er et spill i høyder, volumer og fasader som bidrar til å skape ulike rom og soner for befolkningen til å møtes, ferdes og oppholde seg i.



GRØNN MOBILITET

Grønn mobilitet har blitt vist å ha en sammenheng med felleskap. Nabolag som er mer gangbare, eller "walkable", har en tendens å skore høyere på sosial kapital (Leyden, 2003). Det betyr at det å tilrettelegge for grønn mobilitet kan ha en positiv effekt på felleskapet.

Det å tilrettelegge for fotgjengere, syklistene og andre typer grønn mobilitet handler like mye om en sammenhengende infrastruktur, som om kvaliteter i det bygde miljøet og opplevelser de bidrar til.



MANGFOLD AV TILBUD - FLERFUNKSJONALITET

Nærhetsbyen handler om konsentrasjon av funksjoner, intensivering av bruk og en aktiv tilrettelegging av ulike aktiviteter i samme byrom, også til ulike tider av døgnet. Nærhet til hverdagens gjøremål, men også nærhet til funksjoner som gir livet en ekstra dimensjon. Studier har vist at mangfold av tilbudet (blanding av funksjoner) har direkte positiv betydning på sosial kapital og felleskap (Nabil, 2015). Det er også ganske intuitivt; nærheten til tilbud bidrar til at stedet oppfattes som opplevelseriikt, gir beboerne følelse av eierskap til stedet og øker lysten til å ta vare på omgivelsene. Dette må imidlertid sees i et livssyklusperspektiv, at nærhetsbyen har attraktive tilbud i alle livsfaser.



LIVET MELLOM HUSENE - SOSIALE FELLESKAP

Nærhetsbyen tilrettelegger for sosiale møter og setter individet i sentrum. Nærhetsbyen har et menneskelig perspektiv og vektlegger individets opplevelse av stedet. De fysiske strukturene skal bidra til å skape et nabolagspreg som bidrar til eierskap, identitet og omsorg for omgivelsene. Nærhet til historien og stedets utvikling over tid har en stor betydning for felleskapet, fordi nærheten skaper tilhørighet og identitet til stedet. Stedsidentitet er et sentralt element i sosial bærekraft og er avgjørende for felleskap på alle nivå, fra naboskap til del-bydel.

SAMMENDRAG

*Evaluering av fysiske forutsetninger for felleskapet
og faktiske sosiale felleskap slik de utspiller seg på Løren*

INNLEDNING

NÆRHETSBYEN SOM PREMISS FOR FELLESKAP



I det kommende vil vi gå gjennom de fem dimensjonene av nærhetsbyen og sammenfatte vurderingene av Løren i henhold til disse. Hele tiden med fokus på hvordan det henholdsvis legges til rette for utvikling og praktisering av ulike fellesskap.

I sammenfatning av funnene referer vi til konkrete sider i rapporten, der vi går mer i dybden i analysene og vurderingene våre.

Hovedinntrykket fra studien av Løren er at man her har klart å utforme et nærmiljø som fungerer godt. I en tid hvor Oslo kommune ønsker flere barnefamilier i den indre by, og i nye transformasjonsområder rundt knutepunkt, er det mye å lære fra Løren. Løren har en stor andel barnefamilier, og de som vi har intervjuet opplever området som et godt oppvekststed for sine barn.

Vi påpeker på hva som er gode fysiske forutsetninger for et godt nærmiljø med sterke fellesskap, men også på det som har et forbedringspotensial.

Vi oppsummerer disse i lys av de fem dimensjonene av nærhetsbyen.

*«Løren, hvis du ser det isolert, så er
det barn, bolig, butikk»
(Beboer fra naboende Sinsen
hageby)*





© 2019 SELVAAG BOLIG

LANDSKAP OG STED

SOM PREMISS FOR FELLESSKAP



- Peer Gynt-parken er en viktig grønnstruktur, ressurs og sosial møteplass men oppleves å være rettet mot en relativt snever målgruppe – familier med små barn.
- Muligens ikke nok plass til opphold i grupper.
- På det utviklingsstadiet Løren er i dag har området få innslag av nærnatur, som «hundremeterskoger», blågrønne bekkedrag og grønne forbindelser til marka.
- Området kommer, gjennom «Den grønne ringen» rundt Hovinbyen, til å kobles bedre til sine nærområder gjennom slike grønne elementer.
- Det er i liten grad lagt opp til grønnstruktur/grønne elementer i den tette bebyggelsen, bortsett fra nyplantede bytrær.
- Bevaringen av gamle trær rundt Kanonhallen, og at det er plantet nye gatetrær i Lørenveien, skiller seg positivt ut.

LANDSKAP OG STED

Løren ble igangsatt før det fantes en «Veiledende plan for offentlige rom» (VPOR) for området. Likevel sikret utbyggingen en stor park, Peer Gynt-parken, som i dag utgjør det viktigste landskapselementet. Peer Gynt-parken spiller en svært viktig rolle som sosial møteplass. Parken er godt opparbeidet med en rekke tilbud for lek og aktivitet og det er mest barn (og barnefamilier) som vi observerte som hovedbrukere (se s. 89). Parken er åpen for alle og virker som et aktiviserende element gjennom hele året (se s. 111). Det er de mangfoldige bruksmulighetene til parken som trekkes frem som de fremste kvalitetene ved parken, og som gjør at parken oppleves som et naturlig samlingspunkt for hele Løren. Utfordringen med denne nabolagsparken er at den oppleves å være rettet mot en relativt snever målgruppe – familier med relativt små barn. Informanter forteller at ungdom og eldre ikke opplever at parken er til for dem. De opplever heller ikke at de har andre grøntområder hvor de kan gå (se s. 112).

Som park og urban natur er den imidlertid en knapp ressurs, fordi det utviklede Løren-området kommer betydelig dårligere ut enn andre områder i byen når det kommer til grøntareal (se s. 51). I tillegg har parken muligens ikke nok plass til opphold i grupper. Flere informanter opplever parken som preget av trengsel – at den blir «full». Det er få andre innslag av allment tilgjengelige parker eller grønnstrukturer i det utviklede området, som «hundremeterskoger», blågrønne bekkedrag og grønne forbindelser til marka. Dagens VPOR, som er blitt utformet i ettertid, viser imidlertid hvordan området inngår i en vev av grønnstrukturer og små parker, som vil bli utformet fremover. Da vil beboernes tilgjengelighet til en større variasjon av grøntområder øke. Oslo kommunes arbeid med «Den grønne ringen» rundt Hovinbyen kan bidra til at Løren kobles til sine nærområder gjennom slike grønne elementer.

Vi så også på viktige blå-grønne elementer langs strekninger i våre registreringer (se s. 67-83). Det var i liten grad lagt opp til grønnstruktur og grønne elementer i den tette bebyggelsen, bortsett fra nyplantede bytrær, og det at det er få områder av mer utemmet natur kommer fram fra intervju data som et tydelig savn. Det som skiller seg positivt ut er bevaringen av gamle trær rundt Kanonhallen og at det er plantet nye gatetrær i Lørenveien (se s. 125).

I sum ser vi dermed at Lørenområdet har ett godt urbant grøntområde (Peer Gynt-parken) men ikke innehar tilstrekkelig blå-grønn struktur og nærnatur til å ivareta innbyggernes behov, ei heller gode grønne forbindelseslinjer til nærmiljøene rundt. Som et resultat kommer hensynet til ulike brukergrupper lettere i konflikt, og kan føre til mer friksjon i nærmiljøet enn om det hadde vært flere grøntområder. Et eksempel på dette, kan være konflikt mellom hundeeiere og andre beboere. Den fremtidige utviklingen av området Løren-utbyggingen inngår i vil imidlertid sikre både grønne forbindelseslinjer og et større mangfold av grøntområder (jfr VPOR).



KOMPAKT BYSTRUKTUR

SOM PREMISS FOR FELLESSKAP



- Porøsiteten i bebyggelsesstrukturen gjør til at området fungerer til ulike lag av fellesskap.
- Lørenområdet har relativt høy befolkningstetthet men ligger grenser til områder med betydelig lavere tetthet, noe som begrenser befolkningsgrunnlaget for kritisk masse.
- En høy bruksandel og et relativt høyt snitt av antall boligetasjer
- Bebyggelsesstrukturen legger til rette for barnefamilier
- For lite variasjon i både fasader, materialbruk, farger og ikke minst bygningsformer - men lett å utbedre med enkle designtiltak.

KOMPAKT BYSTRUKTUR

Noe av forklaringen som gis på at området fungerer til ulike lag av fellesskap, både naboskap og nabolag, er porøsiteten i bebyggelsesstrukturen. Boligprosjektene rundt Peer Gynt-parken er utformet både som lamellblokker og carre-bebyggelse, men felles for dem alle er at de tilbyr et minimum av felles uteoppholdsareal og samtidig har åpninger mot parken. Denne fine balansen mellom skjerming og åpenhet gir en sømløs overgang mellom de to typene av fellesskapsarenaer, og blir fremhevet som en av de fremste kvalitetene ved stedet (se s. 111).

Våre komparative analyser (se s. 49) viser at befolkningstettheten på Løren er høy (27.600.000 innbyggere per km² mot 29.700.000 på Grünerløkka), men Løren ligger i en geografisk kontekst med mye lavere tetthet, noe som har en stor betydning for kritisk masse. I tillegg har Løren mindre bebygd areal enn Grünerløkka (BYA - på 34% vs. 44% på Grünerløkka). Dette skyldes blant annet vår tids krav til boligutvikling, som krever at en større andel av areal går til annen type arealbruk (privat, bakgård, hage etc.). Samtidig har Løren, innenfor analyseområdet, en høyere bruksandel (altså alle målbare plan inne i bygg) noe som kan skyldes et høyere snitt av boligetasjer på Løren. Likevel er befolkningstettheten lavere, da en større andel av bruksareal på Løren disponeres av næring (33%) enn på Grünerløkka (kun 12%).

En viktig faktor for sosialt bærekraftige bysamfunn er at bebyggelsesstrukturen legger til rette for en mangfoldig beboergruppe, stabilitet og kontinuitet blant beboerne. Løren har en høy andel barnefamilier, og en av de faktorene som trekkes frem av informantene er at boligtypologien legger til rette for store nok boliger for slike familier (se s.112). På den måten kan barnefamilier bli boende, selv om de får flere barn.

En kompakt bystruktur bør innebærer en variert bystruktur, hvor det er et spill i høyder, volumer og fasader som bidrar til å skape ulike rom og soner for befolkningen til å møtes, ferdes og oppholde seg i. Vi så på variasjonen av både fasader, materialbruk, farger og ikke minst bygningsformer ved registreringer av kompleksitet. Her fant vi imidlertid en relativt lav grad av kompleksitet, faktisk så lav at vi vurderer dette som en av de mest utfordrende dimensjonene for utviklingen av Løren. Arkitekturen preges av bygg med regulære former og betydelig begrenset variasjon i fargebruk; strekninger oppleves som monotone (se s. 87). På den positive siden, er dette kanskje også det området som er lettest å utbedre med enkle designtiltak som kan bidra til økt variasjon i opplevelsen av byrom.



GRØNN MOBILITET

SOM PREMISS FOR FELLESSKAP



- Sammenhengende infrastruktur, men det oppleves som at Løren ikke er tilstrekkelig koblet på omgivelsene rundt.
- Relativ høy grad av innramming, god lesbarhet og en menneskelig skala i Lørenveien og Peter Møllers vei.
- Den finmaskete strukturen av gangforbindelser er mindre lesbar.
- Begrenset oversiktighet i Ullegerveien, Kanonhallveien og Lørenvangen (mest pga. få vinduer med innsyn på gatenivå og ingen aktive fasader).

GRØNN MOBILITET

Når det gjelder sammenhengende infrastruktur for gående og syklistar viser data at Løren har tydelige akser og et gatenett som knytter Løren godt sammen med områdene rundt (se s. 42 - 43). Dette bryter imidlertid med hvordan mange opplever at Lørenområdet ikke er tilstrekkelig koblet på omgivelsene rundt. Dette skyldes primært at det fremdeles er en firefeltsvei som fungerer som en barriere. Fremover skal det imidlertid etableres tydeligere gangbare bevegelsesnett, gjennom den «grønne ringen» rundt Hovinbyen. Da vil Løren bli enda bedre sammenkoblet med naboområdene, gjennom mer sammenhengende infrastruktur.

Når det gjelder kvaliteter som bidrar positivt til grønn mobilitet viser våre analyser varierte resultater (se s. 124). Området har oppnådd relativt høy grad av innramming, der gater er godt definerte av både bygninger og andre elementer. Området har også i stor grad sørget for god lesbarhet og en menneskelig skala. Dette gjelder særlig i Lørenveien og Peter Møllers vei (mot T-banen). Andre, mindre aktive gater, kunne dra nytte av å introdusere noen markører, gatemøblering, beplantning eller vannelementer.

Både intervjudata, befaring og data av bevegelsesmønstre indikerer derimot at den finmaskete strukturen av gangforbindelser er mindre lesbar (se s. 113). Første utbyggingsområde, som er området rundt Kanonhallen, er bilfritt mellom de ulike boligområdene og parken. Det er regulert inn en viktig gangforbindelse tvers igjennom dette området, men selv om den er tilgjengelig for gående, er den i hver ende (dvs. der den møter bilgater) lite lesbar og relativt lite brukt som en gangforbindelse.

Oversiktighet er en annen dimensjon som er viktig for opplevelsen, som bidrar til opplevd trygghet og gjør det enklere å orientere seg. Innen analyseområdet har Ullegerveien, Kanonhallveien og Lørenvangen særlig lav oversiktighet (mest pga. få vinduer med innsyn på gatenivå og ingen aktive fasader, se s. 87).



ALEXANDRA RITZI
HELE NORGES KJOLEBUTIKK

ALEXANDRA RITZI
HELE NORGES KJOLEBUTIKK

MANGFOLD AV TILBUD - FLERFUNKSJONALITET

SOM PREMISS FOR FELLESSKAP



- Gode tilbud av nødvendige funksjoner, som barnehage og skole.
- Løren fungerer som et handelsted for hverdagshandel, men tilbudet oppleves noe smalt og burde utvides
- Torget - en velfungerende kommersiell møteplass.
- Mangler andre typer kommersielle sosiale samlingspunkt (pub).
- Mangler innendørs offentlige tjenester og ikke-kommersielle møteplasser.
- Mangler en «X-faktor» - (f. eks midlertidighet).
- En større samlokalisering av private og offentlige tilbud ville styrket bylivspotensialet for flere beboergrupper.
- Mangel på offentlig tilstedeværelse.

MANGFOLD AV TILBUD - FLERFUNKSJONALITET

På Løren finner vi et relativt godt tilbud av nødvendige funksjoner, som barnehage og skole. Nærhet til skolene trekkes også frem som en viktig kvalitet ved Løren (se s. 122) selv om skolene ikke ligger sentralt på Løren. Løren fungerer også svært godt som handelssted for hverdagshandel. I følge informantene fungerer Løren som et sted for hverdagshandel. Særlig trekkes Løren torg frem som et sted de bruker i hverdagen, samtidig oppleves tilbudet noe smalt og burde utvides med bl.a Vinmonopol, sko/klesbutikker og andre spesialbutikker (se s. 119 - 123).

Torget er en kommersiell møteplass som fungerer veldig godt (med cafeer, restauranter, butikker, treningssenter og spillsted m.m.). Særlig trekkes Kaffebrenneriet frem som en viktig møteplass, strategisk plassert som det er. Men studien viser at det er for smalt tilbud av kommersielle sosiale samlingspunkt og at befolkningen savner noe mer (som for eksempel pub). Studien viser på den andre siden at området mangler innendørs offentlige tjenester og ikke-kommersielle møteplasser (bibliotek, idrettshus og urbant grendehus se s. 122). Kanonhallen har stort potensial for å være en ikke-kommersiell møteplass men ingen har tatt grep. Selvaag Eiendom står som eier, og ønsket opprinnelig at Kanonhallen skulle fungere som et grendehus. Det var det som var utgangspunktet og ønsket var å få Oslo kommune inn som leietaker, fordi Oslo kommune kunne fått inn aktiviteter det er behov for. Samtidig stilles det spørsmålsteget ved hvem som bør ha ansvar for å sikre koordinering av sosial aktivitet i nærmiljøet. Til nå har Selvaag Eiendom/Næring tatt et stort ansvar, men flere av informantene spør seg hvorfor ikke bydel eller kommune overtar et slikt ansvar når området nå nærmer seg "ferdig" utviklet.

I tillegg trekker flere frem at det er en påfallende mangel på offentlig tilstedeværelse i et område som nå vokser til som en del-bydel. Det er en rekke gode argumenter for at flere offentlige tjenester bør lokaliseres her. Våre registreringer viser at flere strekninger i området er preget av lite aktivitet tross relativt høy befolkningstetthet. Dette kan skyldes at det er mindre funksjonsblanding enn ønskelig for å få til byliv assosiert med et lokalsentrum.

Løren mangler også en «X-faktor». Flere tar til orde for at Selvaag i større grad burde legge til rette for midlertidighet – for å få opp handelstilbud og byliv, samt få opp innovative arenaer som kunne gi en egen dynamikk til stedet. Med andre ord, har området et potensial for å tilrettelegge i større grad for fellesskapet gjennom å diversifisere tilbudene i området.



dio

VEIEN 44A

LØPEN - ANALYSE

SELVAAG BOLIG  Prodeo

LIVET MELLOM HUSENE - SOSIALE FELLESSKAP

SOM PREMISS FOR FELLESSKAP



- Peer Gynt-parken er en av de aller viktigste kvalitetene i området som bidrar til fellesskap.
- Skulpturer i parken og Kanonhallen trekkes frem som viktige identitetsskapende elementer.
- Relativt lite areal per innbygger satt til offentlig torg og park.
- Felles forvaltning - suksessfaktor.
- Spiller godt med boligområdene rundt.
- Andre felles uteoppholdsarealer er viktige sosiale møteplasser for barnefamilier.
- Løren torg - velfungerende torg/møteplass (utforming, programmering, tilrettelagt for lavterskelinteraksjon).
- T-banestasjon fungerer ikke som en møteplass.

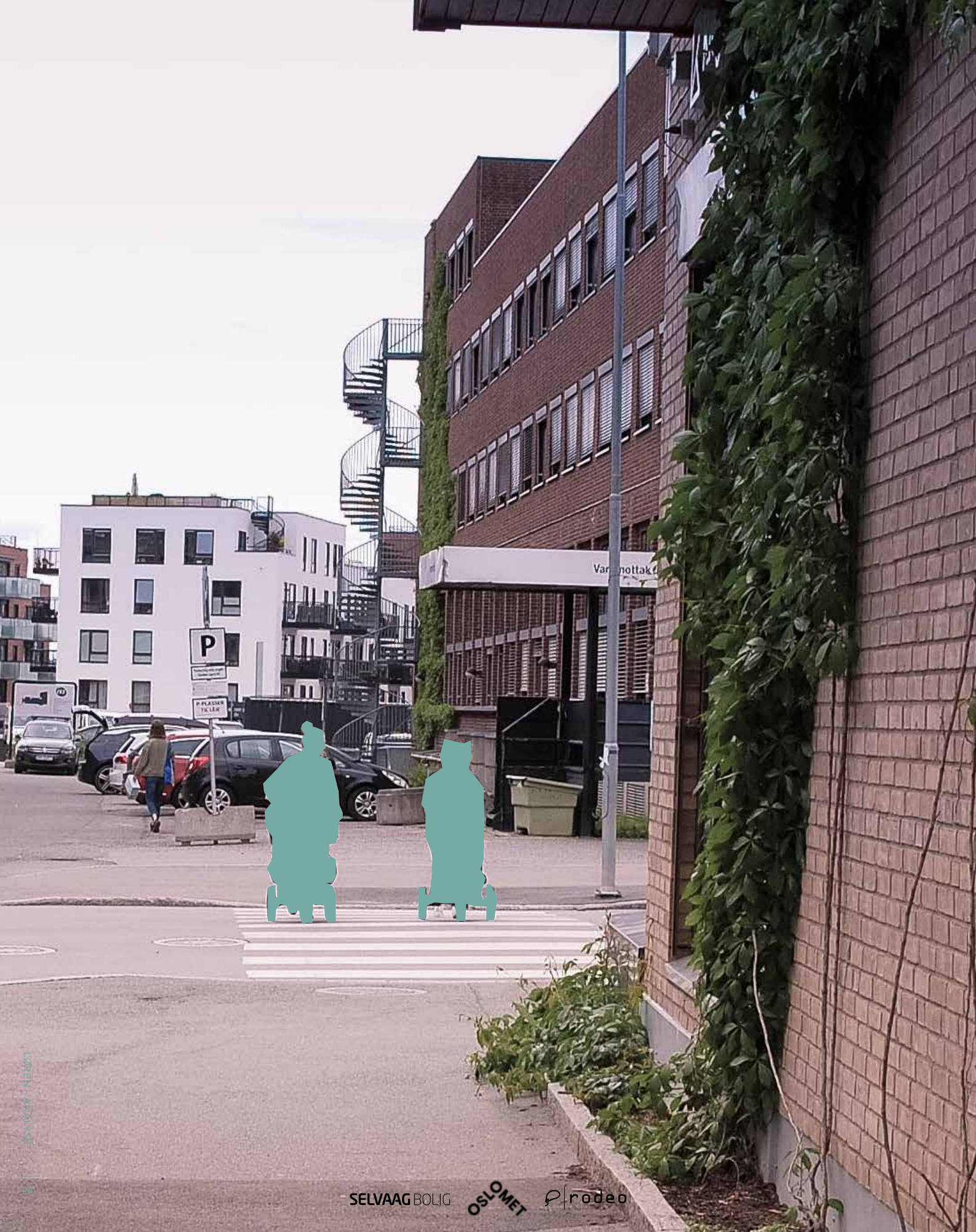
LIVET MELLOM HUSENE - SOSIALE FELLESSKAP

Nærhet til historien og stedets utvikling over tid har en stor betydning for fellesskap, fordi det skaper tilhørighet og identitet til stedet. Stedsidentitet er et sentralt element i sosial bærekraft og er avgjørende for fellesskap på alle nivå, fra naboskap til del-bydel. Intervju data viser at skulpturene i Peer Gynt-parken virker og fungerer som en viktig identitetsmarkør, (se s. 114). Andre trekker frem de tydelige avtrykkene av produksjonshistorien, som omgir parken, som noe som gir område identitet og tidsdybde og som gjerne i enda større grad kunne tydeliggjøres. Et annet viktig identitetsskapende element og (potensielt) samlingssted som om trekkes frem i intervjuene er Kanonhallen. Studier av reguleringsplanene viser at kulturmiljøet er sikret gjennom at flere av de gamle militærbygningene er regulert til spesialområdet - bevaring. Dette trekkes frem som et positivt element i utviklingen.

På den andre side har Løren relativt lite areal per innbygger satt til offentlig torg og park (se s. 53). Disse to dimensjonene – felles markører for identitet og opplevd fellesskap, og plasser å samles og praktisere fellesskap – må nødvendigvis sees i sammenheng. Vi ser likevel at samforvaltningen av Peer Gynt-parken, som sameiene drifter i fellesskap, sikrer tilstrekkelig kvalitet på vedlikehold og bruksfunksjoner, og skaper eierforhold og tilhørighet til parken. Parken brukes blant annet til kulturelle arrangement som utekino og lignende, og dette trekkes også fram av flere som viktig for å skape fellesskap. Studien vår indikerer at parken samspiller med fellesskapene som dannes i bygården, naboskapet. De felles uteoppholdsarealene i hvert av sameiene trekkes frem som viktige arenaer for å bli kjent med naboer samtidig gir tilstrekkelig avskjerming. Som Sennett (2018) fremhever er bebyggelsesstrukturen likevel porøs nok til å tillate at slike naboskap kobles sammen med det større nabolaget. Boligområdene rundt hele Peer Gynt-parken spiller svært godt sammen med parken, og barna i området kan bevege seg sømløst mellom bakgården og parken – i bilfrie omgivelser. Dette gir rom for barns frie utfoldelse og oppdagelse av nærområdet – som bystrukturen vanligvis ikke klarer å legge til rette for (Hanssen, 2018).

Løren torg er et velfungerende torg/møteplass (se s. 115). Torget oppleves folksomt og trivelig, og brukes aktivt både til transitt og opphold av "alle" typer brukere. Torgets utforming gjør det gjenkjennelig på avstand. En lavere høyde i midtfeltet gjør at torgområdet har godt med lys og sol store deler av dagen, og er dermed et godt oppholdssted. I tillegg brukes torget til årstidsarrangement. Antallet mennesker som observeres, som står i grupper og prater, gir en god indikasjon på at torget fungerer som arena for lavterskelinteraksjon. Det er det byrommet på Løren hvor de uventede og tilfeldige interaksjonene tar plass. Dette tyder på at torget er en svært viktig arena for fellesskap på Løren, og et vellykket bygrep.

En helt annen type offentlig rom, som ikke fungerer like godt som møteplass, er T-banestasjonen. Stedet brukes først og fremst til transitt, og det er ikke tilrettelagt særlig til opphold. Det er ingenting nå som antyder at plassen foran stasjonen kommer til å bli en "plass" for sosiale møter. Registeringene våre viser at per i dag er den monoton opplevelsesmessig.



OPPSUMMERING

BYGGER SELVAAG BOLIG ASA BYEN GODT NOK OG I SÅ FALL FOR HVEM?



- Småbarnsbarnefamilier finner seg godt til rette i fellesskap på Løren.
- Imidlertid er det enkelte grupper som faller utenfor:
- Store barn, ungdom og unge voksne (manglende sosial infrastruktur, møteplasser og kulturtilbud).
- 60pluss - ikke finner egnede parker og grøntområder for deres behov.
- Aleneboende er det største segmentet på Løren - ikke er helt ivaretatt. Mangler f. eks. andre kommersielle møteplasser.

Kartleggingen av den demografiske konteksten viser at Løren tiltrekker i større grad enn de fleste andre områder i bydelen småbarnsbarnefamilier (se s. 98). Hvem som velger å flytte til Løren er også en indikasjon på at det bygde miljø (urbs) er utformet på en måte som tiltrekker noen grupper mer enn andre. I dette tilfelle oppleves åpenheten i bebyggelsen som veldig positiv av barnefamilier da det gjør at de kan gå fra lekeplass til lekeplass. Det at området er tilrettelagt for barnefamilier trekkes frem som en styrke med naboskapet.

På den andre side, viser våre analyser at aleneboende er det største segmentet på Løren som i hele Oslo (selv om segmentene er betydelig mindre enn på for eksempel Grünerløkka, se s. 98), men også en gruppe som ikke er helt ivaretatt. Det også flere av beboerne som er 60 år og eldre som bor på Løren. Flere har solgt eneboligen sin i omkringliggende områder, og kjøpt seg inn på Løren, for å forbli i området. Studien viser at det er få områder voksne og eldre opplever er tilpasset dem. Informanter forteller at mange av disse ikke finner egnede parker og grøntområder for deres behov. Flere beboere som er 60 år og eldre, tar heller T-banen til andre områder av Oslo, for å finne egnede grønne offentlige rom. Studien viser at det heller ikke finnes områder som legger til rette for aktiviteter for store barn og ungdom (se s. 112). Informanter etterlyser blant annet tufteparker, bordtennis, skatemuligheter og lignende.

Som vi innledet med så viser internasjonal forskning at de fellesskapene vi inngår i nærmiljøet vårt har mer å si for vår trivsel, livskvalitet og helse enn man tidligere har trodd (Eizenberg og Jabareen, 2017, Hofstad og Bergsli, 2017, Hofstad og Millstein, 2017). Da må den fysiske bystrukturen som utformes legge til rette for at slike fellesskap kan vokse frem. Særlig i den stadig mer kompakte by, hvor flere mennesker skal leve sine liv på knappe arealer. Den kompakte bystrukturen kan øke den sosiale bærekraften i et område, dersom man legger til rette for slike fellesskap. Det er kortere avstand mellom mennesker, flere møtesteder, flere tangeringspunkter. På Løren ser vi tydelige tegn på dette. Noen grupper utmerker seg også med at de finner seg til rette i fellesskap på Løren. Dette gjelder spesielt barnefamilier, som gjennom egne og barns nettverk oppnår større sosial kapital (se s. 97, 112). I stor grad fungerer Løren godt som et sted å leve ut hverdagslivet. Imidlertid er det enkelte grupper som faller utenfor – dette gjelder spesielt ungdom og unge voksne, som på grunn av manglende sosial infrastruktur savner møteplasser og kulturtilbud.

Når byen skal bygges stadig mer kompakt, og nye områder skal transformeres, så er det viktig at områdene sikrer at disse gruppene får gode muligheter for å styrke sin sosiale kapital. Et av de viktigste målene for FN's 17 bærekraftsmål er jo at «no one will be left behind».

DET BYGDE MILJØET - URBS

*Vurdering av planprosessen, forenklet stedsanalyse og
kartlegging av fysiske kvaliteter*

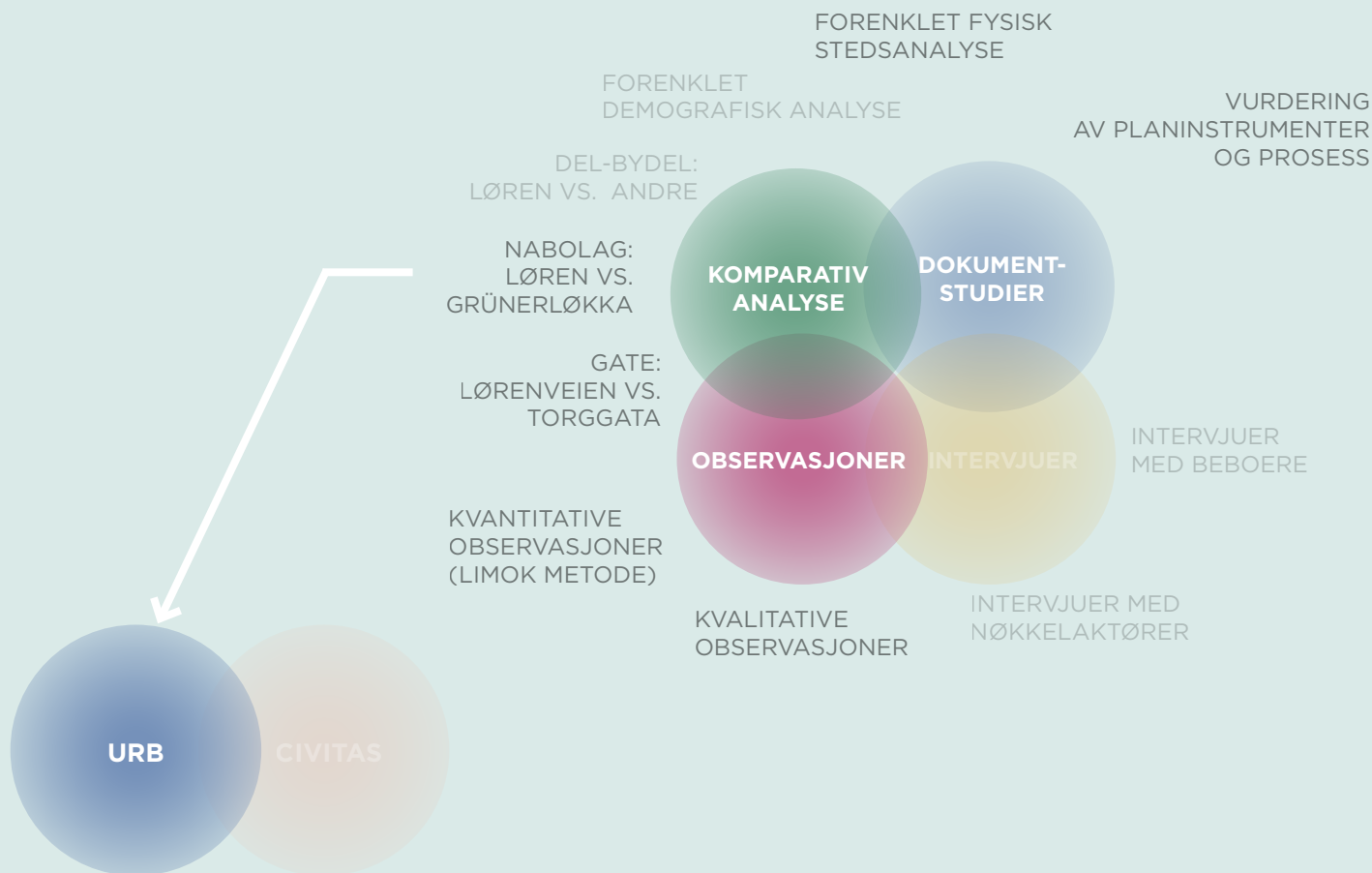
DET BYGDE MILJØET - URBS

FOKUS OG MÅLSETTING

Målet med studien har vært å fange forholdet mellom det bygde og det levde. Den første delen av studien kartlegger fysiske forutsetninger for fellesskap.

For å få forståelsen av det bygde miljø på Løren gjør vi en vurdering av planinstrumenter og prosess. Vurderingen følges opp med en forenklet stedsanalyse av området, og en komparativ analyse på området/nabolagskala.

For å kartlegge enda mer finmaskete kvaliteter i det bygde går vi videre i våre analyser og anvender kvantitative og kvalitative observasjoner på gateskala.



LØRENUTBYGGINGEN

VURDERING AV PLANINSTRUMENTER OG PROSESS³

For å ivareta helhetstenkning rundt utviklingen av store transformasjonsområder, blir det som oftest tatt i bruk ulike typer av planinstrumenter.

I de siste årene har Oslo kommune brukt overordnede planer, som kommunedelplaner, områderegulering og veiledende prinsippprogram for offentlige rom (VPOR), for å få til slik helhetstenkning på tvers av ulike utbyggingsprosjekt i ett område (Kolstø & Kronborg, 2017; Børrud et. al., 2018).

Oslo hadde ikke kommuneplanens arealdel på det tidspunktet hvor Løren ble planlagt, rundt 2003–2004. Det ble arbeidet frem en kommunedelplan (KDP Økern) parallelt med utarbeidelse av den første reguleringsplanen (planene ble godkjent samme dag, 26.5.2004).

Hensikten med KDP Økern var å tilrettelegge for et velfungerende og attraktivt næringsområde med gode kollektivløsninger.

Lørenområdet er avsatt til bolig (B), stedvis med innslag av næring (Bn, bruk av striperegulering), og sikrer dermed flere funksjoner.

Det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet i begge typer felt, samt allmenntilretteleggende formål. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer. KDP Økern sikrer også gatestruktur, ved at ny bebyggelse skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger vist på plankart.

KDP Økern sikret også en viss grad av grønn mobilitet, ved at Ring 3 mellom Sinsen og Økern skulle legges i tunnel, og veien over skal ha tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning. Dette grepet, som finansielt ble muliggjort av statlige investeringer i Oslopakke (1) – gjennom statlig finansiering, var et viktig premiss for at området kunne utvikles.

Videre sa KDP Økern at veier skulle planlegges med tosidig fortau eller gangvei, og ha en bytilpasset utforming. Utendørsparkering tillates på maks 10 % av tomtearealet. Her ble kobling til de bebygde omgivelser sikret ved at det ble regulert inn viktig gangforbindelse tvers gjennom området.

Likevel manglet KDP Økern tydelige visjoner for Løren-området, og var mest fokusert på infrastruktur. Funksjonsblanding for å få til byliv var ikke et tema i og for seg.

I etterkant av at de første reguleringsplanene var vedtatt, ble det utformet et Veiledende prinsippprogram for offentlige rom (VPOR) for Løren. Med VPOR ble det i større grad nedfelt eksplisitte strategier og mål for området. VPOR er for offentlige rom, som parker og gater, men inkluderer ikke sosial infrastruktur, som barnehage, idrett, helse og kultur. VPORen har ikke avsatt arealer til slike funksjoner. Bevaring er også noe svakt behandlet.

- Men det bygges jo nesten bare blokker over fem. Etasjer. Det har vært mye kritikk mot lite lys og utsikt og små leiligheter. Har dere vært for opptatt av volum?

- Noe har ikke vært bra nok, og for eksempel på Løren var avstanden mellom bygningene for liten. Men vi har innført leilighetsnormen, som skal sikre en større andel store leiligheter. Blokkene som bygges nå, ligger noe unna hverandre, det er et viktig kvalitetselement.

Ellen de Vibe,
tidligere direktør i Plan- og bygningsetaten⁴

³Ble laget som grunnlag for utarbeidelse av veilederen: *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, laget av Oslo og bybåndkommunene

⁴Lundgaard, H. (2019, Juli 01). *Byplansjefen etter 20 års boligbygging: – Noe har ikke vært bra nok. Aftenposten*. Retrieved from <https://www.aftenposten.no/article/ap-Wb8wVd.html>

Hvordan ble reguleringsplanene brukt for å sikre bo- og stedskvaliteter?

De store grunneierne i området utgjorde i utgangspunktet en noe fragmentert grunneierstruktur. Forsvaret, som var en av de store grunneierne, solgte seg siden ut og solgte til Selvaag. Grunneierne viste seg heretter aktive og gjorde grunneierstrukturen mindre fragmentert ved koordinerte seg selv, stort sett gjennom oppkjøp.

Siden det ikke fantes en overordnet plan som så på Løren som en helhet, og presenterte overordnede visjoner for området, ble visjonene utformet på reguleringsplannivå.

På Løren har det vært Selvaag Bolig ASA som har utformet helhetlige visjoner for den transformasjonen som skulle skje. Representanter fra Selvaag Eiendom oppgir i intervjuer med oss at en viktig suksessfaktor var at de hadde ambisjoner for området som helhet.

Visjonsarbeidet startet med en arkitektkonkurranse, som ble lagt til grunn for et visjonsbilde. Det de valgte var et urbant visjonsbilde. Byen skulle utvides til Løren. Utbyggerne opplevde imidlertid at kommunen i liten grad var med på den urbane visjonen. Dette skyltes bl. a. at kommunen var opptatt av levestruktur til Økernsenteret, og av den grunn ville unngå for mye næring på Løren.

I reguleringsplanen for Lørenveien 38 m.fl.⁵ ble reguleringsbestemmelser brukt for å konsentrere forretningsarealer mot Peter Møllers vei. Det var også diskusjoner mellom utbygger og kommunen om de fysiske forutsetningene for et urbant gatebilde, for eksempel

knyttet til gatetverrsnitt, gatetrær, gatemøblering og kantparkering. Bevaring av en del av den eksisterende bebyggelsen, blant annet Kanonhallen, ble sikret gjennom reguleringsbestemmelser. Bevaring av militærleirens karakter ble gjort for å skape stedsidentitet. De bevaringsverdige byggene satte noen begrensninger på høyder, og sørget for variasjon i type bebyggelse. Det er den lille skalaen som gjør området attraktivt.

Fellesareal i midten av planområdet ble sikret tilgjengelighet for allmennheten gjennom tinglyst erklæring. Reguleringsbestemmelser ble også brukt for å sikre kvaliteter ved leilighetene (ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst)

I reguleringsplanen for Lørenveien 39⁶ legges det til rette for forretninger og publikumsrettet virksomhet i 1. etg mot gatene Lørenveien og Peter Møllers vei, men det er ikke krav. Den krever også at det skal etableres gangsti mellom Lørenveien og felles gårdsplass, som bryter opp strukturen. Planen krever også at det skal inkluderes barnehage i området, og barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor åpningstid. Når det gjelder bokvaliteter sikres en viss leilighetsfordeling, variasjon i fasade og minimums uteoppholdsareal (15/25 m²).

I Reguleringsplan for Løren felt 2, S-4189, vedtatt 16.11.2005, kreves det publikumsrettet virksomhet mot torg og fortau i strøkgater, med inngang fra offentlig rom. Også her sikres en viss leilighetsfordeling og minimum uteoppholdsareal (15/25 m²). Det står også at felles gårdsplass (mellom de

to kvartalene) skal opparbeides som attraktivt uterom, og sikres tilgjengelig for allmennheten. Det blir av informanter tatt til orde for at reguleringsplanene skulle hatt i seg mer spesifiserte bestemmelser, for eksempel til hvordan bygget skal forholde seg til terreng.

Infrastruktur, parker og oppholdsarealer i området har stort sett vært finansiert privat, med unntak av Dag Hammarskjølds vei.

I diskusjoner med kommunale informanter blir det stilt spørsmål om hvorvidt det heller er kommunen som bør regulere fellesområder slik som Peer Gynt-parken. Da kunne en kommunal områderegeringsprosess sikret helhet, for eksempel knyttet til veier og parker.

I 5-stegsmodellen på neste side har vi sammenstilt de viktigste premissene og prosessene for Løren.

⁵Reguleringsplan for Lørenveien 38 m.fl., S-4083, ble vedtatt 26.05.2004

⁶Reguleringsplan for Lørenveien 39, S-4129, vedtatt 15.12.2004, deler av planområdet er siden omregulert pga. fra T-bane, i S-4632 vedtatt 14.12.2011

Kommunedelplan (KDP) Økern

1

Hensikten var å tilrettelegge for et velfungerende og attraktivt næringsområde med gode kollektivløsninger. Lørenområdet er avsatt til bolig (B), stedvis med innslag av næring (Bn) (bruk av striperegulering), og sikrer dermed flere funksjoner. Likevel manglet KDP Økern tydelige visjoner for Lørenområdet, og var mest fokusert på infrastruktur.

Veiledende prinsippprogram for offentlige rom (VPOR) for Løren

2

VPOR er for offentlige rom, som parker og gater, men inkluderer ikke sosial infrastruktur, som barnehage, idrett, helse og kultur, og har ikke avsatt arealer til slike funksjoner. Bevaring er også noe svakt behandlet.

Reguleringsplanen for Lørenveien 38 m.fl

3

Sikring av konsentrasjon av forretningsarealer mot Peter Møllers vei. Fysiske forutsetningene for et urbant gatebilde. Bevaring av en del av bebyggelsen, bl. a. Kanonhallen. Sikring av tilgjengelighet for alle av fellesareal i midten av planområdet. Sikring av kvaliteter ved leilighetene (ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst).

Reguleringsplanen for Lørenveien 39 m. fl

4

Tilrettelagt for forretninger og publikumsrettet virksomhet i 1. etg. mot gatene Lørenveien og Peter Møllers vei, men ikke krav. Krav om gangsti mellom Lørenveien og felles gårdsplass, og om at barnehage med uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor åpningstid. Bokvaliteter sikres av en viss leilighetsfordeling, variasjon i fasade og minimums uteoppholdsareal.

Reguleringsplan for Løren felt 2

5

Krav om publikumsrettet virksomhet mot torg og fortau i strøkgater. Sikring av en viss leilighetsfordeling og minimum uteoppholdsareal (15/25 m²). Krav om at felles gårdsplass opparbeides som attraktivt uterom, og sikres tilgjengelig for allmennheten.

FORENKLET FYSISK STEDSANALYSE

FYSISK KARTLEGGING AV LØREN

I dette delkapittelet har vi samlet en rekke grunnlagskart for Løren. Disse er:

- Historisk utvikling
- Forenklet eiendomsstruktur
- Borettslag og sameier
- Eksisterende og regulerte byrom
- Offentlige/nødvendige funksjoner
- Valgfrie funksjoner
- Offentlig transport
- Mobilitet til fots
- Sykkeltrafikk

Hensikten med grunnlagskartene, er å legge en del harde fakta på bordet, som samlet benyttes til å tolke og vurdere områdets byplanmessige karakter.

Vi vil ikke gå inn i dype tolkninger av det enkelte grunnlagskartet, men forholder oss hovedsakelig beskrivende. Informasjonen vil imidlertid hentes frem i senere sammenhenger, lenger ut i rapporten, for sammenstillende analyser.

Data er innhentet på stedet, via Planinnsyn og kartløsning på nett, samt via tjenester som Strava og Insight.

HISTORISK UTVIKLING

Nedenfor ser vi den fysiske utviklingen av Løren fra 1937 til 2018. Ortofoto viser utviklingen av Løren fra et landlig område (1937) og et område preget av industri (1997). Bildet fra 2008 viser strukturen i overgangsperioden til når Løren har blitt et nabolag (2018).



1937



1997

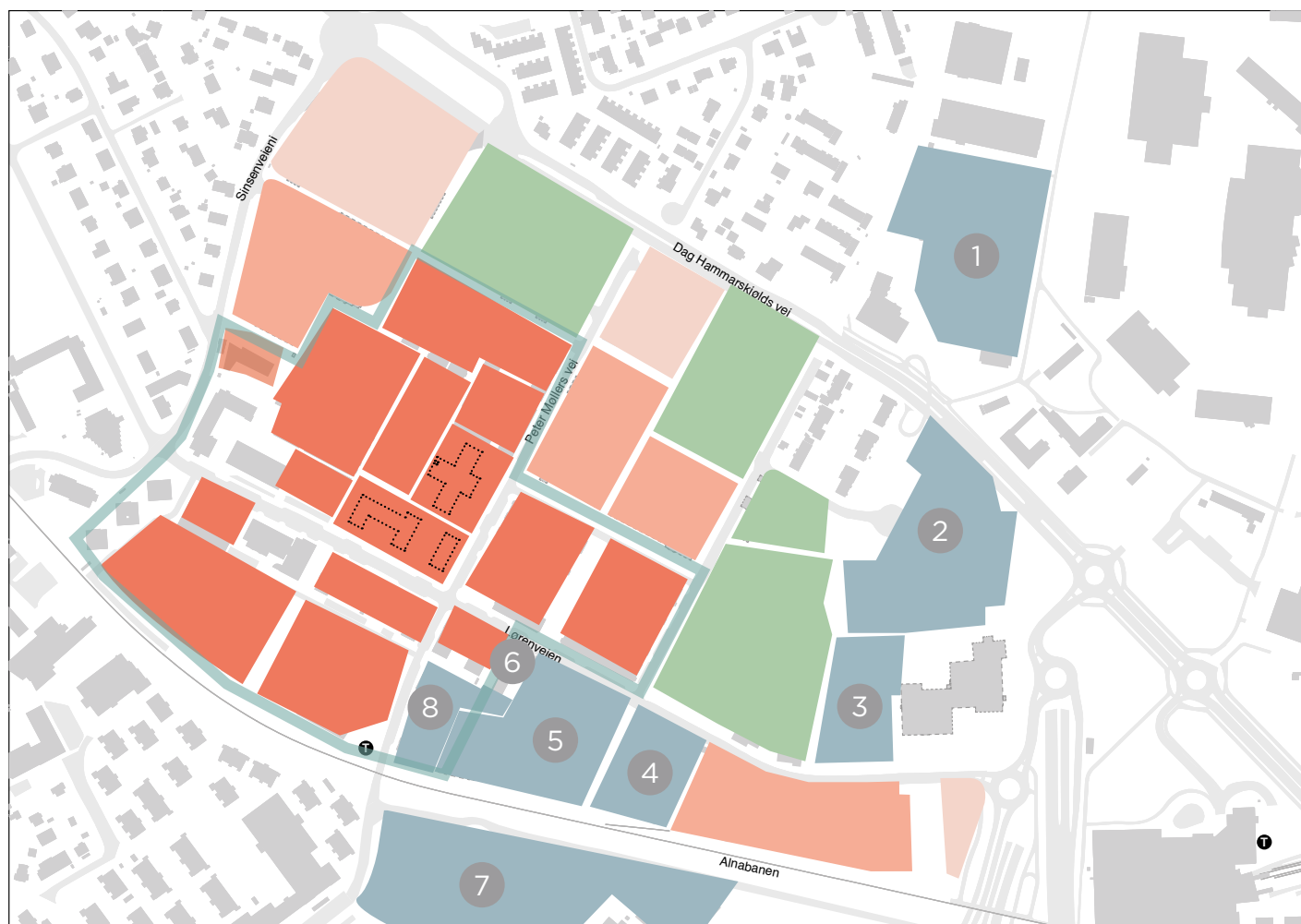


2008



2018

FORENKLET EIENDOMSSTRUKTUR



- Selvaag bygget
- Selvaag plan
- OBOS
- Skanska
- Andre

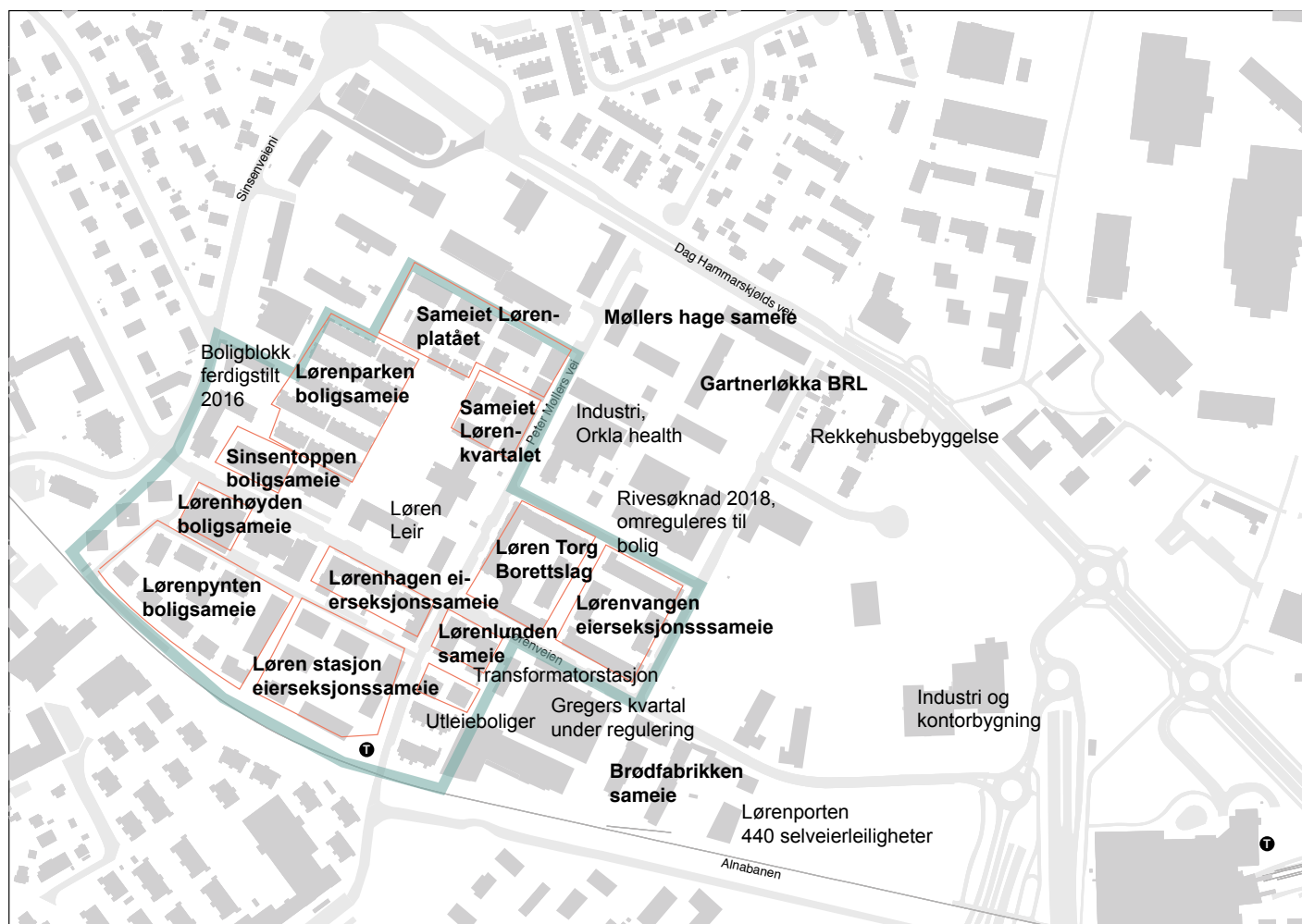
- Analyse området
- Løren Leir

- 1 JM Eiendom
- 2 OPF (SELVAAG?)
- 3 Kultur og idrettsbygg
KF foreslår flerbrukshall
- 4 Stor Oslo
- 5 USBL, 2020
- 6 Transformatorstasjon
- 7 AF Eiendom
- 8 Utleieboliger, eies av Gruner
boligstiftelse, Indre Oslo
boligstiftelse, Bybo boligstiftelse.

Eiendommene på Løren er strukturert rettvisk i forhold til togtrase, de gamle veiene, Lørenvengen og Peter Møllers vei, og senere trinnvis nedstenging av industri.

Det er tydelig at oppkjøpet av Løren Leir startet en konsentrisk utvikling av området med gatene inn mot leiren som sentrum.

BORETTSLAG OG SAMEIER



- Medlemmer i Løren Velforening
- Analyse området

Kartet viser en oversikt over borettslag og sameier på Løren.

De fleste borettslag og sameier vist på kartet er medlemmer i Løren Velforening, hvis formål er "å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet, samt drift av Lørenparken."

Alle styremedlemmer i Selvaag-initerte prosjekter er obligatoriske medlemmer.

OFFENTLIGE/NØDVENDIGE FUNKSJONER



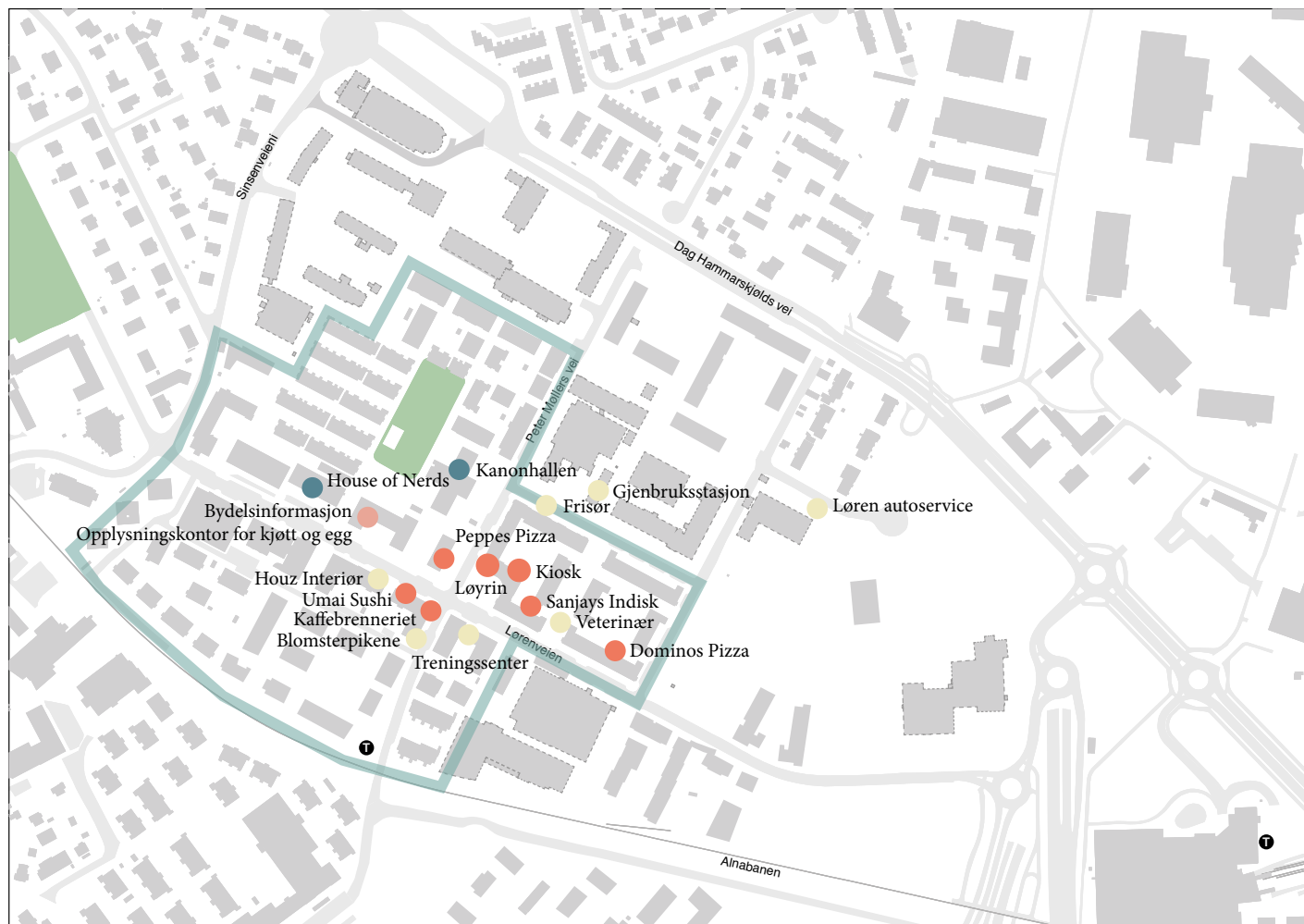
Kilde: Google Maps

- Dagligvare
- Eksisterende barnehager
- Forslag til barnehager
- Skoler
- Idrett
- Forslag til flerbrukshall
- Lekeplass
- Analyse området

Kartet viser en oversikt over offentlige og nødvendige funksjoner i området.

Viktige offentlige funksjoner som skoler og idrettsanlegg ligger i tilgrensende områder, adskilt fra studieområdet med trafikkerte veier.

VALGFRIE FUNKSJONER



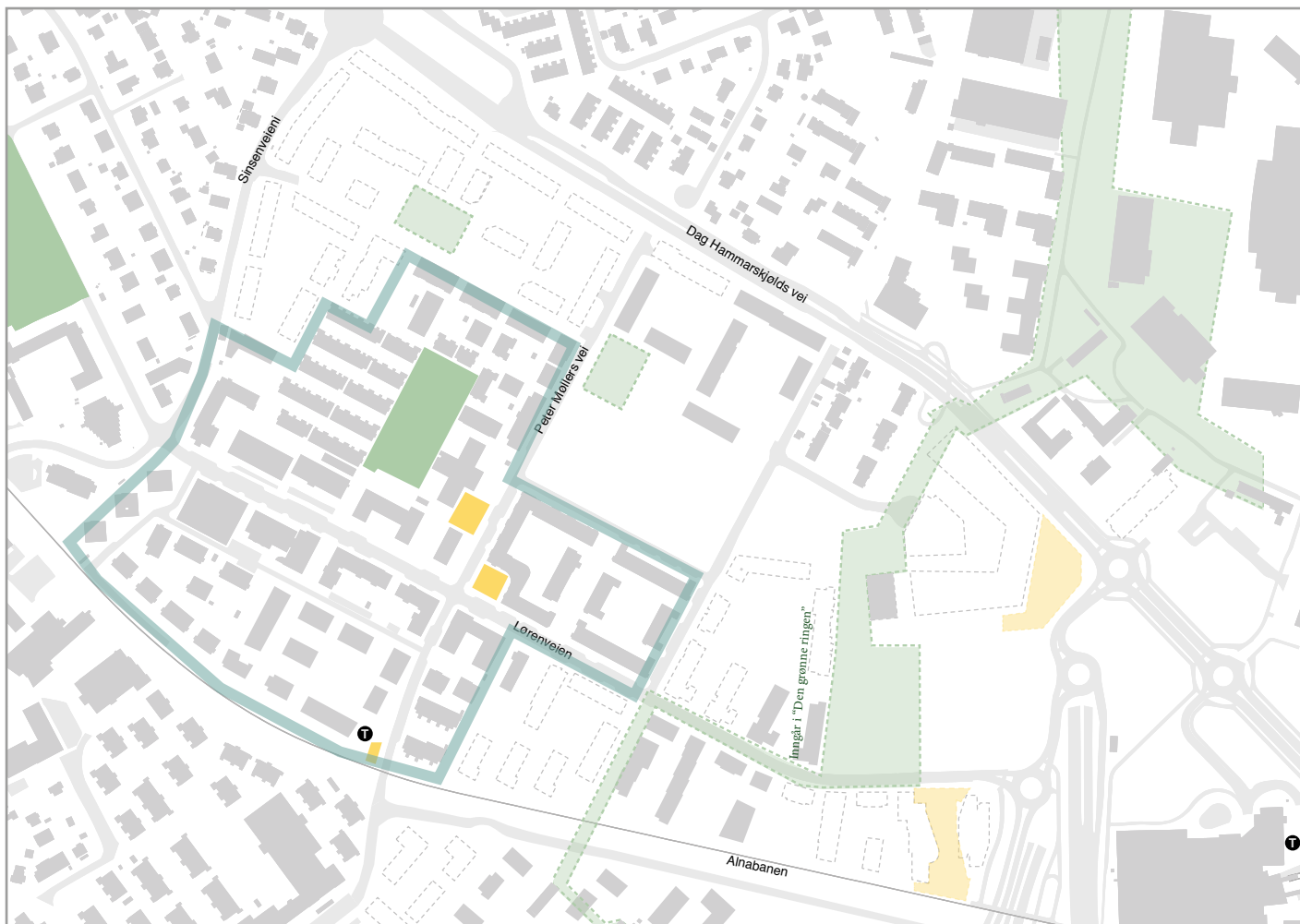
Kilde: Google Maps

- Servering
- Service og informasjon
- Underholdning/kultur
- Handel/annet
- Analyse området

Kartet viser en oversikt over valgfrie og rekreative funksjoner i området.

Det er tydelig at disse funksjonene er plassert i forhold til intensjonen om sentrumsdannelse rundt Løren Torg og tilknytningen til T-banestasjon.

EKSISTERENDE OG REGULERTE BYROM



- Park
- Regulert park
- Torg
- Regulert torg
- Analyse området

Kartet viser en oversikt over eksisterende og fremtidige/regulerte byrom.

Øst i kartet vises et utsnitt av "Den grønne ringen". Som grønn ferdselsåre for beboere i området sammenfaller denne ikke med sentrumplassering og T-bane i området.

Lørenparken utgjør en sentral grønn lunge og en sosial møteplass.

OFFENTLIG TRANSPORT



- Buss
- - - T-bane
- Analyse området

Kartet viser en oversikt over offentlig transport i tilknytning til studieområdet.

T- bane og busstrase på Dag Hammarskjølds vei utgjør hovedtilbudet, med en bussfrekvens på ca. 10 min.



Kilde: <https://www.strava.com/heatmap>

Som en indikasjon på aktiv mobilitet i området benyttet vi oss av data fra Strava, som er en tjeneste som lar folk kartlegge egen aktivitet. Data er ikke generaliserbare (da det baserer seg på selvrappotering via denne spesifikke appen). Men selv om data ikke er representativt av alle turer til fots, gir kartet en indikasjon på hvilke strekninger som er mest populære. Karte viser en såkalt heatmap der jo tykkere og mer markert strek, jo høyere frekvens av folk i bevegelse. Det vil si at de tynne, svake strekene kun har få registreringer, mens de tykke strekene preges av relativt hyppig trafikk.

Kartet viser at Peter Møllers vei mot T-banestasjonen og Lørenveien er de viktigste aksene for fotgjengere på Løren. Data viser også at Dag Hammarskjølds vei er en populær strekning.

Bevegelsesmengden kan i viss grad forklares med kollektivholdeplasser som finnes her.

Data hentet fra Strava bekrefter også våre tellinger av fotgjengere (se s. 69).

Det å se på bevegelsesmønstre samt plassering av funksjoner vil gi en god indikasjon på hvor mest potensial ligger for lokalisering av nye funksjoner. Men fordi Løren ennå ikke er ferdig utbygd, kan dette bildet endres over tid.

SYKKELTRAFIKK



Kilde: <https://www.strava.com/heatmap>

Denne heatmappen fra Stava viser bevegelsemønstret til syklister som bruker appen. Igjen må det understrekes at data ikke er representativt. Men som indikasjon, tyder det på at det er betydelig sykkeltrafikk i området, særlig Lørenveien og Dag Hammarskjølds vei.

Lørenveien er godt tilrettelagt for sykkel med et sykkelfelt på begge sider av veien, men som vi observerte i feltarbeidet blokkeres sykkelfeltene ofte av parkerte biler.



Lørenveien med biler delvis parkerte i sykkelfeltet.



Dag Hammarskjølds vei.

Man ser tydelig på den historiske oppstillingen at Løren er utviklet med utgangspunkt i gamle Løren leir. Det er ofte gunstig for utviklingen av et nytt boligområde å være historisk forankret, og byggene i Løren leir har vært tenkt som et slags romlig og strukturerende utgangspunkt for utbyggingen. Tilliggende Peer Gynt-park er viktig for området, da parken ikke bare er et av få offentlige byrom, men også er knyttet til den originale arkitekturen på stedet.

Vi ser at det er lite samsvar mellom kommunale planer for området, og Selvaags intensjon om utvikling av et lokalsentrum (KDP Økern tiltenker Løren hovedsakelig som boligområde, mens sentrums og offentlige funksjoner er lagt til Økern sentrum). Viktige samlende og offentlige funksjoner som skoler og idrettstilbud ligger adskilt fra lokalsenteret. Disse er ikke langt vekk i geografisk forstand, men er allikevel adskilt fra Løren med store trafikkbarrierer som Alnabanen og Dag Hammarskjølds vei.

"Den grønne ringen" har som intensjon å binde sammen Hovinbyen som grønn ferdsels- og aktivitetsåre, men fanger heller ikke opp hovedferdsel/sentrum i Løren.

Det at området er begrenset av trafikk i nord (Dag Hammarskjølds vei), øst (Økern) og sør (Alnabanen) er med på å struktere de myke trafikantenes ferdsel i stor grad. Selv om Ring 3 går i tunnel er allikevel bebyggelsen mot Dag Hammarskjølds vei så tett at den fremstår som adskillende. Det er mye transitt-trafikk øst-vest, og til og fra T-bane, men lite ferdsel mellom Løren og tilliggende bydeler utenom dette. Disse trafikkbarrierene begrenser dermed Lørens potensiale som lokalsentrum med utstrekning også til tilliggende bydeler.

Flere strekninger i området er preget av lite aktivitet tross høy befolkningstetthet. Dette kan skyldes at det er mindre funksjonsblanding enn ønskelig for å få til byliv assosiert med et lokalsentrum. Det foregår en bevisst tildeling av utleielokaler rundt Løren Torg, som er med på å styrke møteplass-kvalitetene. Men man kan anta at en større samlokalisering av private og offentlige tilbud ville styrket bylivspotensialet for flere beboergrupper.

Å koble kommende grønne ferdsels- og aktivitetsårer ytterligere til eksisterende sentra ville også økt flyten til og rundt Løren Torg.

KOMPARATIV ANALYSE: NABOLGSSKALA

SAMMENLIGNING AV LØREN OG GRÜNERLØKKA



VS.



Hensikten med analysen

Vi har valgt å gjøre en komparativ stedsanalytisk studie av Løren vs. sentrale Grünerløkka, for å sammenligne områdenes arealbruk, uterom, programmering, romlighet og form basert på en kvantitativ metode.

Grunnen til at vi valgte sentrale Grünerløkka er at dette er et område som på en god måte klarer å kombinere et urbant byliv med en stor andel boliger.

Grünerløkka er også et sted som er kjent både som et attraktivt sted å oppholde seg for hele byen, og et attraktivt sted å bo.

Data er hentet fra Nordeca Insight, SSB, Statens kartverk.

Metode

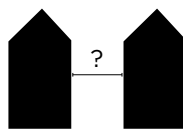
Studien inneholder tre undertemaer:



AREALER OG UTEOPPHOLD



PROGRAMMERING OG NÆRING



ROMLIGHET OG FORM

Under areal og uteopphold ser vi på verdier av variabler som gir indikasjon på hvilke arealer som finnes i området og hvordan de fordeles.

Herunder ser vi på befolkningstetthet, areal avsatt til offentlig park og offentlig torg, samt areal av areal per innbygger.

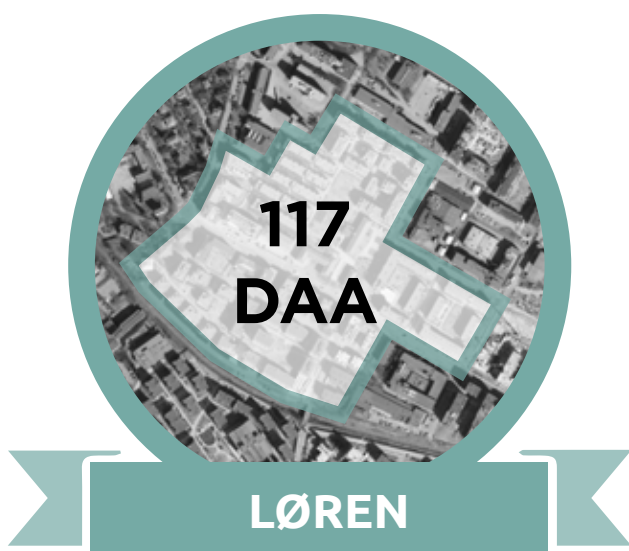
Vi ser også på arealbruk inkl. bygd og ubebygd areal på bakkeplan, fordeling på det bebygde arealet samt bruksareal (BRA%) og boligareal per innbygger.

Videre i våre analyser ser vi på programmering av arealene. Herunder ser vi blant annet på tetthet av boliger og virksomheter samt fordeling av arealene mellom de to.

For å få en bedre forståelse av form og romlighet i analyseområdene sammenligner vi løpemeter av aktive fasader og snitt av antall etasjer.



Analyseavgrensning



VS.



Løren:

Avgrenset av Sinsenveien i vest, Peter Møllers vei og Lørenvangen i øst, Børsteveien og Vekslerveien i nord og Lørenveien og Gildevangen i sør.

Analyseområdet tar for seg de mest sentrale områdene på Løren som er ferdig utbygget. Området består hovedsakelig av boliger og næring.

Grünerløkka:

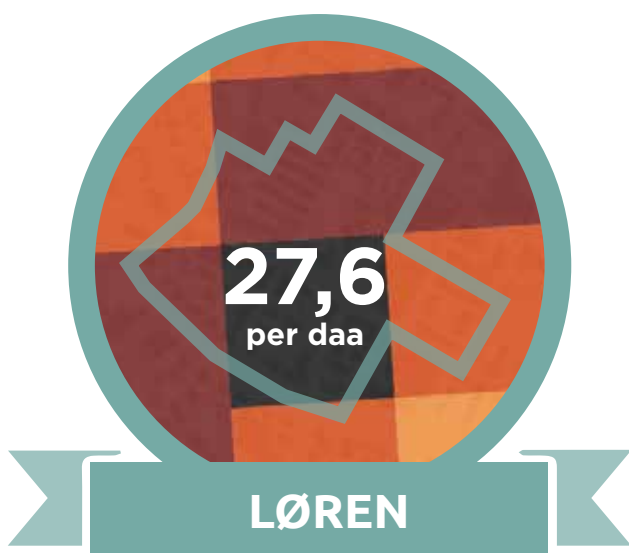
Avgrenset av Fossveien i vest, Toftes gate i øst, Seilduksgata i nord og Nordre gate i sør.

Analyseområdet omfatter det sentrale Grünerløkka. Dette er et område som på en god måte klarer å kombinere et urbant byliv med en stor andel boliger.



Befolkningstetthet

Innbyggere per daa



3 224 innbyggere

Det bor over en tusen færre mennesker på Løren (innen analyse området) men likevel er befolkningstettheten innen området høy (27.600 innbyggere per km² mot 29.700 på Grünerløkka).

Løren ligger i en geografisk kontekst med mye lavere befolkningstetthet, noe som har en stor betydning for kritisk masse.

VS.



4 355 innbyggere

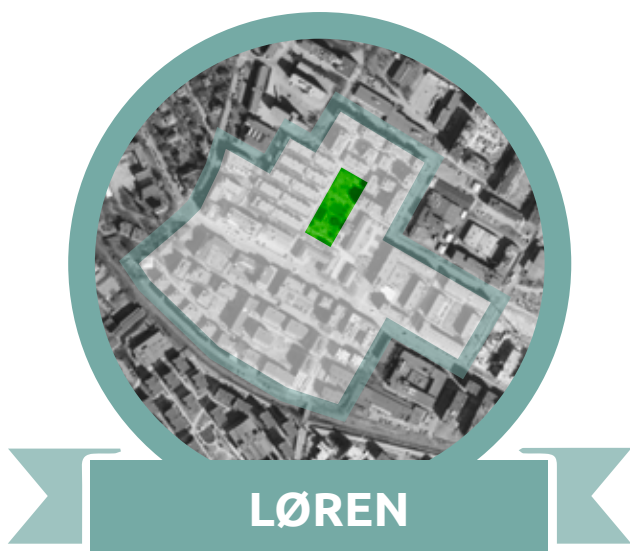
Befolkning per 250m x 250m rute (2018)

- 1 - 6 innbyggere (<100 per km²)
- 7 - 31 innbyggere (100-500 per km²)
- 32 - 124 innbyggere (500-2000 per km²)
- 125 - 312 innbyggere (2.000-5.000 per km²)
- 313 - 624 innbyggere (5.000-10.000 per km²)
- 625 - 1249 innbyggere (10.000-20.000 per km²)
- 1250 eller flere innbyggere (>20.000 per km²)

Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>



Innenfor området er det avsatt en offentlig park:



LØREN

**5,6
DAA**

Peer Gynt-parken (2005)

I nærheten av området er Sinsenparken,
Torshovdalen og Løren idrettspark.

VS.



GRÜNERLØKKA

**10
DAA**

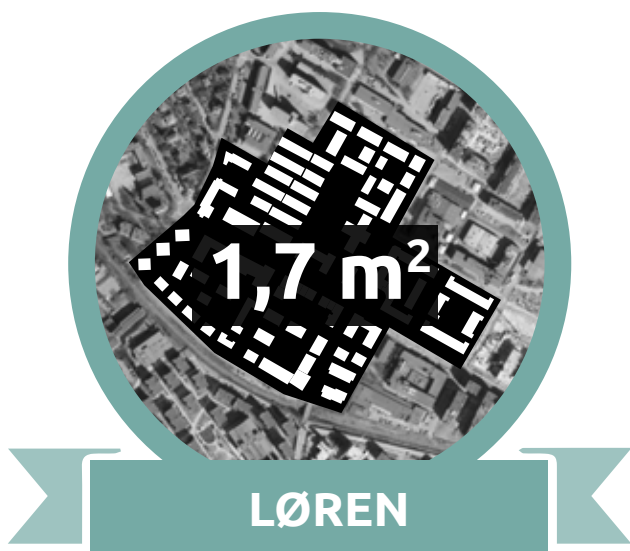
Olaf Ryes plass (ca. 1890)

Rett utenfor studieområdet på
Grünerløkka er det store parker som
Sofienbergparken og friarealer langs
Akerselva.



Offentlig park per innbygger

(Innenfor analyseområdet)



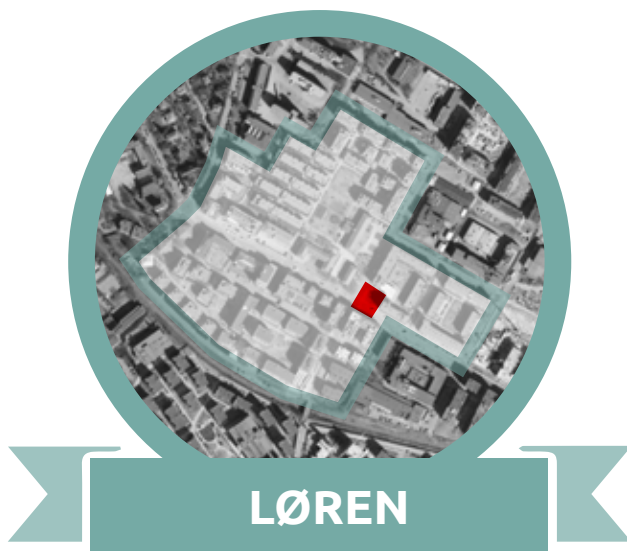
VS.



Innbyggerne på Løren har begrenset areal avsatt til offentlig park sammenlignet med Grünerløkka.



Offentlig torg



**0,7
DAA**

Løren Torg

VS.



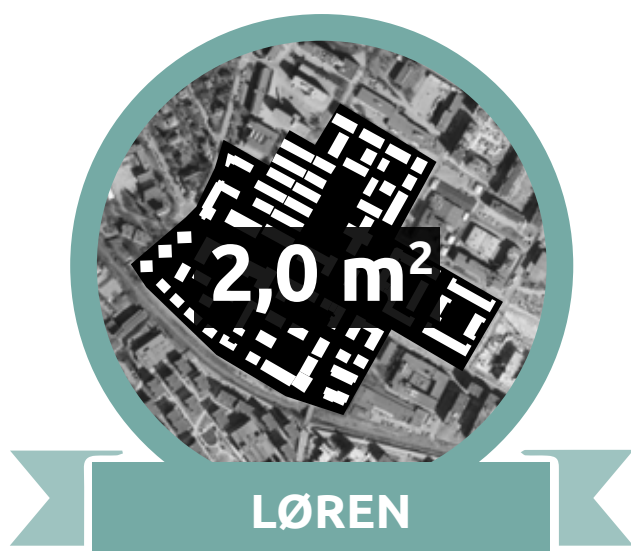
**0,0
DAA**

Løren Torg er på ca 700 m². Innenfor analyseområdet på Grünerløkka er det ingen offentlig torg



Offentlig torg og park per innbygger

(Innenfor analyseområdet)



VS.

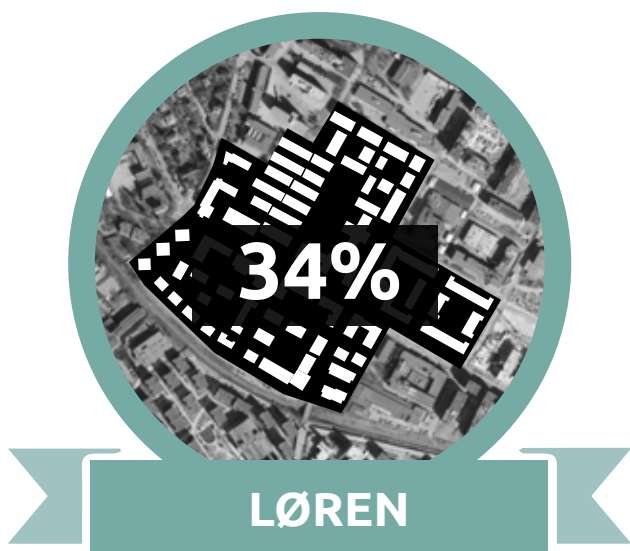


Innbyggerne på Løren har mindre areal avsatt til offentlig torg/møteplasser og park sammenlignet med Grünerløkka.

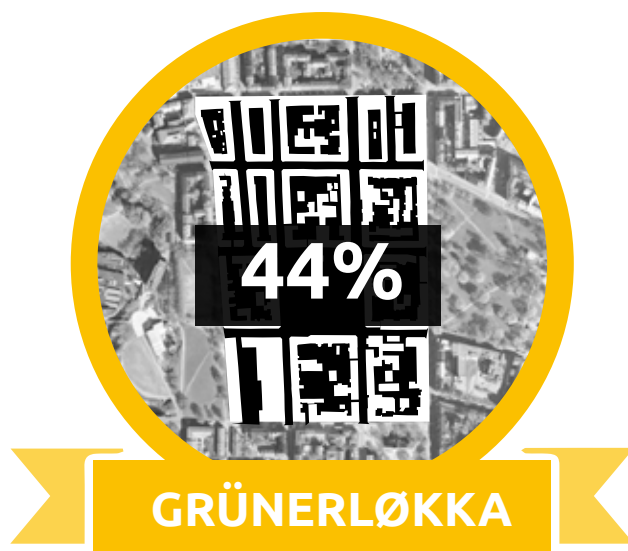


BYA%

Bebygd areal: Areal på bakkeplan som opptas av bygg



VS.



BYA: 40 300 m²

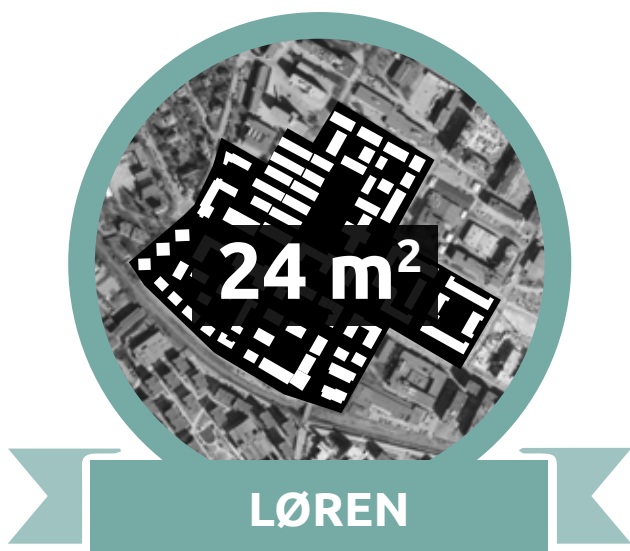
BYA: 65 300 m²

Grünerløkka har høyere prosentandel av bebygd areal enn Løren.



Ubebygd uteareal m²/per person

Både uegnet og egnet uteoppholdsareal -
(all areal på bakkeplan som ikke opptas av
bygg)



VS.



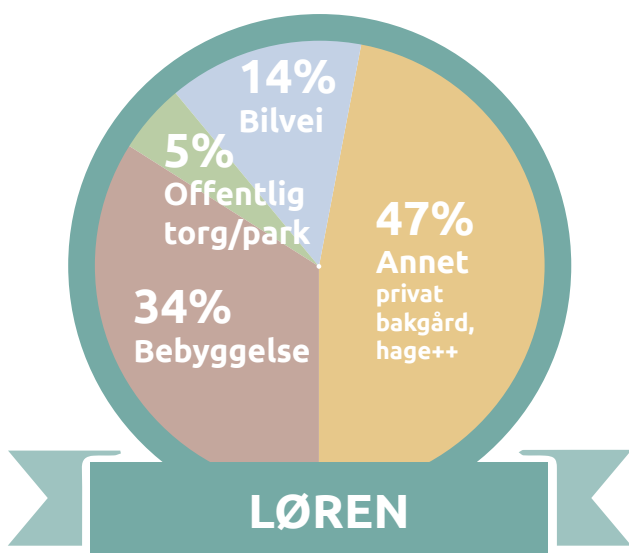
Ubebygd: 76 700 m²

Ubebygd: 81 700 m²

Selv om Grünerløkka har høyere prosentandel av bebygd areal enn Løren, er det omtrent like mye ubebygd uteareal per innbygger innenfor analyseområdet.



Arealbruk



117 DAA

VS.



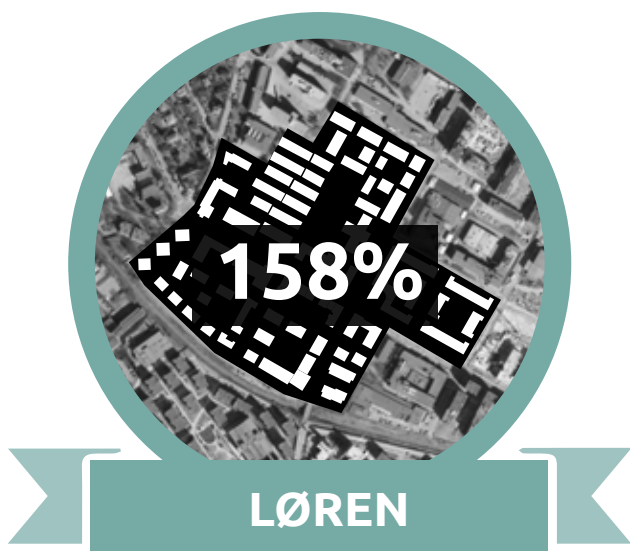
147 DAA

Innenfor analyseområdet på Løren er betydelig mer areal avsatt til annet formål som f.eks privat bakgård eller hage sammenlignet med Grünerløkka, mens det er betydelig mindre areal avsatt til offentlig park/park og vei. En lavere andel bebygd areal gir likevel ikke en høyere andel offentlig tilgjengelig areal.



BRA%

BRA: Bruksareal er alle målbare plan inne i bygg (bolig+næring)



VS.



BRA: 184 000 m²

BOLIG: 124 100 m²
NÆRING: 60 200 m²

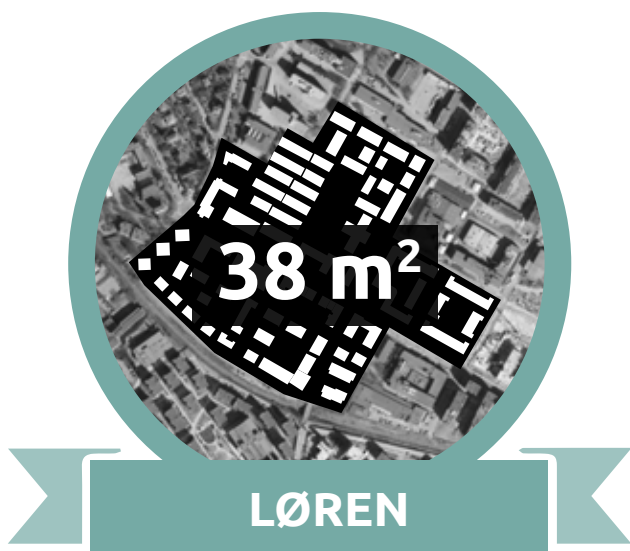
BRA: 177 000 m²

BOLIG: 156 000 m²
NÆRING: 21 000 m²

Innenfor analyseområdet på Løren er det mer bruksareal inne enn på Grünerløkka. Lavere andel bebyggelse på Løren betyr at areal avsatt til bebyggelse brukes mer effektivt på Løren.



BRA bolig per innbygger



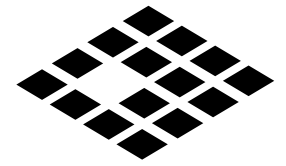
VS.



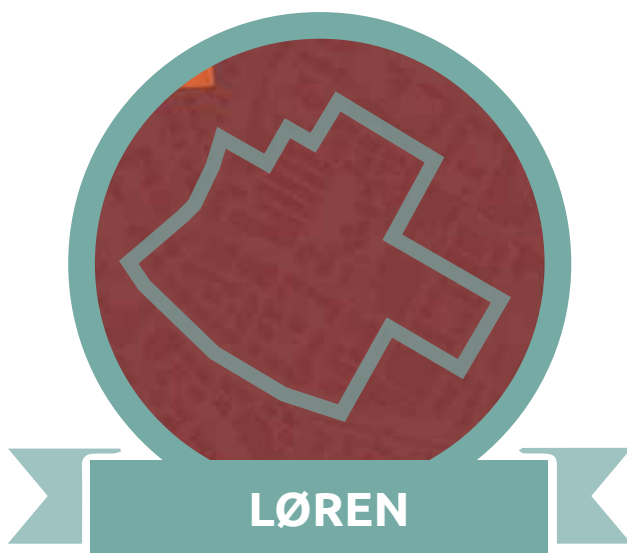
(19 m² næring per innbygger)

(6 m² næring per innbygger)

Det er mindre boligareal per person på Løren enn innen analyseområdet på Grünerløkka og samtidig over tre ganger så mye areal avsatt til næring per person.



Boligtetthet



VS.



Begge områder faller i høyest kategori av boligtetthet med over 2.000 boliger per kvadrat kilometer.

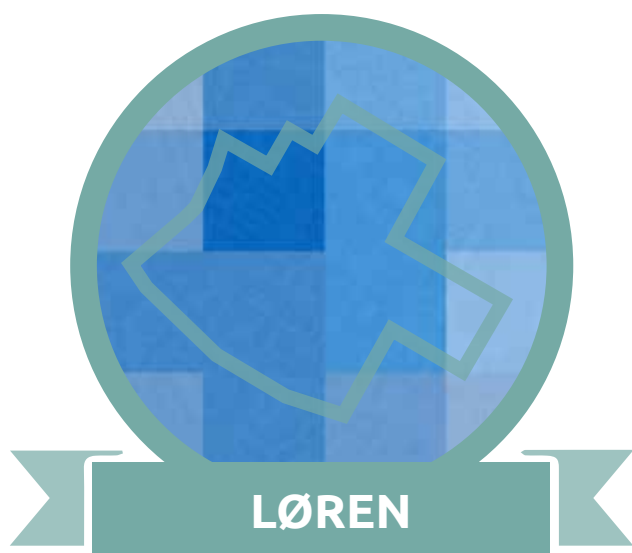
Boliger per 250m x 250m rute (2018)

- 1 bolig (<20 per km²)
- 2 - 6 boliger (20-100 per km²)
- 7 - 31 boliger (100-500 per km²)
- 32 -124 boliger (500-2.000 per km²)
- 125 eller flere boliger (>2.000 per km²)

Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>



Tetthet av virksomheter

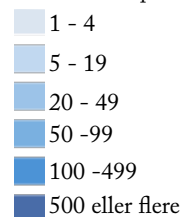


VS.



På Løren er det betydelig lavere tetthet av virksomheter enn på Grünerløkka.

Virksomheter per 250m x 250m rute (2017)

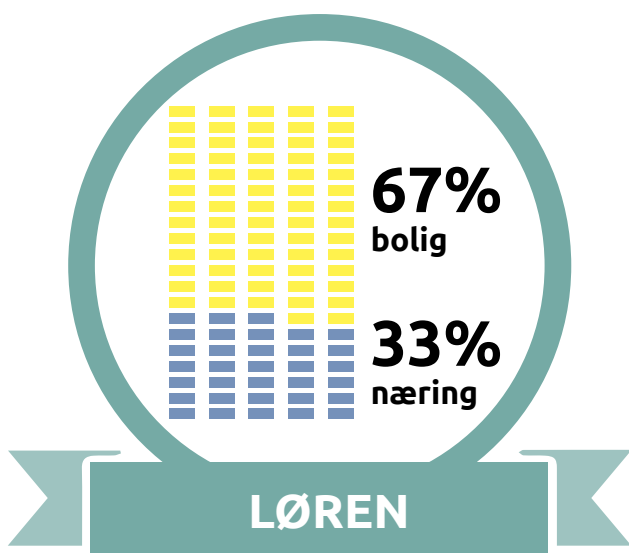


Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>

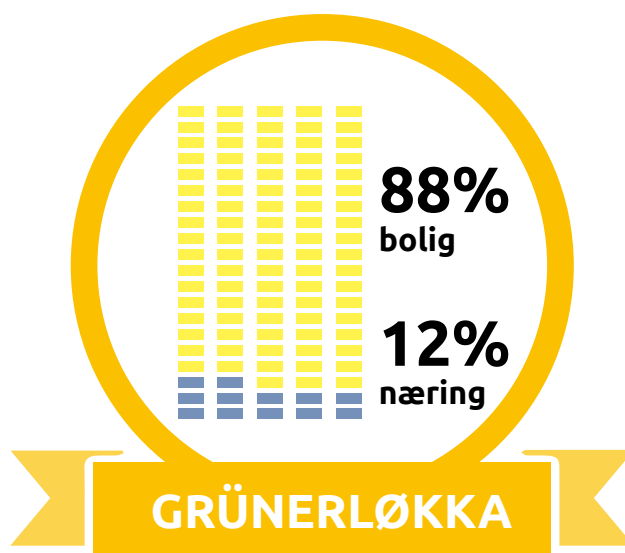


BOLIG/NÆRINGSFORDELING

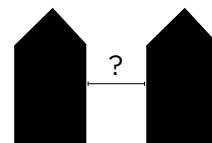
Angir forholdet mellom bruksareal bolig
og bruksareal næring.



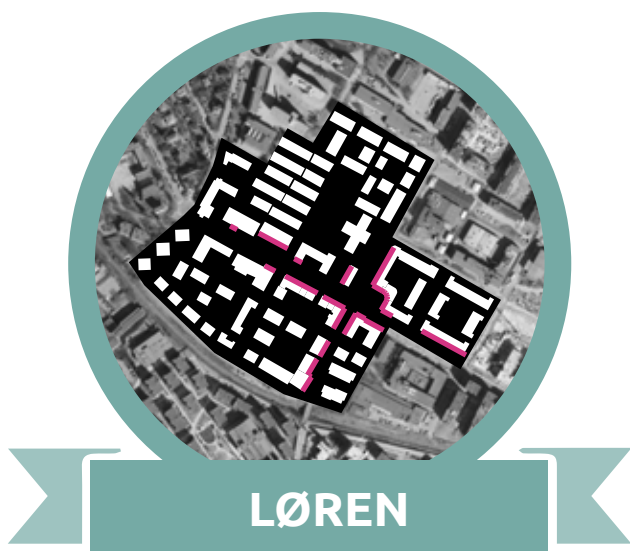
VS.



På Grünerløkka er prosentvis andel bolig
høyere enn det som er på Løren.

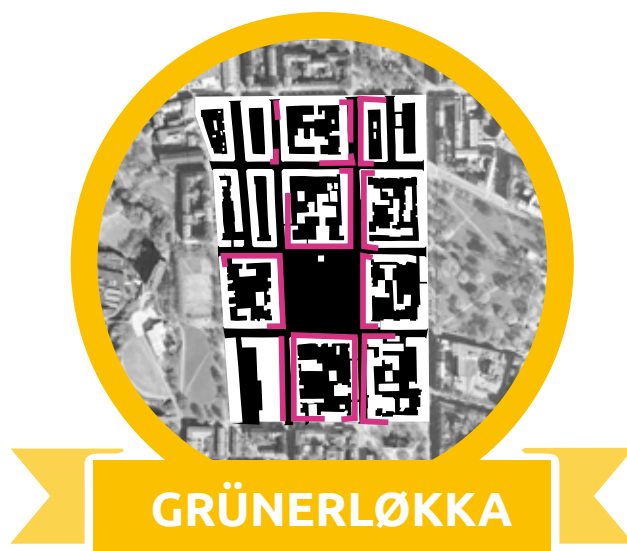


LØPEMETER AKTIV FASADE



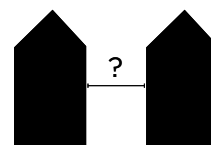
610 lm

VS.



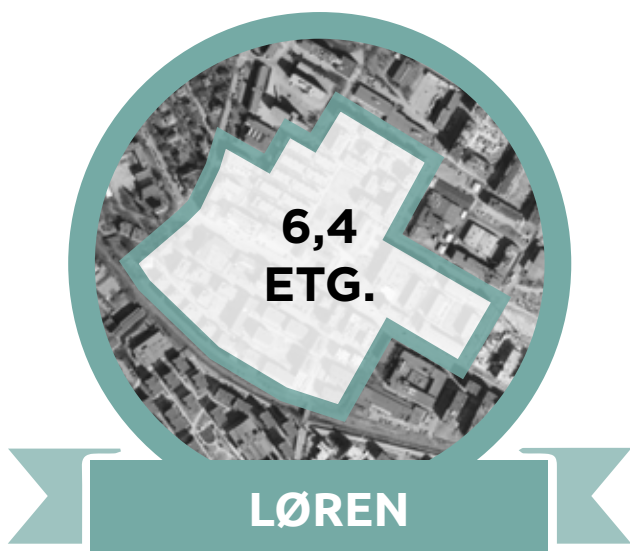
2.200 lm

Løpometer aktiv fasade på Løren er tre gangen kortere enn på Grünerløkka til tross for at Løren har høyre andel bebyggelse dedikert til næring. Det betyr at næring lokalisert på Løren er mye mer introvert og bidrar i mye mindre grad til å skape byliv enn næring som finnes på Grünerløkka.



SNITT ETASJER, BOLIGER

Angir snitt boligetasjer for
analyseområdet



VS.



Bebygd areal brukes mer effektivt innen
analyseområdet på Løren da snitthøyden
av bebyggelse nesten er en etasje høyere
enn på Grünerløkka.

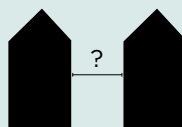
SAMMENLIGNING AV LØREN OG GRÜNERLØKKA: OPPSUMMERING



AREALER OG UTEOPPHOLD



PROGRAMMERING OG NÆRING



ROMLIGHET OG FORM

Befolkningstettheten er lavere på Løren enn på Grünerløkka. I tillegg har Løren mindre bebygd areal, med bebygd areal - BYA - på 34% vs. 44% på Grünerløkka). En større andel av areal på Løren går til annet type arealbruk (privat, bakgård, hage etc.). Samtidig har Løren innen analyseområdet høyere brukbar andel (altså alle målbare plan inne i bygg) noe som kan skyldes et høyere snitt av boligetasjer på Løren. Likevel er befolkningstettheten lavere, da en større del av bruksareal på Løren brukes til næring (33%) enn på Grünerløkka (kun 12%).

Andel av bebyggelse dedikert til næring er nesten tre ganger så høy på Løren som på Grünerløkka. Samtidig karakteriseres Løren er mye lavere virksomhetstetthet.

Data kan tolkes slik at det er færre virksomheter som krever/bruker mye mer areal på Løren.

Det avspeiles ikke på gateplan, da løpemeter aktiv fasade på Løren er tre gangen kortere enn på Grünerløkka. Med andre ord er næring mindre synlig på Løren.

Snittet av antall boligetasjer er nesten én etasje høyere på Løren, noe som peker mot høyere effektivisering av arealutnyttelse.

Komparativ analyse mellom de to områdene viser at det er mindre andel areal avsatt til offentlig bruk på Løren selv om det også er mindre andel bebygd areal. Dette skyldes hovedsakelig at det er større andel areal avsatt til andre (ikke offentlige) typer bruk. Dette kan muligens bidra til å øke livskvalitet og følelsen av felleskap til de som eier/har tilgang til disse arealene, men bidrar i mindre grad til opplevelsen av felleskap i området som helhet.

Bebyggelsen på Løren brukes mer effektivt, men samtidig er andelen større av bebygd areal som brukes til introvert næring som er mindre synlig på gateplan. Dette bidrar sannsynligvis i mindre grad til byliv og felleskap enn arealbruk og programmering på Grünerløkka.

KARTLEGGING AV KVALITETER I DET BYGDE MILJØ

KVANTITATIVE OBSERVASJONER AV BYMESSIGHET

Metode og fortolkningsramme

Et av spørsmålene som oppdragsgiver ønsket stilte oss var:

Bygger vi byen godt nok.

Hensikten med kartleggingen var å finne en svar på spørsmålet, ved å bruke en så objektiv og evidensbasert metode som mulig.

Den kvantitative observasjonsmetode vi valgte baseres på mikro skala, utarbeidet i 'Measuring Urban Design. Metrics for liveable Places' av R. Ewing og O.Clemente.

Metoden tar utgangspunktet i en meta-analyse av studier som har identifisert forskjellige kvaliteter og deres betydning til byliv og gangbarhet.

Registreringen er en "objektiv" og metodisk tilnærming for å kvantifisere kvalitetene og kartlegge hvordan de bidrar til fem dimensjoner av byliv (<<liveability>>), som metastudien indentifisert:

- lesbarhet
- innramming
- menneskelig skala
- oversiktligheit
- kompleksitet

Plansen på side 101 viser hvilke kvaliteter som ble indentifisert i metaanalysen, som viktige variabler som bidrar til de ulike dimensjonene. De ble registrete i en GIS-basert mobil app. Vi bruker et akronym LIMOK til den metoden.

For å kryss sjekke metoden mot faglige vurderinger kombinerte vi metoden med kvalitative observasjoner av stedskvaliteter av fagpersoner (en arkitekt, en sosiolog, en statsviter og en miljøpsykolog).

FORTOLKNINGSRAMME

L	I	M	O	K
LESBARHET imageability	INNRAMMING enclosure	MENNESKELIG SKALA human scale	OVERSIKTLIGHET transparency	KOMPLEKSITET complexity
Kvaliteten på stedet som gjør at stedet er tydelig, gjenkjennelig og minneverdig.	Hvor klart en gate eller andre byrom er definert av bygninger og andre elementer.	Dimensjonering av byrom, bygg og elementer i gatebildet som er tilpasset mennesker.	Grad av hvor mye rom og aktivitet som er synlig fra et sted.	Mangfoldighet i det fysiske miljøet (bygninger, arkitektoniske kvaliteter gatemøblering og byliv).
✓ andel av bakgård, parker møteplasser ✓ landskapelige kvaliteter ✓ historiske fasader ✓ markører (landmarks) ✓ irregulære bygningsstrukturer ✓ uteservering ✓ andre fotgjengere	✓ innhegning med fasader ✓ kortere siktlinjer ✓ begrenset utsyn mot himmel	✓ vinduer med innsyn på gatenivå ✓ lavere bebyggelse ✓ beplantning ✓ gatemøblering	✓ vinduer med innsyn på gatenivå ✓ proporsjonen av fasadene ✓ aktiv bruk av bygg og plasser	✓ ulike bygninger og arkitektonisk kvalitet ✓ fargebruk ✓ offentlig kunst ✓ utendørs servering ✓ andre mennesker
- støy	- lange siktlinjer - stor andel av utsyn mot himmel	- lange siktlinjer - høyere bebyggelse		

KILDE: Ewing, R., & Clemente, O. (2013). Measuring Urban Design: Metrics for Livable Places (2 edition). Washington, D.C: Island Press.

Hvordan

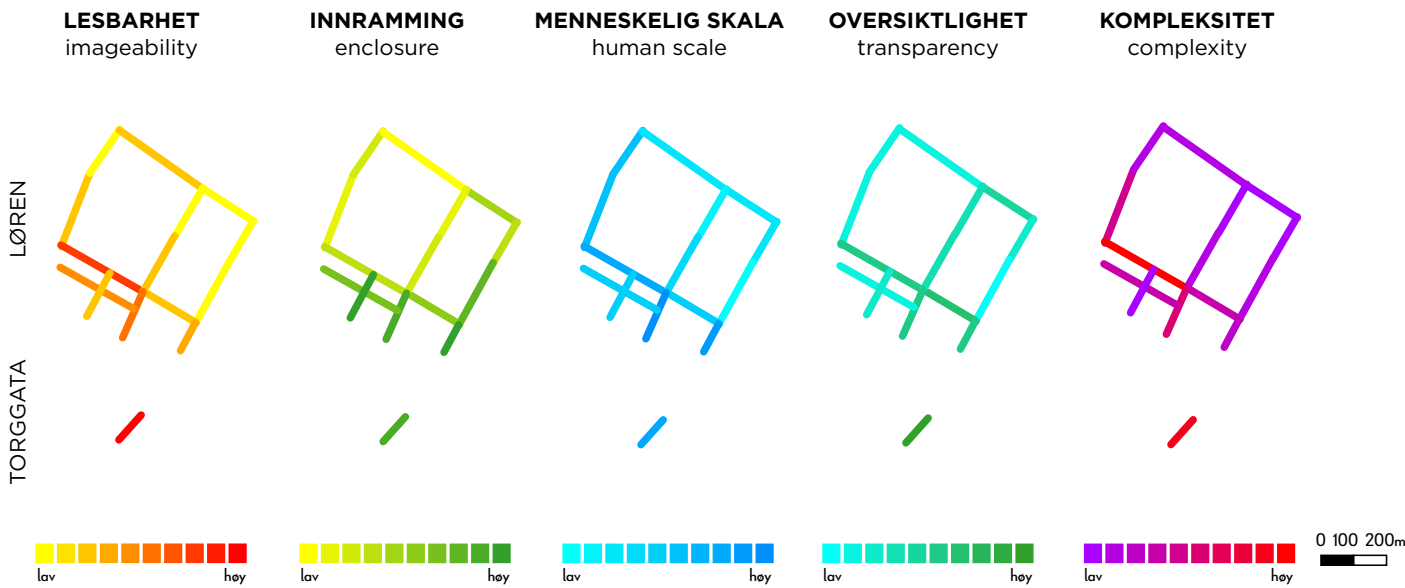
For å gjennomføre observasjoner på Løren definerte vi 14 strekninger (1-14) og 3 byrom (100-102, se kart). Feltarbeid ble gjennomført i to runder: en om vinteren (27. mars) og to om sommeren (11. juni, med en ytterligere observasjon 19. juni). Om vinteren utførte fire personer både kvantitative og kvalitative observasjoner (arkitekt, sosiolog, statsviter og miljøpsykolog). Andre runden av

feltarbeidet hadde et mindre omfang da fysiske kvaliteter som gikk på urban form ikke ble registrert denne gang. Feltarbeidet ble gjennomført av to personer; en arkitekt og en miljøpsykolog. I tillegg ble tilsvarende observasjoner gjennomført i Torggata (i strekningen mellom Hausmannsgate og Osterhaus gate) for å sammenligne Løren med en gate med bymessige kvaliteter.

Torggata ble valgt som en ekstrem case av sentral strøgsgate, i en helt annen bysituasjon enn Lørenvei. Forutsetningen her var Torggata vil sannsynligvis score høyere på de fem dimensjonene, men ville også gi en referanse til hvilke kvaliteter, målt objektivt, som kan forbedres.

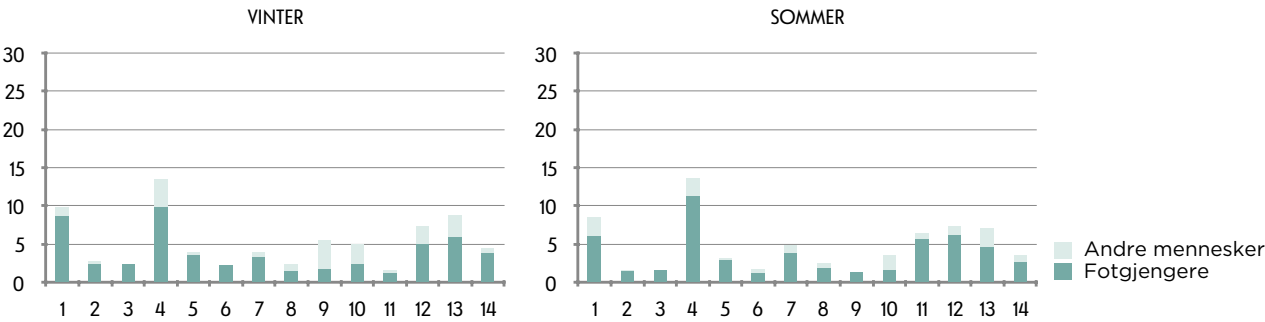


RESULTATER



Diagrammet øverst viser resultater for alle strekninger på Løren sammenlignet med Torggata. Jo høyre verdi på skalaen, jo høyre score for en strekning av tilsvarende dimensjon. Det er et tydelig mønster hvor strekningene nr. 1 og nr. 4 (Peter Møllers vei og Lørenveien) kommer betydelig bedre ut på alle dimensjoner. Samme mønster ser vi ved registreringer av mennesker (diagram nederst). Det betyr at det er disse to strekningene som i størst grad oppnår bymessighet som gir fysiske rammer for både byliv og gangbarhet. Videre beskriver vi resultatene til hver strekning mer detaljert, og belyser kvaliteter som bidrar positivt og negativt til hver dimensjon.

REGISTRERTE ANTALL MENNESKER PÅ GATEPLAN



STREKNING 1: PETER MØLLERS VEI



LESBARHET

- + uteservering, folk ⁶
- + irregulære bygningsstrukturer
- ingen historiske fasader, få markører



INNRAMMING

- + innhegning med fasader
- + begrenset utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + gatemøblering
- høyde av bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- +/- vinduer med innsyn på gateplan,
- +/- aktiv bruk av bygg og plasser, aktive fasader



KOMPLEKSITET

- +/- begrenset arkitektonisk mangfold
- lite variasjon i farger
- offentlig kunst
- + utendørs servering og mennesker

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Mange funksjoner: T-banestasjon, bolig, klesbutikk, blomsterbutikk, kaffebar (Kaffebrenneri), fysio, helsestudio, frisør, solstudio, to ledige næringslokaler mot gaten.
- **Fasader:** aktive fasader på en side (kafé, blomster, klær) og en inaktiv fasade, tross næring på den andre.
- **Byliv:** Opplevs som relativt hyggelig, delvis pga relativt stor andel mennesker. Forbigående, på vei til bane eller annet. Folk som handler. Foreldre som spaserer med barnevogn, syklist, grovere shopping, voksne og skole elev. Kafegjester som sitter ute (både om vinter og sommer).
- **Mobilitet infrastruktur:** Fortau på begge sider. 2 parkeringsplasser 2 timer mot avgift, 2 stopp-plasser, parkering tillatt mellom kl. 17-08. Fotgjengere krysser på tvers av veien.
- En malplassert, rar skulptur på vegg ved inngangen til t-bane.

⁶ + brukes til kvaliteter som vekter positivt
 - brukes til kvaliteter som vekter negativt
 +/- brukes til kvaliteter som vekter både positivt og negativt



Peter Møllers vei om vinter, mot T-banestasjon.



En viktig bevegelse akse, med mannskapte barrierer.



Både butikker og kafé bidrar til bymessighet og byliv gjennom gatemøblering og (til en grad) aktive fasader.

STREKNING 2: ULLAGERVEIEN



LESBARHET

- landskapelige kvaliteter
- historiske fasader/markører (landmarks)
- uteservering
- få mennesker



INNRAMMING

- + innhegning med fasader
- lange siktlinjer
- stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + gatemøblering og beplantning
- + vinduer med innsyn på gateplan
- høyden på bebyggelsen
- lange sikt linjer



OVERSIKTLIGHET

- lite program, ingen aktive fasader
- + "eyes on the street"



KOMPLEKSITET

- lite mangfold i bebyggelsen
- lite mangfold i bruk av primære og sekundære farger

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Strekningen grenser til felles uteområder for boliger. Program er mest bolig og parkering. Det ble registrerte 38 parkeringsplasser for beboere.
- **Fasader:** Inaktive fasader med begrenset innsyn på gatenivå.
- **Byliv:** Lite aktivitet, noen forbipasserende, og noen røykere. Rolig, med lite aktiv mobilitet og lite trafikk.
- **Opplevelse:** Har potensial for å oppleves intimt.



Ullagerveien: boligmiljø.



Sykkelparkering.



Innkjørsel til garasje.

STREKNING 3: KANONHALLVEIEN



LESBARHET

- + grønne nisjer
- andre landskaplige kvaliteter
- ingen landmark, ingen uteservering
- få mennesker på gateplan



INNRAMMING

- + gaten definert av bygninger
- middels andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + beplantning
- + gatemøblering
- +/- vinduer med innsyn på gatenivå
- høyden av bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- + proporsjonen av fasadene
- +/- vinduer med innsyn på gatenivå
- aktiv bruk av bygg og plasser
- antall av mennesker



KOMPLEKSITET

- lite mangfold i form av bygninger
- lite mangfold i fargebruk
- offentlig kunst
- uteservering
- antall av mennesker

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** «Koselig» boligmiljø, en bakgårdsvei med lite aktivitet.
- **Fasader:** Inaktive fasader.
- **Byliv:** Forbigående, noe spasering, tur med hund eller barnevogn, opphold (røyk), voksne og skolelever.
- **Mobilitet infrastruktur:** Bilfritt, ingen parkering, kun sykkel og gange.



Kanonhallveien mot sør om vinteren.



Kanonhallveien mot nord om sommeren.



Benker og beplantning i Kanonhallveien bidrar til en menneskelig skala av strekningen.

STREKNING 4: LØRENVEIEN (VEST)



LESBARHET

- + offentlig rom, parker møteplasser
- + markører (landmarks)
- + mangfold i bygningsmassen
- + uteservering og mennesker på gateplan



INNRAMMING

- + innhegning med fasader
- relativt stor utsyn mot himmel
- lange siktlinjer



MENNESKELIG SKALA

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- + beplantning og gatemøblering
- lange siktlinjer



OVERSIKTLIGHET

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- + proporsjonen av fasadene
- + aktiv bruk av bygg og byrom



KOMPLEKSITET

- + ulike bygninger og arkitektonisk kvalitet
- + fargebruk
- + offentlig kunst
- + uteservering
- + mennesker på gateplan

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Noen bymessig preg med potensial. Mye handel: Rema 1000, House of nerds, Nortura, Løren kiosk og grill, Peppes Pizza, Løren frukt og grønt, sushi, house, kaffebrenneriet, megler, bank, interiør butikk.
- **Fasader:** en del aktive fasader.
- **Byliv:** forbigående, handlende, opphold på benker og kafestoler.



Benker og beplantning i Lørenveien bidrar til menneskelig skala av strekningen.



Lørenveien om vinteren.



Den vestlige delen av Lørenveien med inaktive fasader.

STREKNING 5: SINSENVEIEN (SØR)



LESBARHET

- + variasjon i bebyggelse
- grønne arealer, men ingen park/møteplasser
- få landskapelige kvaliteter
- historiske fasader



INNRAMMING

- lite innhegning med fasader
- stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- + noen gatemøblering
- høyden på bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- +/- vinduer med innsyn på gatenivå
- +/- innhegning med fasader
- lite aktiv bruk av bygg og byrom



KOMPLEKSITET

- + antall av bygg og variasjon i typologi
- + noe variasjon i fargebruk
- +/- noen mennesker

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Klar tosidig gatefunksjon. Kontor/forretning/butikk på den ene siden. Tradisjonell tomannsbolig på den andre siden.
- **Fasader:** Varierende fargebruk på tomannsboligene skaper god rytme og variasjon. Ellers føles de andre byggene veldig monotone og nøytrale. Lang, relativ massiv teglfasade (Coop) - tungt/kjedelig og okkuperer stedets karakter (liten gressplen foran).
- **Byliv:** Lite byliv og ingen opphold. Kun forbigående, soen på tur med en hund, noen røykere foran kontoret. Voksne og ungdom i grupper.
- **Mobilitet infrastruktur:** Kantparkering langs hele den ene siden av gata (over 40 parkeringsplasser).



Relativt få mennesker som beger seg langs strekningen.



Sinsenvein har en del vinduer med innsyn på gatenivå, noe som øker 'eyes on the street' faktoren.



Variasjon i bebyggelse øker lesbarhet av strekningen.

STREKNING 6: SINSENVEIEN (NORD)



LESBARHET

- + variasjon i bebyggelse
- få mennesker
- ingen landskaplige kvaliteter
- trafikkstøy



INNRAMMING

- +/- lite innhegning med fasader
- stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- lite gatemøblering



OVERSIKTLIGHET

- +/- lite innhegning med fasader
- lite aktiv bruk av bygg og byrom



KOMPLEKSITET

- + antall av bygg og variasjon i typologi
- +/- noe variasjon i fargebruk
- få mennesker

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Bolig og matbutikk.
- **Byliv:** Mangel på oppholdssteder, kun forbigående voksne.
- **Mobilitet infrastruktur:** Kantparkering langs hele den ene siden av gata (ca. 10 parkeringsplasser), mye trafikk. Ingen fortau på Løren siden.
- **Opplevelse:** Monotont og nøytralt.



Variasjon i byggtypologi og fargebruk i Sinsenveien bidrar til opplevd kompleksitet.



Mye gateparkering langs strekningen.



Lite innbegning med fasader

STREKNING 7: DAG HAMMARSKJØLDS VEI (VEST)



LESBARHET

- + historiske fasader
- ingen markører
- lite byliv, ingen aktive fasader



INNRAMMING

- lite innhegning med fasader
- lange siktlinjer
- stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- +/- noen lavere bebyggelse
- ingen beplantning eller gatemøblering
- lange siktlinjer
- høyere bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- proporsjonen av fasadene
- ingen aktiv bruk av bygg og plasser



KOMPLEKSITET

- +/- noen variasjon i byggtypologi og arkitektonisk kvalitet, men lite farger
- +/- noen fotgjengere

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** En bred vei, oppleves som veldig bilpreget med mye trafikk. En bussholdeplass.
- **Fasader:** Veldig få farger. Mest brunt/tegl.
- **Byliv:** Få mennesker, brukes kun som transitære, Kun gange og venting på bus.
- **Mobilitet infrastruktur:** Fortau på begge sider, og sykkelfelt.



En svært bilbasert strekning.



Lite innramming med fasader.



Den historiske fasaden er en av få elementer som bidrar til både lesbarhet, men også til stedsidentitet.

STREKNING 8: DAG HAMMARSKJØLDS VEI (ØST)



LESBARHET

- ingen bakgård, parker eller møteplasser
- landskapelige kvaliteter
- historiske fasader eller markører (landmarks)
- regulære bygningsstrukturer



INNRAMMING

- + innhegning med fasader
- lange siktlinjer



MENNESKELIG SKALA

- + beplantning og gatemøblering (på sydsiden)
- +/- noen vinduer med innsyn på gatenivå
- høyere bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- ingen aktive fasader



KOMPLEKSITET

- lite variasjon i bygninger, noen fargebruk og arkitektonisk kvalitet
- mangel på offentlig kunst eller utendørs servering
- få mennesker

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** En bred vei, oppleves som svært bilpreget med mye trafikk, bolig og en lang støyskjerm.
- **Fasader:** Sædeles lang boligfasade. Relativt høyt på 7 etg. Ingen aktive fasader, men et tomt næringslokale på hjørnet.
- **Byliv:** Ingen opphold, brukes kun som transitåret, (voksne mennesker, noen med barnevogn).
- **Opplevelse:** Varierende. Variasjon langs den nye boligbebyggelsen bidrar til opplevd bymessighet.



Innrammet, men med lite variasjon i fargebruk og kompleksitet.



Gatemøblering med sykkelstativer bidrar til menneskelig skala.



Busker og beplantning er andre elementer som skaper både kompleksitet og opplevelse av menneskelig skala

STREKNING 9: LØRENVANGEN (NORD)



LESBARHET

- regulære bygningsstrukturer
- ingen parker eller møteplasser
- ingen blå/grønne kvaliteter eller historiske fasader for å øke lesbarheten



INNRAMMING

- +/- noe innhegning med fasader
- lange siktlinjer



MENNESKELIG SKALA

- + gatemøblering (benker)
- +/- noen vinduer med innsyn på gatenivå
- høyere bebyggelse



OVERSIKTLIGHET

- +/- noen vinduer med innsyn på gatenivå
- +/- andelen av fasadene langs gaten
- ingen aktiv bruk av bygg og byrom



KOMPLEKSITET

- +/- antall bygg
- +/- lite variasjon i arkitektonisk kvalitet og fargebruk
- ingen utendørs servering,
- få mennesker på strekningen

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Bolig. Inaktiv fasade på en side, men med balkonger. Rekkehus på den andre siden. Positivt med ulike typologier for variasjon.
- **Byliv:** Strekkningen ender i en barnehage, som gir mye positiv aktivitet til gaten. Ellers ikke mye byliv, kun gange (voksne, barnehagebarn på tur), noen driftspersonell.
- **Mobilitet infrastruktur:** Fortau på en side. Lite trafikk.



Innbegning med fasader som øker opplevelsen av innramming på den ene siden....



...men ikke på den andre.



Noen vinduer med innsyn på gatenivå.

STREKNING 10: LØRENVANGEN



LESBARHET

- få irregulære bygg
- få kvaliteter som kan fungere som landmarks
- støy



INNRAMMING

- + god innhegning med fasader
- lange siktlinjer



MENNESKELIG SKALA

- få vinduer med innsyn på gatenivå
- høyere bebyggelse
- ingen gatemøblering
- lange siktlinjer



OVERSIKTLIGHET

- få vinduer med innsyn på gatenivå
- lange fasader
- ingen aktiv bruk av bygg og byrom



KOMPLEKSITET

- antall bygg
- lite variasjon i arkitektonisk kvalitet og fargebruk
- ingen utendørs servering eller aktive fasader
- få mennesker på strekningen

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Bolig, lekeplass med mange barn ute, anlegg som skaper støy og bevegelse.
- **Fasader:** En inaktiv fasade på en side og en byggeplass på den andre. Åpne næringsfasader i hjørnelokaler.
- **Byliv:** Barnehage barn ute og forbigående voksne. Ellers ingen oppholdssteder.
- **Mobilitet infrastruktur:** Et bredt fortau på en side.
- **Opplevelse:** Brakker. Byggeplass!



God innbegning med fasader langs Lørenvegen.



Inaktiv fasade langs Lørenvegen.



Samme fasade om sommeren, men grønne elementer som i noen grad bidrar til en mer menneskelig skala.

STREKNING 11: LØRENVANGEN (SØR)



LESBARHET

- + uteservering
- +/- noen irregulære bygningsstrukturer
- få markører og ingen blågrønne kvaliteter
- relativt få mennesker



INNRAMMING

- + innhegning med fasader



MENNESKELIG SKALA

- + gatemøblering inkl. plantekasser
- +/- noen aktive fasader og viduer på gateplan



OVERSIKTLIGHET

- +/- aktive fasader og viduer på gateplan



KOMPLEKSITET

- lite antall av bygninger
- få fotgjengere
- +/- noe variasjon i fargebruk

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Bolig, baker med uteservering og barnehage.
- **Fasader:** Aktive fasader ved bakeren, en barnehage i første etasje.
- **Byliv:** Kafégjester som oppholder seg både inne og ute, noen som står på hjørnet, forbigående, betydelig større andel kvinner.
- **Mobilitet infrastruktur:** Lite trafikk, men 10-15 parkeringsplasser, gange og sykkelvennlig, kobles til bro over jernbane.
- **Opplevelse:** Opplevs litt som en bakgate.



Relativt få mennesker.



Kommersielle sitteplasser skaper omgivelser i menneskelig skala.



Noen markører.

STREKNING 12: LØRENVEIEN (ØST)



LESBARHET

- + noen markører
- + relativt mange mennesker
- ingen blågrønne kvaliteter



INNRAMMING

- + innhegning med fasader
- relativt stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- +/- noen gatemøblering inkl. plantekasser
- +/- vinduer med innsyn på gatenivå
- høyere bebyggelse
- lange siktlinjer



OVERSIKTLIGHET

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- +/- noen aktive fasadene



KOMPLEKSITET

- +/- antall bygninger
- +/- noe variasjon av primære farger, få sekundære farger
- ingen kunst

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Handel og servering: Peppes Pizza, indisk, megler, treningsstudio, visningssenter, klesbutikk.
- **Fasader:** Aktive fasader langs en side. Ender i Løren Torg. Inaktive fasader langs den andre, med unntak treningssenter.
- **Byliv:** Forbigående men saktere, shoppere, forbigående men litt saktere.
- **Mobilitet infrastruktur:** mye parkering langs gate, fortau på begge sider, sykkelparkering, en del trafikk.
- **Opplevelse:** Gaten oppleves som relativt rolig, koselig på torget.



Relativt mange mennesker ble registrerte langs strekningen.



Fasader med vinduer med innsyn på gatenivå bidrar til oversiktlighe langs strekningen.



Begrenset variasjon i fargerbruk.

STREKNING 13: PETER MØLLERS VEI (SØR)



LESBARHET

- + markører
- + irregulære bygningsstrukturer
- få blå/grønne elementer



INNRAMMING

- +/- innhegning med fasader
- lange siktlinjer
- relativt stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- +/- noe gatemøblering, men ingen plantekasser
- lange siktlinjer
- bebyggelse høyden



OVERSIKTLIGHET

- + vinduer med innsyn på gatenivå
- få aktive fasader



KOMPLEKSITET

- lite antall bygninger
- +/- noe, men ikke mye variasjon i fargebruk

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Handel og tjenester, servering/take away, butikker, park frisør, tannlege.
- **Fasader:** Blanding av aktive og inaktive fasader.
- **Byliv:** Mobilitet og opphold. Mangfold av brukergrupper: eldre, unge, voksne (noen med barnevogn).
- **Mobilitet infrastruktur:** Fortau på begge sider, en del trafikk, mye parkering.
- **Opplevelse:** Skifter karakter fra mer bymessig/torg til mer boligstrøk. Opplevs trist med gjerder mot Orkla. En fin teglbase på boligblokk/forhage.



Lange siktlinjer forminske opplevelsen av menneskelig skala.



Vinduer med innsyn på gatenivå skaper oversiktlig og bidrar til opplevd trygghet.



Irregulære bygningsstrukturer.

STREKNING 14: PETER MØLLERS VEI (NORD)



LESBARHET

- få markører
- ingen blågrønne kvaliteter
- ingen historiske fasader/kvaliteter
- regulære bygningsstrukturer



INNRAMMING

- +/- innhegning med fasader
- lange siktlinjer
- stor andel av utsyn mot himmel



MENNESKELIG SKALA

- +/- noen vinduer med innsyn på gatenivå
- lite gatemøblering og ingen plantekasser
- lange siktlinjer
- høyden på bebyggelsen



OVERSIKTLIGHET

- +/- noen vinduer med innsyn på gatenivå
- +/- innhegning med (noen aktive) fasader



KOMPLEKSITET

- lite antall bygninger
- lite variasjon i fargebruk

Kvalitative observasjoner:

- **Funksjoner:** Bolig, kontorplasser, anleggsområde.
- **Mobilitet infrastruktur:** Fortau på begge sider i en del av strekningen, ingen fortau på en side. Krysses gate på tvers, ingen overgang.
- **Fasader:** Ingen aktive fasader.
- **Byliv:** Kun gange, ingen oppholdssteder. Forskjellige brukergrupper.
- **Opplevelse:** Veldig rolig. Lite bymessig, men behagelig stemning.



En monoton strekning med uten blågrønne kvaliteter.



Strekningen er godt inrammet på Møllers bage siden (til høyre).



Vi registrerte relativt få mennesker på strekningen - noe som bidrar til både lavere lesbarehet og kompleksitetsscore.

KVALITATIVE OBSERVASJONER AV OFFENTLIGE ROM



Offentlig rom foran T-banestasjon



Løren Torg



Lørenparken



BYROM 100: BYROMMET RUNDT T-BANESTASJONEN

- T-banenstasjonen er først og fremst et sted for transport, det er ingenting nå som antyder at plassen kommer til å bli en "plass" for sosiale møter og annet.
- **Form og struktur:** Kompakt, men monotont opplevelsemessig. Bygg henvender seg mot gaten, men med mange grå flater i forkant som ikke er helt tilpasset terreng og til bymessig bruk. Rare "kanter" ala rekkverk, støttmurer ved inngang til butikker.
- **Program og byliv:** Frisør, Brun og blind og ledig lokale. Samtidig utvikles det næringslokaler langs bakkeplan som vil gi området en økt dimensjon på Løren. Rolig, ingen opphold, beplantning og møblering ville øke muligheter til opphold.
- **Brukergrupper:** Her fant vi først og fremst voksne og noen barn på vei til og fra banen.
- **Aktiv mobilitet:** Virker tilrettelagt for fotgjengere og andre former av aktiv mobilitet med bl.a et bredt fortau. Barriere i form av en gjerde.

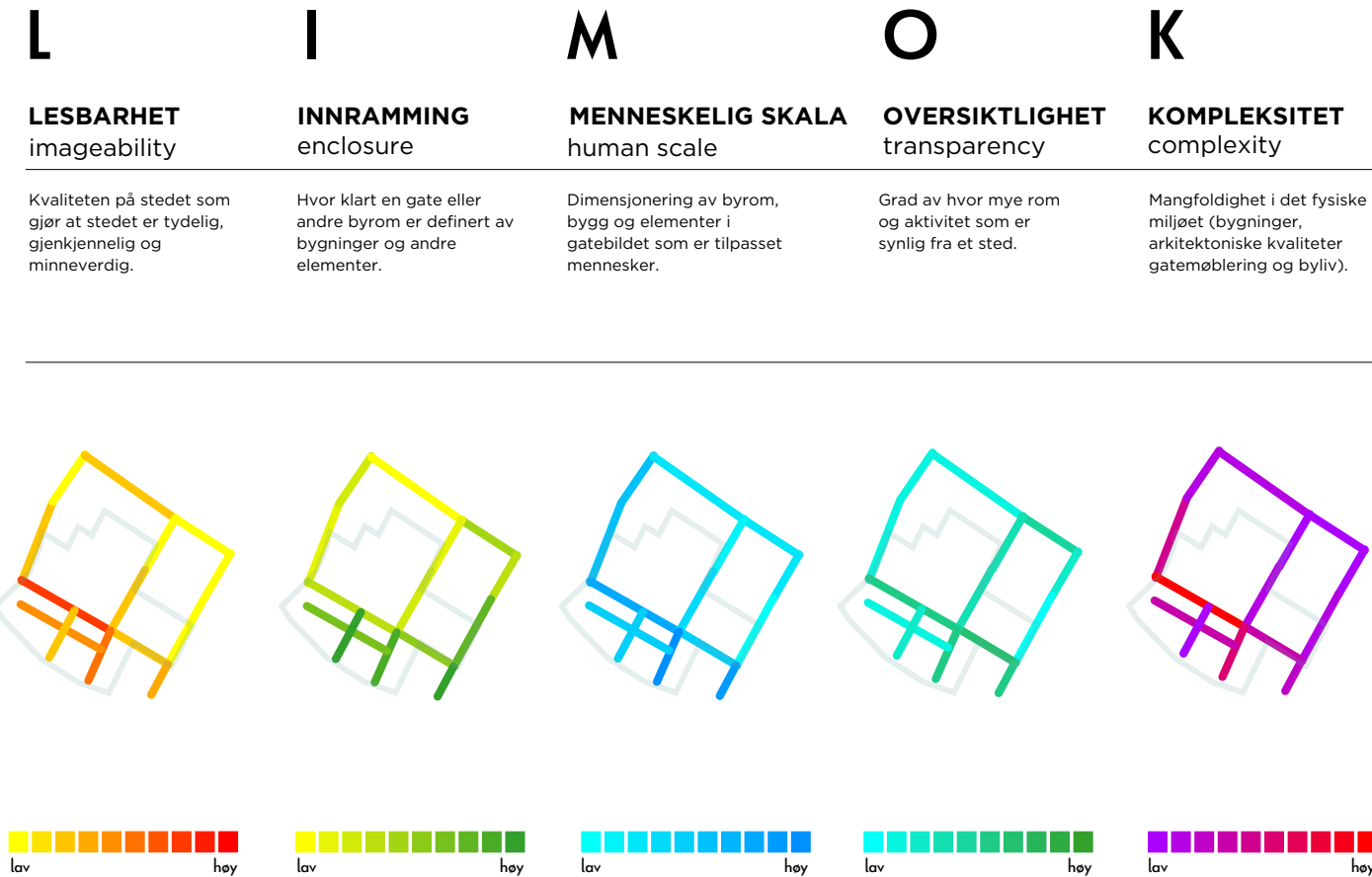
BYROM 101: LØREN TORG

- Torget er først og fremst et inngangsparti for senterets butikker.
- **Form og struktur:** Nedtrapping, amfiaktig plass, bygger som fungerer, klare avgrensninger, bygg henvender seg mot torget. Det buede hjørnet innerst rammer inn torget på en god måte, enkelte sitteplasser (4 benker), litt grønne innslag (3 trær, busker). Torget er ryddig, men ikke veldig godt strukturert da sitteplasser som finnes er i veien av bevegelsesmønstre, ville fungere mye bedre med en sittegruppe i midten.
- **Program og byliv:** Mange butikker og noen serveringssteder (Løyrin, Sanjays Indisk). Torget burde kunne utvikles bedre for uteservering og aktivitet på selve plassen. Et fungerende torg/møteplass. Folksomt. "Trivelig". Et aktivt sted, der mange står og prater, eller sitter på benker. Noen spiser sin egen mat, noen drikker kaffe, ingen lek, foodoramann sitter. Få sittemuligheter. Noen vannelementer ville bidratt til byliv og opplevelser.
- **Brukergrupper:** Her finner vi "alle" inkl. familier.
- **Aktiv mobilitet:** Mye trafikk forbi, sykkelparkering, virker trafiksikkert. Fortau langs alle tilgrensede gater, men kantparkeringen langs torget ødelegger en del opphold.

BYROM 102: PEER GYNT-PARKEN

- **Form og struktur:** Parken er godt innrammet av boliger, kulturtilbud (Kanonhallen), barnehage og til dels Peppes Pizza. Parken er tydelig avgrenset.
- **Program og byliv:** Veldig rolig og luftig. Lite "programmert" park, men godt opparbeidet med en rekke tilbud for lek og aktivitet. Barnehage med barn som leker ute, andre barn som leker, voksne/eldre som går tur, ballspill, lekeapparater, sittende på benker etc., mange med barnevogn, voksne forbipasserende, muligens ikke nok plass å slå og å sole seg, kan fort bli for trangt, nytt fotballfelt. Veldig mange skulpturer (på den måten overprogrammert).
- **Brukergrupper:** Barn og voksne i forskjellige alder, få ungdom.
- **Aktiv mobilitet:** Bilfritt. Opplevs miljøvennlig og friskt aktivt. Mange akser, men ingen tydelig akse på tvers.

RESULTATER



- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ andel av bakgård, parker møteplasser✓ landskapelige kvaliteter✓ historiske fasader✓ markører (landmarks)✓ irregulære bygningsstrukturer✓ uteservering✓ andre fotgjengere | <ul style="list-style-type: none">✓ innhegning med fasader✓ kortere siktlinjer✓ begrenset utsyn mot himmel | <ul style="list-style-type: none">✓ vinduer med innsyn på gatenivå✓ lavere bebyggelse✓ beplantning✓ gatemøblering | <ul style="list-style-type: none">✓ vinduer med innsyn på gatenivå✓ proporsjonen av fasadene✓ aktiv bruk av bygg og plasser | <ul style="list-style-type: none">✓ ulike bygninger og arkitektonisk kvalitet✓ fargebruk✓ offentlig kunst✓ utendørs servering✓ andre mennesker |
| <ul style="list-style-type: none">- støy | <ul style="list-style-type: none">- lange siktlinjer- stor andel av utsyn mot himmel | <ul style="list-style-type: none">- lange siktlinjer- høyere bebyggelse | | |

OBSERVASJONER: OPPSUMMERING

I oppsummeringen av kartleggingen ser vi hovedsakelig på resultatene fra området begrenset til felt utviklet av Selvaag Bolig ASA (strekninger 1-5, 10, 12-13, innen analyseområdet).

Vi ser fra analyser at Selvaag utviklingen klarte å oppnå lesbarhet i stor grad i Lørenveien og Peter Møllers vei (mot T-banen). De strekningene har kvaliteter bl.a. møteplasser, uteservering, landmarks som gjør at strekningene er tydelige, gjenkjennelige og minneverdige. Lesbarheten av Ullegerveien og Kanonhallveien kunne økes ved å introdusere noen markører, for eksempel vannelementer.

Analyser viser også at området har oppnådd en relativt høy grad av innramming. Strekningene er godt definerte av både bygninger og andre elementer.

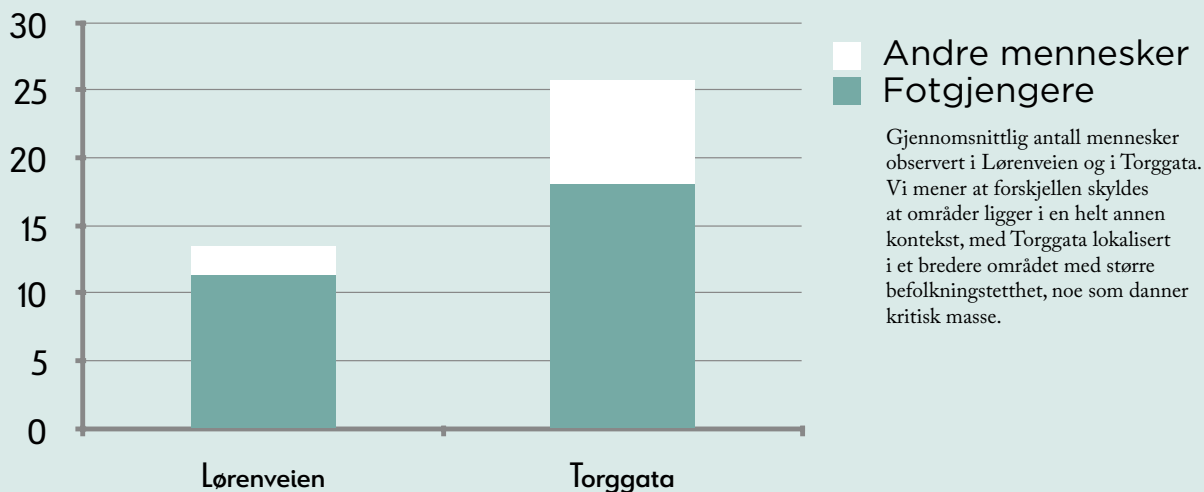
Når det gjelder menneskelig skala, eller dimensjonering av byrom, bygg og elementer i gatebildet som er tilpasset mennesker, kommer Lørenveien og Peter Møllers vei (mot T-banen) ganske godt ut. Andre strekninger kunne forbedres med enkle tiltak som gatemøblering, eller beplantning.

Oversiktighet er en annen dimensjon som er viktig for opplevelsen, der den bidrar til opplevd trygghet hos mennesker og gjør at det er enkelt å orientere seg. Innen analyseområdet har Ullegerveien, Kanonhallveien og Lørenvangen særlig lav oversiktighet (mest pga. få vinduer med innsyn på gatenivå og ingen aktive fasader).

Til slutt, er kompleksitet kanskje den dimensjonen som er mest utfordrende i utviklingen på Løren. Arkitektur preges av bygg med regulære former og begrenset variasjon i fargebruk. Det å introdusere flere farger ville øke (ønsket) kompleksitet i omgivelsene.

KOMPARATIV ANALYSE: GATESKALA

SAMMENLIGNING AV LØRENVEIEN OG TORGGATA BASERT PÅ LIMOK METODEN



Hensikten med analysen

Vi har valgt å gjøre en komparativ analyse på gateskala mellom Lørenveien som fungerer som Lørens strøksgate mot Torggata som er en sentral strøksgate i Oslo sentrum.

Gatene sammenlignes med utgangspunkt i LIMOK-metoden for å sammenligne deres lesbarhet, innramming, menneskelig skala oversiktighet og kompleksitet. Gatene ligger i helt forskjellige bysettinger.

Torggata er sentralt plassert, i et området med høy tetthet og blanding av funksjoner, noe som skaper kritisk masse. Konteksten av Lørenveien er veldig annerledes (se bl.a s. 63 i denne rapporten) og bidrar ikke til kritisk masse i samme grad. Dette avspeiles i antall mennesker vi registrerte i gatene. Vi har bevisst valgt Torggata som et eksempel på en gate tilrettelagt for byliv og aktiv mobilitet.

Derimot, de kvalitetene metoden analyser går hovedsakelig på gate og arkitektur utforming, og i mindre grad på kvaliteter avhengige av konteksten (bortsett fra antall mennesker og støynivå som også registreres).

SAMMENLIGNING AV LØRENVEIEN OG TORGGATA BASERT PÅ LIMOK METODEN

LØRENVEIEN

TORGGATA



LESBARHET



Lørenveien scorer relativt høyt på lesbarhet, men Torggata har flere markører og flere bygg med irregulære former, noe som gjør at Torggata er mer gjenkjennelig og minneverdig enn Lørenveien.



INNRAMMING



Lørenveien er i mindre grad innrammet sammenlignet med Torggata, noe som hovedsakelig skyldes det at Lørenveien har mindre andel av fasader som definerer gaten. Det gjelder særlig Kanonhallen siden som ikke er innrammet (men tilfører andre kvaliteter, som f. eks. urbant grønt).



MENNESKELIG SKALA



Et interessant funn, viser at Lørenveien kommer bedre enn Torggata i evalueringen på dimensjonen. Her vektes særlig antall av gatemøblering som benker, og planetkasser, som vi registrerte på Lørenveien.



OVERSIKTLIGHET



Registreringene i Torggata viste at her finnes en større andel aktive fasader og vinduer med innsyn på gatenivå. Det gjør at Torggata er mye mer oversiktlig, og større porsjoner av gaten er - og oppleves som - synlige.



KOMPLEKSITET



Selv om hovedkonklusjonen av registreringene på Løren er at det bygde miljøet er av begrenset kompleksitet, så ser vi at Lørenveien faktisk kommer litt bedre ut enn Torggata i dette konkrete tilfellet. Forskjellen skyldes hovedsakelig plassering av offentlig kunst på Kanonhall-siden av veien. En annen faktor som øker kompleksiteten av Lørenveien er variasjon i bruk av både primære og sekundære farger, som i minimal grad er høyere på denne strekningen av Lørenveien.

DET SOSIALE MILJØET - CIVITAS

*Analyse av det levde på Løren med utgangspunkt i
kartlegging av sosio-økonomisk kontekst,
komparativ demografisk analyse og
samtaler med nøkkelaktører*

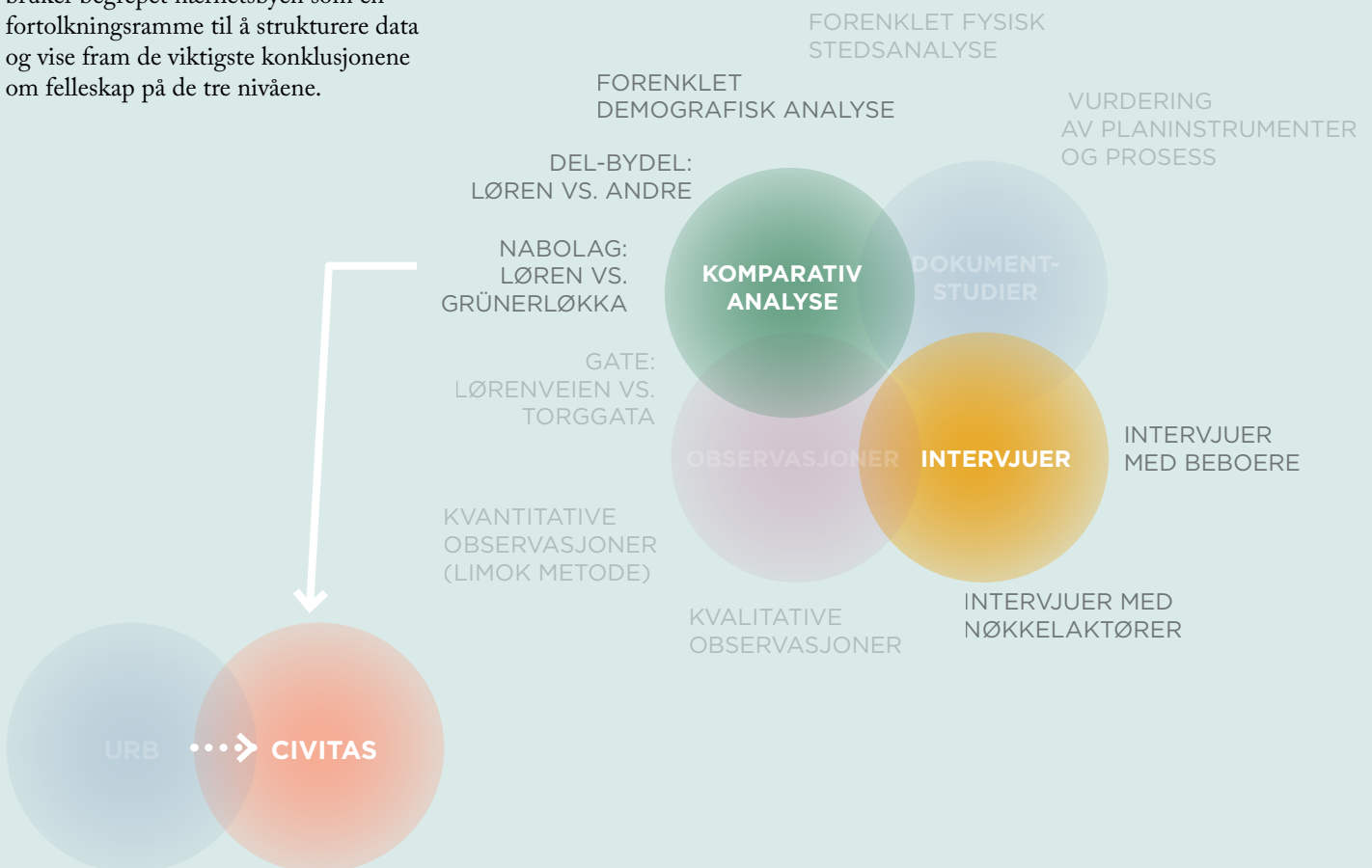
DET SOSIALE NÆRMILJØET - CIVITAS

FOKUS OG MÅLSETTING

Den første delen av studien kartla fysiske forutsetninger for fellesskap. Denne delen kartlegger hvordan det sosiale miljøet fungerer på Løren innen de fysiske rammene som finnes.

I våre betraktninger tar vi utgangspunkt i funn fra analyser som fokuserer på det sosiale og det levde (og opplevde) på Løren. Som første steg setter vi sosio-økonomisk kontekst til området, samt en komparativ analyse med Grünerløkka som går på det demografiske. Det gir et faktabasert bakteppe for funn fra intervjuer.

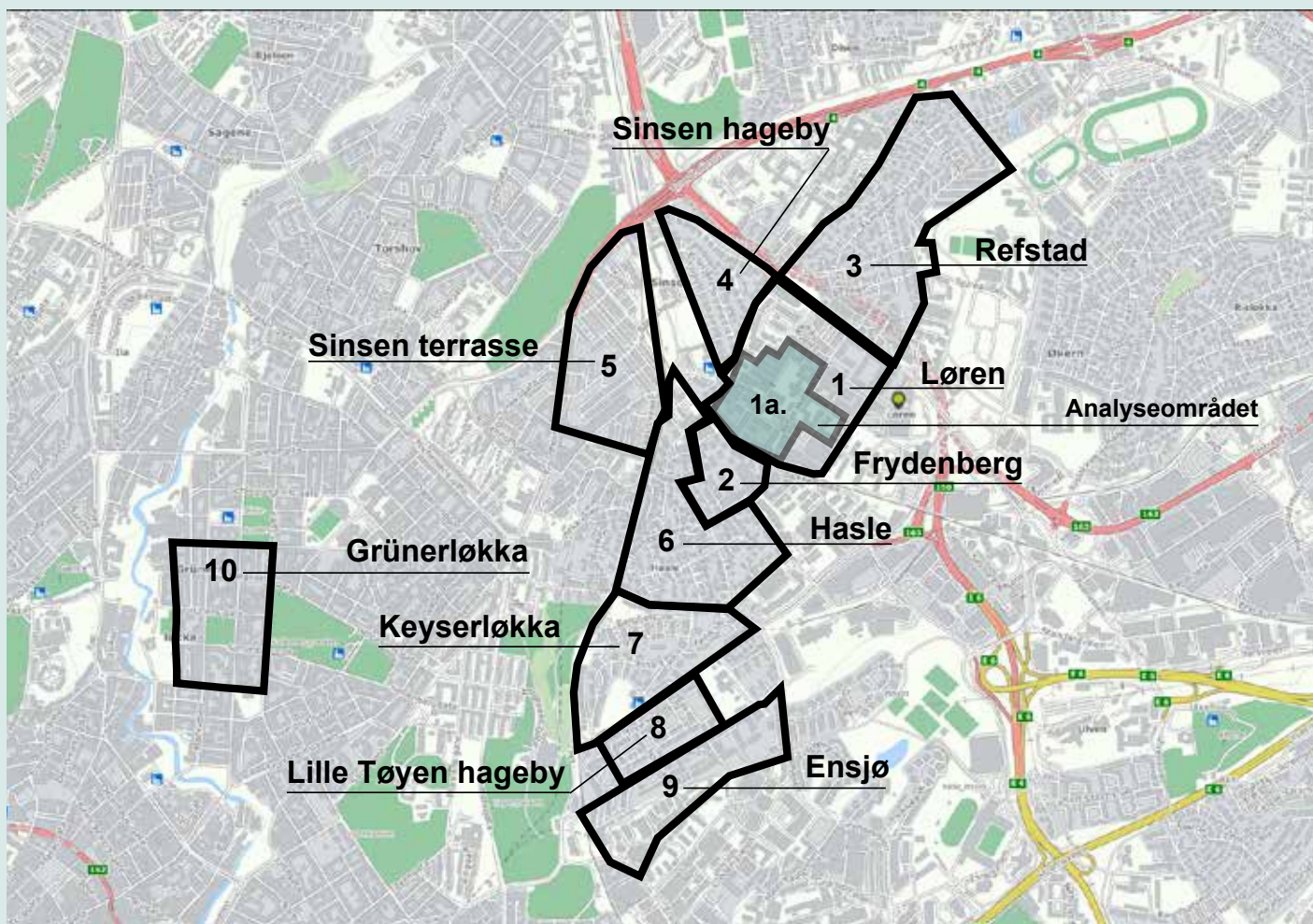
Intervjuer gir 'tykke data' på hvordan innbyggere opplever Løren. Vi bruker begrepet nærhetsbyen som en fortolkningsramme til å strukturere data og vise fram de viktigste konklusjonene om fellesskap på de tre nivåene.



FORENKLET DEMOGRAFISK ANALYSE



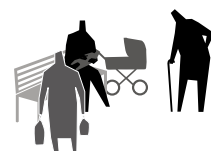
SAMMENLIGNING AV SOSIO-ØKONOMISK BAKGRUNN MED DEL-BYDELER I NÆRHETEN



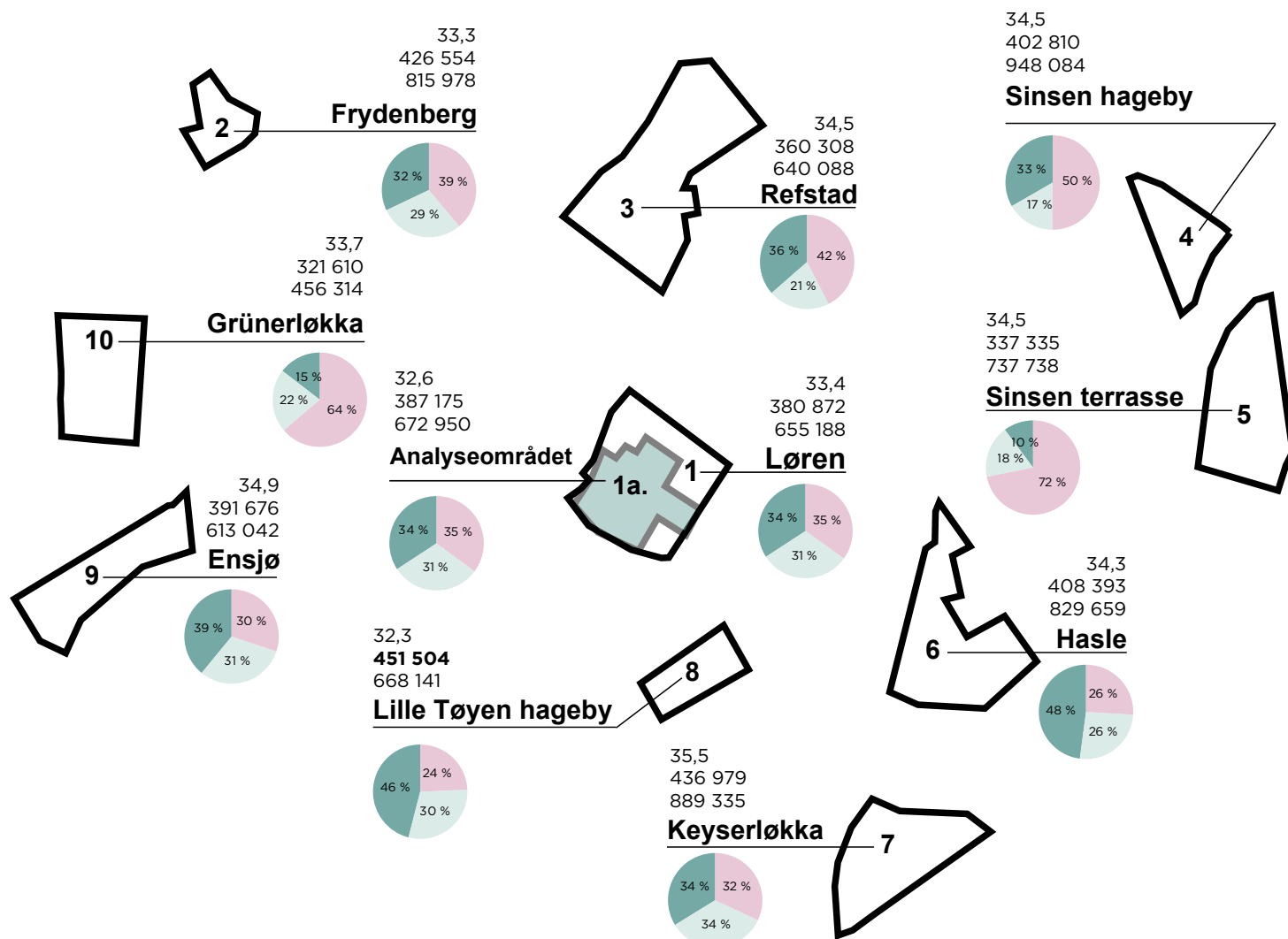
For å bedre forstå den sosiale konteksten Løren befinner seg i, ble det gjennomført en enkel sammenligning av Løren og nabolag rundt om, samt med Grünerløkka.

Løren ble analysert både som helhet (1) og som et mindre analyse område (1a), som omfatter hovedsakelig eiendommene utviklet av Selvaag Bolig ASA (se s. 40).

Data er hentet fra Nordeca Insight, SSB, Statens kartverk.



RESULTATER



Når vi ser på inntekt, formue og kjøpekraft, ser vi at Løren ikke utmerker seg særlig fra de andre områdene. Selv om det skal nevnes at Løren rangerer i nedre sjikt på gjennomsnittlig inntekt.

Det er jevn fordeling mellom de med høy, medium og lav kjøpekraft, i motsetning til f.eks. Grünerløkka eller Sinsen terrasse.

Når vi ser på alder, ser vi at Løren heller ikke her utmerker seg særlig.

Snittalder
Inntekt (snitt)
Formue (snitt)

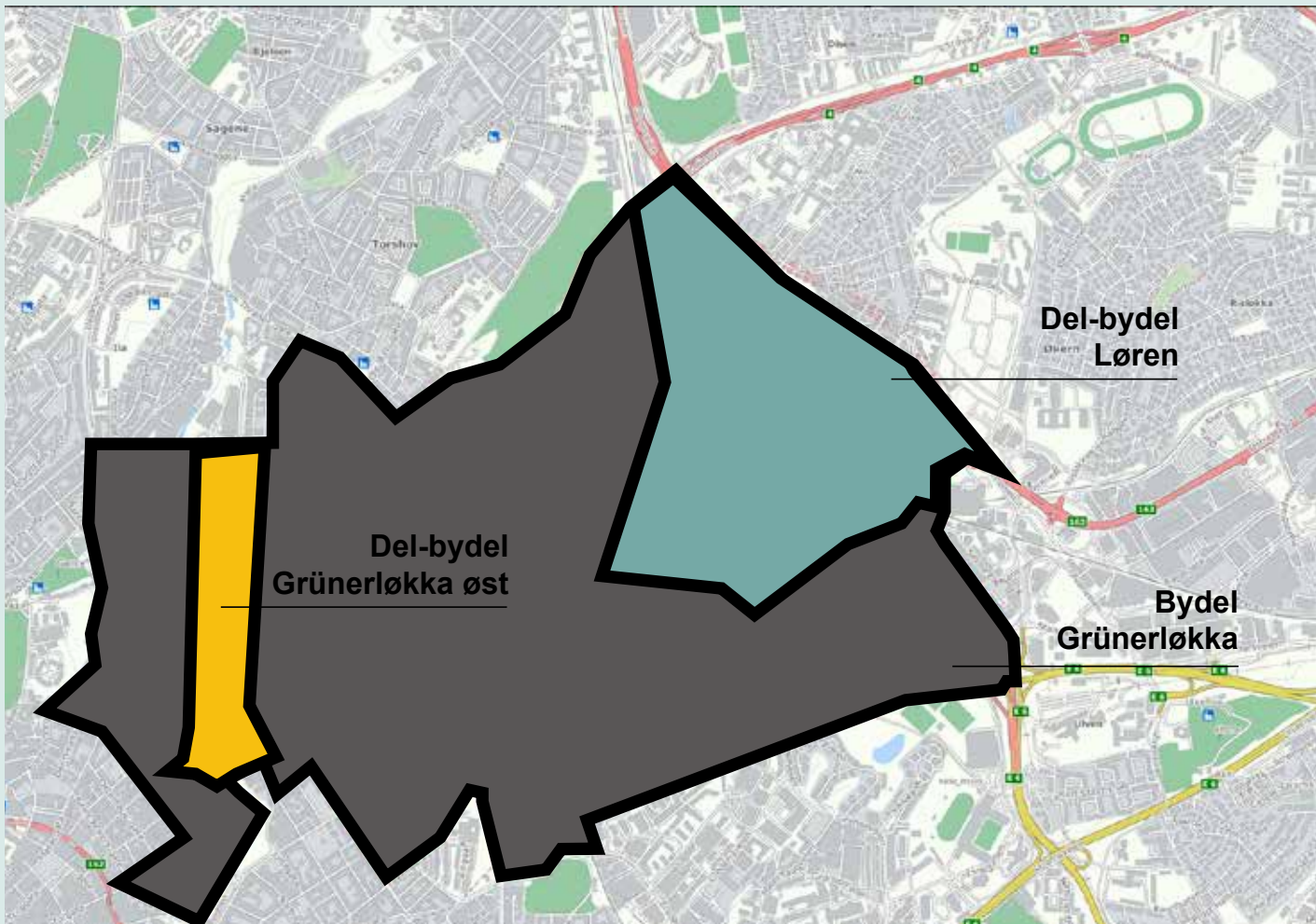
Tegnforklaring



KOMPARATIV ANALYSE: DEL-BYDEL



SAMMENLIGNING MED DEL-BYDEL GRÜNERLØKKA, BYDEL GRÜNERLØKKA OG HELE OSLO



For å gå mer i dybden av det sosio-økonomiske gjorde vi en sammlingning av demografi på del-bydel nivå, innen bydelen Grünerløkka, og med hele Oslo i snitt. Vi tok også med del-bydelen Grünerløkka øst (til å sette data i kontekst av den tidligere komparative analysen).

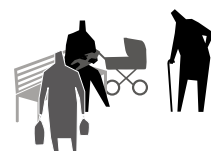
Per i dag bor det **8 595** innbyggere på Løren (del-bydel).

Antallet har økt med 1 086 det siste året og 5 883 de siste 10 årene.

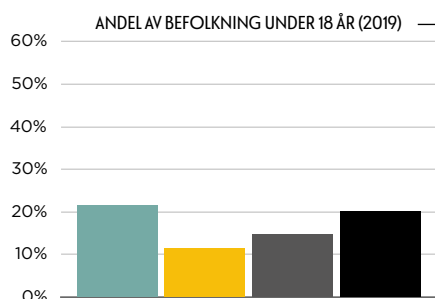
Dette er en klart tegn på at området har vært gjennom en kraftig utvikling.

Data er hentet fra
Bydelsfakta Oslo Kommune
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/grunerlokka/levekaoar/>

■ Løren
■ Grünerløkka øst
■ Bydel Grünerløkka
■ Hele Oslo

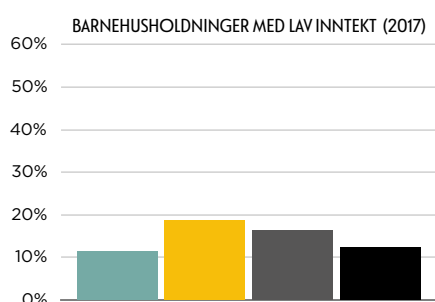
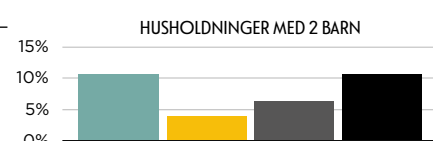
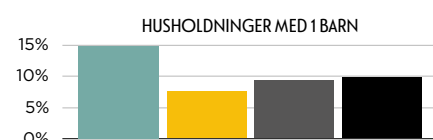


RESULTATER

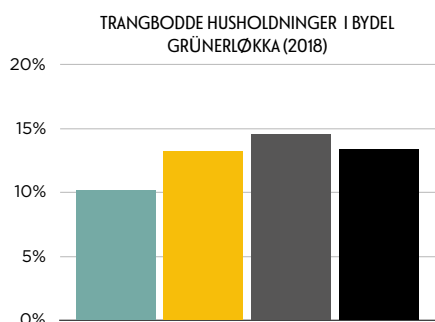
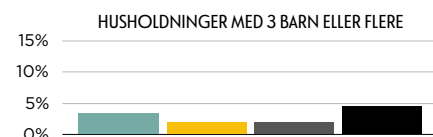


Når vi ser på andelen av befolkning under 18 år ligger Løren på 21,5%. Andelen er betydelig større enn i bydel Grünerløkka og hele Oslo i snitt. Dette er en indikasjon på at Løren er et sted hvor det bor en stor andel barn og ungdom i Oslo.

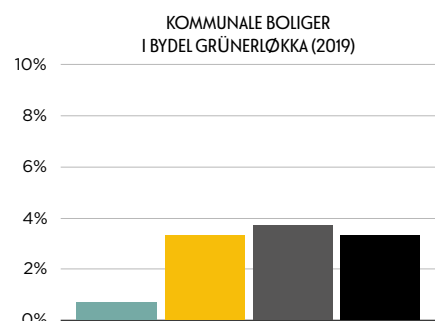
Løren er også den del-bydelen som har en høyere gjennomsnittlig andel husholdninger med 1-, 2- og 3 eller flere barn.



Løren scorer lavt på andel barnehusholdninger med lav inntekt. Lavere enn hele bydel Grünerløkka og lavere enn snittet i hele Oslo. Dette er en indikasjon på at det er mindre fattigdom blant barnefamilier på Løren enn i Grünerløkka og byen i snitt.



På Løren bor man i snitt mer romslig i enn i bydel Grünerløkka, og enn i snittet i hele Oslo.



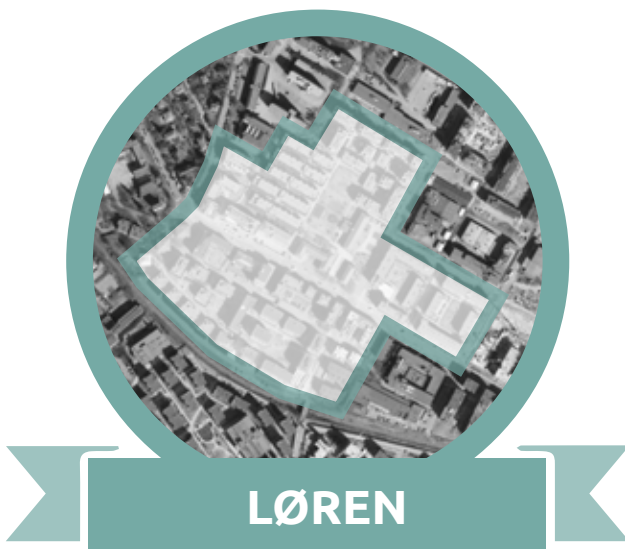
Løren har den minste andelen kommunale boliger i hele bydel Grünerløkka (under 1%).



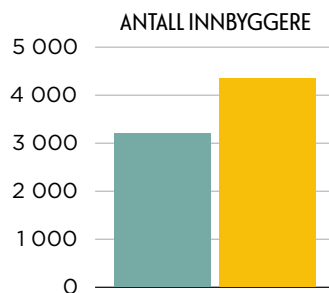
KOMPARATIV ANALYSE: NABOLAGSSKALA



DEMOGRAFI



VS.



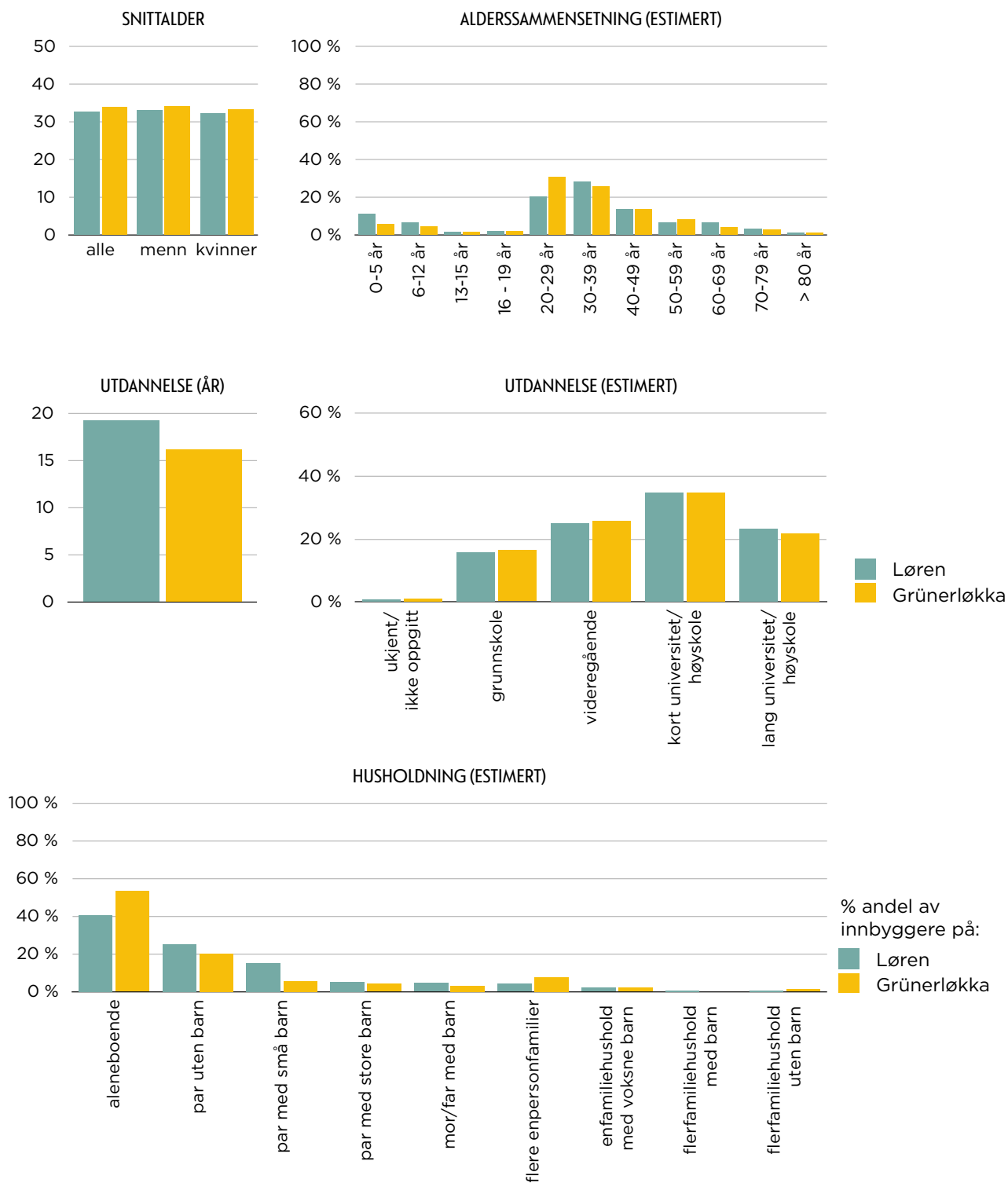
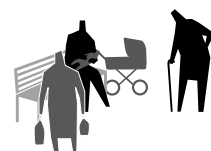
For å gå mer i dybden av det sosio-økonomiske gjorde vi en samlingning av demografi på **nabolagsnivå**. Vi sammenlignet analyseområdet på Løren og et tilsvarende område i størrelse på Grünerløkka basert på data hentet fra Insight Nordeca.

Analysen viser at det bor over 1.000 flere personer på Grünerløkka enn på Løren innen de valgte analyseområdene.

Lørenbeboere er gjennomsnittlig ett år yngre, noe som skyldes betydelig flere småbarn (11% på Løren mot 5,7 % på Grünerløkka) og flere voksne i alderen 30-39 (28% mot 27% på Grünerløkka). Samtidig er det færre unge voksne som bor på Løren sammenlignet mot Grünerløkka (20% vs. 30%).

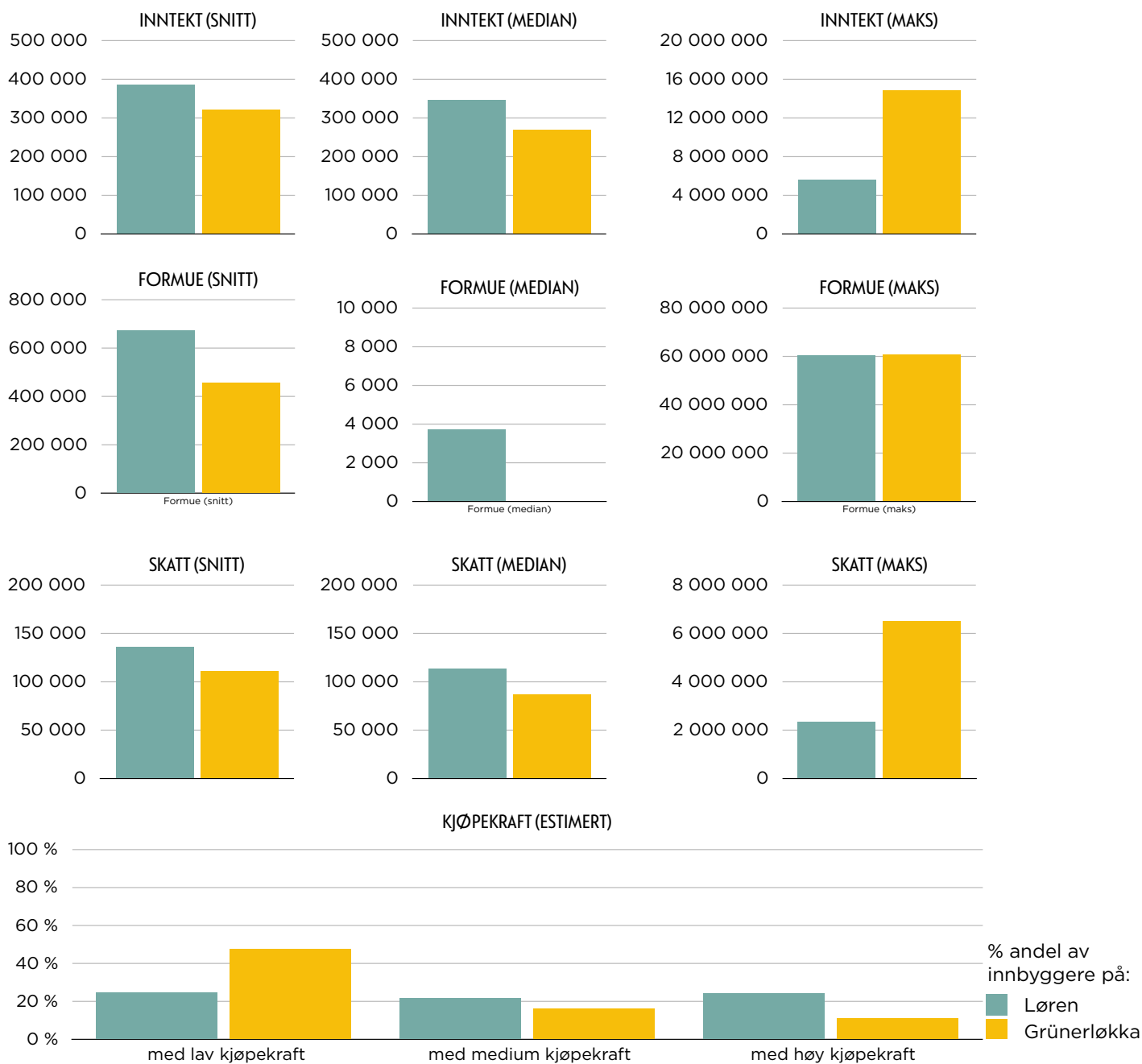
Funnen avspeiles også i husholdningssamsetning (flere par med små barn på Løren) og gjennomsnittlig antall år med utdanning (19 år på Løren vs. 16 på Grünerløkka).

Med andre ord er Løren mer attraktivt for barnefamilier enn Grünerløkka, samtidig er såkalte SINKS (single income no kids/aleneboende) det største segmentet på Løren (men betydelig mindre enn på Grünerløkka).





SOSIO-ØKONOMISK BAKGRUNN



Befolkningen som bor på Løren har bedre økonomi enn de som bor på Grünerløkka, med en høyere inntekt i snitt, og en høyere kjøpekraft. Lørenbefolkning har også en betydelig høyere maksimal inntekt og formue. Grünerløkka ter en indikasjon på at det er større økonomiske forskjeller på Grünerløkka enn på Løren.



DEMOGRAFI

Det bor over 1.000 flere personer på Grünerløkka enn på Løren. Lørenbeboere er gjennomsnittlig ett år yngre, noe som skyldes betydelig flere småbarn og flere voksne i alderen 30-39 år.

Løren synes mer attraktivt for barnefamilier enn Grünerløkka. Samtidig er aleneboende det største segmentet på Løren (men betydelig mindre enn på Grünerløkka).

Lørenbeboere har bedre økonomi sammenlignet med de som bor på Grünerløkka. I en komparativ analyse på del-bydel skala kommer det frem at Løren er et område for middelklassen. Det er mindre fattigdom i snitt blant barnefamilier på Løren enn i byen forøvrig, og området er generelt mer homogent når det gjelder økonomi. Boligtilbudet, med særdeles få kommunale boliger er heller ikke tilrettelagt for å inkludere de minst økonomisk privilegerte. Dette peker mot at området ikke er inkluderende nok, noe som kan lede til større segregering på byskala.

INTERVJUER MED NØKKELAKTØRER

METODE

Vi ønsket å få et inntrykk av hvordan beboerne opplevde at de ulike lagene av fellesskap fungerte i Lørenområdet, og ønsket derfor å intervju representanter fra beboerne. Det er 13 sameier/ borettslag i området vi har studert, og vi intervjuet representanter fra styrene i utvalgte sameier. Av særlig interesse var sameiene rundt Peer Gynt-parken, for å høre mer om samspillet mellom de felles uteoppholdsarealene i sameiene og parken. Informantwene ble spurt om egne erfaringer, men vel så viktig har det vært å fange deres gjengivelse av erfaringene fra beboerne i deres sameie (som de har fanget opp som styremedlem/leder).

Rolle	Organisasjon
Ansvarlig for næringslokaler eid av Selvaag Eiendom på Løren	Selvaag Eiendom
Beboer, førsteamanuensis	AHO
Styreleder	Løren stasjon ESS
Styremedlem	Lørenparken Boligsameie
Styremedlem	Lørenparken Boligsameie
Styreleder	Lørenkvartalet borettslag og sameiet i Lørenkvartalet Løren Velforegning (sittet i styret i over 10 år)



INTERVJUER PÅ LØREN TORG

METODE

Rapporten bygger også på intervjuer som ble gjennomført på Løren Torg. Intervjuene fant sted ved siden Peer Gynt-skulpturen på Torget, der vi hadde satt opp et bord med et kart over Løren og de tilstøtende del-bydelene. Folk ble invitert og oppmuntret til å slå av en prat om erfaringer rundt det å bo og leve på Løren. Vi tilbød kaffe og kjeks, og snakket så lenge folk hadde tid og hadde noe på hjertet. Informantene var i alle aldre, og hadde alt fra en overflatisk til dypere forståelse av stedet, arkitekturen og planleggingen.

Hensikten med intervjuene var å styrke det kvalitative datamaterialet gjennom beskrivelser fra beboere og brukere av Løren. Settingen på torget en solrik lørdag i mars, ga oss mulighet til å snakke om temaer som felleskap, byliv og helsebringende aktiviteter, med byrommene og kartet over området som umiddelbare referansepunkt. Dette gjorde det enklere for informantene å gi eksempler og forklare lokale, sosiale fenomen.

Spørsmålene var strukturert rundt fellesskap, helse og trivsel, med bakgården, nabolaget og del-bydelen som rammer. Omstendighetene på torget fordret imidlertid en fleksibilitet og tilpasning i hvordan man utførte intervjuene. Alle samtaler ble tatt opp og senere transkribert.

Gjennom et mylder av utsagn og historier fra forskjellige personer, ser man etterhvert et mønster i datamaterialet, som kan utledes i en felles fortelling om livet på Løren. Denne formen for undersøkelse gir mulighet for å rette særskilt fokus mot grupper som ikke alltid blir hørt, eller lar seg høre, i stedsutviklingssammenheng, som barn, eldre og ungdom. Vi spurte de forbipasserende om møteplasser på Løren.



Intervjuer på Løren Torg.

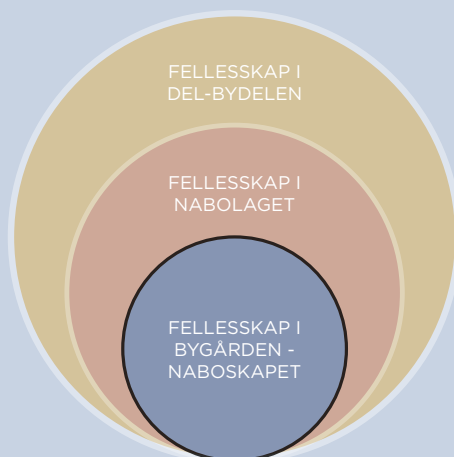
Hvor går man for å treffe folk, være sosial og/eller se på livet? I hvilken grad foregår positive sosiale møter i og rundt husene, i det offentlige rom eller i del-bydelen?

Vi var også interessert i helse, og stilte spørsmål om mulighet for fysisk utfoldelse utendørs, rekreasjon og turmuligheter. Vi var også interessert i stedsidentitet, og snakket om hvordan Lørenfolk forstår seg selv og sitt bosted i kontekst av Oslo og de tilstøtende bydelene.

FELLESSKAPET I BAKGÅRDEN - NABOSKAP

NABOSKAP

Nasjonal og internasjonal forskning løfter frem betydningen av naboskapet i boligkompleks – og bakgården som fellesskapsarena (Hofstad og Bergsli 2017, Hofstad og Millstein 2017). I denne studien ønsket vi derfor å få belyst hvordan boligkompleksene fungerer som bo-områder. Hvordan vurderer beboerne områdene? Hvilke faktorer skaper identitet og gir eierskap til stedet? Hvilke kvaliteter har boligkompleksenes uteområder (evt også inne), og hvordan legger den landskapsarkitektonisk utformingen til rette for hverdagsaktivisering og fellesskapsbygging? Hva er det som skaper lim i nærmiljøet – hva bygger naboskap? Dette limet og fellesskapet som gjør at vi snakker med naboen og knytter bånd og at det blir gode oppvekststeder, hvilke elementer trengs? Er boligkompleksene utformet med et tydelig livssyklusperspektiv, eller er noen aldersgrupper vektlagt? Det er særlig kvalitetene knyttet til uteopphold som trekkes frem som viktig for å ivareta naboskapet på Løren.





Kvaliteter:

Studien indikerer at felles uteoppholdsarealene i boligkompleksene er svært viktige møteplasser for å bli kjent, knytte bånd mellom naboer og få til velfungerende naboskap. Særlig fremhever småbarnsfamilier at praten rundt sandkassen i bakgården er et viktig springbrett for å danne sosiale nettverk, både for barna og foreldrene. Dermed blir kvalitetene til felles uteoppholdsareal viktige forutsetninger for at sosial interaksjon kan skje – at uteoppholdsarealer er stort og lyst nok til å ville være der, at det innehar elementer som stimulerer til interaksjon, som sandkasse, langbord, benker, og så videre. Informantene vurderer de felles uteoppholdsarealene i «bakgården» som å inneha følgende kvaliteter:

- **Felles uteoppholdsareal i boligkompleksene fungerer relativt godt:**
Informantene opplever at felles uteoppholdsareal fungerer som møteplasser, hvor naboer møtes og naboskap dannes. Likevel vurderes mange å være for små og ha mye innsyn, og de etterlyser bedre kvalitet på materialbruk og programmering.
- **Balanse og tydelighet mellom privat og felles uteoppholdsareal:**
De fleste boligkompleksene har både privat uteoppholdsareal for 1. etasje og felles uteoppholdsareal, men stort sett opplever informantene at det er et tydelig skille, og at det ikke er et problem.
- **Balanse mellom åpenheten mellom boligkompleksene og behovet for skjerming:**
Ingen av boligkompleksene er lukkede carre-bygninger, og de har dermed en åpenhet som tillater gjennomgang. Hvordan håndteres «trade-off'en» mellom behovet for lukkede beboerområder og åpenheten i området? Informantene rapporterer om en fin vekselvirkning mellom «bakgård» og nabolagsparken som er like ved, en vekselvirkning som trekkes frem som en av de viktigste kvalitetene ved området.
- **Aktiviserende elementer – som stimulerer til å bli kjent:**
Informantene opplever at beboerne med små barn særlig synes felles uteoppholdsareal i borettslaget fungerer godt, fordi det her finnes aktiviserende elementer som sandkasser, benker og små lekeapparater. I intervjuene vektlegges betydningen av slike elementer som får folk til å interagere. Særlig fører det til at naboene i boligkomplekset med barn i samme aldersgruppe møtes og blir kjent.

*«Det blir en naturlig avgrensning mellom blokkene, så det er åpent for alle og hvem som helst kan gå dit, men det blir mer naturlig at de som bor der slipper ut barna sine og så går de til sandkassa»
(Styrerepresentant)*

*«Vi foreslo å kvitte oss med sandkassene fordi det kostet for mye å drive for boligsameiet. Men da ble det et stort opprør blant familiene. Vi fikk veldig mye tilbakemeldinger på at dette var det samlingspunktet hvor de ble kjent med naboene sine. Før ungene ble store nok til å flytte ut i parken. Argumentene var jo at det var her det var lett å sende barna ut og man kunne se dem fra kjøkkenvinduet. Eller at naboene kunne sitte og passe på hvis det var barn inne som trengte hjelp før de kunne komme seg ut. Så benkene rundt sandkassene var der de møttes og ble kjent med de nærmeste naboene.»
(Styrerepresentant)*



Forbedringspunkt:

- **Større oppmerksomhet og ressursbruk må brukes på felles uteoppholdsareal:**
Mange etterlyser lagt mer ressurser i å opparbeide kvalitativt, gode felles uteoppholdsareal, fordi dette er viktige arenaer for naboskap. Dette gjelder størrelse (mange er små), innsyn, bedre programmering og bedre kvalitet på materialbruk.

*«Det er lagt for lite vekt på innsyn, for det er veldig lite og åpent. Jeg vet jo arealkost så det er minimalt som blir satt av til sånne områder, for det er litepenger i det for utbygger.»
(Styrerepresentant)*



LIVET MELLOM HUSENE



LEK



Kvaliteter:

Det viktigste grepet for å sikre gode lekeområder for barn er at boligområdene rundt Peer Gynt-parken er gjort bilfrie. Dagens lovverk (pbl 2008) legger vekt på at planleggingen skal sikre hensynet til barn- og unges oppvekstvilkår, særlig gjennom å stille krav til fysisk utforming. Fortetting og kompakt byutvikling kan gjøre det vanskelig. I studien fremheves, som en viktig kvalitet, at området er bilfritt, fordi det i større grad muliggjør barns frie utfoldelse. Under er viktigste kvalitetene som fremheves:

- **Trygt og bilfritt mellom boligprosjektene rundt Peer Gynt-parken:**
At store områder er bilfrie gir barn gode muligheter til å utfolde seg, og til selv å utforske sine omgivelser. For barnefamilier kan det synes som at man har klart å få til et godt samspill mellom de felles uteoppholdsarealene i boligkompleksene og nabolagsparken.
- **Lekeapparatene i «bakgården» er primært rettet mot små barn:**
Den minste aldersgruppen (1-5 år), som trenger tett oppfølging og har minst bevegelsesradius, blir ivaretatt i de felles uteoppholdsarealene i sameiene. Informantene forteller at barna etter hvert begynner å utforske og bruke Peer Gynt-parken når de er større. Programmeringen av Peer Gynt-parken gir denne naturlige arbeidsdelingen mellom rommene mellom husene, og Peer Gynt-parken.

*«Vi trives veldig godt på Løren og så ville vi har noe større og da så vi egentlig på de områdene som var ferdige. Vi ville at barna kunne gå ut fritt og at det ikke var så støvete og at det er bilfritt.»
(Styrerepresentant)*

*«Jeg merker at hun klarer å leke mer selvstendig her også fordi at området legger til rette (for det).»
(Styrerepresentant)*

*«Det er lett å leke, vi kan slippe dem inn og ut fordi det er bilfritt. Egentlig veldig, veldig bra for barnefamilier å bo i det området.»
(Styrerepresentant)*

Forbedringspunkt:

- **Felles uteoppholdsareal i «bakgården» fungerer i liten grad for andre målgrupper enn barnefamilier:**
I de fleste boligkompleksene er de felles uteoppholdsarealene primært tilrettelagt for småbarnsfamilier. I intervjuene går det frem at beboere uten barn, særlig eldre, heller velger andre steder å være (primært egen balkong). Det etterlyses tilrettelegging for andre målgrupper enn barnefamilier.



KOMPAKT BYSTRUKTUR

EFFEKTIV OG VARIERT AREALUTNYTTELSE

BOLIG (VARIASJON I TYPOLOGI)



Kvaliteter:

- **Variasjon i boligtypologi gir økt kontinuitet i beboermassen:**
I boligkompleksene finnes det leiligheter av varierende størrelse. Det finnes også «rekkehus» i lamellblokkene i et av sameiene. «Rekkehusene» går over de to første etasjene, og har to utganger. En til en til liten privat uteplass. Denne variasjonen i typologi trekkes frem som en viktig kvalitet som gjør at barnefamilier velger å bli boende i området. I intervjuene går det frem at det er flere som har bodd i «rekkehusene» siden de ble ferdigstilt i 2006. Denne type bolig gir bakkekontakt, uteplass og tilstrekkelig boareal.
- **Beboersammensetning – mange barnefamilier:**
Som den demografiske analysen viser er Løren preget av mange barnefamilier og en ung befolkning. Dette trekkes frem som en styrke med naboskapet. For det første er det flere som har sammenfallende interesser, for eksempel relatert til bruk av uteoppholdsareal, støy etc. For det andre er det et stort potensial for å bli kjent med naboene, siden småbarnsforeldre er i samme situasjon og bruker mye tid med barna i fellesområdene rundt boligene.

*«Det er veldig mange barnefamilier og da er interessene litt sammenfallende. At det er mer bråk om morgenen enn på kvelden og sånn. Så jeg har egentlig ikke opplevd særlig utfordringer med ulike grupperinger.»
(Styrerepresentant)*

Forbedringspunkt:

- **Ikke alle sameiene har god nok kontinuitet.**
I enkelte av sameiene er det en relativ stor andel framleieleiligheter. Dette er en faktor som trekkes frem som å redusere kvaliteten på bomiljøet, fordi det her blir vanskeligere å bli kjent og opprette gode naboskap.

FELLESSKAPET I BAKGÅRDEN

OPPSUMMERT



LIVET MELLOM HUSENE

- Fungerende "bakgårder", men ofte for små.
- Aktiviserende elementer som stimulerer til å bli kjent, men primært for småbarnsfamilier.
- God balanse mellom åpenheten mellom boligkompleksene og behovet for skjerming.
- Større oppmerksomhet og ressursbruk må brukes på felles uteoppholdsareal.
- Trygt og bilfritt mellom boligprosjektene rundt Peer Gynt-parken gir barn gode muligheter til å utfolde seg, og til selv å utforske sine omgivelser.
- Lekeapparatene i «bakgården» er primært rettet mot små barn.
- Det etterlyses tilrettelegging for andre målgrupper enn barnefamilier.

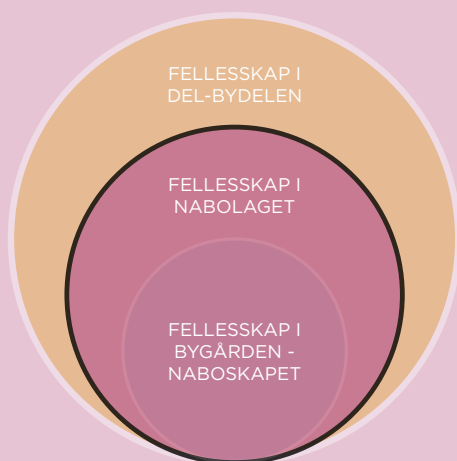


KOMPAKT BYSTRUKTUR - EFFEKTIV AREALUTNYTTELSE

- Variert boligtypologi som gir økt kontinuitet i beboermassen.
- Beboersammensetning med mye barnefamilier - noe som trekkes frem som en styrke med naboskapet.
- I enkelte av sameiene er det en relativ stor andel framleieleiligheter.

NABOLAGET

Fellesskapet i nabolaget er av stor betydning for innbyggerne, både når det gjelder trivsel og helse. For å sikre at det dannes nabolagsfellesskap er det er dermed viktig å legge fysisk til rette for fellesområder og møteplasser i nabolaget som alle har tilgang til, Her er det av avgjørende betydning å etablere offentlige rom og tilbud som appellerer til grupperinger som i liten grad fanges opp av tradisjonell programmering og planlegging, som ungdom. Opplever beboerne på Løren at de fysiske omgivelsene legger til rette for møteplasser? Hva trekker beboerne på Løren frem som de viktigste faktorene som gjør at møteplassene fungerer, og fører til at de sosiale nettverkene i området etableres og styrkes?



LIVET MELLOM HUSENE

UTEOPPHOLD, LEK



Kvaliteter:

- **Peer Gynt-parken - en av de aller viktigste kvalitetene i området:**
I studien går det frem at beboerne opplever at parken også bidrar til å heve attraktiviteten til hele området, fordi den utgjør et betydelig grøntareal og er en skulpturpark. Selvaag eier statuene som er utplassert i parken, og har ansvar for å vedlikeholde dem to ganger i året. Det er imidlertid de mangfoldige bruksmulighetene til parken som trekkes frem som de fremste kvaliteter ved parken, og som gjør at den oppleves som et naturlig samlingspunkt for hele Løren. Følgende aspekter ved parken trekkes særlig frem:
 - Grønt område åpent for alle.
 - Programmert for mange målgrupper av barn.
 - Kunst (skulpturpark).
 - Aktiviserende elementer – som følger sesongene: Fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.
 - Kulturelle arrangement: Utekino.
- **Åpenheten i bebyggelsen gjør at barnefamilier kan gå fra lekeplass til lekeplass:**
Studien får frem at barnefamilier gjerne går fra «bakgård» til «bakgård» i området for å leke på forskjellige lekeplasser, og på den måten får både barn og voksne stor variasjon i lekeplasser. Åpenheten i bebyggelsen gjør at de ikke føler seg som inntrengere i andre boligkomplekser, som denne informanter beskriver: «dere føler dere velkommen i andres borettslags lekeplasser? Ja, i aller høyeste grad, så det er veldig fint», (styrerepresentant).
- **Felles forvaltning av offentlige rom – en suksessfaktor:**
Selvaag har etablert Løren Velforegning - en overordnet paraplyorganisasjon over borettslagene og sameiene. Alle styrelederne er obligatoriske medlemmer. Løren Velforegning har ansvar for de mindre gatene, lekeapparater på lekeplasser i området, Peer Gynt-parken med infrastruktur. De har for eksempel ansvar for snørydding, strøing og liknende, og kan påkalles ved behov. Driftskostnadene som utgjør vel en halv million hvert år, går til vedlikehold, plen, vanningsystem, nedklipping av trær, grus, søppeldunker, tømning og liknende. Informanter mener at det er en fordel å selv kunne bestemme nivået på vedlikehold og drift – for eksempel hyppighet av plenklipping, og mener driften ville bli forringet om parken ble overdratt til kommunen.

«Mener du at Peer Gynt-parken er et overskuddsfenomen, her har de villet noe mer?»

*Ja, for det er så stor boltreplass her. Det er ikke sånn at det er bare lokale barnebager som går på tur hit, for jeg ser på de refleksvestene de har på. Vi har både fra Nordstrand og andre steder. De er på ekskursjon? Ja, til skulpturparken på Løren.»
(Styrerepresentant)*





Forbedringspunkt:

- **Det viktigste grønne fellesområdet er utelukkende rettet mot barnefamilier, og ivaretar i liten grad eldre, ungdom og voksne uten barn:**

Peer Gynt-parken er det eneste større grøntområdet i innen analyseområdet. Målgruppen er stort sett barnefamilier, med barn i aldersgruppen 0-10. Det er få områder voksne og eldre opplever er tilpasset dem. Selv om det er en overvekt av unge barnefamilier i området, er det også flere av beboerne som er 60 og eldre. Flere har solgt eneboligen sin i omkringliggende områder, og kjøpt seg inn på Løren, for å bli i området. Informanter forteller at mange av de eldre beboerne ikke finner egnede parker og grøntområder for deres behov. Flere beboere som er 60 år og eldre, tar heller T-banen til andre områder av Oslo, for å finne egnede grønne offentlige rom. Peer Gynt-parken oppleves ikke å være for dem, men for barnefamilier. Det er heller ikke grønne områder som legger til rette for aktiviteter for store barn og ungdom.

*«Så vi må jo finne på noe til dem
(14-15åringer), men de har jo ingen
arena her.»
(Styrerepresentant)*





Kvaliteter:

- **Løren har tydelige akser og overordnet struktur er lesbar:**
Den overordnede strukturen, med Lørenveien som den sentrale byaksen, er lett lesbar, også fordi området preges av store kvartaler.
- **Grønn ring rundt Hovinbyen er under planlegging:**
Fremover skal det etableres tydeligere gangbare bevegelsesnett, gjennom den «grønne ringen» rundt Hovinbyen. Da vil Løren bli bedre sammenkoblet med naboområdene, gjennom økt gangbarhet (*walkability*).

Forbedringspunkt:

- **Den finmaskete strukturen av gangforbindelser er mindre lesbar:**
Første utbyggingsområde, som er området rundt Kanonhallen, er bilfritt mellom de ulike boligområdene og parken. Det er regulert inn en viktig gangforbindelse tvers igjennom dette området, men selv om den er tilgjengelig for gående, er den i hver ende (dvs. der den møter bilgater) lite lesbar som gangforbindelse.
- **Lite tydelige grønne akser og for få grønne områder:**
Med unntak av Lørenparken er grønne elementer og bynatur, som strukturerende elementer i liten grad benyttet. Flere av informantene uttrykker bekymring for at det er for få grønne områder for den beboermasse som Løren har fått. Det begynner å bli mer og mer press på Peer Gynt-parken, nå som stadig flere boligprosjekter ferdigstilles. Peer Gynt-parken er svært populær, for beboergrupper utover dem som grenser til parken. Parken oppleves for å være for full, og hensynene til alle de ulike barnegrupper oppleves ikke alltid å være ivaretatt. I studien sier flere informanter at de savner grønne akser og turmuligheter.
- **Få muligheter for fysisk aktivitet utendørs:**
Beboerne opplever også at det ikke finnes uteområder som legger opp til fysisk aktivitet – klatring, løping og liknende. De etterlyser flere aktiviserende elementer, som tuft-parker, bordtenning, skatemuligheter m.m.

«Nå som det blir flere og flere boliger og flere og flere barnefamilier og folk som bor der.. parken blir litt underdimensjonert når det blir så mange folk. ..Disse utbyggerne vil jo ha mest mulig hus og minst mulig grøntområde, (men man må finne) en riktig nøkkel der. Men jeg tror de må passe på at det ikke blir for mange folk i parken, for da blir det ikke trivelig for noen.»
(Styrerepresentant)

«Hvor går du på tur? Hvor kan du sette deg ned og nyte naturen?»

Da setter jeg meg på min egen veranda, det er det beste... Men skulle du gått og satt deg i gresset eller på en benk, så ville du gått forbi Grefsen kirke til det grøntområdet der? Er det rolig nok til å...? Nei, vet du, da ville jeg tatt T-banen til byen.»
(Styrerepresentant)





Kvaliteter:

- **Peer Gynt-parken med skulpturer:**
Parken med skulpturene virker å fungere som en viktig identitetsmarkør, og et element som hever attraktiviteten ved stedet.
- **Kanonhallen:**
Nærhet til historien, kulturmiljø, ivaretagelse og bruk av kulturminner trekkes frem som positive elementer. Kanonhallen er en 500 kvadratmeter stor vektstedshall bygget av tyskerne under 2. verdenskrig. Kanonhallen trekkes frem som et viktig identitetsskapende element og (potensielt) samlingssted. Studier av reguleringsplanene viser at kulturmiljøet er sikret gjennom at flere av de gamle militærbygningene er regulert til spesialområdet - bevaring. En av bygningene huser i dag Peppes Pizza og er regulert til underformålene forsamlingslokale, forretning, kontor, barnehage og bevertning. Med unntak av kontor, vil alle øvrige formål gi noe liv og aktivitet til gaten, og med mange underformål å velge i, legger planen til rette for at bygningene faktisk blir tatt i bruk. (PBE 2019:52).
- **Produksjonshistorien:**
Andre trekker frem at de tydelige avtrykkene av produksjonshistorien gir område identitet og tidsdybde, men etterlyser at det i enda større grad kunne tydeliggjøres.
- **T-banestasjonen:**
Den nye T-banestasjonen på Løren er også et sted som tilfører området identitet og bidrar til å øke attraktiviteten av området. Særlig trekkes utformingen frem.

«Når jeg forteller folk hvor jeg bor, så sier jeg at jeg bor ved siden Peer Gynt-parken, for den er jeg veldig stolt av. Det er mange spennende skulpturer der. Den kombinasjonen av barn og foreldre som bruker parken... På hverdager er det mange barn der, så den gir mye liv».
(Kvinne)

«Det er en fantastisk fin T-banestasjon, de har lagt mye penger i både kunst og størrelse, så det er den fineste T-banestasjon som finnes i Oslo. Det er som en katedral og hvis du ser på veggen og leser litt om de som har laget Fresko malerier, hvor mye arbeid som de har gjort, så alle T-banestasjoner, det kan ikke sammenlignes. Det er en fryd å stå og vente på T-banen der nede.. Og når du får besøk er du litt stolt, alle kommenterer.. ,jeg må si det er inngangsporten til Løren.»
(Styrerepresentant)



MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

DEFINERTE BYROM, TORG OG MØTESTEDER



Kvaliteter:

- **Løren Torg: Fungerer som et offentlig rom for nabolaget – særlig for årstidsarrangement:**

Løren Torg fungerer som et (del)bydelstorg. Torgets utforming gjør det gjenkjennelig på avstand. En lavere høyde i midtfeltet gjør at torgområdet har godt med lys og sol store deler av dagen, og er dermed et godt oppholdssted (PBE 2019). I tillegg brukes torget til årstidsarrangement.

*«Og så har vi julegrantenning, masse greier til det beste for disse her. Og det vi ser er at nå i november i fjor så var det 800 stykker som kom for å møte nissen og se at grana ble tent. Så det er et vanvittig engasjement, men det bor mye barnefamilier her så de barneaktiviteten vi har, da er det fullt»
(Selvaag Eiendom)*



MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

DEFINERTE BYROM, TORG OG MØTESTEDER



Forbedringspunkt:

- **Området mangler innendørs ikke-kommersielle møteplasser (urbant grendehus):**

Informantene, både i styrene i sameiene og i intervjuer på Løren Torg, savner alternativ til kafé og butikk som møteplasser, og påpeker fraværet av offentlige tjenester som bibliotek, idrettshus og urbane grendehus – som kunne vært møteplasser for frivillighet, foreningsliv og innbyggere generelt.

- **Kanonhallen har stort potensiale for å være en ikke-kommersiell møteplass – men ingen har tatt grep:**

Informantene undrer seg over hvorfor Kanonhallen ikke kan brukes til dette formålet. Slik Kanonhallen driftes i dag er kostnadene for høye til at lokale organisasjoner og enkeltbeboere kan bruke det til sosiale arrangementer. Selv om det har vært arrangert karneval etc. i Kanonhallen, blir leiekostnadene vurdert som å være altfor høye. Innbyggerne har behov for lokaler hvor de kan ha bursdagsselskaper og liknende, men det finnes ikke rimelige tilgjengelige lokaler her i dag. Selvaag Eiendom står som eier, og ønsket opprinnelig at Kanonhallen skulle fungere som et grendehus. Det var det som var utgangspunktet. Selvaag hadde i starten ansatte som drev det, og drev med utleie, men gikk med underskudd. Derfor ble hele bygget leid ut til Elvebredden Catering. Selvaag Eiendom la ikke inn klausuler om at de skulle ha lav terskel for velforeninger eller borettslag i kontrakten med ny driver, noe som har resultert i at leie av lokaler i Kanonhallen er priset for høyt til at bygget i dag kan fungere som grendehus for lokalmiljøet. Et annet resultat av dyr leie er at aktiviteten blir mindre. Informanter fra sameiene ønsker at Kanonhallen kunne fungert som et ikke-kommersielt møtested i hverdagen – ved for eksempel å ha biblioteksfunksjon, leksehjelpfunksjon, lavterskel-café etc. Informantene spør seg hvorfor ikke bydelen eller kommunen tar ansvar for å drifte et urbane grendehus, når kommunen gjennom reguleringsplanen har sikret at Kanonhallen som bygg skal ha slike funksjoner. Også Selvaag Eiendom sier at de ønsker Oslo kommune inn som leietaker, fordi de kunne fått inn aktiviteter det er behov for. Istedenfor å representere et identitetsskapende element og bidra til å styrke fellesskapene i området, representerer Kanonhallen i dag snarere en «verkebyll».

*«Det er ikke noen eierskapsfølelse til det, og det er veldig få som har vært inne i den i det hele tatt, det er bare sånne uanmeldte firmafester plutselig som dunker langt utover kvelden. Da blir jo det en verkebyll i stedet for noe som oi, fantastisk at vi bor i et så attraktivt område...»
(Styrerepresentant)*

*«Så nå er det et cateringsselskap som driver den og som har på en måte sitt virke der. Sånn at det er bare store, kommersielle eventer og en del sånne pakistanske bryllup og mye TV-innspilling og reklameinnspilling som foregår der. For det koster en god del. Så en barnebursdag eller bare en møteplass for et lite karneval, det gjør man ikke i Kanonhallen? Nei, det gjør man ikke der og da ser vi at..., for vi får jo mye henvendelser om det fra beboere, og det har jeg hatt en trang til å prøve å finne et svar på. Fordi det har vært litt restriksjoner i forhold til å bruke parken da.»
(Styrerepresentant)*

FELLESSKAPET I NABOLAGET

OPPSUMMERT



LIVET MELLOM HUSENE

- Peer Gynt-parken - en av de aller viktigste kvalitetene i området
- Åpenheten i bebyggelsen gjør at barnefamilier kan gå fra lekeplass til lekeplass uten å føle seg som inntrengere i andre boligkomplekser.
- Felles forvaltning av de mindre gatene, lekeapparater på lekeplasser i området og Peer Gynt-parken (gjennom Løren Velforening) – en suksessfaktor.
- Peer Gynt-parken er utelukkende rettet mot barnefamilier, og ivaretar i liten grad eldre, ungdom og voksne uten barn.



GRØNN MOBILITET

- Løren har tydelige og lesbare akser.
- Det etableres tydeligere gangbare bevegelsesnett, gjennom den «grønne ringen» rundt Hovinbyen (men som grønn ferdselsår sammenfaller den grønne ringen ikke med sentrumplassering på Løren).
- Den finmasket strukturen av gangforbindelser er mindre lesbar.
- Beboerne opplever at det ikke finnes uteområder som legger opp til fysisk aktivitet.



LANDSKAP OG STED

- Skulpturer i Peer Gynt-parken fungerer som viktige identitetsmarkører, og hever attraktiviteten ved stedet
- Kanonhallen trekkes frem som et viktig identitetsskapende element og (potensielt) samlingssted
- Det tydelige avtrykkene av produksjonshistorien trekkes fram som noe som gir område identitet og tidsdybde, men det etterlyses at produksjonshistorien i enda større grad kunne tydeliggjøres.
- Den nye T-banestasjonen tilfører området identitet

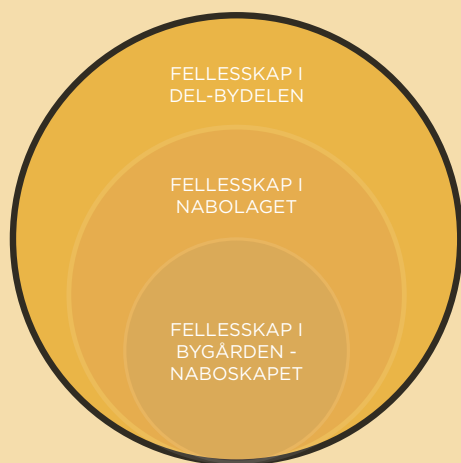


MANGFOLD AV TILBUD

- Løren Torg: Fungerer som et offentlig rom for nabolaget – særlig for årstidsarrangement.
- Området mangler innendørs ikke-kommersielle møteplasser. Kanonhallen har stort potensial til å bli en ikke-kommersiell møteplass.

DEL-BYDELEN

Hvordan fungerer Løren som en del-bydel? Viktige forutsetninger for et godt nærmiljø i del-bydelen er byromselementer som aktive fasader, institusjoner som er plassert der, kunnskap- og næringsselementer som smånæring, kontor/næring, cafeer, restauranter og eventuelt utdannings- og kompetanseinstitusjoner, og nabolagskvaliteter som nærhandel. Det er mobilitets- og veifinnsselementer (tilgjengelighet, kollektivknutepunkt, sykkelselementer og *walkability*/gange). Fungerer knutepunktet godt, og bidrar det til å forsterke/skape nye mobilitetsakser? Det er også landskapselementer som grønnsstruktur, grønne akser, vegetasjon, vann og artsmangfold, samt kulturelementer som møtesteder for musikk, teater, pop-up, ungdomsaktivitet, midlertidig aktivitet og innovasjon. Her har vi også vært opptatt av hvordan Løren er forbundet med sine omgivelser, og om transformasjonsområdet er vevd sammen med eksisterende bo-områder. Gir Løren-området noe utover seg selv? Gir det kvaliteter til områdene rundt, til hele bydelen?



MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

NÆRHANDEL, SMÅNÆRING, CAFEER, RESTAURANTER, BARER



Kvaliteter:

- **Utbygger blir værende i området som eier – og koordinator for handels- og næringsareal:**
På Løren har Selvaag valgt å eie rundt 10.000 m² med næringseiendom fra Lørenveien 38 og ned til og med Lørenveien 44. Selvaag eier dermed det meste av «det kommersielle krysset». De har ikke valgt å kjøpe næringseiendommene i det siste bygget nærmeste T-banestasjonen.
- **Konsentrasjon rundt «det kommersielle krysset»:**
For å sikre grunnlag for næring, er næringsarealene konsentrert rundt det kommersielle krysset mellom Petter Møllers vei og Lørenveien. Det kommersielle krysset er bygd opp med Løren torg som hjerte, og ved torget er det lagt et minikjøpesentret som inneholder både matbutikk, post i butikk, cafeer og andre forretninger. Løren Torg feiret i fjor ti års jubileum. Selv om oppstarten var noe utfordrende, også på grunn av finanskrisen, opplever Selvaag at mange av leietakere deres nå har veldig gode dager.
- **Løren fungerer som handelssted for hverdagshandel:**
Strategien til Selvaag har vært å dekke hverdagsbehovene til folk som bor i nærheten. Derfor har de dagligvare, frisør, apotek, lavterskel innen interiør med Nille og bokhandel. De ønsker ikke klassiske kjøpesenteraktører som møte inn i sine lokaler, for de er avhengige av å ha en nabo som også driver av det samme, og det er det ikke tilstrekkelige lokaler til. Selvaag Eiendom har utviklet sin strategi med utgangspunkt i at folk som bor i dette området kommer til å handle i nærheten av der de bor, nettopp fordi det blir færre som eier bil. Uten bil ønsker man ikke gå så langt for å dekke hverdagsbehovene sine. I tillegg velger de ut aktører for å gjøre utvalget mest mulig komplett, og minst mulig konkurrerende. Slik ønsker de å unngå «kannibalisme», altså at handels- og serveringssteder utkonkurrerer hverandre. De fleste av informantene opplever at Løren fungerer som et handelsted for hverdagshandel. Særlig trekkes Løren torg (lite kjøpesenter) frem som et sted de bruker i hverdagen.
- **Kommersielle møteplasser:**
Informantene opplever at det i dag finnes en god del kommersielle møteplasser, i form av cafeer, restauranter, butikker, treningssenter og spillsted (House of Nerds). Særlig trekkes Kaffebrenneriet frem som en viktig møteplass, strategisk plassert som det er. Cafe- og restauranttilbud er ikke så stort, men er variert og vurderes som å ha god kvalitet.

«Løren Torg fungerer fint som et sånt nær torg egentlig, med ulike muligheter»

(Styrerepresentant)

«Vi har jo det databuset, House of Nerds, en spilleball. Det ligger lett over gamle Rema hvis du er kjent. Der er det sikkert hundre pc-skjermer og der kommer de, unge gutter og noen jenter og så spiller de mot hverandre og det er jo avanserte plattformer og de spiller mot hverandre. Jeg vet det er bursdager med spillekvelder og det er en voldsom aktivitet med ungdom der.. det er utrolig populært, det er nummer en, de kommer langveisfra for å spille. Og igjen, i hvert fall for ungdommen er det veldig bra at de er engasjert med et eller annet, så det er et veldig godt tilbud for spesielt gutter på fra 13 til 18 –19 år. Så jeg tror det har bidratt til at det er mindre hærverk og mindre bruk i området faktisk.»

(Styrerepresentant)

Fordi vi ønsker ikke kannibalisme, så som det ene tunet inn på asiatisk, men vi har jo en sushi her og de hadde litt sushi, da tenkte vi ok, det lever vi greit med, men så viste det seg at de hadde lyst til å ha enda mer sushi enn det de først hadde gitt uttrykk for og da falt den bort. For vi ønsket ikke å ødelegge for den fantastiske som ligger her som har en kjempeomsetning. Så sto vi igjen med to og da gikk vi inn med bakgrunnssjekk på dem og fant ut at den ene hadde litt monkey business ...

(Selvaag Eiendom)

MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

NÆRHANDEL, SMÅNÆRING, CAFEER, RESTAURANTER, BARER



Forbedringspunkter:

- **For smalt handelstilbud – tilbudet bør utvides:**
Flere av informantene opplever at Løren fungerer som et handelssted for hverdagshandel, men at tilbudet er noe smalt. Det de savner er:
 - **Kiosk:** «det vi ønsker oss..., det er ett næringslokale som tilhører meg da, nærmest T-banestasjonen og det står fortsatt tomt. Vi hadde håpet å få noe der, det finnes ikke et sted der du kan få kjøpt en dagsavis, hvor skal du få kjøpt T-banebillett hvis du kommer som utlending? Og tipping, det er ingen steder du kan få tippet her, må langt borti andre enden. Men i nærheten av T-banen og knutepunktet, det må være ideelt for alle.»
 - **Vinmonopol**
 - **Sko, klær:** «Vi skal ha sko så må vi til byen. Hvis vi skal ha klær så må vi til byen. Hvis vi skal ha gaver til barn, leker, så må vi til byen»
 - **Spesialbutikk:** «Slakter, fiskebutikk»
- **For smalt tilbud av kommersielle sosiale samlingspunkt – mangler pub'er:**
Alle informantene mener at Løren har fått et bedre tilbud av restauranter og cafeer, særlig etter at det åpnet nye i 2019. Men alle opplever at tilbudet kunne vært større. Særlig savnes puber som sosiale samlingspunkt: «sånn om bar, at det sitter mange foreldre som gjerne vil ta seg en liten tur ut på kveldstid og da orker du kanskje ikke å dra ned til Grünerløkka selv om det er nært. For jeg kunne gjerne ønske at jeg kunne treffe disse fedrene som jeg ser på lekeplassen på kvelden også» (Beboer).
- **For mange tomme lokaler – burde lagt til rette for pop-up og midlertidighet:**
Selvaag Eiendom har en strategi hvor de sier nei til mange aktører som ønsker å leie hos dem, i påvente av å få inn en leietaker som gjør utvalget av aktører mer komplett. Mange informanter reagerer imidlertid på en uheldig bieffekt av dette, at flere lokaler står tomme. Det virker derfor å være uenighet mellom Selvaag Eiendom og beboerne om hvilken strategi man bør bruke.
- **Mangler innovative arenaer – og midlertidig bruk - som Vollebæk fabrikker**
Flere tar til orde for at Selvaag i større grad burde legge til rette for midlertidighet – for å få opp handelstilbud og byliv, også for å få opp innovative arenaer som kunne gi en egen dynamikk til stedet.

«Så vi sier nei til mange som kommer til oss og vil leie arealer, mange sier vi nei til for vi har allerede det tilbudet til stede. Så jeg kunne leid ut til i hvert fall fire gatekjøkkenaktører, men vi har en og det holder for oss. Så da jakter vi heller på å få andre bransjer inn for å gjøre utvalget enda større, så det blir mer aktuelt for folk som bor her.» (Selvaag Eiendom)

«Jeg vet gjennom alle årene vi har hatt møte med dem og vi har spurt, vi ønsker jo ikke å ha tomme lokaler stående rundt omkring, for det gir jo et dårlig inntrykk. Så velforeningen har gang på gang spurt Selvaag om hvordan det går med utleie. Så oppsummerer vi de ti siste årene i velforeningen, så tror jeg at Selvaag sliter med å finne riktige leietaker og riktig sammensetning.» (Styrerepresentant)

«De tomme plassene, det som jeg tenkte, og som jeg kan si til deg, det i forhold til næringslokaler eller de lokaler som ikke skal brukes til bolig formål, for det har virket veldig tilfeldig. Veldig flott det tilbudet man har nå, men det har jo virket veldig tilfeldig hvilke leietakere man har fått inn. Og det vet jeg selv, det er jo en kjempestor utgiftspost på en måte og vanskelig å få gode leietakere. Men det som jeg har tenkt at dette området mangler er, hvis du kjenner til Vollebæk fabrikker, litt sånn et åpent lokale hvor kreative krefter fra nærmiljøet eller folk som bor her, som har sine egne virksomheter kanskje innenfor døren her på Løren, kunne skapt et kreativt miljø. Det hadde ikke trengt å være kunst og kultur, men at sånne steder skaper også bevegelse i området rundt.» (Styrerepresentant)

MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

INSTITUSJONER, KUNNSKAPSINSTITUSJONER



Kvaliteter:

Offentlige hverdagsfunksjoner oppleves som tilstrekkelige:

- **Barnehager i området:**
Det er stilt krav til området i reguleringsplanene, og beboerne opplever derfor tilbudet som relativt bra.
- **Nærhet til skole:**
Nærhet til skolene i området trekkes frem som en viktig kvalitet ved Løren.

*«Skal jeg møte mennesker så må det bli Kaffebrenneriet. Jeg etterlyser det offentliges tilstedeværelse. Frivillighetssentral. Bibliotek.»
(Eldre dame).*

*«På Økern kunne det jo vært en filial som ikke hadde vært for langt borte. Men det kunne jo også vært et pop-up bibliotek i Kanonhallen.»
(Styrerepresentant)*

Forbedringspunkt:

- **Mangel på valgfrie og sosiale funksjoner som ikke er kommersielle, og mangel på tilstedeværelse av offentlige kulturaktører:**
Flere trekker frem at det er en påfallende mangel på offentlig tilstedeværelse i et område som nå vokser til som en del-bydel. Det er flere argumenter for at flere offentlige tjenester bør lokaliseres her, som:

- **Bibliotek**
- **Frivillighetssentral**

For det første fungerer slike offentlige tilbud som møteplasser, hvor innbyggerne treffes og blir kjent. For det andre kan slike offentlige tilbud være koordinatorene for engasjementet i sivilsamfunnet, og ta ansvar for organisering, arenabygging og koordinering av privat og offentlig innsats for lokalsamfunnet.

*«Det er veldig mange barnefamilier på Løren, så det hadde sikkert vært fornuftig og hatt en helsestasjon på Løren med den oppfølgingen man har i starten der. Og så hadde det vært fint med bibliotek.»
(Styrerepresentant)*



MANGFOLD AV TILBUD

FLERFUNKSJONALITET

KULTUR - TEATER, MUSIKK, UNGDOM, POP-UP, INNOVASJON



Kvaliteter:

- **Peer Gynt-parken er en skulpturpark, hvor Selvaag eier skulpturene:**
Skulpturene blir ansett som en viktig kvalitet ved parken.
- **Kanonhallen:**
Kanonhallen er en arena som har blitt brukt til kulturarrangementer som konserter, moteoppvisning og liknende.
- **Kulturelle arrangement i parken:**
Løren Velforegning og Selvaag har sammen arrangert kinokvelder i Peer Gynt-parken
- **Årstidsarrangement:**
Julegrantenning etc. med musikk og liknende.

«Ville det økt attraktiviteten til området hvis kanonhallen ble en konsertarena? Ja, så blir jo det nesten et omdømmeprojekt igjen, for da har man en ganske stor kulturarena her med den parken utenfor. Og du har T-banen som går så du kommer deg lett hit og det er fem minutter å gå fra T-banestoppet. Så alt det er jo, infrastrukturen er lagt til rette for at dette er en ganske stor godbit. Først og fremst for de som bor her og så kjapt som dette området har vokst, men også for hele byens befolkning. Med alt som nå skjer i Hovinbyen området, så vil jo vi bli en del av det etter hvert.»
(Styrerepresentant)

«Kultur: en snakker så mye om hva det profesjonelle segmentet i Oslo trenger av lokale og sånn, så er det egentlig akkurat likt for amatørsegmentet. Trivselsfaktoren er jo veldig knyttet til det folk driver med på fritiden (som å spille i band). Og det har vært litt undervurdert synes jeg i diskusjoner, om hva som er en levende by. For da er det alltid at du skal utpå et torg og drikke kaffe, men mange er opptatt av å ha et sted der de kan drive med det de er opptatt av.»
(Beboer)

Skal jeg møte mennesker så må det bli Kaffebrenneriet. Jeg etterlyser det offentlige tilstedeværelse. Frivillighetssentral. Bibliotek. (eldre dame). «Det er veldig mange barnefamilier på Løren, så det hadde sikkert vært fornuftig og hatt en helsestasjon på Løren med den oppfølgingen man har i starten der. Og så hadde det vært fint med bibliotek.»
(Styrerepresentant)

Forbedringspunkt:

- **Likevel mangler området kulturtilbud:**
Informanter opplever at området i større grad kunne vært preget av mer aktivt byliv og flere store, som små, arrangement. Konkret peker de på at området mangler:
 - Øvingslokaler for band
 - Lokaler for kulturarrangementer (lavterskel)
 - Bowlinghall
 - Kanonhallen som kultur- og konsertarena
 - Bruk av Peer Gynt-parken til arrangement
 - Kulturskole (i Kanonhallen)



Kvaliteter:

- **God tilgjengelighet:**
God tilgjengelighet er ofte en forutsetning for at transformasjon skal komme i gang og lykkes. På Løren ble Ring 3 lagt i tunnel forbi området, og ny T-banestasjon etablert. Med ny T-banestasjon økte områdets sentralitet betydelig, og bidro til at utbyggingen skjøt fart. Lokket over Ringveien gjorde at Løren ble forbundet med de etablerte boligområdene nord for Ring 3. Både lokket og T-banen er resultat av store, langsiktige infrastrukturgrep for hovedstaden³.
- **Svært vellykket kollektivknutepunkt («inngangsporten til Løren»)**
Studien vår tyder på at Løren T-banestasjon fungerer svært godt som kollektivknutepunkt, og Løren-utbyggingen har dermed bidratt til en ny mobilitetsakse som forbinder området med T-banenettet. Tilgjengeligheten til sentrum oppleves av informantene å være høy.

*«En av hovedbetingelsene for at det er et vellykket område? Fjerningen av 90 000 biler i døgnet, pluss T-banen var viktige elementer til at det er blitt så populært her.»
(Styrerepresentant)*

*«Fungerer T-banen som et kollektivknutepunkt? Ja, det er gull verdt, jeg merker jo alle vi som kjører til byen eller bortover til Storo, det er ingen her som bruker bilen inn til Ring 3, alle tar T-banen nå. Du kommer forttere på plass, du slipper litt forhøyet puls, du slipper å finne parkeringsplass, det er ingen her som bruker bilen ned til byen. Jeg har snakket med mange og jeg ser dem på T-banen, du kommer ned på 13–14 minutter og så slipper du alt styret med bil.»
(Styrerepresentant)*

Forbedringspunkt:

- **Manglende sammenveving med områdene rundt:**
Flere opplever at Løren-området ikke er tilstrekkelig koblet på omgivelsene rundt. Dette skyldes primært at det fremdeles er en firefeltsvei som fungerer som en barriere, selv om det er mindre trafikk der.

LANDSKAP OG STED

LANDSKAPSELEMENTER (VANN, ARTSMANGFOLD, VEGETASJON)



Kvaliteter:

- **Etableringen av Peer Gynt-parken utgjør det viktigste landskapselementet:**

Den utgjør en svært viktig grønn struktur, og spiller som vi har sett en viktig rolle som sosial møteplass. Vegetasjonen er ikke valgt ut for å representere stedsegne arter, og det er heller ikke lagt opp til vegetasjon som hjelper pollinerende arter.

- **Bytrær:**

Rundt Kanonhallen og den gamle bebyggelsen står det i dag flere store gamle bytrær, som er bevart, og utgjør et viktig del av det grønne landskapet (sammen med Peer Gynt-parken). I Lørenveien er det i tillegg plantet nye gatetrær. Utbygger ønsket i utgangspunktet å plante enda flere gatetrær, men tidligere studier viser at Oslo kommune ved Bymiljøetaten, satte seg imot dette. Begrunnelsen var at de ikke ønsket det økte ansvaret det ville innebære å forvalte så mange bytrær.

«Bare inne på vårt lille område her så hadde vi telling, for vi måtte sette opp skilt for de som bor i første etasje er så plaget av at hunder bæsjer og tisser rett utenfor soveromsvinduet og de tar ikke opp etter seg og så blir det lukt da. Så vi har satt opp skilt med at de får gå langs Alnabanen for der er det fritt fram.» (Styrerepresentant)

«Du kan si at dette området her er kanskje noe av det bedre, men jeg ser av de som bygges nedover Lørenveien så ser jeg de som har leiligheter i første etasje, altså det er ikke plass til en blomst en gang, rett ut til fortauet. Det er ikke noe grøntareal, det er bare fortau og så glatte husvegger.» (Styrerepresentant)

Forbedringspunkt:

- **Løren-området mangler nærnatur som små hundremeterskoger og vassdrag:**

I Ensjuutbyggingen har man aktivt tatt i bruk Hovinbekken i landskapsutforming. Bekken er ledet opp i dagen, og er et aktivt element i utforming av de blågrønne arealene. Noe liknende finner man ikke i Løren-utbyggingen.

- **Det er i liten grad lagt opp til grønn struktur/grønne elementer i den tette bebyggelsen og det er få områder av mer utemmet natur:**

Beboerne etterlyser flere grønne innslag. Dette gjelder særlig i de nye byggene som nå står ferdig nedover Lørenveien, hvor det heller ikke er bytrær. Dette er et problem for hundeeiere, og fører til noe konflikt. Det finnes et uprogrammert grøntområde utenfor utbyggingsområdet, ved Sinsen kirke, hvor hundeeiere ofte går.

- **Området mangler grønne forbindelser til marka:**

Området er ikke planlagt med tanke om blågrønne korridorer, som også kunne styrket artsmangfold. De delene av den planlagte grønne ringen rundt Hovinområdet som skal gå gjennom Løren vil antagelig ha få grønne elementer i seg (vil følge gateløp).

«Og så har jeg en nabo som er veldig glad i å gå i marka og han sier, jeg kan selvfølgelig gå her og så gå og komme seg opp i marka, men liksom halve turen er da å gå i tettbebygde strøk. Så han setter seg heller i bilen og kjører et eller annet sted.» (Styrerepresentant)

LIVET MELLOM HUSENE

SAMARBEID OG SYNERGI



Kvaliteter:

- Selvaag Bolig ASA som stedsutvikler – har visjon for området i oppstarten
- Selvaag Eiendom som eier og koordinator av næringseiendom/ handelsvirksomhet

Forbedringspunkt:

- Manglende koordinator av sivilsamfunnsengasjement
- Mangel på offentlig tilstedeværelse – av enheter som ofte har arenafunksjoner og koordinatorfunksjoner (frivillighetssentral, helsestasjon etc.)
- Manglende ansvarsavklaring om hvem som skal være arenabygger
I intervjuene går det klart frem at det er et behov for en koordinerende instans, som tar ansvar for å bygge arenaer for lokalsamfunnet, stå for arrangementer og så videre. Det sentrale spørsmålet mange stiller er: skal privat sektor eller offentlig sektor ta ansvaret for å være arena for sivilsamfunn og kultur?

*Jeg mener at når det er boligutbyggerne selv som eier lokalet, altså de som eier lokalet, alle burde hatt en sånn utviklingskoordinator for konseptutvikling, altså en konseptutvikler som ser demografien, som ser potensialet og som beskriver området og prøver å fylle behovene som egentlig ennå ikke har kommet, hvis du skjønner?»
(Styrerepresentant)*

*«I Kværnerbyen som er litt av det samme, der var det noe subsidiert leie til en teatergruppe i så og så mange år, men da de var ferdige med sin periode så var det ingen som overtok det. Så jeg tenker at om det er privat eller offentlig sektor som står bak, på det kan jeg ikke svare deg, men det burde i alle fall være en form for langtidsforpliktelse knyttet til det. At f.eks kommunen godkjenner visse tiltak og sånn, så kan en si at ok, da drifter utvikleren i fem år og så tar vi over. For det er først og fremst det store spørsmålet, hvem tar egentlig over?»
(Beboer)*

FELLESSKAPET I DEL-BYDELEN

OPPSUMMERT



MANGFOLD AV TILBUD

- Utbygger blir værende i området som eier – og koordinator for handels- og næringsareal.
- Løren fungerer som handelssted for hverdagshandel men tilbudet er noe smalt.
- Det finnes en god del kommersielle møteplasser, men alle opplever at tilbudet kunne vært større.
- For mange tomme lokaler – burde bli lagt til rette for midlertidighet
- Mangler innovative arenaer.
- Gode offentlige hverdagstilbud men mangler ikke-kommersielle valgfrie og sosiale tilbud som f. eks møteplasser og kulturtilbud.



GRØNN MOBILITET

- God tilgjengelighet til området med en T-banestasjon som fungerer svært godt som kollektivknutepunkt.
- Gatenettet knytter Løren sammen med områdene rundt men flere opplever at Løren-området ikke er tilstrekkelig koblet på omgivelsene rundt.



LANDSKAP OG STED

- Peer Gynt-parken utgjør et viktig grønn struktur.
- Bevarte bytrær utgjør et viktig del av det grønne landskapet.
- Området mangler nærnatur som små hundremeterskoger, vassdrag og grønne forbindelser til marka.
- Det er i liten grad lagt opp til grønn struktur/grønne elementer i den tette bebyggelsen og det er få områder av mer utemmet natur.



LIVET MELLOM HUSENE

- Selvaag Bolig ASA som stedsutvikler – har visjon for området.
- Selvaag Eiendom som eier og koordinator av næringseiendom/handelsvirksomhet.
- Mangel på offentlig tilstedeværelse.
- Manglende koordinator av sivilsamfunnsengasjement og ansvarsavklaring om hvem som skal være arenabygger.

FELLESSKAPET OG NÆRHETSBYEN

OPPSUMMERING

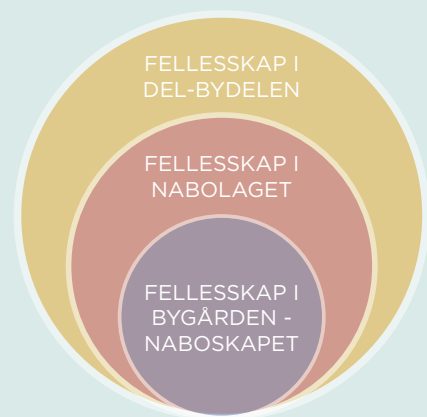
Intervjuer ga oss 'tykke data' om hvordan innbyggere opplever Løren. Vi brukte begrepet nærhetsbyen som en fortolkningsramme til å strukturere data og viste fram de viktigste konklusjonene om felleskap på tre nivåene av naboskapet (i bakgården), nabolaget, og del-bydelen.

Våre analyser viser at Løren i stor grad fungerer godt som et sted å leve ut hverdagslivet, med alle nødvendige funksjoner på plass: Det er gode barnehager og skoler, og et relativt godt hverdagshandeltilbud. Samtidig er det et betydelig potensial for forbedring når det gjelder andre aspekter av livet, utover de hverdagsnødvendige aktiviteter. Da det er hovedsakelig de valgfrie og sosiale aktivitetene som bidrar til fellesskapet (Gehl, 1971).

Det er dermed viktig å legge fysisk til rette for fellesområder og både kommersielle og ikke-kommersielle møteplasser i nabolaget som alle har tilgang til og som appellerer til forskjellige grupperinger for å sikre at det dannes fellesskap.

Noen grupper, spesielt småbarnsfamilier, utmerker seg også med at de finner seg til rette i fellesskap på Løren.

Både felles arealer og Peer Gynt-parken er lagt til rette for dem og virker som aktiviserende elementer som stimulerer til å bli kjent. Andre grupper - spesielt ungdom og unge voksne - faller utenfor på grunn av manglende sosial infrastruktur og savner møteplasser og kulturtilbud.



KONKLUSJONER

Hva har vi lært?



KONKLUSJONER

VIKTIGSTE FUNN OG OVERFØRING

Målet med prosjektet har vært å samle kunnskap som kan bidra til å gi svar på spørsmålet om hvorvidt Selvaag bolig ASA bygger byen godt nok. Fokuset har vært å finne ut om omgivelsene på Løren tilrettelegger for felleskap i ulike nivåer fra naboskap og nabolag til delbydel.

Dette er et komplekst spørsmål og svaret er også komplekst, som også mengden av materialet i rapporten viser. Studien gir likevel grunn til noen tydelige konklusjoner.

Man har klart å utforme et nærmiljø på Løren som fungerer godt som hverdagsnabolag for småbarnsfamilier med alle nødvendige funksjoner på plass: gode barnehager og skoler, og et relativt godt hverdagshandelstilbud. Småbarnsfamilier finner seg til rette i fellesskap på Løren. Både fellesarealer og Peer Gynt-parken er godt tilretteagt for denne gruppen og virker som aktiviserende elementer som stimulerer til å bli kjent. Studien vår viser at området er et godt oppvekststed for små barn. I en tid hvor Oslo kommune ønsker flere barnefamilier i indre by, og i nye transformasjonsområder rundt knutepunkt, er det mye å lære fra Løren.

Samtidig har Løren ikke klart å tilrettelegge godt nok for felleskap for enkelte andre grupper - spesielt ungdom og unge voksne- Disse faller utenfor grunnet manglende sosial infrastruktur og savner møteplasser og kulturtilbud. Studien viser også at voksne og eldre opplever at det er få områder tilpasset dem. Informanter forteller at mange av disse ikke finner egnede parker og grøntområder for deres behov. Grønnstruktur/grønne elementer i den tette bebyggelsen kunne svart på dette

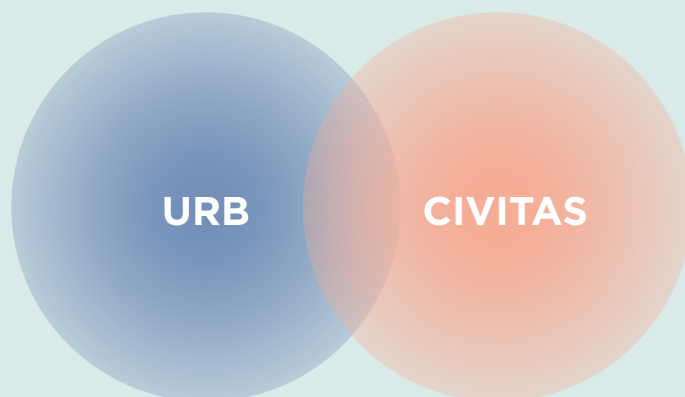
behovet gjennom små grøntområder og bedre tilretteleggelse for grønn mobilitet, noe som kunne hatt positiv effekt på opplevelsen av felleskap. Per i dag er det i liten grad lagt opp til grønnstruktur/grønne elementer i den tette bebyggelsen bortsett fra gamle, bevarte trær rundt Kanonhallen og nye gatetrær i Lørenveien. Utbygger ønsket i utgangspunktet å plante enda flere gatetrær, men Oslo kommune ved Bymiljøetaten, satte seg imot dette. Funnene peker mot konklusjonen at offentlig rom i nabolaget i liten grad er tilrettelagt for andre grupper enn småbarnsfamilier for sosial samhandling.

Løren fungerer godt til hverdagsaktivitetene, men det er hovedsakelig de valgfrie og sosiale aktivitetene som bidrar til fellesskapet. Studien vår viser at er det et betydelig potensial for forbedring når det gjelder dette aspektet da det mangler både kommersielle og ikke-kommersielle

møteplasser som appellerer til forskjellige grupperinger for å sikre at det gis rom for fellesskap. Her ligger ansvaret ikke bare hos private aktører som Selvaag men også hos kommunen. Studien vår viser at større samlokalisering av private og offentlige tilbud ville styrket bylivspotensialet for flere beboergruppe og at det er mangel på offentlig tilstedeværelse i området.

På by-del skala er Løren heller ikke tilrettelagt for å inkludere alle, særlig ikke de minst økonomisk privilegerte. Sammenlignet med Oslo forøvrig har Løren svært lav andel kommunale boliger. Dette gjør at området er homogent og ikke inkluderende nok, noe som kan lede til større segregering i Oslo.

Når vi ser på funnene i lyset av en av de viktigste målene for FNs 17 bærekraftsmål, «no one will be left behind», ser vi at det er mye å lære av Løren, men også at Løren har mye å lære av seg selv.



LITTERATUR

Eizenberg, E., & Jabareen, Y. (2017). Social Sustainability: A New Conceptual Framework. *Sustainability*, 9(1), 68. <https://doi.org/10.3390/su9010068>

Gehl, J. (1971). *Livet mellem husene*. København: Arkitektens Forlag.

Børrud, E., Hanssen, G. S., & Fausa, H. E. (2018). Om å styre kompleksitet – behov for områdestrategier. In *Plan- og bygningsloven. En lov for vår tid* (pp. 145–166). Oslo: Universitetsforlaget.

Hanssen, G. S. (2018). *Hvordan ivaretas hensynet til barn og unge i planlegging etter plan- og bygningsloven (2008)?* (No. NIBR-rapport 2018-19. Oslo: NIBR). Oslo: NIBR.

Hofstad, H., & Millstein, M. (2017). *Fortetting og folkehelse: Hvilke folkehelsekonsekvenser har den kompakte byen?* [NIBR-rapport 2017:2]. Oslo.

Hofstad, H., & Bergsli, H. (2017). *Folkehelse og sosial bærekraft. En sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger*. (No. NIBR-rapport 2017:15). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Kolstø, S., & Kronborg, A.-K. (2017). *Oslo: Vekst og endring : tjuefem år med Plan- og bygningsetaten*. Oslo: Press

Leyden, K. M. (2003). Social Capital and the Built Environment: The Importance of Walkable Neighborhoods. *American Journal of Public Health*, 93(9), 1546–1551.

Markle, E. A., Rodgers, R., Sanchez, W., & Ballou, M. (2015). Social support in the cohousing model of community: A mixed-methods analysis. *Community Development*, 46(5), 616–631. <https://doi.org/10.1080/15575330.2015.1086400>

Mowen, A. J., & Rung, A. L. (2016). Park-based social capital: Are there variations across visitors with different socio-demographic characteristics and behaviours? *Leisure/Loisir*, 40(3), 297–324. <https://doi.org/10.1080/14927713.2016.1253178>

Nabil, N. A., & Eldayem, G. E. A. (2015). Influence of mixed land-use on realizing the social capital. *HBRC Journal*, 11(2), 285–298. <https://doi.org/10.1016/j.hbrj.2014.03.009>

Sennett, R. (2018). *Building and Dwelling: Ethics for the City* (First American Edition edition). New York: Farrar, Straus and Giroux.

Talen, E. (1999). Sense of Community and Neighbourhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. *Urban Studies*, 36(8), 1361–1379. <https://doi.org/10.1080/0042098993033>

Yoo, C., & Lee, S. (2016). Neighborhood Built Environments Affecting Social Capital and Social Sustainability in Seoul, Korea. *Sustainability*, 8(12), 1346. <https://doi.org/10.3390/su8121346>

