



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Rapport 18.09.2017

Fra havneby til Fjordbyen

Hvem bor der, hvem bruker den og
hvordan oppleves den?



Plan- og
bygningsetaten

*Forsidebilder: Det store er fra Sørenga bad i 2015, det lille er av Bjørvika i 1998, før utbygging av Operaen.
Foto: Plan- og bygningsetaten.*

Forord

19. januar 2000 vedtok Oslo bystyre at store deler av havnearealene i Oslo skulle frigjøres til byutvikling, for bolig-, næring- og rekreasjonsformål. I 2008 ble Fjordbyplanen vedtatt og la føringer for utviklingen av området fra Frognerkilen i vest til Sydhavna i sørøst. I løpet av de siste tiårene har store deler av sjøfronten i Oslo blitt transformert. Arealer som tidligere var dominert av havnevirkksomhet, industri, veisystemer og annen tung infrastruktur, er i dag utviklet til offentlige rom, badeplasser, havnepromenade, boliger, kulturtilbud, kontorer og serveringssteder.

En overordnet målsetning i Fjordbyplanen er at allmennheten skal sikres nye store rekreasjonsarealer, og at byen skal åpnes mot fjorden på en måte som kommer hele befolkningen til gode. Plan- og bygningsetaten tok initiativ til dette prosjektet for å undersøke hva som er blitt resultatet av kommunens planlegging hittil.

Har kommunen lyktes i å realisere målsetningene fra Fjordbyplanen? Hvem bor i Fjordbyen, og hvem bruker den? hva gjør de der og hva syns de om de nye byområdene? Prosjektets fokus har vært å kartlegge mest mulig rundt beboere og besøkende i Fjordbyen samt hvordan utviklingen ses på av Oslos innbyggere for øvrig. Svarene vi har fått er en verdifull evaluering om den realiserte byen er i samsvar med ambisjonene fra planarbeidet.

Arbeidet har pågått over to år, og har blitt utført av Enhet for analyse i Avdeling for byutvikling, i samarbeid med Fjordbyenheten. Rapporten er skrevet av Iselin Hewitt (prosjektleder). Lynn Rosentrater gjorde GIS-analyser til del 1, utarbeidet opplegget for feltarbeidet til del 3, og har bidratt generelt til kvalitetssikring av arbeidet. Opinion AS gjennomførte datainnsamling med telefonintervjuer til rapportens del 2. Mikala S. Kjær og Fredrik D. Refling sto for datainnsamlingen til del 3, gjennom intervjuer og observasjoner i felt. Ida S. Tveit og Jakob Rønn Hedegaard har bidratt i slutfasen med utarbeiding av den samlede rapporten.

Oslo, 25. august 2017

Stein Kolstø
Enhetsdirektør Fjordbyenheten

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Sammendrag	6
Innledning	15
Fra havneby til fjordby	16
Del 1	19
Hva slags boligtilbud er det i Fjordbyen, og hvem bor der?	20
Metode og datagrunnlag	21
Boliger i Fjordbyen og andre transformasjonsområder	23
Beboernes demografiske og sosioøkonomiske trekk	25
Del 2	35
Hvordan bruker Oslos befolkning Fjordbyen, og hva syns de?	36
Metode og datagrunnlag	37
Over halvparten av de spurte har hørt om Fjordbyen	37
“Alle” har vært i Fjordbyen	39
Rekreasjon er den viktigste årsaken til å besøke Fjordbyen	43
Delområdene brukes på ulike måter og av ulike grupper	44
Seks av ti kjenner til havnepromenaden	49
Mange har hørt om sjøbadene – flest har badet på Sørenga	50
De aller fleste har positive oppfatninger om Fjordbyen	53
Del 3	57
Hva slags aktiviteter foregår, og hva kjennetegner Fjordbyens ulike steder?	58
Metode og gjennomføring	59
Informantenes bosted og alder	60
Frognerstranda – tur, trening og naturopplevelser	62
Tjuvholmen – lunsj, jobb og sightseeing	66
Rådhuskaia – gjennomgang, venting og sightseeing	70
Vippetangen – fiskere og cruiseturister	74
Langkaia – medbrakt lunsj og sightseeing	78
Barcode – gjennomgang og arbeidsplass	82
Sørenga – bading, soling og avslapning	86
På tvers av sted – et mangfold av aktiviteter og brukere	90
Sjøen brukes til bading, båtliv og fiske	93
Sosial kontakt rundt sjøliv, byliv og jevnlig møter	94
Fjordbyen gir rom for spesielle opplevelser	96
Sjøen er det beste, og trafikken er det verste	97
Avslutning	99
Fjordbyen som bolig- og byområde	100
Boligområder med romslige boliger og godt voksne beboere	100
Byområder med et mangfold av aktiviteter og brukere	102
Allmennheten har blitt sikret tilgang til fjorden	105
Vedlegg	107

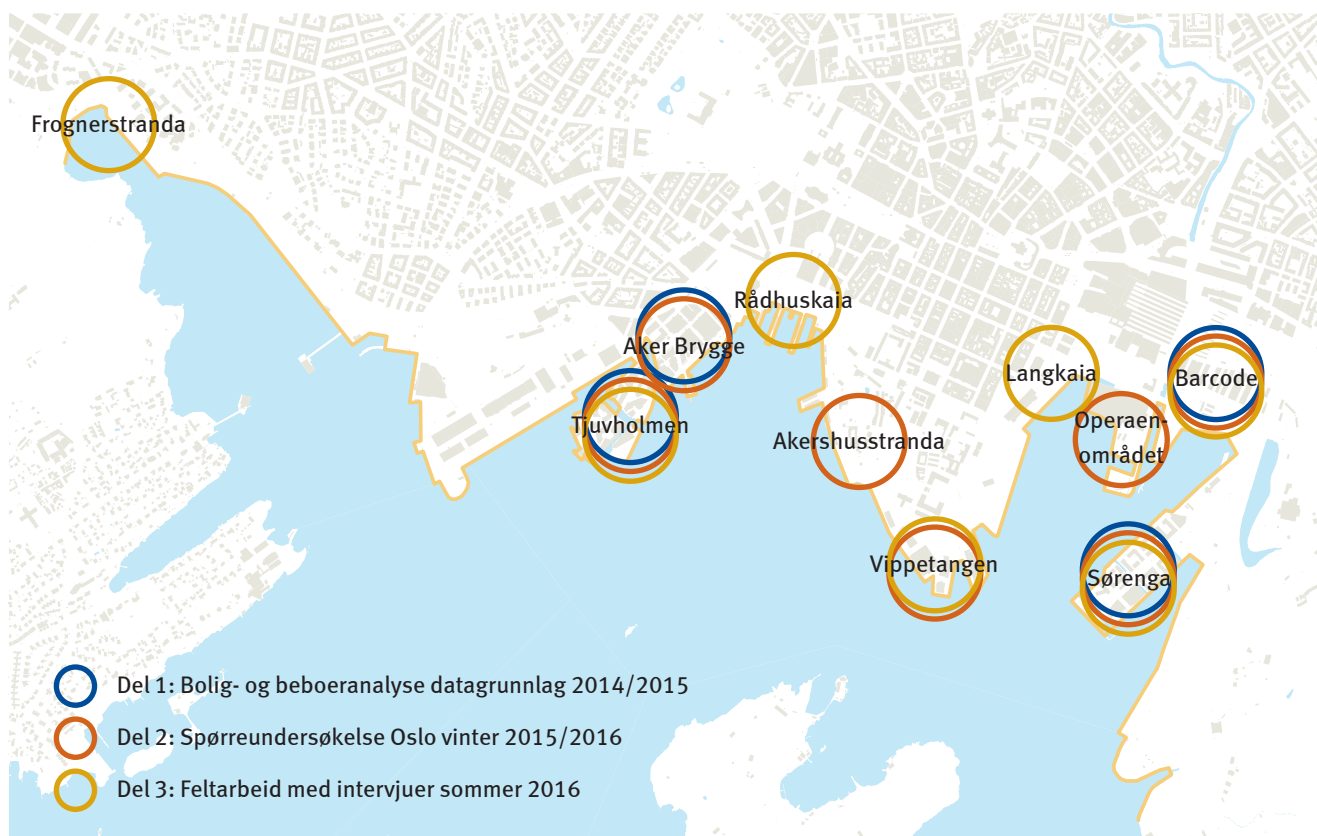
Sammendrag

Innledning: Fra havneby til fjordby

I løpet av de siste tiårene har store deler av sjøfronten i Oslo blitt transformert. Både planlegging og utbygging pågår fortsatt, men mange steder i Fjordbyen er allerede ferdige. Arealer som tidligere var dominert av havnevirksomhet, industri, veisystemer og annen tung infrastruktur, er i dag utviklet til offentlige rom, badeplasser, havnepromenade, boliger, kulturtilbud, kontorer og serveringssteder. Transformasjonen startet allerede på 1980-tallet med Aker Brygge. I 2000 kom Fjordbyvedtaket, der Oslo bystyre vedtok at havnearealer og transportområder langs fjorden skulle tilrettelegges for byutvikling. Kommuneplan 2004 konkretiserte oppfølgingsarbeidet, og i 2008 ble Fjordbyplanen vedtatt av bystyret. Den har lagt politiske føringer for videre planarbeid i Fjordbyen som helhet, og for påfølgende reguleringsplaner.

En overordnet målsetning i Fjordbyplanen er at allmennheten skal sikres nye store rekreasjonsarealer, og at byen skal åpnes mot fjorden på en måte som kommer hele befolkningen til gode. Fjordbyen skal ha et tilbud av aktiviteter og boliger som er egnet for alle befolkningsgrupper. Planen inneholder en rekke prinsipper for den fysiske utformingen av områdene, som skal sikre offentlig tilgjengelighet, variasjon i tilbud, og forbindelser som binder byen og fjorden sammen. I tillegg sier planen at det skal legges til rette for et variert boligtilbud, blant annet med et krav om minst ti prosent rimelige utleieboliger.

Ettersom områdene har tatt form i løpet av de siste ti års tid har det vært diskusjoner rundt Fjordbyens utvikling, både rundt arkitektur, offentlige rom og boliger. Et sentralt tema har vært menneskene i Fjordbyen: Hvem bor der? Og hvem trekkes til de offentlige rommene og



Alle områder i Fjordbyen som har vært en del av undersøkelsene i denne rapporten, og hvilke analyser de har vært en del av. Den gule linjen markerer Fjordbyplanens utstrekning.

områdets tilbud for øvrig? Det har blitt hevdet at området ikke har det sosiale mangfoldet som de opprinnelige Fjordbyvedtakene la opp til.

Gjennom dette prosjektet har Plan- og bygningsetaten undersøkt dette nærmere, og kartlagt både de som bor i Fjordbyen, og de som bruker området ellers. Prosjektet omfatter tre ulike undersøkelser, som presenteres som del 1, 2 og 3. Del 1 er analyser av boligmassen og befolkningssammensetningen i Fjordbyens boligområder, Tjuvholmen, Aker Brygge, Barcode og Sørenga. Del 2 er en spørreundersøkelse blant Oslos innbyggere som kartlegger deres bruk av og oppfatninger om Fjordbyen som helhet, og spesifikke steder innenfor planområdet. Del 3 omfatter et feltarbeid med intervjuer i utvalgte offentlige rom i Fjordbyen, som går mer i dybden på hva som kjennetegner ulike steder, hva folk verdsetter og hva de savner. Kartet på motsatt side viser hvilke steder som har vært omfattet av de ulike undersøkelsene.

Del 1: Hva slags boligtilbud er det i Fjordbyen, og hvem bor der?

Vi har gjort beskrivende analyser av boligmassen og beboerne i Fjordbyen, basert på tilgjengelig statistisk materiale, med sammenligninger mot byen for øvrig og mot nyetablerte boligområder i andre transformasjonsområder i Oslo.

Fjordbyen har en variert boligmasse, og høy andel store leiligheter sammenlignet med andre nyetablerte boligområder. De fleste delområdene har en god fordeling mellom små, mellomstore og store leiligheter, og samlet sett er andelen store leiligheter på nivå med kravet i leilighetsfordelingsnormen, om minst 40 prosent boliger over 80 m². En del av leilighetene har dessuten ofte mange rom og svært stort bruksareal. Til tross for store boliger har hele Fjordbyen lav bofrekvens, med gjennomsnittlig få beboere per boenhet sammenlignet med både andre transformasjonsområder og resten av byen.

Den demografiske og profilen i Fjordbyen skiller seg fra andre deler av byen. Det bor flere menn enn kvinner i Fjordbyen, aldersprofilen ligner hverken på indre eller ytre by. Fjordbyen har høy andel godt voksne, og samtidig lav andel barn og ungdom. Ofte trekkes små leiligheter frem som forklaringsfaktorer for at barnefamilier flytter ut av sentrum, men til tross for boligsammensetningen er det færre barn og unge her sammenlignet med resten av Oslo og andre transformasjonsområder. Også andelen unge voksne er generelt lavere i Fjordbyen, med unntak av Barcode. Fjordbyen ligger på nivå med gjennomsnittet, både for Oslo og de andre transformasjonsområdene, i andel med innvandrerbakgrunn, men andelen med ikke-vestlig bakgrunn er lav.

Beboerne i Fjordbyen er svært velstående, både sammenlignet med byen for øvrig og med de andre transformasjonsområdene. Gjennomsnittlig inntekt i Fjordbyen er betydelig over snittet for Oslo, og dobbelt så høyt som i andre transformasjonsområder. Når det gjelder formue har Fjordbyens beboere gjennomsnittlig over dobbelt så høy formue som gjennomsnittet i Oslo, og ti ganger så mye som beboerne i andre transformasjonsområder. Internt i Fjordbyen ser vi et slags skille, med lavere inntekt og formue i Barcode og Sørenga, enn på Tjuvholmen og særlig Aker Brygge.

Fjordbyplanen har mål om variasjon i boligstørrelser, priskategorier og eierformer, tilpasset ulike familiestørrelser og brukergrupper. Basert på våre analyser ser vi at boligene som er i Fjordbyen er varierte med hensyn til størrelser, men høyt nivå på inntekt og formue blant beboerne tyder på at det ikke er like stor variasjon i priskategorier. Kravet om at 10 prosent av boligene skal være rimelige utleieboliger har blitt fulgt opp med at 30 prosent av boligene på Tjuvholmen er utleieboliger, og at rundt en tiendedel av de 5 000 boligene som er under oppføring i Bjørvika skal være studentboliger.

Del 2: Hvordan bruker Oslos befolkning Fjordbyen, og hva syns de?

Fjordbyen er mye mer en et sted for utvikling av nye boligområder, det er først og fremst et sted som skal gi hele Oslos befolkning tilgang på rekreasjonsområder ved vannet, og andre tilbud som hører byen til. Del to av dette prosjektet handler om brukerne av Fjordbyen - om hvem i Oslo som bruker området, hvorfor de drar dit og hva de syns. Ved hjelp av en spørreundersøkelse blant et representativt utvalg av Oslos befolkning har vi kartlagt erfaringer med og oppfatninger om Fjordbyen, og hvem som besøker de ulike stedene innenfor området. Vi har ikke gjort sammenligninger mot andre byområder.

De fleste kjenner til og har besøkt Fjordbyen. Over halvparten av de spurte kjenner til begrepet Fjordbyen, seks av ti kjenner til Havnepromenaden, og over halvparten kjenner til et eller begge sjøbadene på Tjuvholmen og Sørenga. Over 90 prosent av de spurte hadde vært innom Fjordbyen i løpet av det siste året, nesten 40 prosent hadde gått langs Havnepromenaden, og over 10 prosent hadde badet på sjøbadene. Bosatte i indre by bruker Fjordbyen mest, og blant de ytre byområdene, er det de bosatte i Groruddalen som har lavest besøksandel.

Det er høyest besøksandel på Tjuvholmen, Aker Brygge og området rundt Operaen og Sukkerbiten. Felles for disse tre områdene er at de henger godt sammen med sentrum, og har tilbud som trekker mye folk. For flere av stedene i Fjordbyen varierer besøksmønsteret etter hvor i byen folk bor. Tjuvholmen, Opera-området, Barcode og Sørenga er mest besøkt av folk fra indre by og de vestlige bydelene. For Aker Brygge er det tilnærmet like stor andel fra ulike deler av byen som har besøkt området.

Rekreasjon er den viktigste årsaken til at folk bruker Fjordbyen. Dette tyder på at et av hovedprinsippene i Fjordbyplanen er oppfylt – at transformasjonen av sjøfronten skal tilføre byen nye store rekreasjonsarealer. Serveringstilbud og kultur er også viktige besøksgrunner, og det reflekterer at området har mye publikumsrettet virksomhet, og flere av byens viktigste kulturinstitusjoner.

Folk med høyere inntekt og utdanning bruker i større grad serverings- og kulturtilbudet. For eksempel ser man at andelen som besøker Tjuvholmen for serveringstilbudet øker med høyere inntekt, mens bruken av området for rekreasjon går ned jo høyere inntekten blir. Blant de som har vært ved Operaen ser man et skille etter bosted – folk fra vest har i størst grad oppgitt kultur som besøksgrunn, mens folk fra øst i størst grad har oppgitt rekreasjon. Sørenga er i størst grad besøkt av unge mennesker bosatt i indre øst, der er rekreasjon den dominerende besøksgrunnen.

Flertallet av de spurte har positive oppfatninger om Fjordbyen, og sier seg enig i at området er blitt gjort tilgjengelig for folk flest, at utviklingen skaper stolthet over byen, og at Bjørvika har blitt en viktig del av Oslo sentrum. Havnepromenaden og sjøbadene vurderes av de aller fleste som gode tilbud. Det er lite utslag etter bosted på oppfatningene om Fjordbyen, men noe variasjon etter inntekts- og utdanningsnivå og alder.

Del 3: Hva slags aktiviteter foregår, og hva kjennetegner Fjordbyens ulike steder?

Spørreundersøkelsen viste i grove trekk hva som trekker befolkningen i Oslo til ulike deler av Fjordbyen, hvem som har vært hvor, og hva slags generelle oppfatninger de har. Gjennom intervjuer av over 400 personer som oppholdt seg i Fjordbyen, med åpne spørsmål, har vi i tillegg fått fyldigere kjennskap til hva folk gjør på forskjellige steder rundt i området, hvordan de opplever stedene, og hvem andre enn oslofolk som oppholder seg der.

Fjordbyens offentlige rom brukes av mennesker fra hele verden, og besøkende fra andre deler

av landet, men majoriteten er fra Oslo. Basert på observasjoner og intervjuer ser det ut til at besøkende utenbys fra og fra utlandet holder seg mest i de sentrale delene av Fjordbyen, og beveger seg gjennom området på sightseeing, mens Oslos befolkning bruker Fjordbyen til rekreasjon på fritiden. Områdene lengst fra sentrum fungerer som lokale rekreasjonsområder.

Sjøfronten brukes til tur, avslapning, bading, soling, fiske, trening, båtturer og sosiale treff.

Noen har faste steder de oppsøker, mens andre er der for første gang. Havnepromenaden legger til rette for lengre turer langs sjøen. Der det er fasiliteter som treningsapparater eller skateanlegg, blir de benyttet og satt pris på. På varme dager er sjøbadene på Sørenga og Tjuvholmen ofte helt fulle store deler av dagen. Fjordbyen har også flere populære fiskeplasser, blant annet Vippetangen.

Fjordbyen er en viktig arena for rekreasjon og byliv, både i selskap med andre og alene. Mange bruker Fjordbyens områder til å være sammen med venner og familie. Andre oppsøker områdene for å være for seg selv ved sjøen, enkelte sier også at de liker å sitte alene og ha bylivet med folk og aktivitet rundt seg. Nærheten til sentrum gjør at mange bruker de mest tilgjengelige områdene til lunsjpauser, eller avbrekk fra byturer. Mange uttrykker at sjøen gir en følelse å komme seg litt vekk fra byen, og at det gir ro og pusterom.

Fint, moderne, åpent, fantastisk, vakkert, flott, avslappende, rolig og hyggelig er ord som går igjen i beskrivelsene av Fjordbyen. Nærheten til sjøen og utsikten er en viktig del av opplevelsen av stedene. I disse umiddelbare beskrivelsene er informantene i hovedsak veldig positive, men noen steder beskrives også som for eksempel bråkete, rotete, sterilt eller kaotisk. Mange liker at det kan være folksomt og mye liv, mens andre synes det blir for mange folk på et sted.

Etterspørsel etter toaletter, vann og varierte tilbud var en relativt vanlig tilbakemelding, foruten at mange av informantene ikke savnet noe spesielt. Mangel på offentlige toaletter går igjen på samtlige intervjusteder. Andre fasiliteter som etterlyses er flere steder med mulighet for å fylle vann og lekeplasser for barn, og en god del ønsker et rimeligere serveringstilbud. Andre konkrete innspill var at det hadde vært fint med sitteplasser under tak og gratis wifi i de offentlige rommene.

Del 1-3: Ti forskjellige steder lang fjorden

Fjordbyplanen understreker at ulike steder i Fjordbyen har ulike forutsetninger, fysisk og historisk, og at dette skal tilføre helheten variasjon om mangfold. Rapporten har avdekket stor variasjon og viser at denne intensjonen har blitt realisert. De neste sidene oppsummerer hva som kjennetegner hvert enkelt sted, basert på både bolig- og beboeranalysen, spørreundersøkelsen og feltarbeidet. Figuren på side 6 illustrerer kunnskapsgrunnlaget for hvert sted – noen områder har vært en del av alle de tre undersøkelsene, andre kun én eller to.

Frognerstranda

Feltarbeid: Frognerstranda har en viktig funksjon som lokalt rekreasjonsområde for gåturer, avslapning og trening. Båtplasser, fugleliv og skateanlegg er også viktige besøksgrunner for enkelte. Området har en høy aldersprofil. Frognerstranda er starten på Havnepromenaden, og en viktig sykkelvei langs sjøen. Området beskrives som veldig fint, hyggelig, vakkert og fantastisk, og verdsettes særlig for de naturlige omgivelsene. Trafikkstøy oppleves som forstyrrende av mange, og flere savner toaletter og drikkevann.

Tjuvholmen

Boliger og beboere: Tjuvholmen har varierte boligstørrelser, inkludert enkelte leiligheter med flere hundre kvadratmeter bruksareal. De som bor på Tjuvholmen har både inntekt og formue som ligger langt over gjennomsnittet for Oslo, og utdanningsnivået er

høyt. Beboersammensetningen viser at området har over gjennomsnittlig andel med innvandrerbakgrunn, men godt under snittet i andel med ikke-vestlig bakgrunn.

Spørreundersøkelsen: 80 prosent av de spurte har vært der i løpet av siste 12 måneder. Høyest andel blant bosatte i indre vest, og høyere andel med høyere inntekt og utdanning. Rekreasjon, og deretter servering og kultur er de viktigste besøksgrunnene. Besøksformål varierer etter inntekt og alder. 75 prosent av de spurte har hørt om sjøbadet, og 7 prosent har badet der. Av disse vurderer 60 prosent badeplassen som bra.

Feltarbeid: De besøkende kommer både fra Oslo og andre steder i Norge, i tillegg til en del turister. I tillegg huser området mange arbeidsplasser. Tjuvholmen verdsettes for sin utforming, serverings- og kulturtilbudene, utsikten, sjøbadet, parken og sitteplassene på bryggene. Noen savner et mer variert og rimeligere serverings- og handelstilbud.

Aker Brygge

Boliger og beboere: Beboerne på Aker Brygge har høyest gjennomsnittsalder - en femtedel av beboerne er over 67 år. Området har høyest nivå på inntekt og formue blant de fire boligområdene i Fjordbyen, og gjennomsnittlig formue i området er over fem ganger så høy som gjennomsnittet i Oslo. Innvandrerandelen er lav.

Spørreundersøkelsen: Et sted "alle" i Oslo har vært, uavhengig av bydel og inntektsnivå - over 90 prosent av de spurte har vært der i løpet av siste 12 måneder. Servering er det viktigste besøksformålet, og det like vanlig i alle aldersgrupper, men noe lavere andel blant de med lavere inntekt. En høyere andel menn enn kvinner er der i forbindelse med jobb, og en høyere andel kvinner enn menn er der i forbindelse med shopping eller rekreasjon.

Rådhuskaia

Feltarbeid: Rådhuskaia brukes av mange som et sted å vente på båttransport, møtes, spise medbragt lunsj eller slappe av, og verdsettes for at det er åpent, godt med sitteplasser og fin utsikt mot sjø, båter og historiske omgivelser. De fleste som bruker området er der en gang i blant eller ukentlig. For de mange besøkende fra inn- og utland er det et område for sightseeing.

Akershusstranda

Spørreundersøkelsen: Havnestrekning med flere store skip og noe serveringstilbud. Akershusstranda er det området som har lavest andel besøkende fra Oslos byområder – under halvparten av de spurte har vært der i løpet av siste 12 måneder. Det er høyere besøksandel blant de med høyere alder. Rekreasjon er det viktigste besøksformålet.

Vippetangen

Spørreundersøkelsen: Vippetangen er en del av Havnepromenaden. Blant viktige funksjoner i området er cruisebåthavn og terminal for danskebåtene. Nesten 60 prosent av de spurte har vært der i løpet av de siste 12 måneder. Det er noe høyere besøksandel med høyere alder. Rekreasjon og transport er de viktigste besøksformålene.

Feltarbeid: Dette er en populær fiskeplass for folk fra Osloområdet, og er det intervjustedet i Fjordbyen med flest informanter med innvandrerbakgrunn, og flest menn. Området verdsettes som et rolig sted, et sted for fiske og sosialt samvær, og av mange for et mer rufsete og avslappet preg. Området har en del turister, disse passerer på sightseeing langs Havnepromenaden, eller på vei til og fra cruiseskipene i området.

Langkaia

Feltarbeid: Langkaia er en sentral del av Havnepromenaden nært sentrum. Mange passerer på tur og sightseeing, og dette et populært sted å ta bilder av Operaen fra på grunn av plasseringen vis a vis. Mange spiser medbragt mat, både besøkende og folk som jobber i nærheten. Området verdsettes som turstrekning langs sjøen, for utsikten mot Operaen, og som et sted å slappe av i åpne omgivelser. Høy andel fra indre øst blant informanter fra Oslo.

Operaen og Sukkerbiten

Spørreundersøkelsen: 80 prosent av de spurte har vært ved Operaen og Sukkerbiten i løpet av de siste 12 måneder. Området har høyest besøksandel blant bosatte i indre vest, indre øst og ytre vest, og høyere andel med høyere inntekt og utdanning. Kultur og deretter rekreasjon er de viktigste besøksformålene. Personer fra bydelene i øst besøker stedet i noe større grad for rekreasjon enn kultur, mens personer fra vest og sør i størst grad er der for kultur.

Barcode

Boliger og beboere: Sammenlignet med de andre boligområdene i Fjordbyen har Barcode høy andel små leiligheter (under 50 m²), og lav andel store leiligheter (over 80 m²). To tredjedeler av beboerne er unge voksne (20-44 år), dette gir området en lav gjennomsnittsalder. Beboerne har godt over gjennomsnittlig inntektsnivå. Området har lav andel kvinner, og gjennomsnittlig andel med innvandrerbakgrunn.

Spørreundersøkelsen: Nesten 60 prosent av de spurte har besøkt stedet siste 12 måneder, og det er tilnærmet like høy besøksandel blant bosatte i ulike byområder, unntatt ytre øst, som ligger betydelig lavere. Det er høyest besøksandel blant personer i 30-årene, og blant de med høy inntekt og utdanning. Rekreasjon, og deretter jobb er de viktigste besøksformålene. Bosatte i øst har hovedsakelig vært der i forbindelse med rekreasjon, mens jobb er en vanligere grunn blant bosatte i vest.

Feltarbeid: Tilholdsted for store bedrifter med mange arbeidsplasser. Gang- og sykkelbroen Akrobaten brukes til sightseeing og som en viktig forbindelse mellom Grønland og Fjordbyen. Mange passerer på vei til Sørenga eller andre steder. Arkitekturen er både elsket og hatet.

Sørenga

Boliger og beboere: Sørenga har høy andel store leiligheter (over 80 m²), og lav andel små leiligheter. Over halvparten av beboerne er unge voksne (20-44 år), og inntektsnivået blant beboerne ligger godt over gjennomsnittet. Området har gjennomsnittlig andel med innvandrerbakgrunn.

Spørreundersøkelsen: Litt over 40 prosent av de spurte har besøkt stedet siste 12 måneder, med høyest besøksandel fra indre øst og blant de med høyere utdanning. Like mye besøkt av personer med høy og lav inntekt. Det viktigste besøksformålet er rekreasjon. Litt over 60 prosent har hørt om sjøbadet, og 11 prosent har badet der, hovedsakelig personer under 40 år og bosatte i indre øst. Over 80 prosent av de som har badet der vurderer badeplassen som bra.

Feltarbeid: Et sted for sol, bading og avslapning. Sjøbadet brukes særlig av unge mennesker, og det er stor overvekt av bosatte fra de nærmeste bydelene blant informantene. Området er svært populært og høyt verdsatt av de besøkende, blant annet for fin utforming, tilrettelegging for både barn og voksne, og toalettfasiliteter.

Avslutning: Transformasjonen har skapt attraktive bolig- og byområder

Kommunen har høye ambisjoner for at arealene ved fjorden skal aktiviseres, tilgjengeliggjøres og være et sted som hele Oslos befolkning føler stolthet over og tilhørighet til. Plan- og bygningsetaten tok initiativ til dette prosjektet for å kartlegge hva som har blitt resultatet over femten år etter Fjordbyvedtaket, og om målsetningene som er definert i Fjordbyplanen fra 2008 er oppfylt. Rapporten setter Fjordbyen inn i sin bymessige sammenheng, både som boligområde og byområde. Det gir to ulike fortellinger om denne nye delen av Oslo.

Området har nyetablerte boliger i bykjernens mest attraktive arealer, og mens andre transformasjonsområder i Oslo har høy andel beboere i den typiske etableringsfasen, tilfører Fjordbyen boliger til et annet segment i markedet. Boligområdene har en sosioøkonomisk profil på linje med de dyreste strøkene i Oslo vest og på Nordstrand. I stor kontrast til dette bildet peker våre undersøkelser i retning av at Fjordbyens offentlige rom og publikumstilbud brukes av en langt mer mangfoldige gruppe mennesker. I tillegg til besøkende fra inn- og utland, bruker folk fra alle Oslos byområder tilbudene langs fjorden i større eller mindre grad. Variasjonen mellom delområdene i Fjordbyen, og kombinasjonen av ulike tilbud gjør at både unge og gamle og folk fra forskjellige sosiale lag bruker området.

Målsetningene knyttet til boligtilbudet er delvis oppfylt

Fjordbyplanen legger opp til at området vil få totalt rundt 9 000 boliger. Planen har føringer om at området skal ha et boligtilbud egnet for alle befolkningsgrupper, det skal være ulike leilighetsstørrelser, priskategorier og eierformer. Samlet sett kan vi si at Fjordbyplanens mål om variasjon i boligstørrelser er godt oppfylt, at det er noe variasjon i eierform. Det er ikke lagt føringer i salgsavtalen med kommunen for ulike priskategorier verken på utleie eller salg, men prisene varierer etter de enkelte boligenes markedsverdi. Vi har ikke kartlagt prisene, men beboernes gjennomsnittlige nivå på inntekt og formue reflekterer at boligprisene i Fjordbyen ligger høyt, og at variasjonen i priskategorier er begrenset. Det er likevel en betydelig forskjell mellom vestsiden og østsiden. Tjuvholmen og særlig Aker Brygge har beboere som er eldre og betydelig mer velstående enn beboerne på Sørenga og Barcode.

Kravet om ti prosent rimelige utleieboliger følges opp i utbyggingen av Bjørvika, der 480 av omkring 5 000 nye boliger blir studentboliger. Disse studentboligene blir et viktig innslag i boligtilbudet som gir tilgang til området for en annen gruppe enn de som bor der i dag. En stor del av de offentlig tilgjengelige tilbudene i Fjordbyen er finansiert gjennom offentlig-privat samarbeid, der boligutviklerne har bidratt betydelig. Boligutviklingen i Fjordbyen har krevd mer bidrag til offentlige formål og sentrumsfunksjoner enn boligutvikling i mindre sentrumsnære områder som Løren eller Ensjø.

Allmennheten har blitt sikret tilgang til fjorden

Både spørreundersøkelsen og feltarbeidet tyder på at kommunen har lyktes i å legge til rette for at flest mulig av Oslos befolkning kan ha glede av området, og at også besøkende utenbys og utenlands fra setter stor pris på området. Fjordbyen har en god kombinasjon av forskjellige tilbud – det er blant annet turmuligheter langs Havnepromenaden, rikelig med sitteplasser, to badeanlegg, fiskeplasser, treningsapparater, skatebaner, åpne byrom, parkanlegg, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Ulike befolkningsgrupper bruker til en viss grad de samme tilbudene, og til en viss grad bruker de områdene på hver sin måte.

Selv om bruken av Fjordbyens områder varierer noe etter brukernes bakgrunn, må man kunne se resultatene fra både spørreundersøkelsen og feltarbeidet som en bekreftelse på at utviklingen av Fjordbyen så langt har oppfylt målsetningene i Fjordbyplanen om at flest mulig av Oslos befolkning skal ha glede av rekreasjonsarealer og andre publikumstilbud i Fjordbyen. Variasjonen mellom de ulike stedene er en viktig suksessfaktor. Fjordbyen er ikke ett sted,

men en kjede av ulike steder på rekke og rad, som dekker mange forskjellige bruksområder og imøtekommer forskjellige preferanser og variert kjøpekraft. Hvor langt man skal gå for å oppnå målsetningene rundt boligtilbudet og beboersammensetning er et politisk spørsmål. Diskusjonen av hvorvidt kommunen kunne gjort, eller i den videre utviklingen kan gjøre andre grep, ligger utenfor dette prosjektets mandat.

Utviklingen i Fjordbyen går raskt, og flere steder har endret seg siden datainnsamlingen til dette prosjektet ble gjennomført. Flere boliger har blitt oppført, adkomsten til Sørenga sjøbad blitt bedre, utviklingen av Havnepromenaden har kommet lengre, nye publikumstilbud er etablert, flere byggearbeider har blitt ferdigstilt, og nye områder er under utvikling. Utbyggingen i Fjordbyen vil fortsette i mange år framover. Feltarbeidet viser at det å snakke med brukerne av byutviklingsområder gir innsikt i hvordan stedene fungerer i praksis, hva som blir satt pris på og hva som savnes, og gir således innspill til den videre utviklingen. Plan- og bygningsetaten vil om noen år gjøre tilsvarende analyser av hvem som bor i områdene, og hvem som bruker de offentlige rommene og tilbudene for øvrig. På den måten kan vi følge med på utviklingen i området.

Innledning

Fra havneby til fjordby



Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden.

Fjordbyplanen 2008

I løpet av de siste tiårene har store deler av sjøfronten i Oslo blitt transformert. Både planlegging og utbygging pågår fortsatt, men mange steder i Fjordbyen er allerede ferdige. Arealer som tidligere var dominert av havnevirksomhet, industri, veisystemer og annen tung infrastruktur, er i dag utviklet til offentlige rom, badeplasser, havnepromenade, boliger, kulturtilbud, kontorer og serveringssteder.

Transformasjonen startet allerede på 1990-tallet med Aker Brygge. I 2000 kom Fjordbyvedtaket, der Oslo bystyre vedtok at havnearealer og transportområder langs fjorden skulle tilrettelegges for byutvikling. Kommuneplan 2004 konkretiserte oppfølgingsarbeidet, og i 2008 ble Fjordbyplanen vedtatt i bystyret. Den har lagt politiske føringer for videre planarbeid i Fjordbyen som helhet, og for påfølgende reguleringsplaner.

Flyfotoet under (figur 1) viser avgrensningen for Fjordbyplanens områder for byutvikling, fra Frognerkilen i vest til Kongshavn i sørøst. I tillegg kommer planområdene knyttet til ny havneterminal utenfor sentrum, Sydhavna, i forlengelsen sørover. Planen legger opp til



Figur 1. Avgrensning av områdene for byutvikling i Fjordbyplanen 2008. Ortofoto våren 2016.

at tyngdepunktet i Fjordbyen skal ligge i Pipervika inn mot Rådhusplassen, og i Bjørvika rundt Operaen. Disse områdene skal utvide Oslo sentrum, med kulturtilbud, opplevelser og attraksjoner. Andre deler av Fjordbyen skal utvikles med hovedvekt på rekreasjon og nærhet til vann og natur.

En overordnet målsetning i Fjordbyplanen er at allmennheten skal sikres nye store rekreasjonsarealer, og at byen skal åpnes mot fjorden på en måte som kommer hele befolkningen til gode. Fjordbyen skal ha et tilbud av aktiviteter og boliger som er egnet for alle befolkningsgrupper. Planen inneholder en rekke prinsipper for den fysiske utformingen av områdene, som skal sikre offentlig tilgjengelighet, variasjon i tilbud, og forbindelser som binder byen og fjorden sammen. I tillegg sier planen også at det skal legges til rette for et variert boligtilbud, blant annet med et krav om minst ti prosent rimelige utleieboliger.

Det å legge til rette for sosialt mangfold er en viktig målsetning i et demokratisk perspektiv, både med tanke på de store offentlige investeringene som legges til området, og at dette noen av byens mest attraktive arealer. Fjordbyen er dessuten en anledning til å skape arenaer hvor man ser og møter ulike mennesker, og får felles erfaringer og opplevelser. Slik kan Fjordbyens områder bli steder som bygger opp under byens felles identitet og tilhørighet, for folk fra ulike sosiale lag og ulike deler av byen.

Hvem bor i Fjordbyen, og hvem bruker den?

Ettersom områdene har tatt form i løpet av de siste årene har det vært diskusjoner rundt Fjordbyens utvikling, både rundt arkitektur, offentlige rom og boliger. Et sentralt tema har vært menneskene i Fjordbyen, og det har blitt hevdet at området ikke har det sosiale mangfoldet som de opprinnelige Fjordbyvedtakene la opp til. Plan- og bygningsetaten ønsket derfor å undersøke dette nærmere, og samtidig få økt kunnskap om resultatet av mange års planarbeid. Hva kjennetegner beboere i Fjordbyen? Hvem trekkes til de offentlige rommene og området tilbud for øvrig? Hvilke erfaringer og oppfatninger har Oslos befolkning og andre om Fjordbyen? Er det ulik profil på de ulike stedene i Fjordbyen? Hva slags aktiviteter legges det til rette for? Hva brukes områdene til? Hva er det folk liker, og hva er det de savner?

Prosjektets fokus har vært å kartlegge mest mulig, og rapporten består av tre deler. Den ene handler om beboerne, mens de to andre handler om brukerne. Første del er analyser av boligmassen og befolkningssammensetningen i Fjordbyens fire boligområder: Tjuvholmen, Aker Brygge, Barcode og Sørengautstikkeren (heretter kalt Sørenga). De fire områdene sammenlignes med andre nyetablerte boligområder i transformasjonsområder i Oslo, og med statistikk for byen for øvrig. Del to omfatter en spørreundersøkelse blant Oslos innbyggere om deres bruk av og oppfatninger om Fjordbyområdet. Undersøkelsen tar utgangspunkt i Fjordbyen som helhet, og utvalgte steder innenfor planområdet. Prosjektets del tre er et feltarbeid i offentlige rom i Fjordbyen, som kartlegger hvem som oppholder seg der, og deres erfaringer med områdene.

Rapporten belyser spørsmål rundt sosialt mangfold, men gir også ytterligere informasjon om Fjordbyens ulike områder, hvordan de brukes, og hvilke kvaliteter de har, sett fra brukernes perspektiv. Dette er ikke en full evaluering av om kommunen så langt har oppnådd Fjordbyplanens målsetninger, men gir samlet sett omfattende kunnskap om resultatet av transformasjonsprosessen. Denne innsikten kan være nyttig i framtidig planarbeid i kommunen, og være til informasjon for interesserte i andre deler av byutviklingssektoren.

De tre delene har hvert sitt kapittel og rapporten avsluttes med et kapittel som ser de tre delene i sammenheng. Bakerst ligger vedlegg med informasjon om datagrunnlaget, inkludert intervjueskjemaer.

Del 1

Hva slags boligtilbud er det i Fjordbyen, og hvem bor der?

“

Fjordbyen skal ha en variert arealbruk med boligsammensetning med ulike priskategorier, eierformer og størrelser tilpasset ulike familiestørrelser og brukergrupper. (...) Rimelige utleieboliger i Fjordbyen skal utgjøre minimum 10 % av det totale antallet boliger.

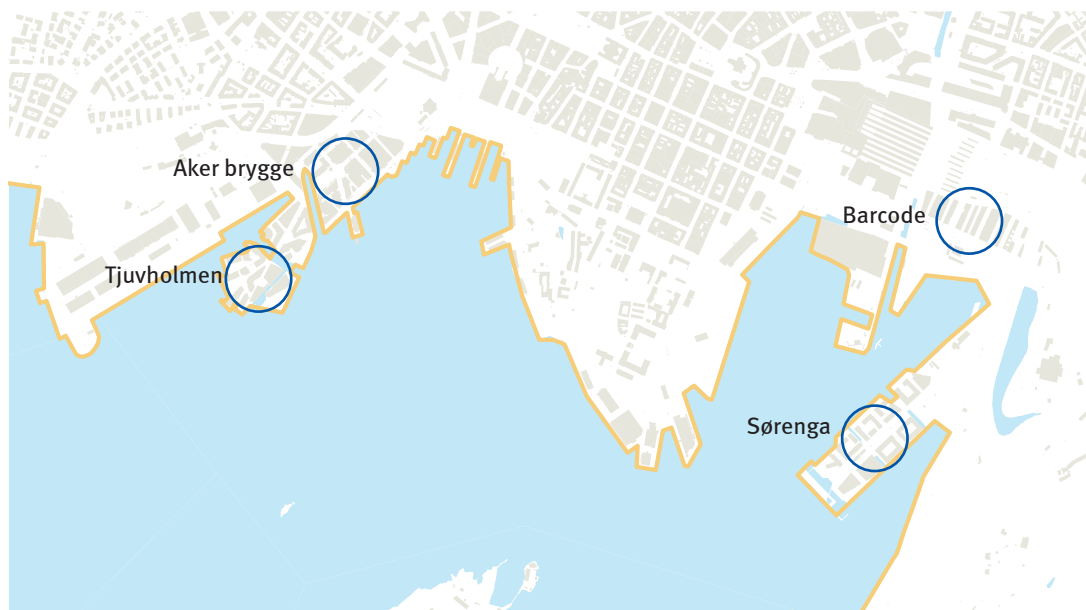
Fjordbyplanen 2008

Fjordbyplanen har som målsetning å legge til rette for ulike husholdningstyper og ulik kjøpekraft. I denne delen av rapporten ser vi nærmere på boligtilbudet og hvem som har valgt å flytte til boligområdene i Fjordbyen. Det var per 1. januar 2017 litt over 2 500 boliger i Fjordbyen, og når hele området er ferdig bygget ut vil det bli cirka 9 000 boliger innenfor planområdet. Sørenga er fortsatt under utbygging, de første boligene i Bispevika er under oppføring, og i tillegg kommer det boliger på Filipstad og Grønlia.

Vi har gjort beskrivende analyser av boligmassen og befolkningen i Fjordbyen, basert på tilgjengelig statistisk materiale, og gjør sammenligninger mot byen for øvrig og mot nyetablerte boligområder i andre transformasjonsområder. Først skal vi se på boligmassen, og deretter ser vi på befolkningssammensetning. Fjordbyen har fire boligområder, se kartet under (figur 2).

Aker Brygge ble etablert som boligområde på 1990-tallet, i en tidlig fase av utviklingen av Fjordbyen, mens de andre tre områdene ble etablert på 2000-tallet. På Aker Brygge ble tidligere Akers mekaniske verksted lagt ned, og stedet ble omformet til et sentrumsområde med forretninger, kontorer, serveringssteder og boliger. Tjuvholmen ble etablert som en forlengelse av Aker Brygge mot vest. Her er det også innslag av andre funksjoner enn bolig, med Astrup Fernley muséet, kontorer, serveringssteder og annen næringsvirksomhet.

Barcode ligger mellom jernbanesporene og den nye Dronning Eufemias gate og består



Figur 2. Boligområder i Fjordbyen.

hovedsakelig av kontorer, men har omkring 400 boliger, i tillegg til serveringssteder og annen næring. Sørenga strekker seg sørover ut fra Bispevika, og består hovedsakelig av boliger, i tillegg til serveringssteder, annen næring og friluftstilbud.

Metode og datagrunnlag

Analysene av boliger og befolkningssammensetning ble gjort vinter 2015/2016 på datasett for boliger datert oktober 2015, og på data for demografi fra 2014 og 2015. Vedlegg 1 bakerst i rapporten utdyper datagrunnlaget. Analysene er strukturert slik at Fjordbyen sammenlignes med kommunen som helhet og med byens hovedområder, se kart under (figur 3). Da kan vi se resultater fra Fjordbyen opp mot den demografiske og sosioøkonomiske strukturen i Oslo for øvrig, som ofte har en tendens til å sammenfalle med skillet mellom indre og ytre by, og/eller en øst-vest kategorisering. Sørenga og Barcode ligger i Bydel Gamle Oslo (indre øst), mens Tjuvholmen og Aker Brygge ligger i Bydel Frogner (indre vest).

I tillegg sammenlignes Fjordbyen med andre nyetablerte boligområder i andre transformasjonsområder. Det vil si områder som gjennom overordnet planlegging, på samme måte som Fjordbyen, har blitt eller er på vei til å bli, forvandlet fra å være dominert av industri, næring eller infrastruktur, til å bli helhetlige bolig- og byområder. Disse andre transformasjonsområdene er



Figur 3. Avgrensning av analyseområdene i Fjordbyen og av de andre transformasjonsområdene. Avgrensningen rommer boliger som er etablert etter oppstart av transformasjon av området.

Nydalen, Ensjo, Løren og Kværnerbyen, se figur 3. Alle fire ligger helt eller delvis innenfor bydeler i indre øst.

Det er interessant å se om det er noen fellestrekk eller tydelige forskjeller mellom boligtilbudet og befolkningen som har flyttet til Fjordbyområdene, i forhold til de andre områdene. For å få så presise analyser som mulig er både Fjordbyens boligområder og de fire andre transformasjonsområdene avgrenset med utgangspunkt i hvor de nye boligene innenfor planområdene er bygget.

Etableringen av områdene har skjedd trinnvis, og boliger har blitt ferdigstilt prosjekt for prosjekt. Boligene i Fjordbyen er bygget innenfor to perioder, Aker Brygge i årene 1986-1992, og Tjuvholmen, Barcode og Sørenga i årene 2007-2015. Nydalen ble ferdigstilt i perioden 2001-2015, Løren 2004-2015, Ensjo 2003-2015, Kværnerbyen 2008-2015. Det pågår fortsatt utbygging i mange av områdene, men enkelte delområder er ferdige, som Aker Brygge og Tjuvholmen.



Boliger på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Boliger i Fjordbyen og andre transformasjonsområder

Analysene av boligmassen er som nevnt gjort på et datasett datert 1. oktober 2015. På det tidspunktet var det bygget opp mot 2 300 boliger totalt i Fjordbyen, og nesten 6 700 boliger i de andre transformasjonsområdene. Tabell 1 gir noen nøkkeltall om boligmassen der analyseområdene sammenlignes. Vi kan ikke gjøre sammenligninger av leilighetsstørrelser med byen for øvrig, fordi vi mangler gode data for boliger bygget før 2000. Aker Brygge, som er eldre enn de andre analyseområdene, er derfor ikke med i denne delen av analysen.

Tabellen viser at Tjuvholmen var det området i Fjordbyen som per oktober 2015 hadde flest, og gjennomsnittlig de største boligene. De andre transformasjonsområdene er stort sett større i utstrekning, og det var, unntatt i Kværnerbyen, også bygget betydelig flere boliger i disse områdene. Aller flest nye boliger var det på Løren, nesten 2 400 boliger. Ensjø hadde gjennomsnittlig størst boliger blant de andre transformasjonsområdene, mens Barcode og Kværnerbyen har gjennomsnittlig de minste boligene.

I Oslo bor det gjennomsnittlig to personer per bolig, og bofrekvensen er noe høyere i ytre by enn i indre by. Ensjø og Løren har høyest bofrekvens, gjennomsnittlig 2,0 og 2,1. Det er generelt lavere verdier for Fjordbyen, og Barcode ligger klart lavest på gjennomsnittlig 0,8 folkeregistrerte beboere per boenhet. Lav bofrekvens kan skyldes korttidsutleie av boliger, eller eventuelt andre forhold som gjør at ikke like stor andel av beboerne er folkeregistrert der.

På Tjuvholmen ble det vedtatt at 30 prosent av boligene skal være utleieboliger de første 15 årene. Dette var en del av salgsavtalen for utbygging av dette området.

	Fjordbyen			Andre transformasjonsområder			
	Tjuvholmen	Barcode	Sørenga	Nydalen	Løren	Ensjø	Kværnerbyen
Antall boenheter	888	397	622	1 681	2 378	1 757	868
Gjennomsnittlig areal per bolig	79 m ²	63 m ²	77 m ²	65 m ²	65 m ²	70 m ²	63 m ²
Minste bolig	30 m ²	36 m ²	41 m ²	20 m ²	26 m ²	30 m ²	26 m ²
Største bolig	782 m ²	233 m ²	192 m ²	166 m ²	148 m ²	156 m ²	116 m ²
Beboere per enhet	1,0	0,8	1,2	1,6	2,0	2,1	1,8

Tabell 1. Opplysninger om boligmassen og beboere pr. boenhet. Kilde: Matrikkelen 01.10.2015, Folkeregisteret 01.07.2015.

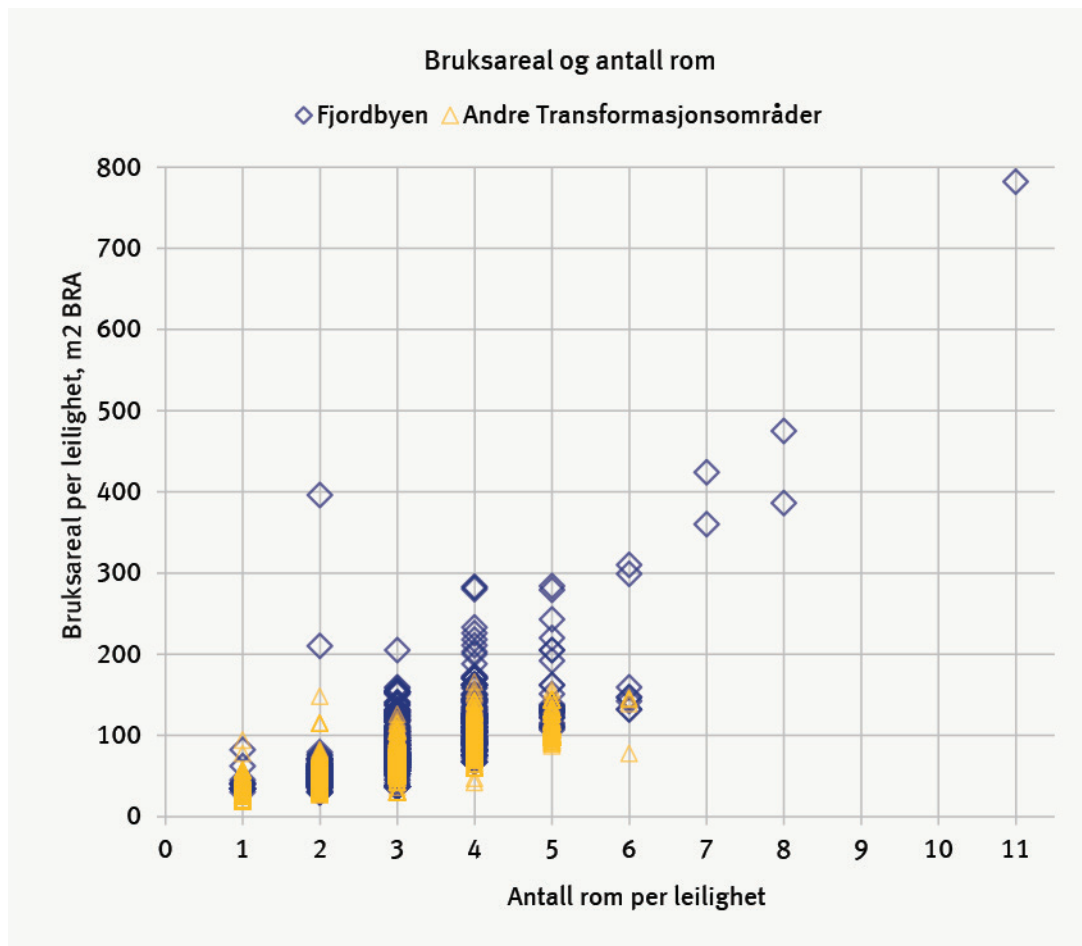
Fjordbyen har størst spredning i boligstørrelser

Oslo kommune bruker norm for leilighetsfordeling som et virkemiddel i behandling av plansaker og byggesaker for å sikre varierte boligstørrelser for ulike husholdningstyper og familiestørrelser i indre by. Gjeldende leilighetsfordelingsnorm gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grunerløkka og St. Hanshaugen, og krever at maksimalt 35 prosent av nye leiligheter i et prosjekt kan være på 35-50 m² BRA, og minimum 40 prosent skal være på over 80 m² BRA. Det tillates ikke leiligheter på under 35 m² BRA. Normen brukes også veiledende i andre deler av byen.

Våre analyseområder er ikke fullstendig innenfor de bydelene leilighetsnormen gjelder for, og ulike normer har vært virksomme i løpet av den perioden disse boligområdene er blitt bygget ut. Intensjonen i normen er likevel relevant for vår analyse. Kravet om at en betydelig andel av nye leiligheter skal være over 80 m² er særlig relevant fordi det skal legges til rette for barnefamilier i indre by, og er sammenfallende med målsetninger i Fjordbyplanen.

Figur 4 viser alle boligene etter bruksareal og antall rom. Både Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene har sitt tyngdepunkt på 2-, 3- og 4-roms-leiligheter, og med bruksareal mellom 30 og 120 kvadratmeter. Fordelingen i diagrammet bekrefter samtidig at Fjordbyen har størst spredning i boligstørrelser.

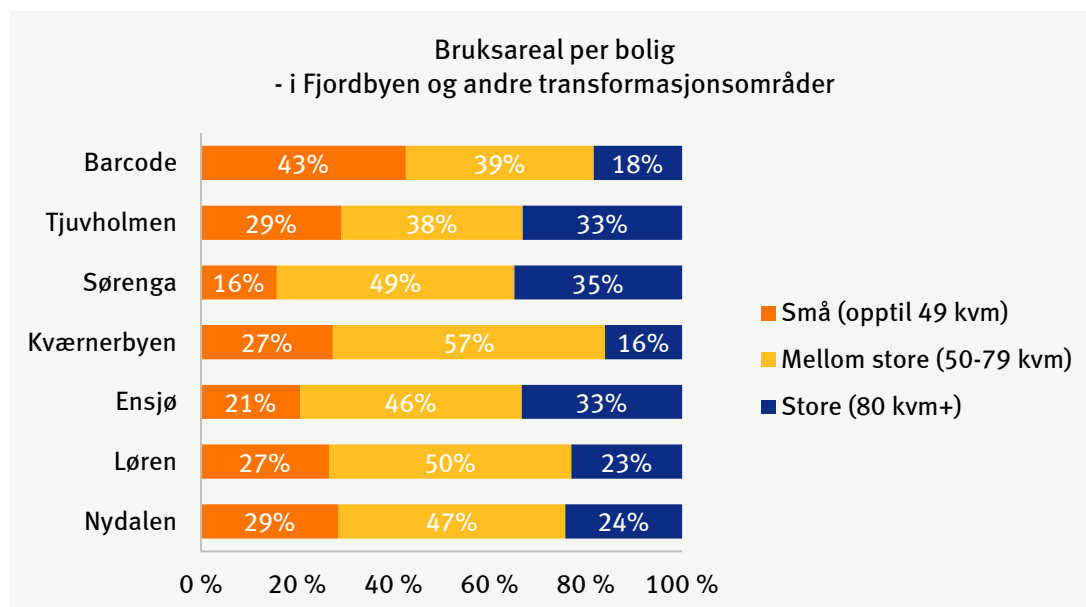
Antall rom og areal følger hverandre relativt tett i de andre transformasjonsområdene, det er ingen boliger med fler enn 6 rom og alle er godt under 200 kvadratmeter. For Fjordbyen er bildet et annet; generelt større leiligheter, innslag av store leiligheter med få rom, og enkelte leiligheter med både mange rom og svært stort areal. Den største leiligheten i Fjordbyen ligger på Tjuvholmen, og den har 11 rom og er på 782 m².



Figur 4. Forholdet mellom bruksareal og antall rom. Kilde: Matrikkelen 01.10.2015.

Figur 5 oppsummerer fordelingen av det vi kaller små, mellomstore og store leiligheter. Det er stor variasjon mellom områdene i Fjordbyen; Barcode er dominert av små leiligheter, Tjuvholmen har omtrent like stor andel av hver størrelse, mens Sørenga er dominert av mellomstore leiligheter. De andre transformasjonsområdene har en noe jevnere fordeling seg i mellom, men Kværnerbyen skiller seg ut med nesten 60 prosent mellomstore leiligheter. De andre områdene har også hovedsakelig mellomstore leiligheter, men har større innslag av store leiligheter. Dette gjelder særlig Ensjø, som har en tredjedel leiligheter over 80 m².

Ingen av områdene har like stor andel store leiligheter som leilighetsfordelingsnormen angir (40 prosent), men Ensjø, Tjuvholmen og Sørenga ligger nærmest med en tredjedel hver. Underlagstallene viser samtidig at de store leilighetene i Fjordbyen er større enn i de andre transformasjonsområdene. I Fjordbyen er 58 prosent av de store leilighetene over 100 m², mens i andre transformasjonsområder er tilsvarende andel 29 prosent.



Figur 5. Bruksareal per boenhet, andel per størrelseskategori. 01.10.15. Kilde: Matrikkelen.



Boliger på Frydenberg ved Ensjø. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Beboernes demografiske og sosioøkonomiske trekk

Fjordbyen hadde per 1. januar 2015 en befolkning på nesten 2 500 personer, fordelt på de fire delområdene. Statistikk for små befolkningsgrupper kan vise større utslag på enkeltfaktorer, fordi tilfeldig variasjon ikke jevnes ut på samme måte som i større grupper. Når vi undersøker Fjordbyområdene både samlet og hver for seg, og sammenligner med andre byområder, ser vi likevel at befolkningen der har noen kjennetegn som vi kan anta at er mer eller mindre stabile trekk.

Alle områdene, med unntak av Aker Brygge, er helt nyetablerte boligområder. Dette vil kunne påvirke befolkningssammensetningen i områdene, og vi kan kanskje forvente en yngre befolkning enn i byen for øvrig. Boligsammensetningen i de ulike områdene vil også ha

betydning for befolkningssammensetningen. Befolkningsanalysene våre ser på alder, kjønn, landbakgrunn, inntekt, formue og utdanningsnivå. Tjuvholmen er størst med litt over 900 personer og Barcode er minst med litt over 300 personer. Som nevnt tidligere er det færre folkeregistrerte i Barcode enn det er boliger der, noe som kanskje kan skyldes at en del av boligene disponeres til korttidsutleie.

Fjordbyen har færre kvinner og høyere gjennomsnittsalder

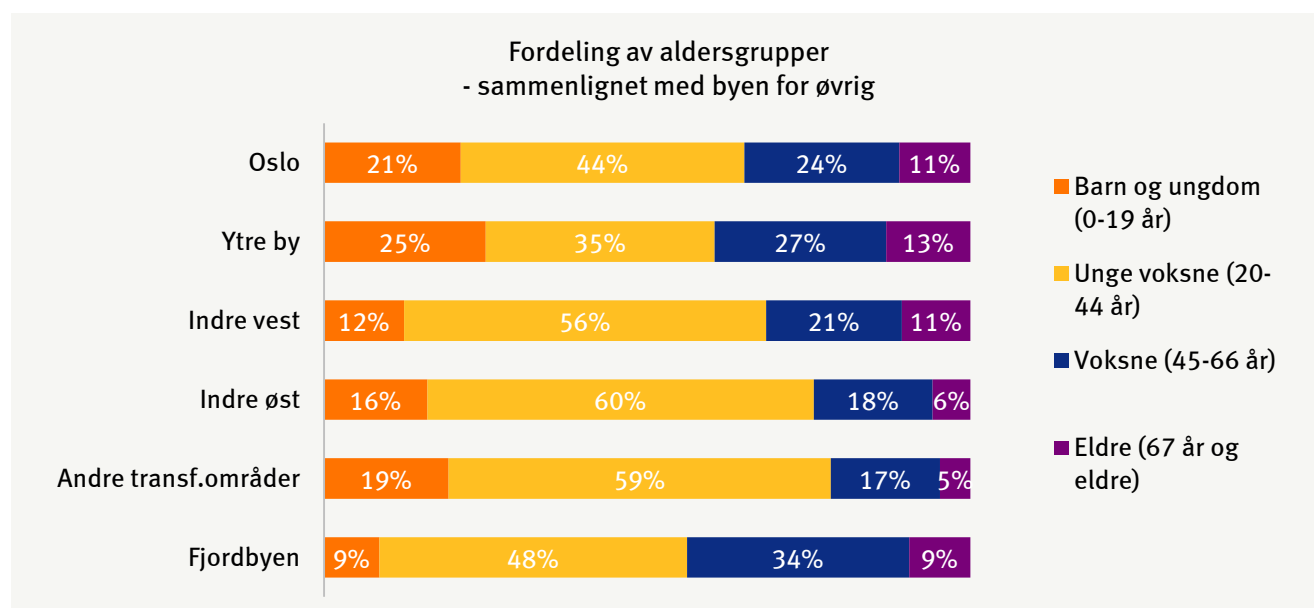
Kjønnsfordelingen i Oslo er halvparten menn og halvparten kvinner, og det samme gjelder de fem byområdene hver for seg. Fjordbyen samlet har 44 prosent kvinner, mens de andre transformasjonsområdene har gjennomsnittlig 49 prosent. Barcode skiller seg ut med kun 40 prosent kvinner, og ingen av delområdene i Fjordbyen har mer enn 45 prosent. De andre transformasjonsområdene har på sin side en kvinneandel på mellom 48 og 50 prosent, se tabell 2.

Oslo er kjennetegnet av å ha en yngre befolkning enn landet for øvrig. Til tross for at andelen barn er litt mindre i Oslo enn i hele landet, er gjennomsnittsalderen i Oslo 37,3 år, mot 39,6 for hele landet. Dette skyldes at Oslo har en høyere andel unge voksne enn landet for øvrig. De unge har sitt tyngdepunkt i indre by, men gjennomsnittet er 34 år i indre øst og 38 år i indre vest.

Tabell 2 viser at Fjordbyen skiller seg ut med relativt høy gjennomsnittsalder. Aker Brygge stikker seg særlig ut med en gjennomsnittsalder på 50 år, og det henger nok i hvert fall delvis sammen med at området har eksistert i over 20 år. Men også Tjuvholmen, Barcode og Sørenga har høyere gjennomsnittsalder enn de andre transformasjonsområdene. Nydalen, Kværnerbyen, Ensjo og Løren ligger ganske jevnt, med snitt mellom 31 og 35 år. Dette er rundt nivået i indre øst.

	Fjordbyen				Andre transformasjonsområder			
	Aker Brygge	Tjuvholmen	Barcode	Sørenga	Nydalen	Løren	Ensjo	Kværnerbyen
Folkemengde	483	929	320	754	2 748	4 672	3 751	1 540
Kvinneandel	43 %	45 %	40 %	45 %	50 %	49 %	48 %	48 %
Gjennomsnittsalder	50 år	42 år	36 år	39 år	35 år	32 år	31 år	33 år

Tabell 2. Befolkning i analyseområdene. Kilde: Folkeregisteret 01.07.15.



Figur 6: Andel i ulike aldersgrupper. Kilde: Folkeregisteret 01.07.15.

Liten andel barn og ungdom (figur 6) bidrar til den høye gjennomsnittsalderen i Fjordbyen. I hele Oslo er 21 prosent av befolkningen 0-19 år, mens Fjordbyens andel er under halvparten så stor. Dessuten er andelen voksne (45-66 år) betydelig høyere i Fjordbyen enn i Oslo generelt. Til sammen trekker dette opp gjennomsnittsalderen i Fjordbyen. Alderssammensetningen i området ligner ingen av Oslos byområders profil. De andre transformasjonsområdene har på sin side en aldersstruktur som er veldig lik fordelingen i indre øst, bortsett fra at andelen barn er noe høyere.

Boligområder med ulike demografiske preg

I tabell 3 sammenligner vi aldersfordelingen i delområdene i Fjordbyen med de andre transformasjonsområdene. Vi ser at alle områdene, unntatt Aker Brygge og Tjuvholmen, har over 50 prosent unge voksne. Tabellen viser ellers at Nydalen, Kværnerbyen, Løren og Ensjø har ganske lik sammensetning av aldersgrupper, mens delområdene i Fjordbyen i større grad har hvert sitt demografiske preg. Aker Brygge skiller seg ut med en eldre befolkning generelt, og over 20 prosent i den eldste aldersgruppen. Andelen eldre er høyere enn snittet for både Oslo og ytre by. Barcode skiller seg ut i motsatt retning, med to tredjedeler unge voksne, og med lavest andel voksne og eldre. Tjuvholmen og Sørenga har ganske lik struktur, men Tjuvholmen har noe høyere andel barn og ungdom og eldre enn Sørenga.

Løren og Ensjø ser ut til å være populære områder for barnefamilier. Nesten en fjerdedel av befolkningen er barn og ungdom, og det er nesten like høy andel som i ytre by. Nydalen og Kværnerbyen har, på samme måte som Ensjø og Løren, noen fellestrekk. Disse to områdene er på nivå med indre øst i andel barn og ungdom, men Kværnerbyen skiller seg ut noe mer, med nesten to tredjedeler unge voksne, og er på samme nivå som Barcode. Nydalen har på sin side noe høyere andel eldre.

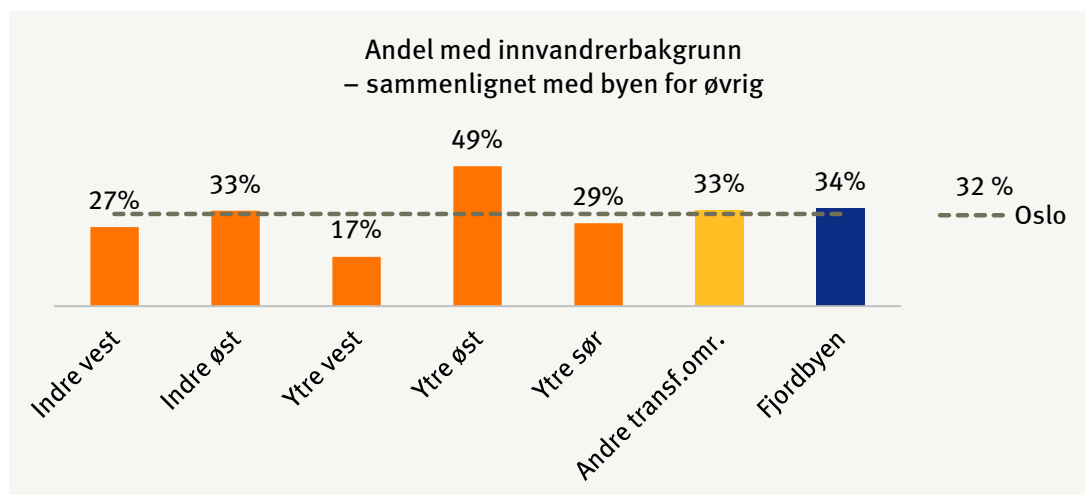
	Fjordbyen				Andre transformasjonsområder			
	Aker Brygge	Tjuvholmen	Barcode	Sørenga	Nydalen	Løren	Ensjø	Kværnerbyen
Barn og ungdom (0-19 år)	7 %	10 %	8 %	8 %	16 %	22 %	24 %	15 %
Unge voksne (20-44 år)	31 %	45 %	66 %	53 %	59 %	58 %	56 %	64 %
Voksne (45-66 år)	41 %	37 %	22 %	33 %	18 %	16 %	17 %	16 %
Eldre (67 år og eldre)	21 %	8 %	3 %	6 %	7 %	5 %	4 %	4 %

Tabell 3. Andel i ulike aldersgrupper. Alle delområder. Kilde: Folkeregisteret 01.07.15.

Fjordbyen har like høy innvandrерandel som Oslo generelt

I Oslo er nesten en tredjedel, 32 prosent, av befolkningen innvandrere eller norskfødte med innvandrerforeldre¹. Vi kaller dette for befolkningen med innvandrerbakgrunn, eller innvandrerbefolkningen. I figur 7 bryter vi ned tallene for Oslo på de fem byområdene, og sammenligner disse tallene med Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene. Det er størst variasjon mellom områdene i ytre by. Andel med innvandrerbakgrunn er lavest i ytre vest og over dobbelt så høy i ytre øst. I indre by er det mindre forskjeller, men noe høyere andel i øst. Både Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene har omtrent tilsvarende andel innvandrere som indre øst og Oslo generelt.

¹ «Innvandrere» er personer som er født i utlandet av to utenlandsfødte foreldre og fire utenlandsfødte besteforeldre. «Norskfødte med innvandrerforeldre» er personer som er født i Norge av to foreldre som er født i utlandet, og som i tillegg har fire besteforeldre som er født i utlandet. Definisjon fra SSB.



Figur 7. Andel av befolkningen med innvandrerbakgrunn. 01.01.15. Kilde SSB.

	Fjordbyen			Andre transformasjonsområder			
	Tjuvholmen	Aker Brygge	Barcode og Sørenga	Nydalen	Kværnerbyen	Løren	Ensjø
Andel innvandrere	36 %	26 %	35 %	29 %	30 %	38 %	32 %

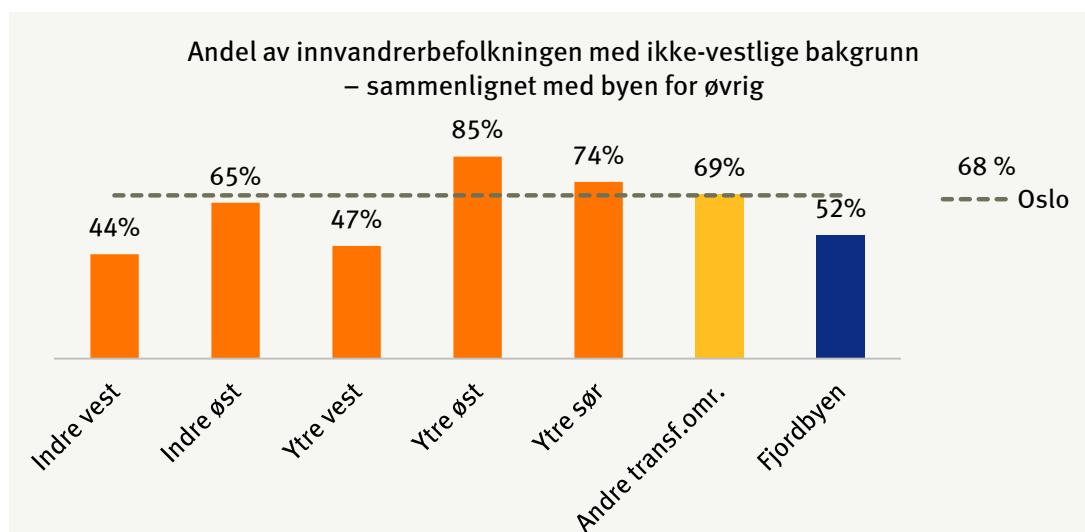
Tabell 4. Andel av befolkningen med innvandrerbakgrunn, per boligormåde. 01.01.15. Kilde SSB.

Bearbeidet av PBE.

Tabell 4 viser andel innvandrere for hvert delområde. Vi ser at Aker Brygge og Nydalen ligger lavest med litt over en fjerdedel, og at Løren og Tjuvholmen ligger høyest, med over en tredjedel.

Lav andel ikke-vestlige innvandrere

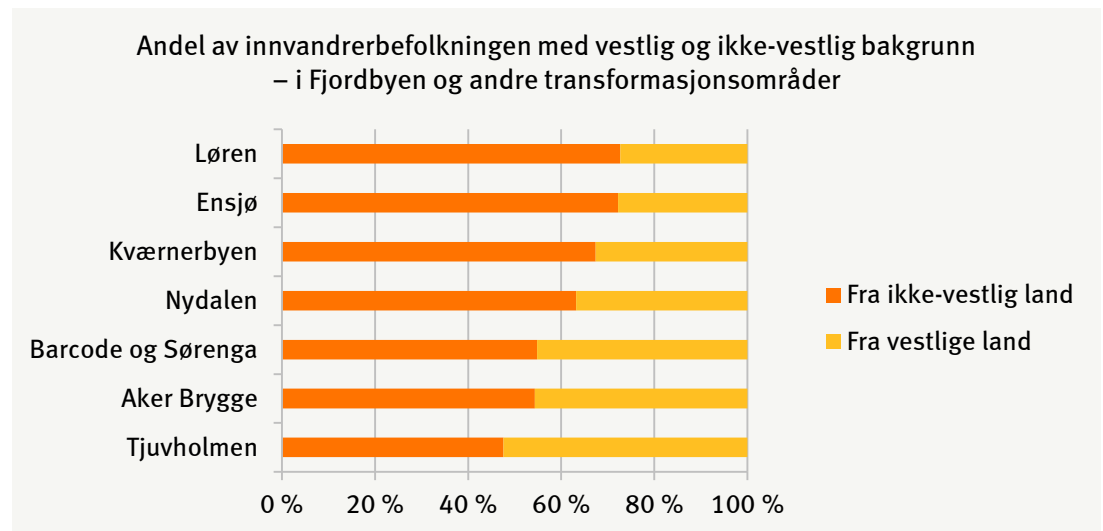
Av hele innvandrerbefolkningen i Oslo er 68 prosent fra det vi kaller ikke-vestlige land², og de resterende 32 prosentene er fra det vi kaller vestlige land. Figur 8 viser andel med ikke-vestlig bakgrunn i Fjordbyen, sammenlignet med de fem byområdene og de andre transformasjonsområdene. Det er lavest andel ikke-vestlige innvandrere i indre vest, og høyest i ytre øst. Fjordbyen ligger godt under gjennomsnittet, men høyere enn indre og ytre vest, litt over femti prosent av beboerne med innvandrerbakgrunn er fra ikke-vestlige land. De andre transformasjonsområdene ligger rundt snittet for Oslo.



Figur 8. Innvandrerbefolkningens opprinnelsesland. 01.01.15. Kilde SSB. Bearbeidet av PBE.

² Kategorien «ikke-vestlig» består av Asia, Afrika, Sør- og Mellom-Amerika, og europeiske land utenfor EU/EØS. Kategorien «vestlige land» består av EU- og EØS-land, Nord-Amerika, Australia og New Zealand. Definisjon fra SSB.

Figur 9 viser at samtlige av områdene i Fjordbyen har lavere andel ikke-vestlige innvandrere enn de andre transformasjonsområdene. Tjuvholmen har lavest andel av alle områdene, mens Løren og Ensjø har høyest andel. Ensjø og Løren, som ligger i randsonen av indre by, er nærmest ytre øst, og er også nærmest dette byområdet i andel innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn. På samme måte ser vi at det vestligste delområdet, Tjuvholmen, har omtrent like lav andel ikke-vestlige innvandrere som indre vest.



Figur 9. Innvandrerbefolkningens opprinnelse. Delområder i Fjordbyen og andre transformasjonsområder. 01.01.15. Kilde SSB. Bearbeidet av PBE.

Blant innvandrerbefolkningen i Oslo er personer med landbakgrunn fra Pakistan den største gruppen, og de utgjør 11 prosent. De fem andre største landsgruppene deretter er Polen (8 prosent), Sverige (7 prosent), Somalia (7 prosent), land i tidligere Jugoslavia (5 prosent), samt EU-land i Øst-Europa + Kypros (5 prosent). I Fjordbyen er Sverige den største landgruppen samlet sett, og utgjør 14 prosent av dem med innvandrerbakgrunn, dobbelt så stor andel som den neste største landgruppen, Vietnam (7 prosent). Deretter kommer Danmark (5 prosent), og Iran (5 prosent). De største landsgruppene i Oslo som helhet er lite representert i Fjordbyen, f.eks. Pakistan, Polen og Somalia. I følge våre beregninger er det en litt annen sammensetning i de fire andre transformasjonsområdene. I disse områdene samlet er Sverige, Polen og Somalia likeverdig store med 7 prosent, og deretter følger Pakistan og Vietnam med 6 prosent hver.

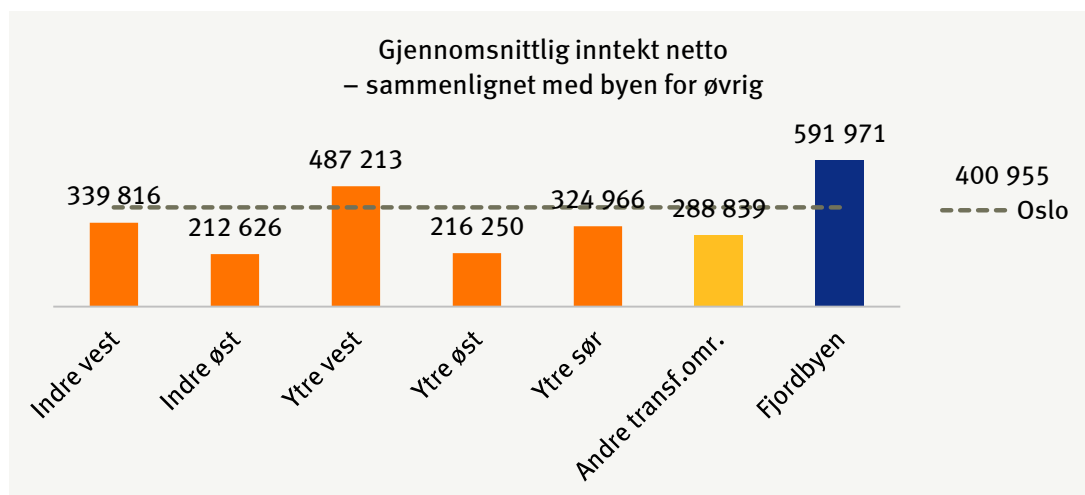
Inntektsnivået er dobbelt så høyt som i andre transformasjonsområder

Mye av oppmerksomheten knyttet til Fjordbyen har handlet om høye boligpriser. Det peker mot at beboerne i dette området er velstående. Vi har sett på inntekts- og formuestatistikk³ for å kartlegge dette systematisk. I Oslo generelt var gjennomsnittlig årsinntekt etter skatt 400 955 kr per person i 2014.

I figur 10 vises gjennomsnittlig netto inntekt for de fem byområdene, sammenlignet med Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene. Det at fire av fem byområder ligger under gjennomsnittet for Oslo reflekterer at det er et mindretall av befolkningen som trekker opp snittet. Indre og ytre øst har gjennomsnittlig lavest inntekt, i overkant av 200.000 kr netto i 2014. Ytre vest har høyest inntekt av de fem byområdene, oppunder 500.000 kr. Fjordbyen ligger på oppunder 600.000 kr, og dermed høyere enn ytre vest. De andre transformasjonsområdene ligger på oppunder 300.000 kr, 50 prosent lavere enn i Fjordbyen, og under gjennomsnittet for Oslo.

Å sammenligne disse nye avgrensede boligområdene i Fjordbyen og med store sammensatte byområder blir noe misvisende, men diagrammet viser at inntektsnivået i Fjordbyen ligger

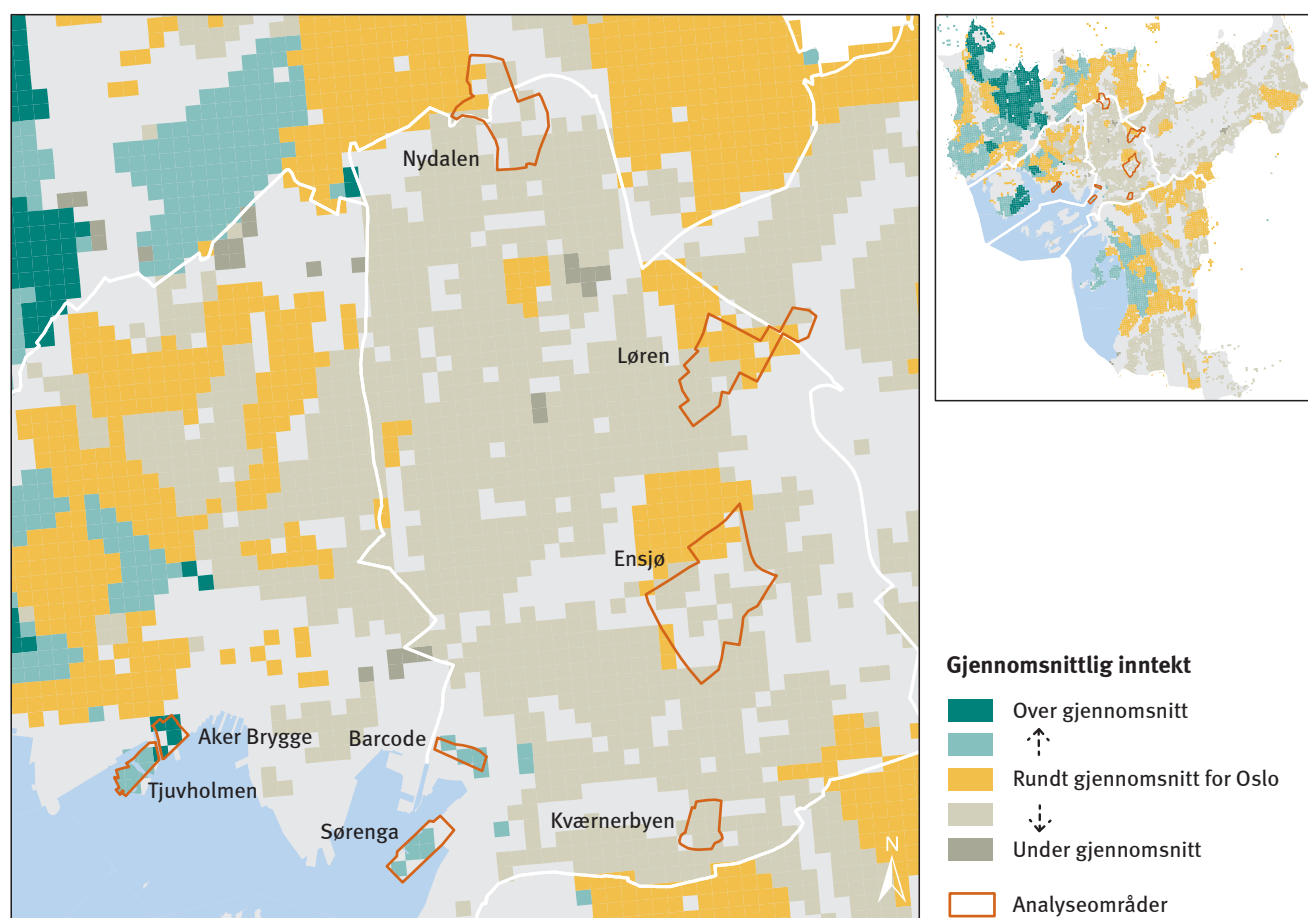
³ Inntekts- og formuestatistikken omfatter alle personer med bostedsadresse i kommunen som er 17 år og eldre. Inntekt er både lønnsinntekter, næringsinntekter, pensjoner og kapitalinntekter, og oppgis som nettoinntekt. Formue er skattepliktig bruttoformue fratrukket gjeld. Kilde SSB/Geodata AS, datagrunnlaget er fra 2014.



Figur 10. Gjennomsnittlig årsinntekt netto per person, NOK. 01.01.14. Kilde: Skatteregisteret/SSB/Geodata AS.

svært høyt. Kartet (figur 11) viser spredningen i gjennomsnittlig årsinntekt i rutenett 100x100 meter, med hele byen øverst til høyre, og et utsnitt med Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene til venstre.

Det lille Oslo-kartet får fram at det er høyest inntekt i de vestlige områdene, og langs sjøen i sør, og også at det er realtivt store lokale variasjoner innenfor byområdene. Utsnittet viser detaljene for indre by og de utvalgte områdene. Innad i Fjordbyen ser vi at det er beboerne på Aker Brygge som gjennomsnittlig har de høyeste inntektene, mens Tjuvholmen, Barcode og Sørenga ligger noe lavere. De andre transformasjonsområdene har hovedsakelig et inntektsnivå som er noe under gjennomsnittlig, tilsvarende store deler av indre by og ytre øst.



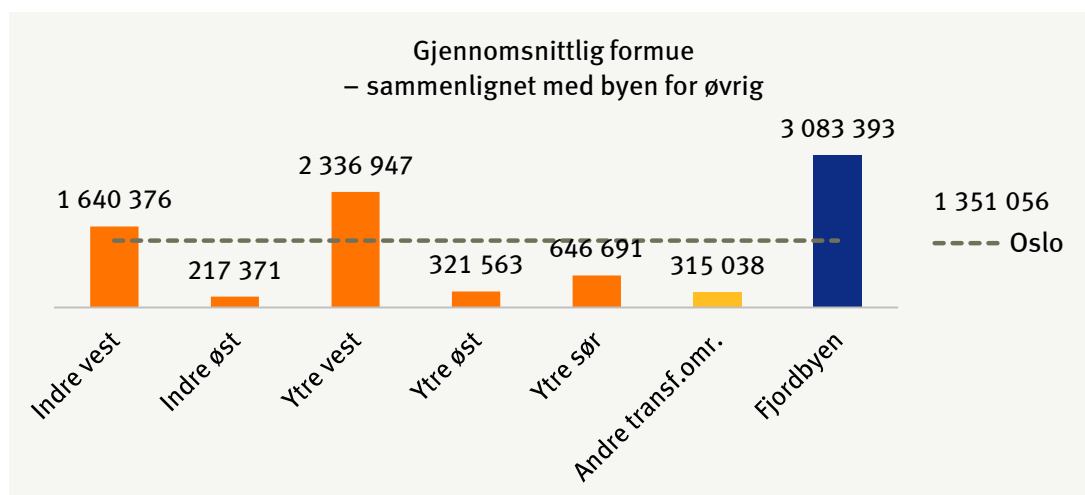
Figur 11. Spredning i gjennomsnittlig årsinntekt per person (standardavvik). 01.01.14.. Kilde: Geodata AS.

Underlagstallene viser forøvrig at mens de andre transformasjonsområdene har en lignende fordeling i inntektskategorier som Oslo, har Fjordbyen en betydelig større andel med svært høy inntekt eller uten inntekt. 21 prosent av beboerne i Fjordbyen hadde 800 000 kr eller mer i nettoinntekt i 2014 og 10 prosent var uten registrert inntekt. Tilsvarende andel i den øverste inntektskategorien er 6 prosent for Oslo og 4 prosent i de andre transformasjonsområdene. Andel uten registrert inntekt er 4 prosent for både Oslo og i de andre transformasjonsområdene.

Ti ganger så høy formue som i andre transformasjonsområder

Gjennomsnittlig formue i Oslo lå i 2014 på i underkant av 1,4 mill kroner, halvparten av befolkningen i Oslo har ingen formue. Figur 12 viser gjennomsnittlig formue per byområde, sammenlignet med Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene. Diagrammet viser tydelige forskjeller mellom øst og vest og at forskjellene er større enn på inntekt. Indre og ytre øst har 15-25 prosent av gjennomsnittlig formue i Oslo. Ytre sør ligger på litt under halvparten av oslosnittet, indre vest ligger noe over, mens ytre vest har gjennomsnittlig nesten 1 mill mer i formue enn snittet. Beboerne i Fjordbyen har i snitt 3,1 mill i formue, over dobbelt så mye som byen generelt, og ti ganger så mye som beboerne i de andre transformasjonsområdene.

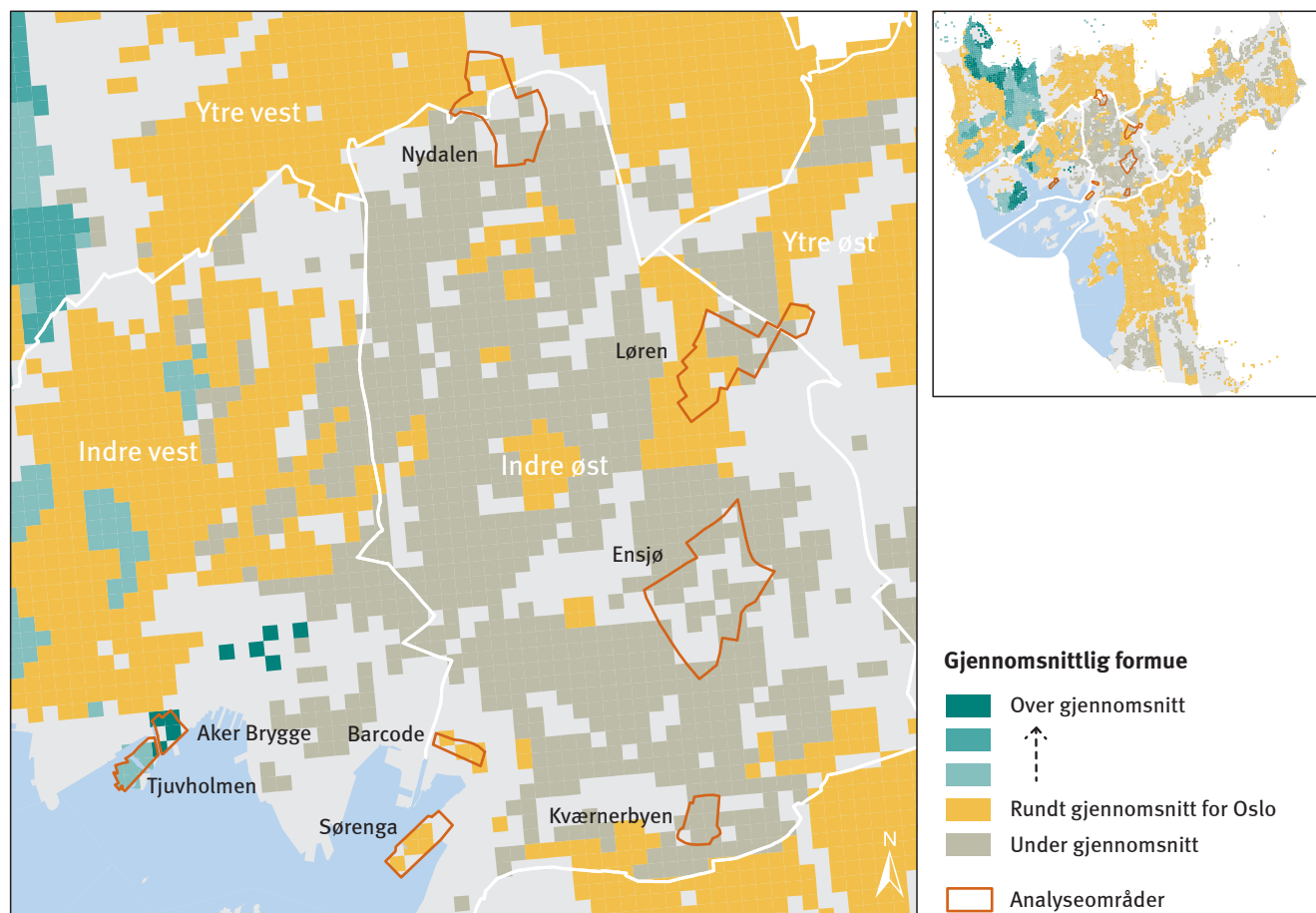
På samme måte som i avsnittet om inntekt bruker vi kart til å utdype spredningen i gjennomsnittlig formue mer detaljert. Kartet (figur 13) viser at det geografiske mønsteret grovt sett er ganske likt som for inntekt, med et tyngdepunkt i vest, men med lokale variasjoner.



Figur 12. Gjennomsnittlig formue per byområde og i Fjordbyen. 01.01.14.. Kilde: Geodata AS.



Boliger på Sørenga. Foto: Plan- og bygningsetaten.



Figur 13. Spredning i gjennomsnittlig formue per person (standardavvik). 01.01.14.. Kilde: Geodata AS.

Likevel er det ikke uventet en litt annen struktur på dette kartet enn inntektskartet, i og med at formue er et ganske annet parameter. Vi ser at en mindre del av byen ligger over gjennomsnittet for Oslo. Kartet viser også at Fjordbyens boligområder i vest ligger over gjennomsnittet for Oslo i formue, mens områdene i øst ligger rundt snittet. De andre transformasjonsområdene ligger hovedsakelig under gjennomsnittet, unntatt deler av Nydalen og Løren.

I figur 14 viser vi gjennomsnittet for alle delområdene i analysen, for både inntekt og formue. Det er et sosioøkonomisk skille innad i Fjordbyen - det er spesielt beboerne på Aker Brygge, og dels Tjuvholmen, som drar gjennomsnittet for Fjordbyen opp på inntekt, og enda mer på formue. Figuren viser også, på samme måte som kartet, at Barcode og Sørenga gjennomsnittlig har et

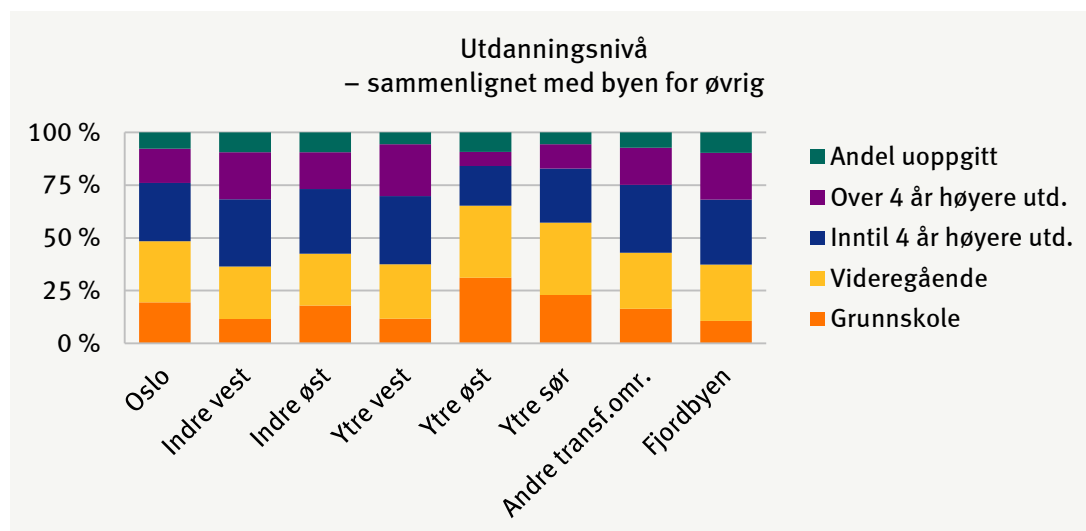
	Årsinntekt kr netto Gjennomsnitt 2014	Formue i mill kr Gjennomsnitt 2014
Oslo	400 955	1,4
Aker Brygge	705 527	7,2
Tjuvholmen	627 403	2,5
Barcode og Sørenga	517 478	1,3
Løren	317 884	0,5
Nydalen	302 294	0,4
Ensjø	286 215	0,3
Kværnerbyen	248 963	0,1

Figur 14. Gjennomsnittlig inntekt og formue per område. 01.01.14. Kilde: Geodata AS.

nivå på formue som er nært Oslosnittet, faktisk noe lavere. På inntekt er derimot alle områdene i Fjordbyen over Oslosnittet, mens alle de andre transformasjonsområdene ligger under.

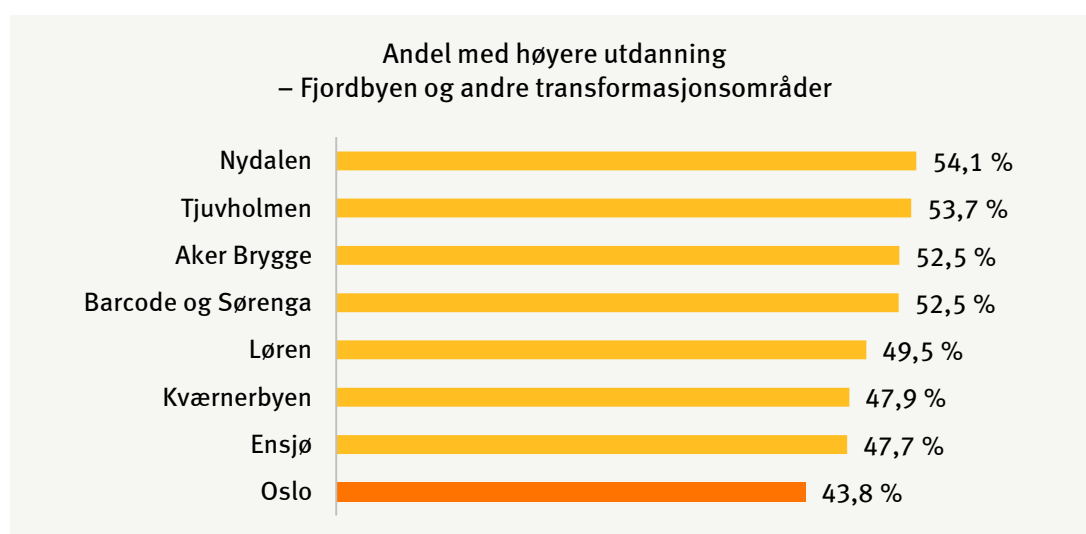
Høyt utdanningsnivå både i Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene

Statistikken vi bruker over utdanningsnivå omfatter bosatte personer 16 år og eldre, og oppgir høyeste fullførte utdanningsnivå. I Oslo har 48 prosent grunnskole eller videregående skole som høyeste fullførte utdanning, og 44 prosent har fullført høyere utdanning (lavere eller høyere grad). I både indre vest og ytre vest er det totalt under 40 prosent som har grunnskole eller videregående skole som høyeste fullførte utdanning, se figur 15. I ytre øst og ytre sør utgjør denne gruppen godt over halvparten, og i ytre øst nesten en tredjedel (65 prosent). Både Fjordbyen og de andre transformasjonsområdene har like høyt utdanningsnivå som indre og ytre vest.



Figur 15. Høyeste fullførte utdanningsnivå 01.01.14. Kilde: Geodata AS.

Det er ikke veldig store forskjeller mellom hvert av enkeltområdene, men med unntak av Nydalen er det noe lavere andel som har høyere utdanning i de andre transformasjonsområdene enn i Fjordbyen (figur 16). Av alle de åtte områdene vi har sett på har Nydalen aller høyest andel med høyere utdanning, så vidt høyere enn Tjuvholmen, som ligger høyest blant områdene i Fjordbyen.



Figur 16. Andel med høyere utdanning, Fjordbyen og andre transformasjonsområder. 01.01.14. Kilde: Geodata AS.

Del 2

Hvordan bruker Oslos befolkning Fjordbyen, og hva syns de?



Fjordbyen er Oslos store bærekraftige utviklingsprosjekt på byens sjøfront, og skal gi tilgjengelighet, variasjon, og kultur- og rekreasjonsopplevelser for alle.

Fjordbyplanen 2008

Fjordbyen er mye mer enn et sted for utvikling av nye boligområder, det er først og fremst et sted som skal gi hele Oslos befolkning tilgang på rekreasjonsområder ved vannet, og andre tilbud som hører byen til. Fjordbyplanen fra 2008 sier at «Fjordbyen skal vitalisere, skape stolthet og tilhørighet, samt sikre allmennheten tilgang til «herlighetsverdiene» ved vannet.

Del to av dette prosjektet handler om brukerne av Fjordbyen – hvilke deler av Oslos befolkning som bruker området, hvorfor de drar dit og hva de syns. Ved hjelp av en spørreundersøkelse blant et representativt utvalg av Oslos befolkning har vi kartlagt erfaringer med og oppfatninger om Fjordbyen, og hvem som besøker de ulike stedene innenfor området. Responentene ble spurt om erfaringer med området som helhet, og i forhold til syv spesifikke steder, se figur 17. Spørreskjemaet ligger som vedlegg 2 bakerst i rapporten.

De syv stedene skiller seg fra hverandre, både i hvor stor grad de har gjennomgått transformasjon de siste årene, og hvilke tilbud som eksisterer der. Aker Brygge ble som nevnt etablert allerede på 1990-tallet, mens Tjuvholmen, Opera-området, Barcode og Sørenga har gjennomgått stor utvikling etter 2000. Akershusstranda og Vippetangen har blitt oppgradert som offentlig tilgjengelige arealer i forbindelse med Havnepromenaden og det etablert noen nye tilbud, men ellers er disse stedene i dag blant de mindre profilerte delene av Fjordbyen.



Figur 17. Syv steder i Fjordbyen som informantene ble spurt om de hadde besøkt.

Metode og datagrunnlag

Oppdraget ble utført av Opinion AS, og intervjuene ble gjennomført i perioden 10. til 20. desember 2015. Utvalget for undersøkelsen ble tilfeldig trukket blant innbyggerne i Oslo, 15 år og eldre. Det ble gjennomført 1003 intervjuer per telefon, og resultatene ble vektet på kjønn og alder. Det er alltid noen feilmarginer knyttet til resultater av en slik undersøkelse, fordi de som blir intervjuet aldri vil være helt identisk med målgruppen, i dette tilfellet Oslos befolkning. For å skape et så representativt utvalg som mulig er respondentene i undersøkelsen godt fordelt på egenskaper som kjønn, alder, bosted, inntekt og utdanningsnivå.

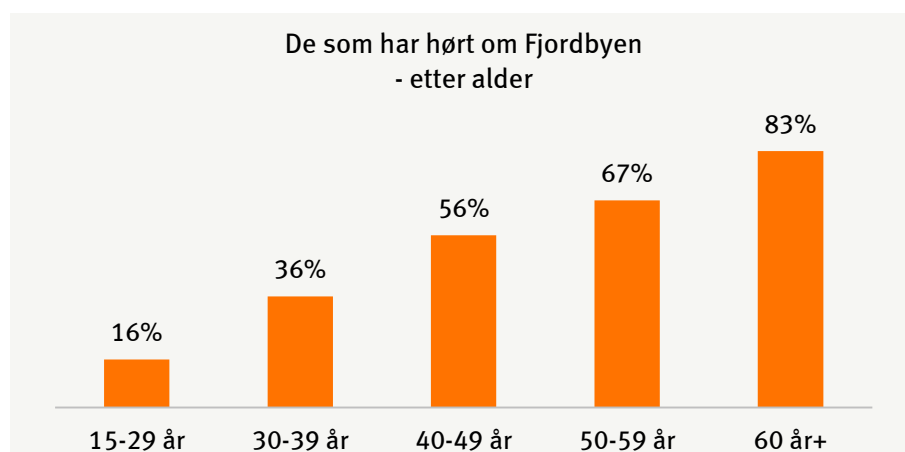
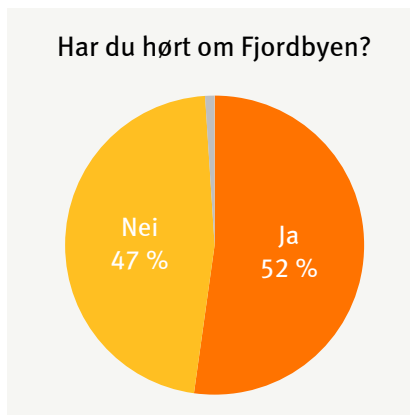
Hensiktene med spørreundersøkelsen var å undersøke om Fjordbyen er tatt i bruk av hele Oslos befolkning, og å kartlegge eventuelle forskjeller mellom ulike grupper, i deres bruk av, erfaringer med og oppfatninger om Fjordbyen. For å kunne gjøre interessante sammenligninger ble det registrert følgende bakgrunnsopplysninger for alle de spurte: alder, kjønn, bosted (bydel), inntekt, utdanningsnivå, hjemmeboende barn under 18 år og botid i Oslo.

Forskjell mellom ulike undergrupper, for eksempel etter kjønn, alder eller bosted, kan være tilfeldig variasjon eller reelle forskjeller. Resultatene er testet for statistisk signifikans, det vil si om forskjellig svarmønster mellom grupper med sikkerhet kan generaliseres til tilvarende grupper i hele Oslos befolkning. Når vi med 95 prosent sikkerhet kan si at resultatene reflekterer reelle forskjeller sier vi at det er statistisk signifikante forskjeller. Samtidig er det viktig å være klar over at dette ikke påviser noen årsakssammenhenger, men kun beskriver systematisk variasjon i tallene. Det er ikke gjort analyser der man kontrollerer for de ulike bakgrunnsfaktorer for å isolere effekten av bakgrunnsopplysninger, for eksempel alder eller bosted.

Over halvparten av de spurte har hørt om Fjordbyen

Spørreundersøkelsen innledes av et spørsmål om respondenten har hørt om Fjordbyen. Uten noen innledning om hva Fjordbyen er, svarer over halvparten av de spurte ja på spørsmålet, se figur 18.

Gruppert etter alder er det tydelig at kjennskapen til begrepet Fjordbyen er større jo eldre man er. I den yngste gruppen, 15-29 år, er det under 20 prosent som sier at de har hørt om Fjordbyen, mens over 80 prosent i den eldste aldersgruppen svarer det samme, se figur 19.



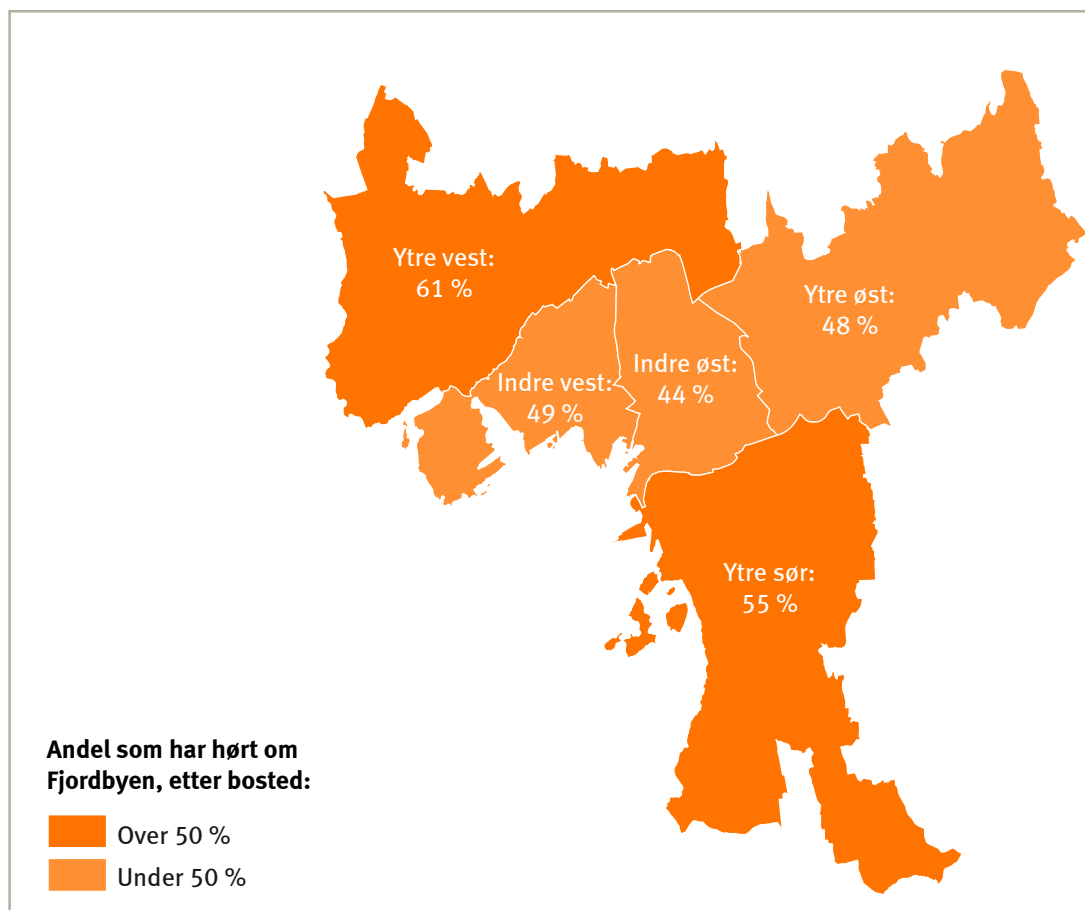
Figur 18. Kakediagram øverst: Kjennskap til Fjordbyen, N=1003. Figur 19. Søylediagram nederst: Kjennskap til Fjordbyen etter alder. Signifikante forskjeller (0,05-nivå). N=1003. Kilde: Opinion AS.

Kjennskap til Fjordbyen øker også med inntekt, utdanning og botid i Oslo. Femti prosent av dem med opptil 600.000 kr i brutto årsinntekt har hørt om Fjordbyen, og andelen stiger til sytti prosent av dem med mer enn én million i inntekt. Blant respondentene som har grunnskole som høyeste fullførte utdanning er det under en tredjedel som oppgir at de har hørt om Fjordbyen, og andelen stiger med økende utdanningsnivå, til over seksti prosent blant dem med 4 år eller mer med høyere utdanning på universitet eller høyskole.

Det er et tilsvarende mønster for botid i Oslo, med økende kjennskap med økt antall år respondentene har bodd i Oslo. Dette er ikke kontrollert for alder, så her kan det like gjerne handle om det, men det gir mening at de som har bodd lengre i Oslo har mer kjennskap til byens ulike områder. Det er lite forskjell mellom kvinner og menn, og mellom de med og uten hjemmeboende barn under 18 år.

Kjennskap til Fjordbyen som stedsnavn henger sannsynligvis mye sammen med hvor mye man følger med på aktuelle nyheter og debatter i media. Svarmønsteret her samsvarer med mediebruksstatistikk fra SSB, som viser at lesing av aviser øker med høyere alder, og med høyere utdanningsnivå.

Når vi bryter ned svarene etter geografi ser vi også her en viss variasjon i svarmønsteret, se figur 20. Bydelstilhørighet er gruppert i fem byområder¹. Det er høyest andel som svarer at de har hørt om Fjordbyen i ytre vest, etterfulgt av ytre sør, mens indre øst scorer lavest, etterfulgt av indre vest og ytre øst. Dette mønsteret kan ses i sammenheng med alder, botid og sosial status. Det er flere unge, mer flytting og lavere gjennomsnittsinntekt i indre by, og ytre øst har lavere inntektsnivå og utdanningsnivå enn ytre vest og sør.



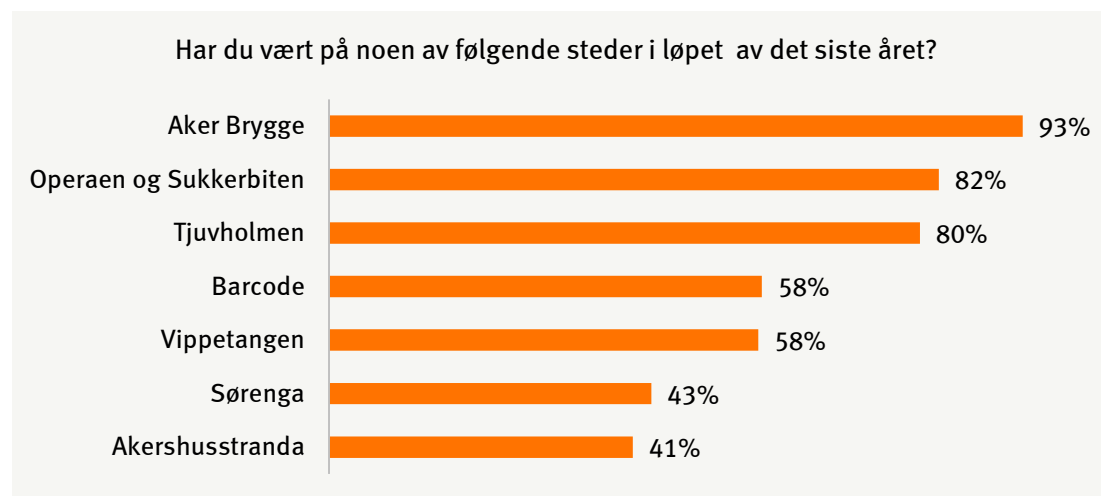
Figur 20. Kjennskap til Fjordbyen, etter bosted . N=1003. Signifikante forskjeller etter bosted (0,05-nivå). Kilde: Opinion AS.

¹ Indre vest: Bydel Frogner og St. Hanshaugen; indre øst: Bydel Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene; Ytre vest: Bydel Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker; Ytre øst: Bydel Alna, Bjerke, Stovner og Grorud; og Ytre sør: Bydel Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand.

“Alle” har vært i Fjordbyen

Selv om ikke alle har hørt om Fjordbyen, viser undersøkelsen at nesten alle har vært i Fjordbyområdet i løpet av det siste året. Kun 3 prosent av de spurte hadde ikke besøkt noen av de nevnte stedene i Fjordbyen, 73 prosent hadde besøkt over halvparten av dem, og 15 prosent hadde besøkt alle. Det stedet som er besøkt av flest er Aker Brygge – over 90 prosent av de spurte hadde vært på der i løpet av fjoråret, se figur 21. Området ved Operaen og Sukkerbiten og Tjuvholmen kommer også veldig høyt opp. Nesten 60 prosent hadde vært på Vippetangen og Barcode, mens under halvparten hadde vært på Akershusstranda og Sørenga.

Besøksandelene reflekterer nok både hvor etablerte stedene er, hvor store de er i utstrekning, hvor gode forbindelsene til området er, og hvilket tilbud som eksisterer der. Sørenga er for eksempel fortsatt under utbygging. Sjøbadet, som er det viktigste tilbudet der, sto først ferdig i 2015, samme år som undersøkelsen ble gjort. Aker Brygge har derimot eksistert i flere tiår, er en integrert del av byen, har et bredt utvalg av servicetilbud, og er et relativt stort område. Operaen er på sin side en høyt profilert attraksjon, både som kulturinstitusjon, for arkitekturen og som et utendørs sightseeingmål, mens Akershusstranda hovedsakelig er en strekning langs Havnepromenaden.



Figur 21. Andel som har besøkt stedene. N=1003. Kilde: Opinion AS.



Møblering langs Havnepromenaden på Aker Brygge, Foto: Plan- og bygningsetaten.



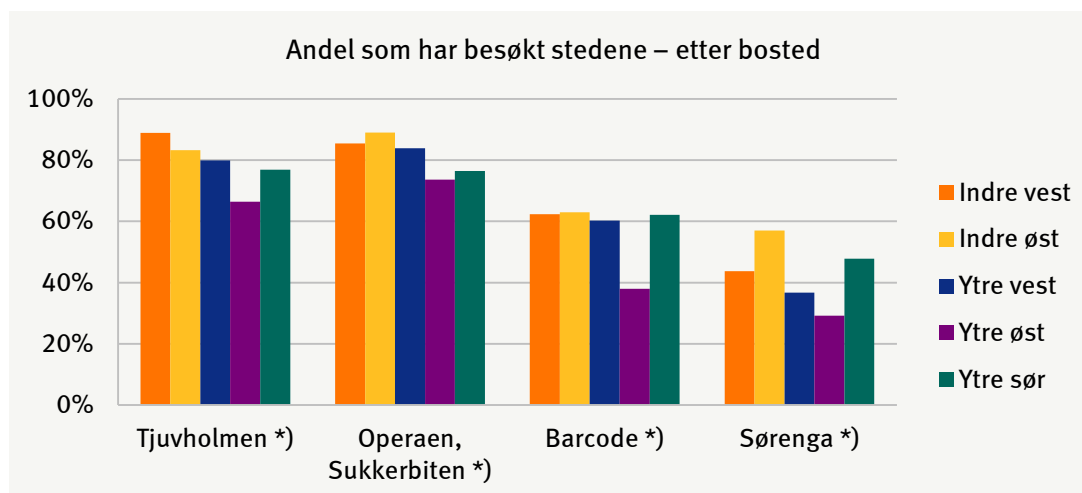
Skip langs Akershusstranda. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Noen steder trekker folk fra hele byen – andre steder har mer variasjon

Et hovedfokus for dette prosjektet er å kartlegge om Fjordbyen har blitt et sted for hele Oslo, eller om det er et sted som kun appellerer til utvalgte deler av befolkningen. For noen av de stedene i Fjordbyen denne undersøkelsen fokuserer på, gir ulikt bosted lite utslag på stor andel som har vært der eller ikke. For Aker Brygge, Akershusstranda og Vippetangen er det ikke signifikante forskjeller mellom folk fra ulike byområder. For de resterende fire stedene, Tjuvholmen, Operaen-området, Barcode og Sørenga, er det derimot forskjeller i andelen som har vært på stedet det siste året, mellom folk fra ulike bydeler, se figur 22.

Figuren viser andelen som har oppgitt å ha vært på disse fire stedene etter bydelstilhørighet, gruppert etter byområde. Tjuvholmen og Operaen-området er de to mest besøkte stedene av disse fire. Bosatte i indre by har i størst grad besøkt de to stedene, og deretter følger ytre vest tett på.

Det er rundt 60 prosent i nesten alle byområder som har vært ved Barcode i løpet av det siste året, unntaket er ytre øst, som har en betydelig lavere andel. Sørenga får lavest skår i alle områdene, men det er relativt store forskjeller mellom byområdene i hvor stor andel som har vært der. Bosatte i indre øst har besøkt Sørenga mest, mens ytre øst ligger ned mot halvparten så stor andel.



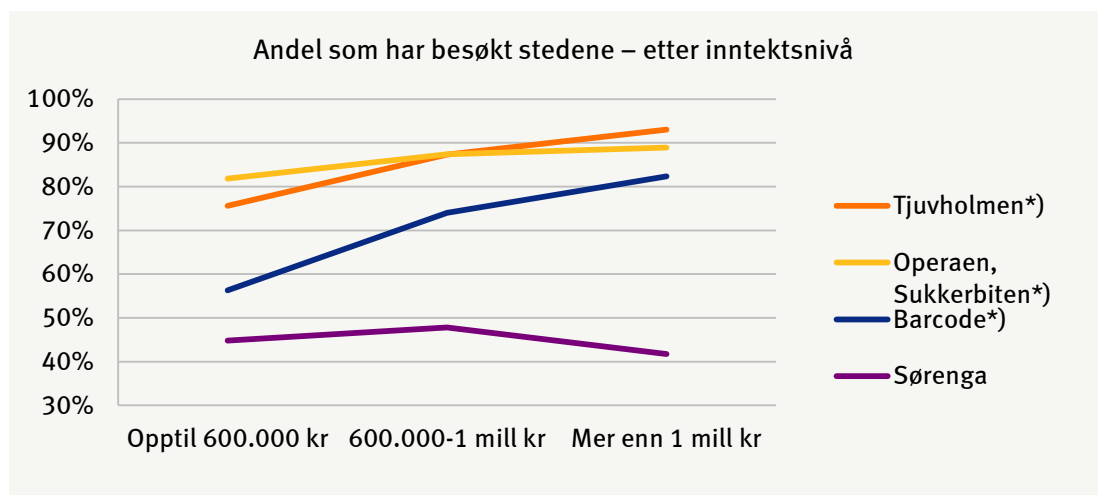
Figur 22. Andel som har besøkt stedene, etter bosted. Signifikante forskjeller etter bosted (0,05-nivå). N=1003. Kilde: Opinion AS.

Det er gjennomsnittlig høyest andel som har besøkt disse fire områdene blant de spurte som er bosatt i indre by. Indre øst ligger gjennomsnittlig noe høyere enn indre vest, 73 mot 70 prosent, og det kan kanskje forklares med at både Operaen-området, Barcode og Sørenga ligger innenfor byområdet indre øst. Indre vest skårer tilsvarende høyest på Tjuvholmen, som ligger innenfor dette byområdet. Av de ytre byområdene er det ytre vest og sør som gjennomsnittlig ligger høyest, 65 og 66 prosent, og ytre øst lavest med 52 prosent. Det kan handle om avstand, men også om egenskaper ved befolkningen i de ulike områdene.

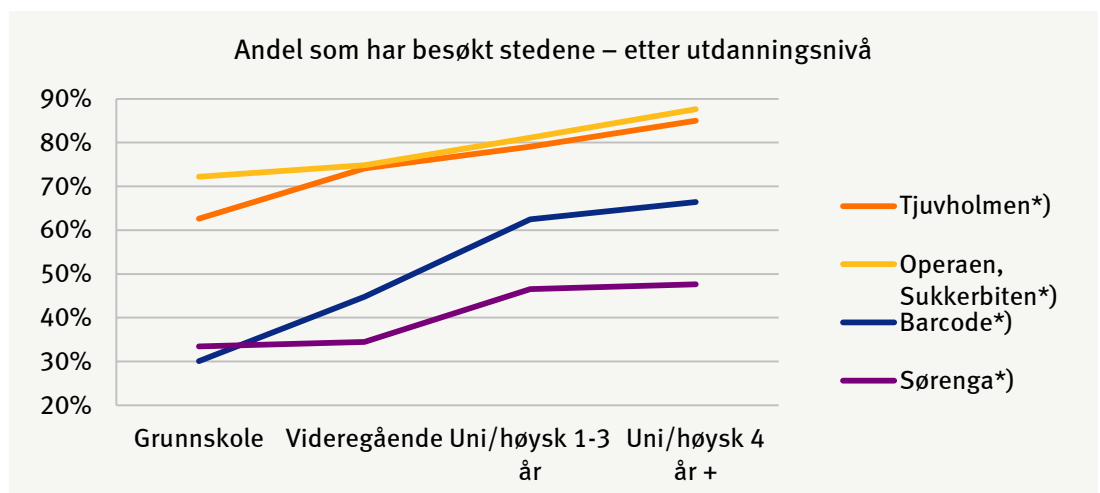
Besøksandel varierer etter sosial bakgrunn for enkelte steder

Jo høyere inntektsnivå, jo høyere andel har besøkt Tjuvholmen, Operaen-området og Barcode, se figur 23. For Sørenga er det ikke en slik sammenheng, og heller ikke for Aker Brygge, Akershusstranda og Vippetangen. Det er også et mindre markant mønster for Operaen-området. Kanskje reflekterer disse variasjonen i hvilken grad man kan dra til stedene uten å bruke så mye penger, bredden i utvalget av serveringssteder, eller om man er på stedet i forbindelse med reiser eller andre ting. For eksempel besøkes nok Sørenga først og fremst for sjøbadet, og Operaen blir brukt minst like mye utendørs som innendørs.

Figur 24 viser at det er et enda tydeligere mønster for utdanning; jo høyere utdanningsnivå, jo vanligere er det å ha besøkt Tjuvholmen, Operaen-Sukkerbiten, Barcode og Sørenga. Det samme gjelder også Aker Brygge. Særlig er det betydelig høyere andel som har besøkt Barcode og Sørenga, blant de *med* i forhold til de *uten* høyere utdanning. Det kan reflektere en kombinasjon



Figur 23. Andel besøkt stedene, etter inntektsnivå. N=937/824/584/435. *) = Signifikante forskjeller på 0,05-nivå. Kilde: Opinion AS.



Figur 24. Andel besøkt stedene, etter utdanningsnivå. N=937 Tjuvholmen / 824 Operaen / 584 Barcode / 435 Sørenga. *) = Signifikante forskjeller (0,05-nivå). Kilde: Opinion AS.

Spørsmål 2: Med Fjordbyen mener vi her området langs fjorden fra Frognerkilen i vest, (...) til Sørenga i øst. Har du vært på noen av følgende steder i Fjordbyen i løpet av dette året?

	Tjuvholmen	Aker Brygge	Akershusstranda	Vippetangen	Operaen, Sukkerbiten	Barcode	Sørenga
Svaralternativer							
Ja	80%	93%	41%	58%	82%	58%	43%
Nei	20%	7%	56%	41%	18%	40%	55%
Vet ikke	1%	0%	3%	1%	0%	2%	1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel som svarte ja - etter bakgrunnsopplysninger							
Bydel	*				*	*	*
Indre vest	89%	95%	43%	54%	85%	62%	44%
Indre øst	83%	95%	42%	65%	89%	63%	57%
Ytre vest	80%	96%	43%	54%	84%	60%	37%
Ytre øst	66%	90%	33%	57%	74%	38%	29%
Ytre sør	77%	90%	42%	59%	76%	62%	48%
Kjønn						*	
Mann	78%	93%	43%	58%	80%	63%	44%
Kvinne	82%	93%	39%	58%	84%	53%	43%
Alder		*	*	*		*	
15-29 år	77%	98%	20%	48%	83%	49%	39%
30-39 år	82%	96%	35%	60%	83%	71%	50%
40-49 år	80%	96%	47%	59%	83%	65%	39%
50-59 år	83%	93%	51%	64%	84%	61%	48%
60 år+	78%	86%	54%	61%	79%	52%	44%
Inntekt	*				*	*	
600.000 kr eller mindre	76%	91%	38%	60%	82%	56%	45%
601-1.000.000 kr	87%	98%	47%	57%	87%	74%	48%
Mer enn 1.000.000 kr	93%	98%	51%	61%	89%	82%	42%
Utdanning	*	*			*	*	*
Grunnskole	63%	81%	32%	61%	72%	30%	33%
Videregående skole	74%	92%	37%	51%	75%	45%	34%
Universitet/høyskole (1-3 år)	79%	95%	42%	61%	81%	62%	47%
Universitet/høyskole (4 år +)	85%	95%	44%	59%	88%	66%	48%
Barn under 18		*				*	
Ja	83%	97%	39%	57%	84%	67%	41%
Nei	78%	92%	41%	58%	81%	55%	44%
Antall år bodd i Oslo		*	*	*			
Under 15 år	79%	97%	27%	50%	86%	59%	43%
15-29 år	80%	95%	40%	59%	81%	61%	44%
30-44 år	84%	93%	47%	64%	82%	60%	42%
45 år eller over	77%	88%	53%	63%	78%	55%	45%

Tabell 5. Har du vært på noen av følgende steder? * = Signifikante forskjeller (0,05-nivå). N=1003.

av mange ting, både kjennskap til området, bosted, arbeidssted, inntekt, preferanser, eller alder.

Tabell 5, på motsatt side, viser fullstendig resultater for spørsmålet om hvilke steder respondentene hadde besøkt i løpet av det siste året, og fordelingen etter alle bakgrunnsvariabler. Resultater merket med stjerne er der forskjeller mellom ulike grupper er statistisk signifikante.

Rekreasjon er den viktigste årsaken til å besøke Fjordbyen

I Fjordbyplanen fra 2008 ligger overordnede føringer for utviklingen av området, og et av hovedprinsippene for transformasjonen av sjøfronten var å «tilføre byen nye store fri- og rekreasjonsområder». Spørreundersøkelsen viser at det nettopp er rekreasjon som trekker folk til Fjordbyen.

Respondentene fikk spørsmål om hva som var den viktigste grunnen til at de hadde vært på et av stedene i Fjordbyen, og fikk valget mellom syv ulike besøksformål; shopping, jobbrelatert, transport, rekreasjon, kulturopplevelser, serveringssted eller annet. Samlet oppgir over 40 prosent rekreasjon som en av de viktigste grunnene til at de hadde vært på de ulike stedene i Fjordbyen de hadde besøkt det siste året, se figur 25. Det tyder på at sjøfronten som helhet er blitt et viktig rekreasjonsområde.

Rekreasjon som besøksgrunnen kom høyt opp på mange av stedene, og særlig høyt på Akershusstranda og Sørenga. Det gir mening med tanke på Akershusstranda som en del av havnepromenaden og sjøbadet på Sørenga, og at dette kanskje er hovedfunksjonene på disse to stedene. Serveringsteder og kulturopplevelser fikk også relativt høy skår, gjennomsnittlig henholdsvis 19 og 16 prosent. Det er særlig Aker Brygge som trekker opp snittet på servering, over halvparten oppga det som en av de viktigste grunnene til å ha vært der. Det er ikke overraskende med tanke på det er et veletablert sted med mange restauranter og utesteder. Operaen har tilsvarende andel som har oppgitt kulturopplevelser, og det er også som forventet. Tjuvholmen ligger nest høyest på både servering og kultur, og det reflekterer vel ganske godt tilbudet man finner der.

Transport er oppgitt som viktig grunn av gjennomsnittlig litt over ti prosent. Det er i all hovedsak



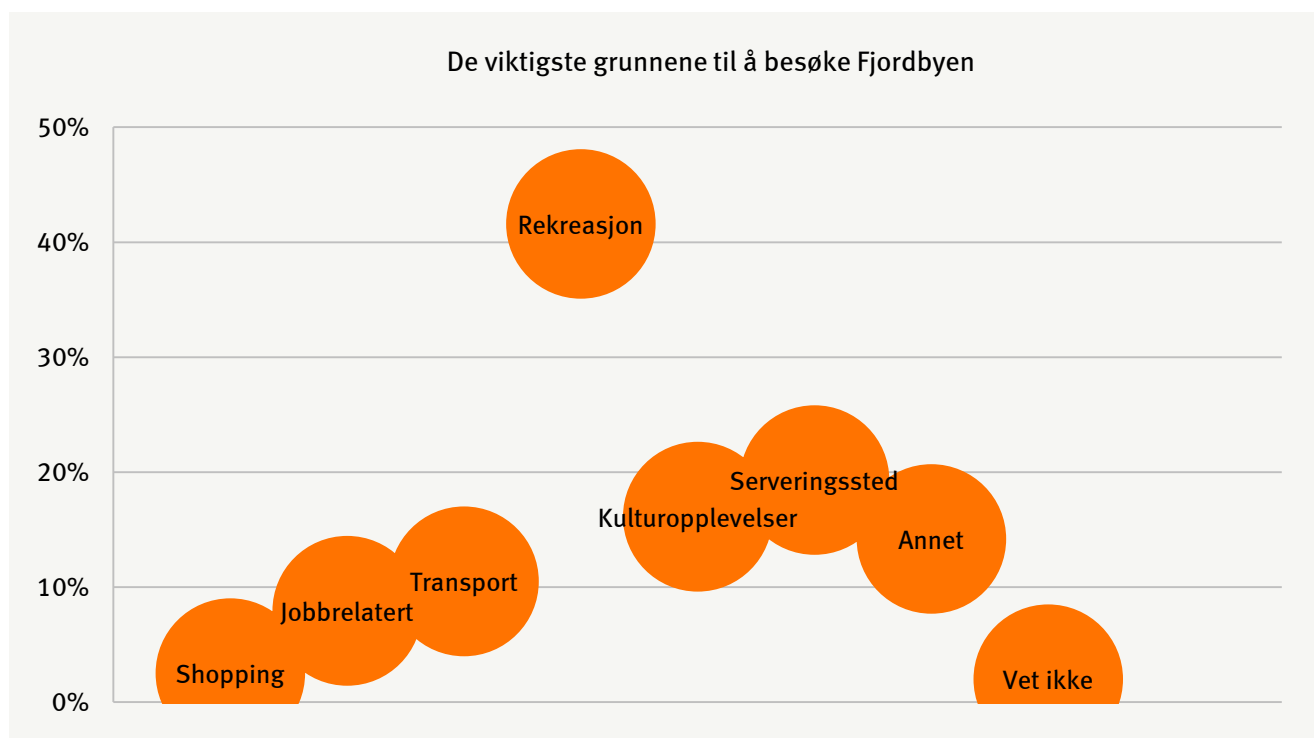
Operataket. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Vippetangen som står for dette – nesten halvparten av de spurte som hadde vært der oppga at det var transportrelatert. Noe overraskende, i og med at øybåtene ble flyttet til Aker Brygge våren 2015, men det går fortsatt cruiseferger der. Det kan kanskje også være snakk om gjennomkjøring med bil eller på sykkel.

Jobbrelaterte formål er oppgitt av noe under ti prosent. Her er det fordelt noe jevnere på flere av stedene enn for transport, men det er hovedsakelig Barcode som trekker opp snittet. En fjerdedel av de som har vært der oppgir jobb som en av de viktigste besøksgrunnene. Det reflekterer nok både at det er mange arbeidsplasser der, og at det mindre annet som foregår der. Tjuvholmen og Aker Brygge, for eksempel, har også en god del arbeidsplasser og næringsvirksomhet, men det er samtidig mye annet som trekker folk dit.

Lengst til vestre ser vi at svært få oppgir shopping som en viktig grunn til å besøke Fjordbyen. Det er bare Aker Brygge som får et nevneverdig utslag på den, litt over ti prosent. Det er ikke særlig høyt, med tanke på at det er et kjøpesenter der, men det viser kanskje at shopping skjer mest i forbindelse med andre aktiviteter – at det for de fleste ikke er et hovedformål med å dra dit.

Nesten femten prosent oppga at det var andre grunner til at de hadde besøkt stedene i Fjordbyen. Høyest andel 'annet' var det hos besøkende til Barcode eller Sørenga. Det er vanskelig å vite hva det kan være, men noen har kanskje f.eks. vært på trening, visning på bolig, eller vært på besøk hos noen. Det ligger også ulike virksomheter i området som ikke nødvendigvis faller inn under kategoriene.



Figur 25. Viktigste grunnene til å besøke Fjordbyen. Gjennomsnitt mellom alle syv stedene. N=937. Kilde: Opinion AS.

Delområdene brukes på ulike måter og av ulike grupper

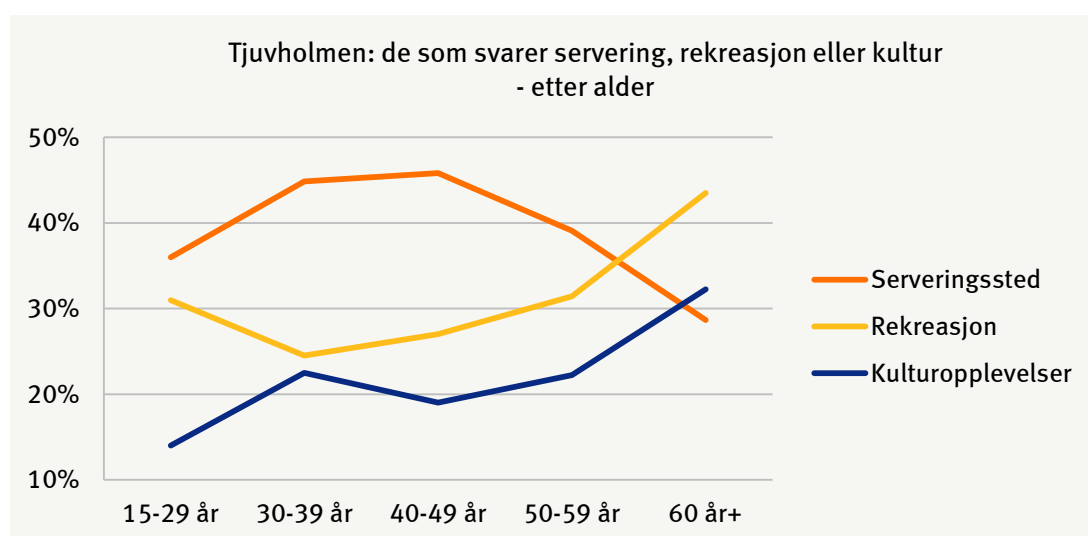
Når vi ser på besøksgrunn opp mot bakgrunnsopplysninger om respondentene finner vi noen interessante forskjeller på noen av stedene i Fjordbyen. Svarmønsteret sier noe om hvilke steder som appellerer til hvilke deler av befolkningen, og om at Fjordbyens tilbud imøtekommer ulike behov og preferanser. Resultatene vil sannsynligvis også reflektere generelle trekk ved befolkningen, f.eks. hvordan ulike aldersgrupper og inntektsgrupper vanligvis bruker fritiden sin.

Nedenfor vises et utvalg av resultatene, der det er tydelige forskjeller mellom grupper eller andre interessante funn. Noen resultater viser at det er forskjeller mellom hvordan ulike grupper bruker stedene i Fjordbyen, andre viser at det ikke er tydelige forskjell mellom grupper.

Tjuvholmen – servering, rekreasjon og kultur

På Tjuvholmen har de besøkende i størst grad oppgitt servering, rekreasjon og kultur som formål, det oppgis av henholdsvis 38, 32 og 22 prosent av de besøkende der. Ser vi på hvem som oppgir hva etter alder, er det størst andel blant de unge voksne som har vært på Tjuvholmen for å bruke serveringsstedene der, se figur 26. Andelen er lavest i aldersgruppen 60 år og oppover. For rekreasjon er kurven motsatt, med lavest andel blant de mellom 30 og 49 år, og høyest andel blant de som er eldst. Kulturopplevelser oppgis også i størst grad blant de eldste.

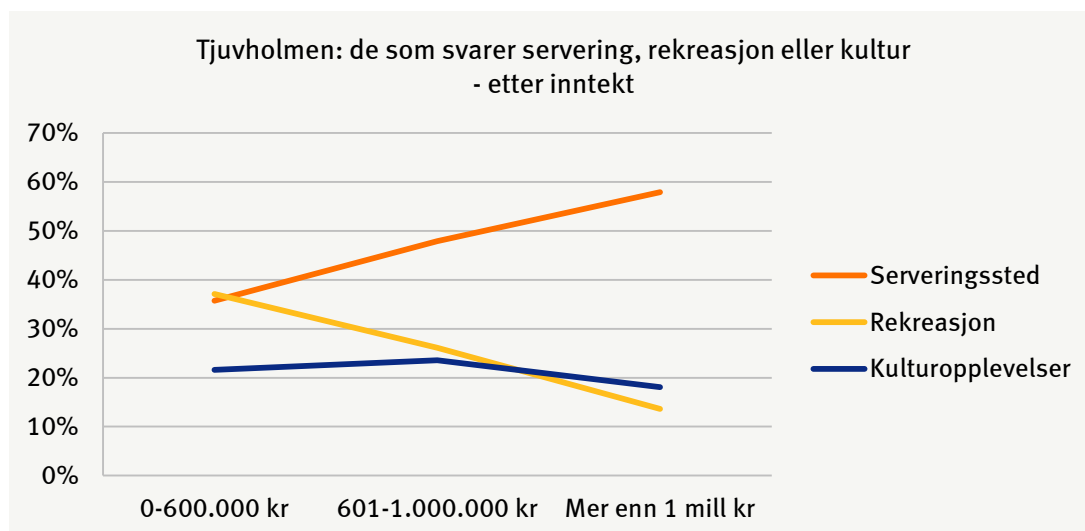
Når vi bryter ned resultatene etter inntekt er det også et skille mellom servering og rekreasjon, se figur 27. Jo høyere inntekt, jo større andel oppgir servering som et hovedformål med besøket, og jo lavere inntekt, jo høyere andel oppgir rekreasjon. Andel som har oppgitt kulturopplevelser varierer ikke på samme måten etter inntekt, det er like vanlig uavhengig av inntektsnivå.



Figur 26. Tjuvholmen: besøksgrunn servering, rekreasjon og kultur etter alder. Signifikante forskjeller på 0,05-nivå for alle tre formål. N=798. Kilde: Opinion AS.



Astrup Fernley muséet og sjøbadet på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

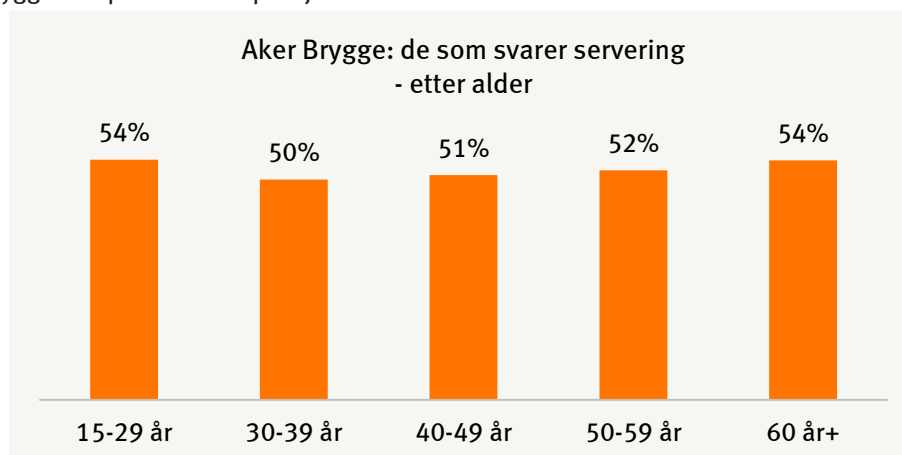


Figur 27. Besøksgrunn servering, rekreasjon og kultur Tjuvholmen etter inntekt. Signifikante forskjeller på 0,05-nivå for servering og rekreasjon. N=798. Kilde: Opinion AS.

Aker Brygge – alle aldersgrupper bruker serveringsstedene

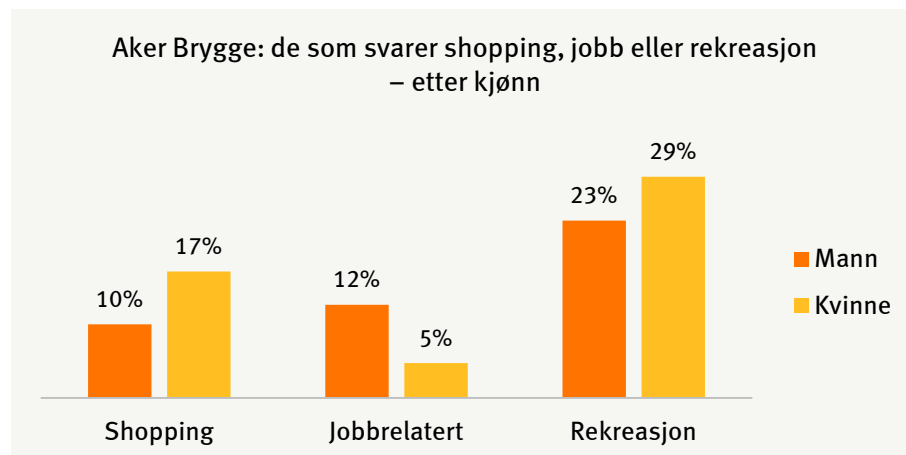
Aker Brygge er som sagt det området som er mest besøkt, og det er liten forskjell mellom de ulike byområdene i hvem som har vært der, alle ligger på minst 90 prosent. Den aller vanligste grunnen til å være på Aker Brygge er servering, det oppgis av over halvparten av de spurte.

Alle aldersgrupper er like godt representert blant dem som har vært på Aker Brygge for å benytte serveringssteder, se figur 28. Det reflekterer kanskje at det er en god bredde i tilbudet der. Likevel er det signifikante forskjeller etter bosted og sosial bakgrunn. Det er lavere andel som har besøkt stedet for servering i gruppen fra indre og ytre øst, i forhold til resten av byen, og de med lavere inntekt har lavere andel enn de med høyere inntekt. Men disse forskjellene er mindre på Aker Brygge enn på for eksempel Tjuvholmen.



Figur 28. Aker Brygge: Besøksgrunn servering, etter alder. N=937. Kilde: Opinion AS.

På noen av de andre besøksformålene – shopping, jobb og rekreasjon, finner vi signifikante forskjeller i svarene mellom kjønn, se figur 29. Det er overvekt av kvinner blant de som har oppgitt shopping, og overvekt av menn blant de som har oppgitt jobbrelevante årsaker til at de var på Aker Brygge. Kvinner oppgir i større grad enn menn at de er på Aker Brygge for rekreasjon. Det reflekterer kanskje at arbeidsplassene på Aker Brygge har en overvekt av menn.

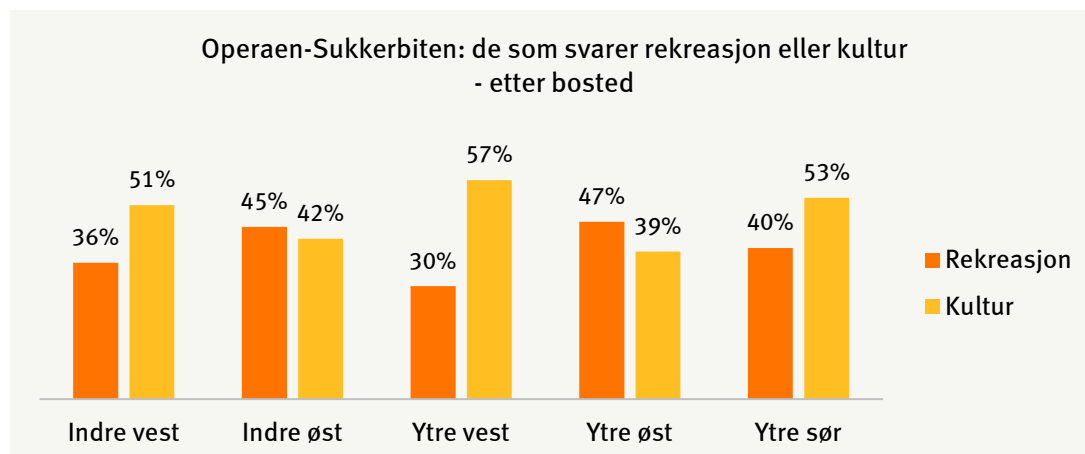


Figur 29. Aker Brygge: Besøksgrunn shopping, jobb og rekreasjon, etter kjønn. Signifikante forskjeller på 0,05-nivå for alle tre formål. N=937. Kilde: Opinion AS.

Operaen-Sukkerbiten – kultur eller rekreasjon

Litt over 80 prosent av de spurte hadde vært ved Operaen og Sukkerbiten. Halvparten av dem oppga at det var for kulturopplevelser, og litt under 40 prosent at det var for rekreasjon. Figur 30 viser svarmønsteret for disse besøksgrunnene etter bosted. Operaen og Sukkerbiten er to ulike steder som ligger ved siden av hverandre, men vi antar at det er Operaen som trekker flest folk.

Personer fra de vestlige byområdene, samt ytre sør, har i størst grad oppgitt kultur som besøksformål. For rekreasjon er det motsatt, dette er det i størst grad de fra indre og ytre øst som har oppgitt. Det reflekterer kanskje at det er de fra vestkanten i Oslo som går mest på forestillinger i Operaen, og at det i størst grad er folk fra østkanten som bruker de offentlige rommene, med Operataket og sjøfronten her for øvrig, som et rekreasjonsområde.

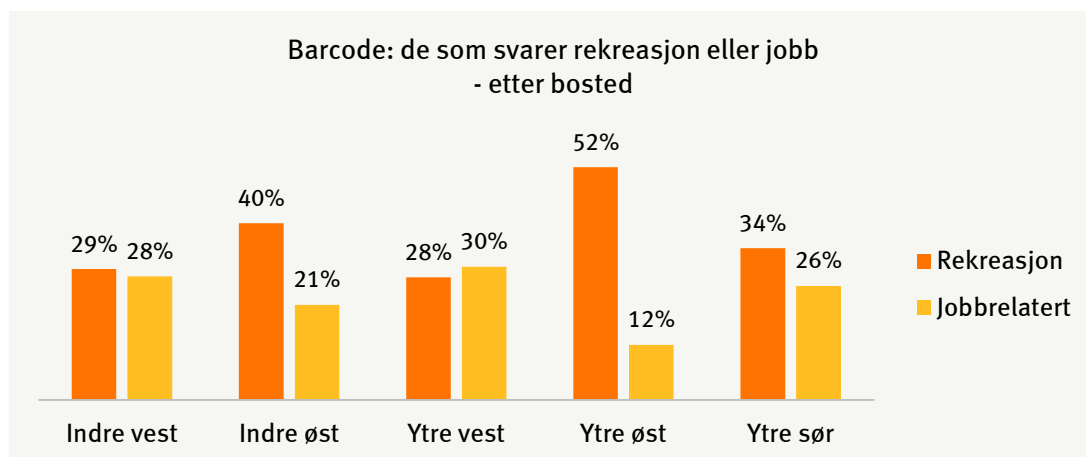


Figur 30. Operaen: Besøksgrunn rekreasjon og kultur, etter bosted. Signifikante forskjeller på 0,05-nivå for begge formål. N=824. Kilde: Opinion AS.

Barcode – jobbformål i vest og rekreasjonsformål i øst

De vanligste årsakene til å ha vært ved Barcode var rekreasjon og deretter jobb, henholdsvis 35 og 25 prosent oppga dette. Figur 31 viser andel som har svart dette etter bosted, og den viser en øst-vest dimensjon i svarmønsteret her også. Over halvparten av respondentene fra ytre øst og førti prosent av dem fra indre øst som har vært ved Barcode, oppga rekreasjon som formål. Indre og ytre vest ligger på sin side under 30 prosent på dette formålet.

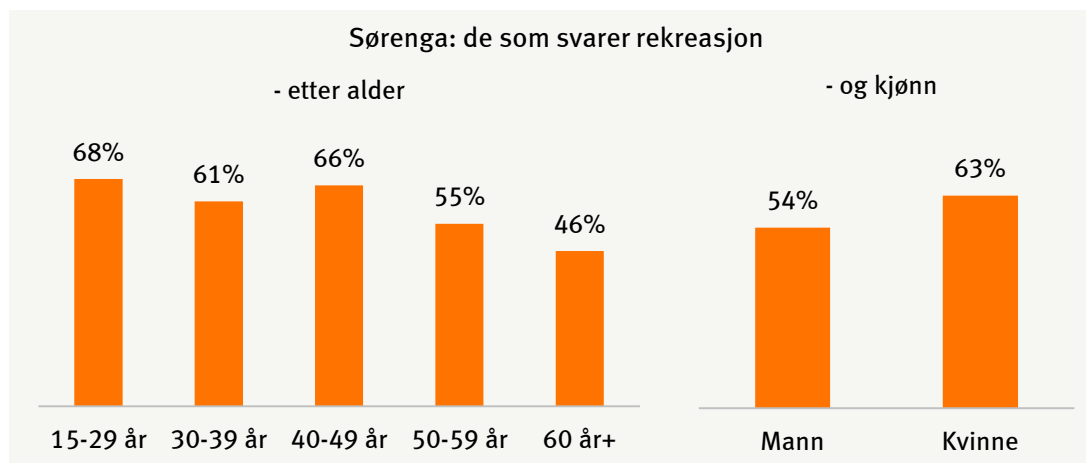
For jobberelaterte formål er fordelingen etter bosted motsatt, dette oppgis i større grad av dem fra ytre og indre vest, og i mindre grad av dem fra ytre og indre øst. Ytre sør ligger midt på treet på begge deler.



Figur 31. Besøksgrunn rekreasjon og jobb Barcode, etter bosted. Signifikante forskjeller på for rekreasjon (0,05-nivå). N=584. Kilde: Opinion AS.

Sørenga – rekreasjon vanligst blant de under femti

Litt over 40 prosent av de spurte hadde vært på Sørenga i løpet av det siste året, og det aller mest oppgitte formålet var rekreasjon. Figur 32 viser at det er størst andel som oppgir rekreasjon blant de yngste, lavest andel blant de eldste. Det er også en forskjell mellom kjønn – det er større andel av kvinnene som oppgir rekreasjon enn blant mennene. Vi kan anta at de fleste har vært ute ved sjøbadet ytterst på Sørenga. Det var også egne spørsmål om sjøbadet i undersøkelsen, dette kommer vi til senere.



Figur 32. Besøksgrunn rekreasjon Sørenga. Høyre: etter alder, venstre: etter kjønn. N=568. Signifikante forskjeller på begge (0,05-nivå). Kilde: Opinion AS.



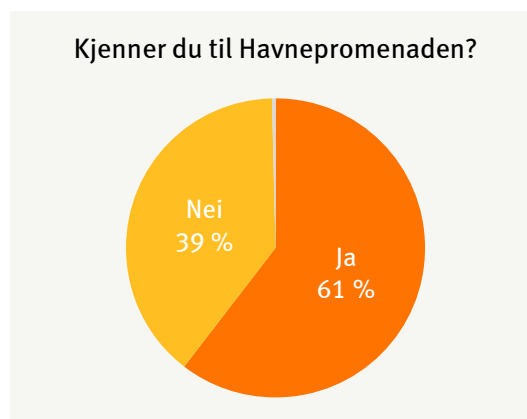
Havnepromenaden ved Vippetangen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Seks av ti kjenner til havnepromenaden

Havnepromenaden strekker seg ni kilometer gjennom hele Fjordbyen, fra Frognerkilen i vest og til Kongshavn i øst. Dette er en sammenhengende gangvei langs sjøfronten, med skilting, informasjonstavler og ulike fasiliteter og aktiviteter. Traseen ble offisielt åpnet sommeren 2015, men er fortsatt under utvikling.

Respondentene i undersøkelsen ble spurt om de kjente til havnepromenaden, og over seksti prosent svarte ja, se figur 33. For kommunen er det svært positivt at så mange har fått med seg at Oslo har fått en havnepromenade, så kort tid etter at den ble åpnet. Det er faktisk en større andel av de spurte som hadde hørt om Havnepromenaden enn om Fjordbyen. Det er høyest andel som har hørt om havnepromenaden blant bosatte i de vestlige byområdene og i ytre sør, lavest andel i ytre øst.

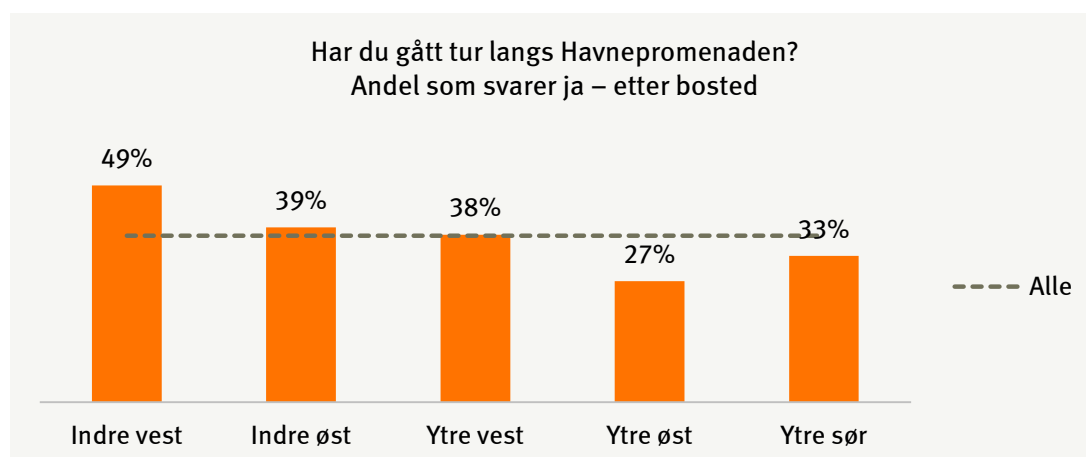
Kjennskap til havnepromenaden er lavest blant de yngste og høyest blant de eldste, men den øker ikke like mye eller like jevnt med økende alder som kjennskap til Fjordbyen. Utdanningsnivå derimot gir et tydelig utslag, med økt andel som har hørt om Havnepromenaden med økt utdanningsnivå. Det samme gjelder til en viss grad også for inntekt og botid i Oslo.



Figur 33. Kjennskap til Havnepromenaden. Andel ja, nei og vet ikke. N=1003. Kilde: Opinion AS.

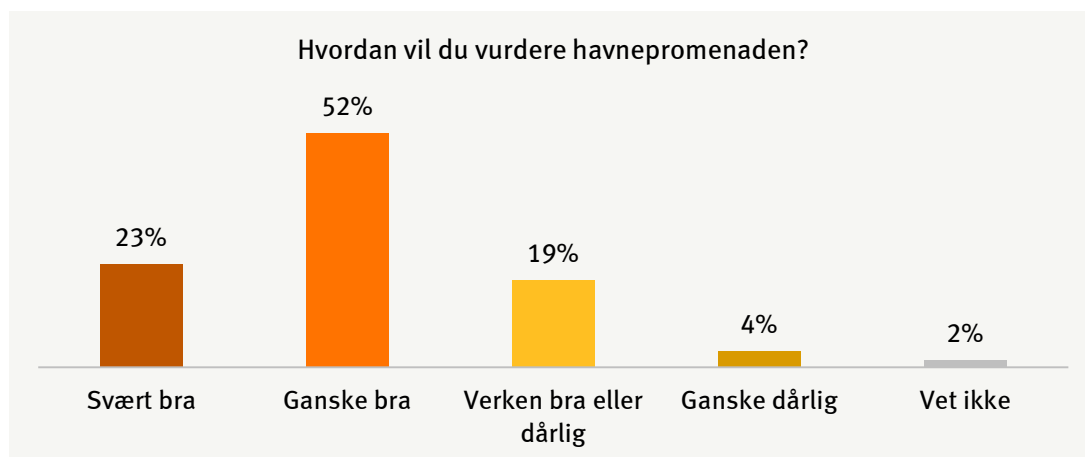
En av tre har gått tur langs havnepromenaden

De som kjente til Havnepromenaden ble spurt om de hadde gått tur der, Totalt sett hadde over en tredjedel av de spurte gått tur langs havnepromenaden, se figur 34. Det er høyest andel blant dem fra indre vest, halvparten av dem har gått tur der. Indre øst og ytre vest ligger noe lavere, men på nesten 40 prosent. Det er lavest skår blant respondentene fra ytre øst. Det at de som bor i indre by i større grad bruker sjøfronten til å gå tur er ikke så overraskende. Deler av ytre vest ligger også nært Havnepromenaden langs Frognerstranda. Det er ellers lite utslag på de andre bakgrunnsopplysningene.



Figur 34. Andel av de spurte som både kjente til og hadde gått tur langs Havnepromenaden. Signifikante forskjeller (0,05-nivå). N=1003. Kilde: Opinion AS.

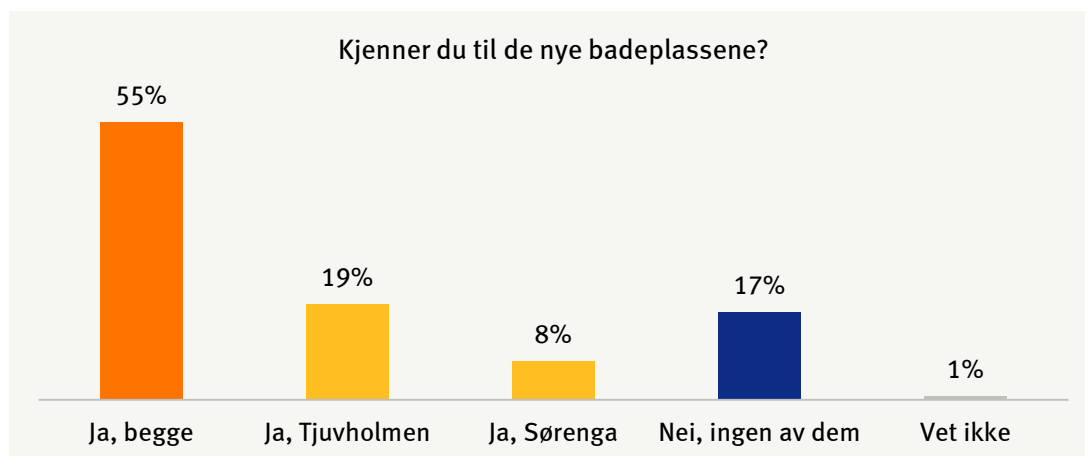
De som oppga at de hadde gått tur langs havnepromenaden ble spurt om hva de synes om den, og det var overveiende positive vurderinger fra de spurte, se figur 35. Til sammen syntes 75 prosent av de spurte at den var svært bra eller ganske bra. Kun noen få prosent vurderte den som ganske dårlig, og ingen av de spurte mente den var svært dårlig.



Figur 35. Vurdering av havnepromenaden på en skala fra 1 til 5, der en er svært bra og 5 er svært dårlig. Ingen oppga svært dårlig. N=373. Kilde: Opinion AS.

Mange har hørt om sjøbadene – flest har badet på Sørenga

I 2012 ble det åpnet sjøbad på Tjuvholmen, og tre år senere åpnet sjøbadet på Sørenga. Begge steder er det en liten strand og badebrygger, men anlegget på Sørenga er noe større enn anlegget på Tjuvholmen. Omtrent 75 prosent av de spurte i undersøkelsen hadde hørt om Tjuvholmen, mens litt over 60 prosent hadde hørt om Sørenga, se figur 36.

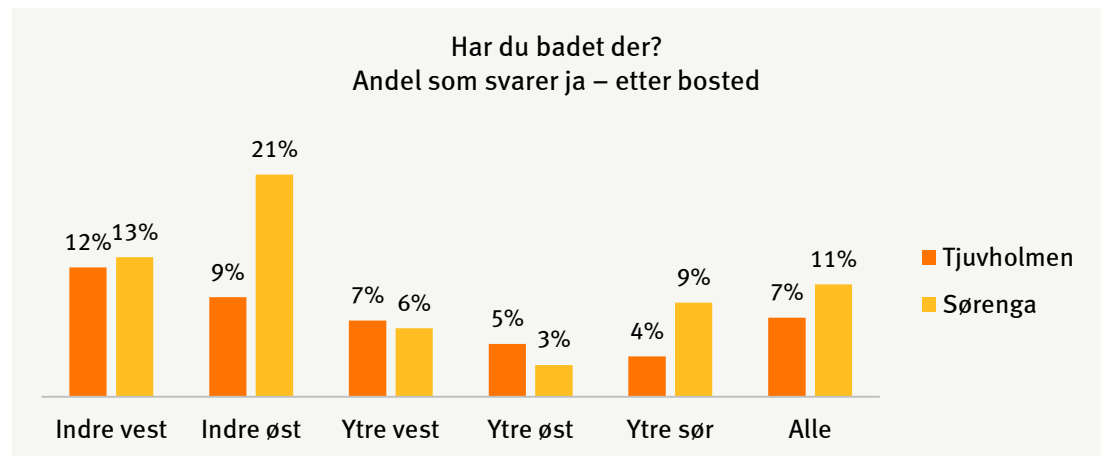


Figur 36. Andel som kjenner til de nye badeplassene på Tjuvholmen og Sørenga. N=1003. Kilde: Opinion AS.

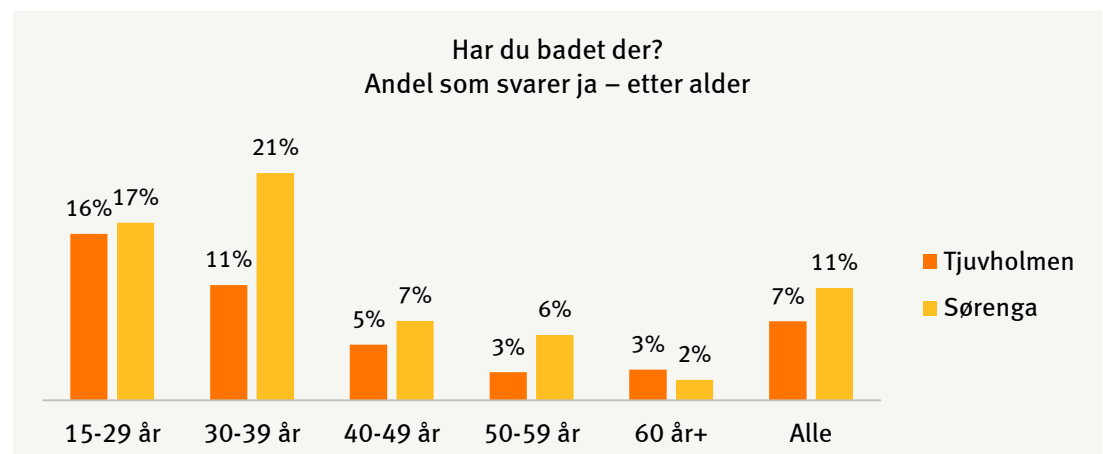


Flytebrygger på sjøbadet på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Selv om flest hadde hørt om sjøbadet på Tjuvholmen, hadde flest badet på Sørenga, se figur 37. 11 prosent av de spurte hadde badet på Sørenga, men syv prosent hadde badet på Tjuvholmen. Det er i størst grad de fra indre by som har brukt badeplassene, og ikke overraskende er det størst andel fra indre vest som har badet på Tjuvholmen, og størst andel fra indre øst som har badet på Sørenga. Aldersmessig er det hovedsakelig de under 40 år som har benyttet seg av badeplassene, se figur 38, og det er litt yngre aldersprofil blant de badene på Sørenga enn Tjuvholmen.



Figur 37. Andel som kjenner til og har badet på badeplassene, etter bosted. N=1003. Signifikante forskjeller for bosted på 0,05-nivå. Kilde: Opinion AS.

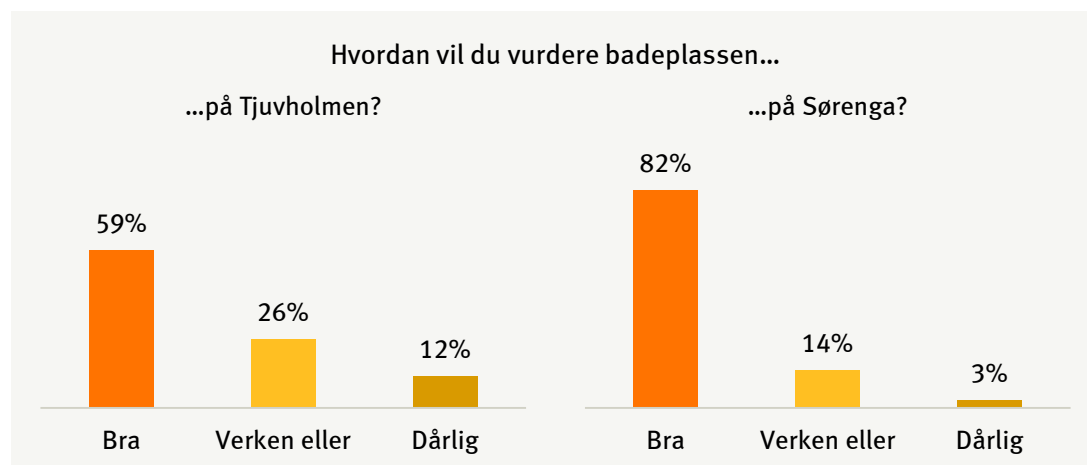


Figur 38. Andel som kjenner til og har badet på badeplassene, etter alder. N=1003. Signifikante forskjeller for alder på 0,05-nivå. Kilde: Opinion AS.



Stupetårn på sjøbadet på Sørenga. Foto: Plan- og bygningsetaten.

De som hadde badet på badeplassene ble spurt om hva de syntes om dem. Resultatet var overveiende positivt, og aller best vurdering hadde respondentene av Sørenga bad, se figur 39. Over 80 prosent til sammen syntes at Sørenga var svært eller ganske bra, og av dette utgjorde svært bra 42 prosent. For Tjuvholmen oppga totalt nesten 60 prosent svært bra eller ganske bra, og av dette utgjorde svært bra 18 prosent.



Figur 39. Vurdering av badeplassene. N=74 på Tjuvholmen / N=106 på Sørenga. Kilde: Opinion AS.

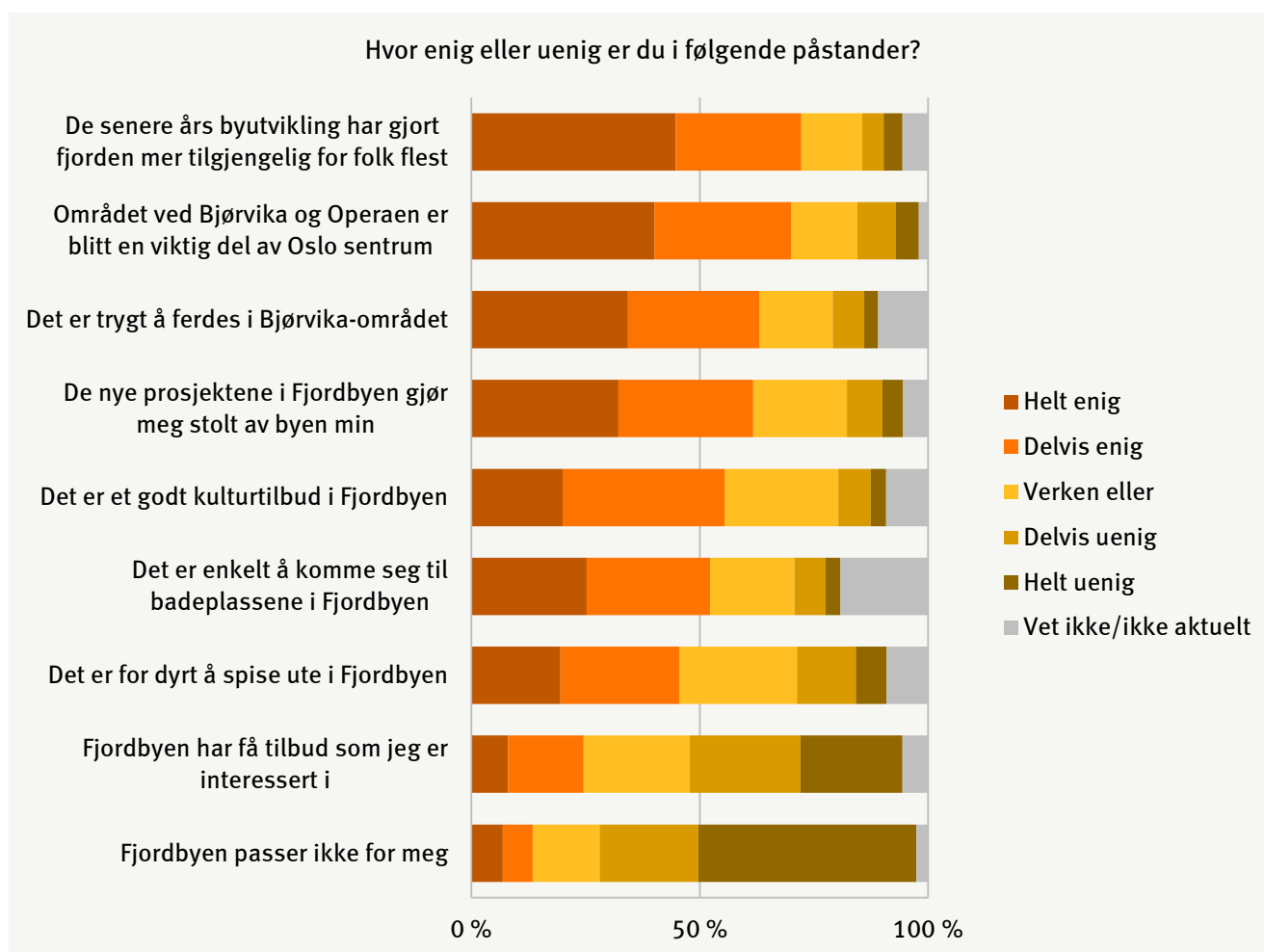


Bjørvika med Sørenga i front sett fra lufta 2016. Foto: Løchen Mediaweb.

De aller fleste har positive oppfatninger om Fjordbyen

Det har vært mye debatt rundt utviklingen av Fjordbyen. I spørreundersøkelsen ble respondentene bedt om å ta stilling til en rekke påstander om området, av både positiv og negativ karakter. Figur 40 viser at resultatene er overveiende positive, vi ser at de aller fleste er enige i de positive påstandene, og at de fleste er uenige i de negative påstandene.

For eksempel er rundt 70 prosent helt eller delvis enige i at «De senere års byutvikling har gjort fjorden mer tilgjengelig for folk flest», og rundt 70 prosent er helt eller delvis uenige i at «Fjordbyen passer ikke for meg». Andre påstander respondentene ble presentert var blant annet at det er trygt å ferdes i Bjørvika-området, at de nye prosjektene gjorde dem stolt av Oslo, eller at Fjordbyen har få tilbud de er interessert i.

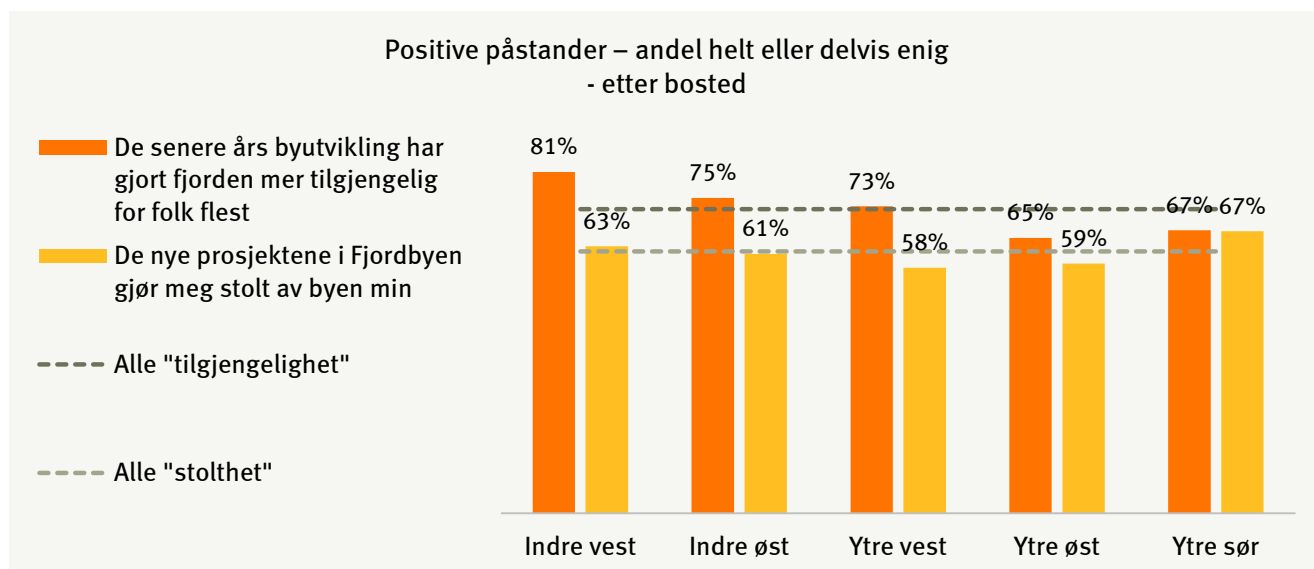


Figur 40. Oppfatninger om Fjordbyen. N=1003. Kilde: Opinion AS.

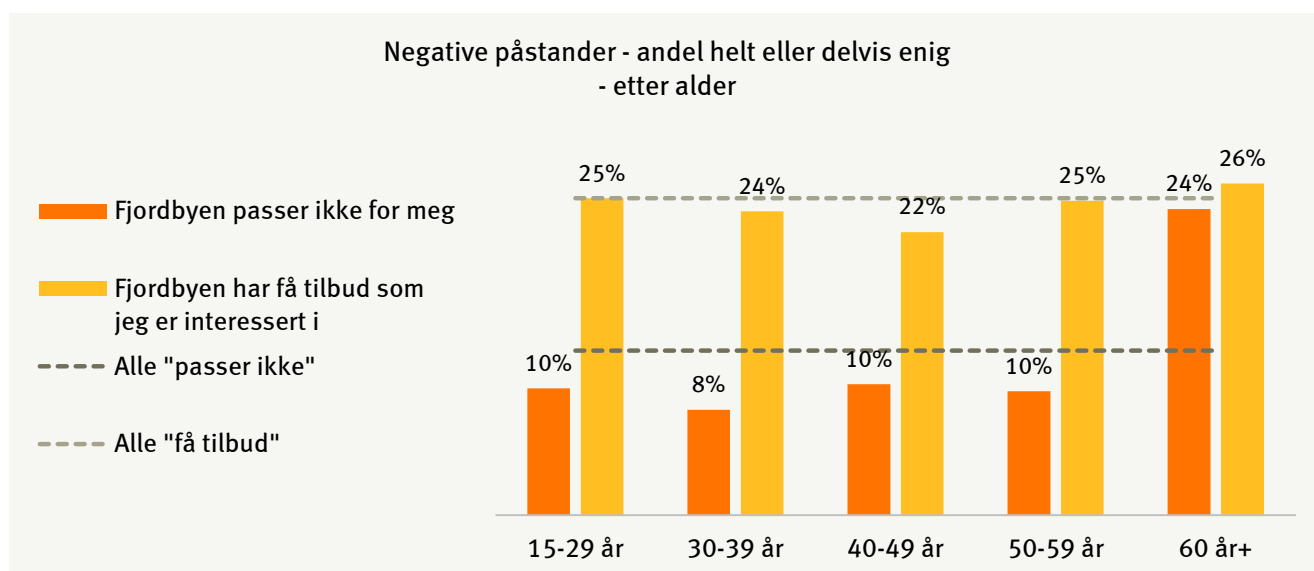
Like høy stolthet i øst som i vest

For de aller fleste påstandene er det små forskjeller mellom grupper fra ulike deler av byen. Figur 41 viser resultatene for to av de positive påstandene etter bosted. Det er en noe høyere andel i indre by og ytre vest enn i de andre områdene som syns at fjorden har blitt gjort mer tilgjengelig for folk flest, men forskjellen er relativt liten og ikke statistisk signifikant. Det er enda mindre forskjeller når det gjelder om prosjektene i Fjordbyen har bidratt til stolthet over egen by.

Figur 42 viser andel som er enige i to av de negative påstandene, fordelt etter aldersgrupper. Kun ti prosent av dem under 60 år enige i at Fjordbyen ikke passer for dem, mens det gjelder en fjerdedel blant de over 60 år. Samtidig er det en tilnærmet jevn fordeling mellom aldersgrupper på påstanden om at Fjordbyen har få tilbud som interesserer dem, og der er det ikke signifikante forskjeller etter alder.



Figur 41. Positive påstander, andel enige etter bosted. Ikke signifikante forskjeller. N=1003. Kilde: Opinion AS.

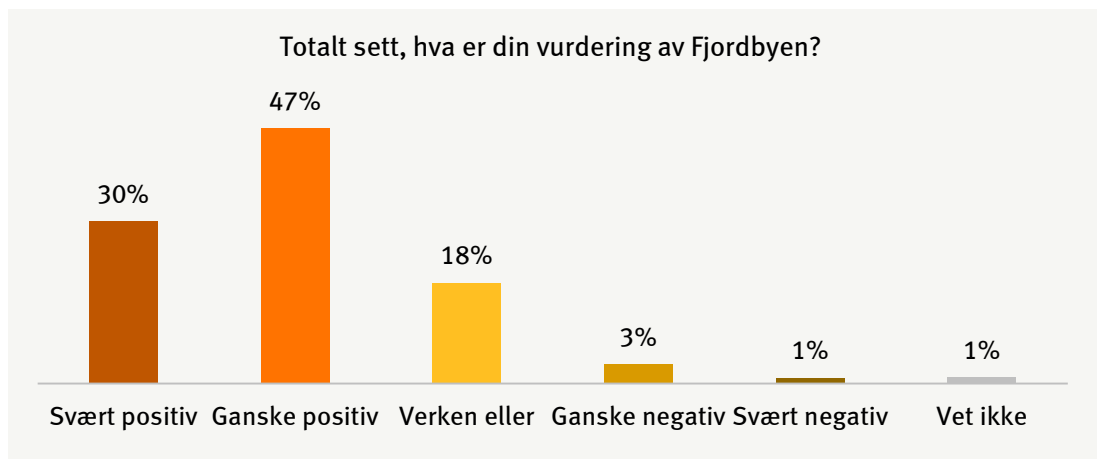


Figur 42. Negative påstander, andel enige etter alder. Signifikante forskjeller for "passer ikke", (0,05-nivå). N=1003. Kilde: Opinion AS.

Hvordan respondentene vurderer påstandene varierer dessuten tydelig etter utdanningsnivå og inntekt. De med lavere inntekt og utdanningsnivå identifiserer seg i større grad med påstander om at Fjordbyen har få tilbud som de er interessert i og at Fjordbyen ikke passer for dem. Det samme, men motsatte mønsteret, finner vi for de positive påstandene. Jo høyere inntekt og utdanningsnivå, jo høyere andel er enige i påstandene om at de nye prosjektene i Fjordbyen gjør en stolt og at Fjordbyen har blitt gjort mer tilgjengelig for folk flest.

Totalt sett er folk positive til Fjordbyen

Over 75 prosent av de spurte har en positiv totalvurdering av Fjordbyen, se figur 43. Halvparten er ganske positive og nesten en tredjedel er svært positive. Kun noen få prosent er negative. Disse vurderingene varierer noe mellom de som er bosatt i ulike deler av byen. Indre vest har høyest andel positive, og lavest andel som ikke har en bestemt mening og sier verken eller. Indre øst har på sin side nesten ingen som er negative, men den høyeste andelen som sier verken eller. Det er ikke signifikante forskjeller etter inntekts- og utdanningsnivå.

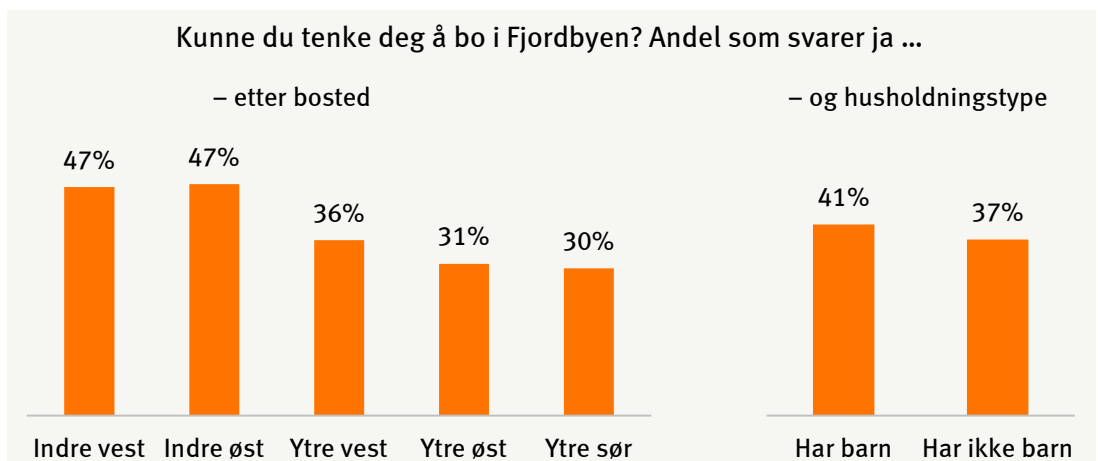


Figur 43. Totalt vurdering Fjordbyen. N=1003. Kilde: Opinion AS.

Fire av ti kunne tenke seg å bo i Fjordbyen

Respondentene i undersøkelsen ble spurt om de kunne tenke seg å bo i Fjordbyen. 38 prosent svarte ja og 60 prosent svarte nei, og det tyder på at boligområdene i Fjordbyen er attraktive for en betydelig andel av befolkningen. Det er først og fremst de som bor i indre by som trekker opp snittet her, der har nesten halvparten svart ja, se figur 45. Det er ikke så overraskende i og med at Fjordbyen har noen av de samme kvalitetene som indre by generelt, med høy tetthet og byliv. De som bor i ytre by er kanskje i utgangspunktet i mindre interessert i å bo så sentralt i byen.

Figuren viser også at det ikke er noen tydelig forskjell mellom de med og uten barn. Vi vet ikke om de kunne tenke seg å bo i Fjordbyen mens barna bor hjemme, men det er interessant at det faktisk er like mange, eller noen fler, av dem *med* barn som har svart at de kunne tenke seg å bo i Fjordbyen.



Figur 45. Andel som kunne tenke seg å bo i Fjordbyen. Vestre: etter bosted, høyre: etter om de har hjemmeboende barn eller ikke. Signifikante forskjeller etter bosted, ikke etter husholdningstype. N=1003. Kilde: Opinion AS.

Del 3

Hva slags aktiviteter foregår, og hva kjennetegner Fjordbyens ulike steder?

Fjordbyens arealer skal tilrettelegges for rekreasjon og fysisk aktivitet til lands og til vanns.

“

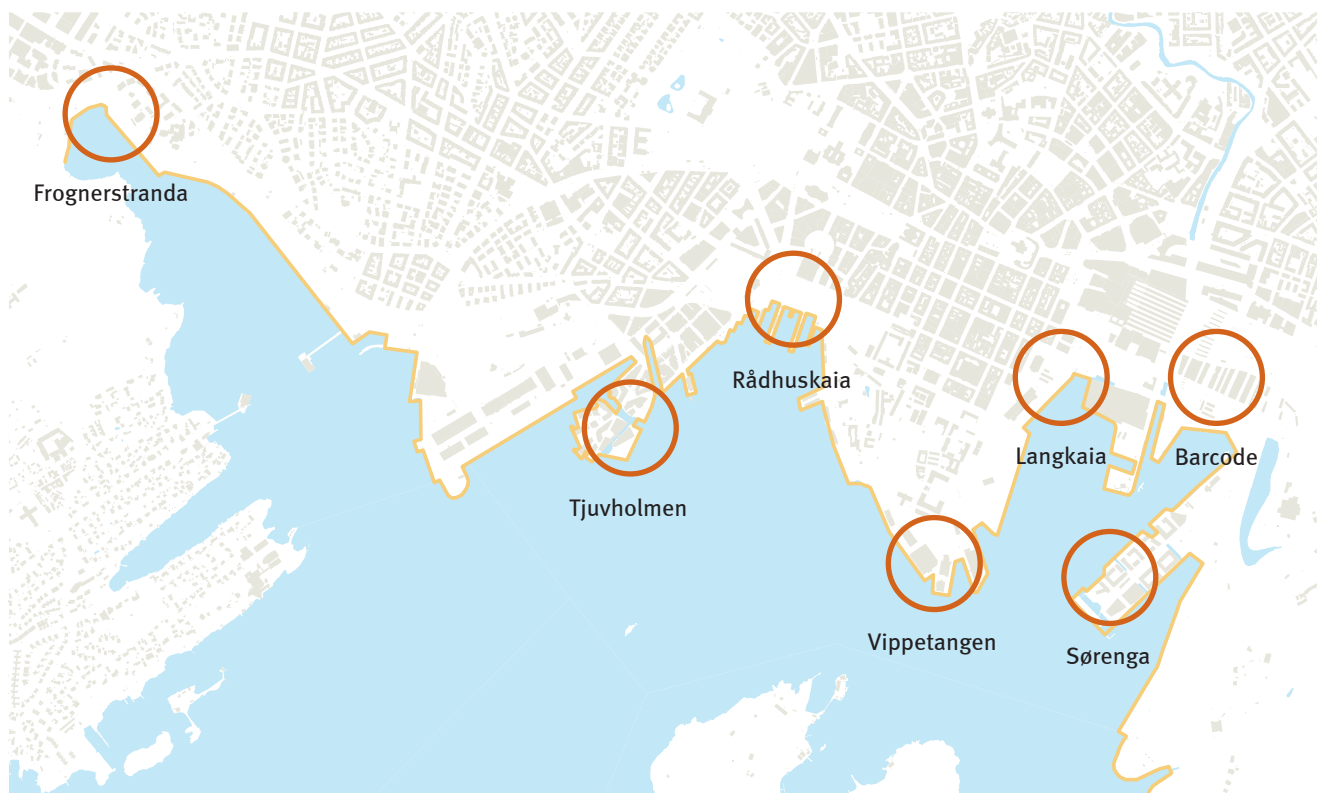
Hvert område har sine egne fysiske og historiske forutsetninger for videre utvikling, dette tilfører variasjon og mangfold.

Fjordbyplanen 2008

Spørreundersøkelsen viste i grove trekk hva som trekker oslofolk til ulike deler av Fjordbyen, for eksempel at mange besøker områdene i forbindelse med rekreasjon, kulturopplevelser eller for å gå ut å spise. Den viste også at det store flertallet av befolkningen gir positive vurderinger av området. Men hva slags rekreasjon er det som foregår? Og hvem andre enn oslofolk oppholder seg i disse byområdene? Hva setter de pris på? Er det noe de besøkende savner?

Denne delen av rapporten presenterer resultater av et feltarbeid som ble gjort sommeren 2016, der vi har forsøkt å gå i dybden på disse spørsmålene gjennom ansikt-til-ansikt intervjuer med brukere av ulike områder i Fjordbyen. Denne delen har et hovedfokus på bruken av de offentlige rommene i Fjordbyen, hvordan de oppleves og hvilke kvaliteter brukerne setter pris på eller savner.

Intervjuene ble gjort på syv utvalgte steder i Fjordbyen (se figur 46). Områdene er delvis overlappende med de syv stedene som ble undersøkt i del 2, men i feltarbeidet ble Frognerstranda, Rådhuskaia og Langkaia undersøkt, og ikke Aker Brygge, Akershusstranda



Figur 46. Oversikt over intervjustedene i feltarbeidet.

eller Operaen og Sukkerbiten. Intervjustedene er valgt for dekke viktige offentlige rom og rekreasjonsområder i Fjordbyen.

Metode og gjennomføring

Det forrige kapittelet handlet om en kvantitativ spørreundersøkelse blant Oslos befolkning. Denne delen handler om et feltarbeid basert på en mer kvalitativ intervjurunde, supplert med generelle observasjoner av de ulike områdene og hvordan de brukes. Plan- og bygningsetaten gjennomførte totalt 420 intervjuer, fordelt på 60 informanter på hvert av de syv områdene. Feltarbeidet ble gjennomført i perioden 3. juni-20. august 2016. Intervjuene ble gjort på tre ulike tidspunkter; formiddag kl. 08-12, ettermiddag kl.13-16 og helg kl. 10-14. Det ble ikke gjennomført intervjuer på dager med regn.

Informantene ble rekruttert fortløpende og mer eller mindre tilfeldig, men med et mål om å komme i kontakt med mennesker fra ulike brukergrupper. Intervjuene foregikk som en samtale med fastsatte spørsmål. Det var en kombinasjon av åpne spørsmål der svarene ble notert som fritekst, og spørsmål med faste svaralternativer. Det handlet både om de spesifikke stedene vi traff informantene, og om deres generelle erfaringer med Fjordbyen. Intervjuguiden ligger bakerst som vedlegg 3.

Vi noterte enkelte bakgrunnsopplysninger om de vi snakket med, for å se om det kunne gi oss relevant informasjon om bredden av ulike folk som bruker Fjordbyen, og om det var noen typiske trekk som skiller områdene fra hverandre. Feltarbeidet utfyller resultatene av spørreundersøkelsen fordi intervjuformen er åpen, og fordi informantene ikke er begrenset til kun personer med bostedsadresse i Oslo. De som ble intervjuet var ofte del av et følge, og barn, partnere eller venner var da gjerne delaktig i intervjuet selv om deres bakgrunnsopplysninger ikke ble notert.

Svarene ble notert med penn og papir på stedet. I analysen av materialet har en del av fritekstsvarene blitt kodet til grove kategorier, for å kunne se på størrelsesforhold mellom ulike typer svar. Vi har også benyttet ordskyer som et hjelpemiddel for å få fram viktige temaer og beskrivelser. Disse er generert ut fra enkeltordene i svarene, ikke hele fraser. I tillegg brukes sitater for å få fram informantenes egne ord, og for å vise mangfoldet av oppfatninger og erfaringer.

Vi kan ikke generalisere resultatene til å gjelde for alle som besøker Fjordbyen, men omfanget av intervjuer er stort nok til å avdekke noen hovedtrekk. Hensikten med intervjuene er imidlertid ikke å generalisere, men derimot å nyansere. Vi ønsker å vise bredden i aktiviteter, meninger og oppfatninger av Fjordbyen, og få brukernes egne ord på det de erfarer.

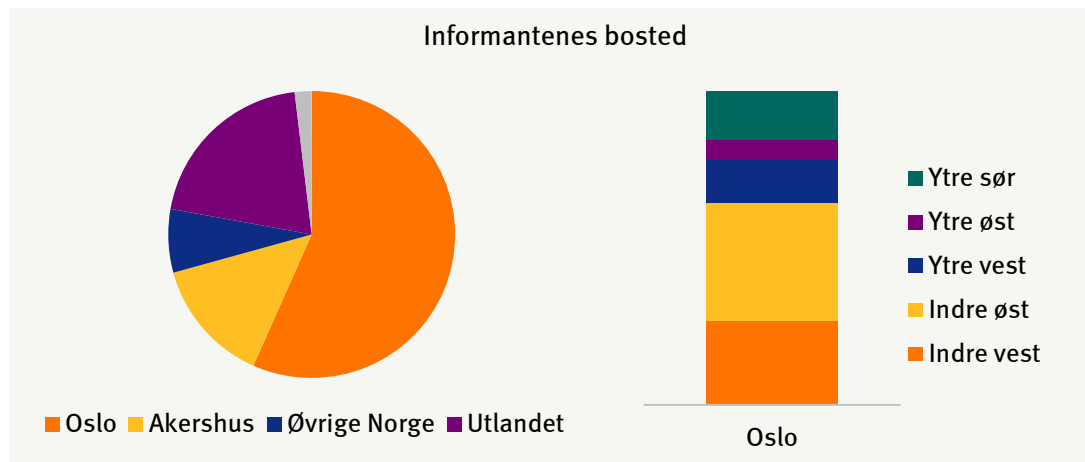
Analyser av delområder og helhet

Innledningsvis gis en kort oversikt over alle informantene, fordelt på bosted og alder. Deretter presenteres resultatene som knytter seg til området intervjuet fant sted, altså de syv stedene i figur 46. Spørsmålene vi bruker som utgangspunkt er hva de gjør der, hvordan de vil beskrive stedet, hva de liker mest og hva de liker minst, og hva som kunne gjort besøket i Fjordbyen bedre. Enkelte informanter siteres, for å illustrere noen typiske svar, eller få fram nyanser og kontraster i materialet.

Videre sammenlignes resultatene fra alle stedene på tvers, og vi ser på spørsmålene som ikke er knyttet til intervjusted, blant annet spørsmål om bruk av sjøen og om sosial interaksjon i Fjordbyen. Avslutningsvis ser vi på hva som er det beste og det verste med Fjordbyen, slik informantene beskriver det.

Informantenes bosted og alder

Det var omtrent like mange menn og kvinner blant informantene. Figur 47 viser fordelingen av informanter etter bosted. Over halvparten av informantene var bosatt i Oslo. En femtedel av informantene var besøkende fra utlandet, mens resten var fra Akershus eller andre deler av Norge. Informantene fra Oslo ble kategorisert etter byområde. Nesten to tredjedeler var bosatt i indre by, og kun en liten andel av informantene fra Oslo var fra ytre øst.

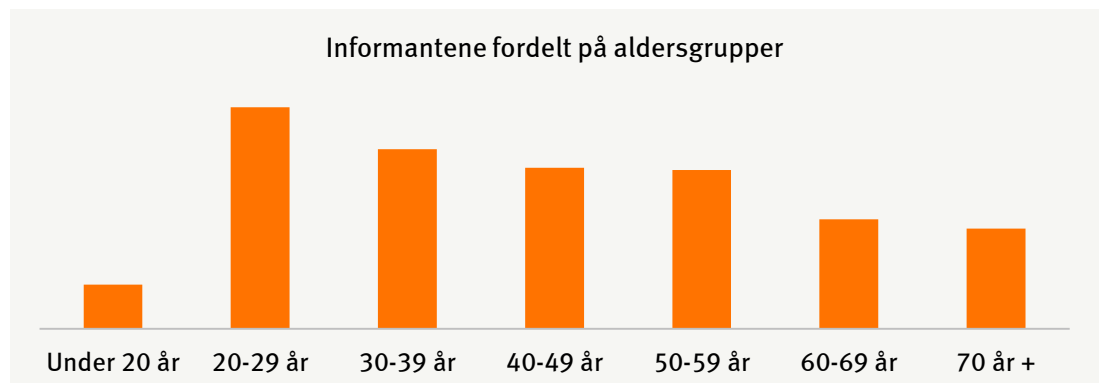


Figur 47. Til venstre: Alle informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=420. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilhørighet. N=238.

Figur 48 viser hvordan informantene fordeles på alder. Aldersspennet går fra den yngste på 10 år til den eldste på 97 år. Hovedvekten av informantene er unge voksne mellom 20 og 40 år. Oslo har generelt en ung befolkning, så de eldste er sånn sett godt representert, men det skyldes delvis at mange av de som er ble intervjuet var godt voksne turister fra utlandet.

Sammensetningen av informanter må ses i sammenheng med at to tredjedeler av intervjuene ble gjennomført på dagtid på hverdager. Man kan tenke seg at skolebarn/-ungdom og arbeidstakere med tradisjonell arbeidstid vil være noe underrepresentert, mens for eksempel pensjonister, studenter, personer uten jobb, turister og foreldre i permisjon kanskje vil være bedre representert.





Figur 48. Informantene fordelt på aldersgrupper. N=417.



Badeanlegget på Sørenga. Foto: Plan- og bygningsetaten.



Havnepromenaden ved odden på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Frognerstranda – tur, trening og naturopplevelser

Intervjuene har blitt gjort i bukta innerst på Frognerstranda, ved Bygdø Allé Båtforening. Dette er slutten av havnepromenaden og planområde for Fjordbyen i vest. Bukta har et lite grøntområde med en park, skateanlegg, treningsapparater, og en marina for småbåter. Stranda har et rikt fugleliv. E18 ligger tett på langs med stranda.

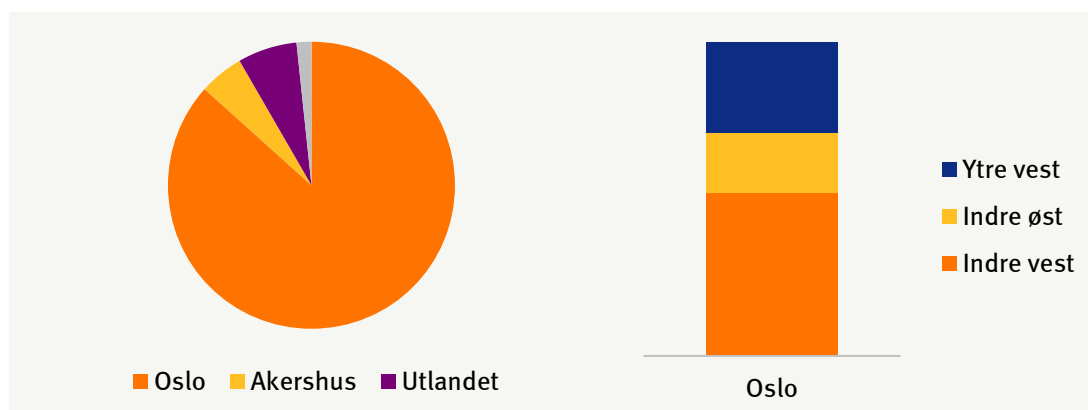
Vi observerte at Frognerstranda er et sted med mange mosjonister som løper og sykler, og tar seg en pause for å strekke ut. Mange går også tur her, og en del benytter seg av styrketreningsapparatene. Skaterampen på stedet trekker barnehager, ungdommer og unge voksne ut hit. Andre mater fuglene eller leser bok. Det finnes noen benker på stedet, hvor vi særlig så eldre mennesker slå seg ned. Marinaen, og klubbhuset som hører til denne, gjør at eiere av private småbåter også oppholder seg her. Midt på dagen er det primært kvinner og menn trillende på barnevogner og pensjonister som oppholder seg på stedet, mens mosjonister og folk som sykler til og fra jobb bruker området om morgenen, og om ettermiddagen.



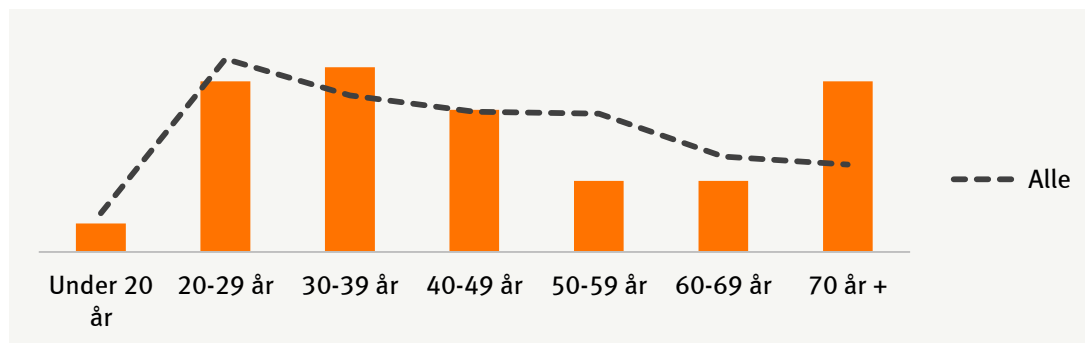
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Nesten alle informantene er bosatt i Oslo, og de fleste av dem er fra de vestlige bydelene. Det er ingen fra bydelene i ytre sør eller ytre øst. Det tyder på at dette primært er et lokalt rekreasjonsområde.



Figur 47. Frognerstranda. Venstre: Alle informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilhørighet, N=52



Aldersprofilen på Frognerstranda er litt eldre enn andre steder, og en betydelig andel av informantene er i aldersgruppen 70 år og eldre.

Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

informantene er der i forbindelse med at de har båt plass der. Blant informantene uten egen båt er det delte meninger om marinaen, noen liker å se på båtene, mens andre mener de tar for stor plass.

Flere nevner at de savner offentlige toaletter, drikkevannskilde og bedre søppelhåndtering. Andre ønsker seg bedre vannkvalitet i sjøen, flere bøyer til å fortøye båter, grillplass, flere benker, lekeplass for barn eller bedre markering av sykkeltraseen.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Flere søppelbøtter; det er mye hundebæsj i området. Trafikken må også reduseres.

Kvinne 54 år fra Ullern.

“

Nei, jeg er ikke noen ekspert. Kanskje en spring med vann! Jeg har med meg fem flasker, men når de er tomme må jeg bare gå.

Mann 28 år fra Frogner.

Offentlige toaletter.

Mann 39 år fra Gamle Oslo.



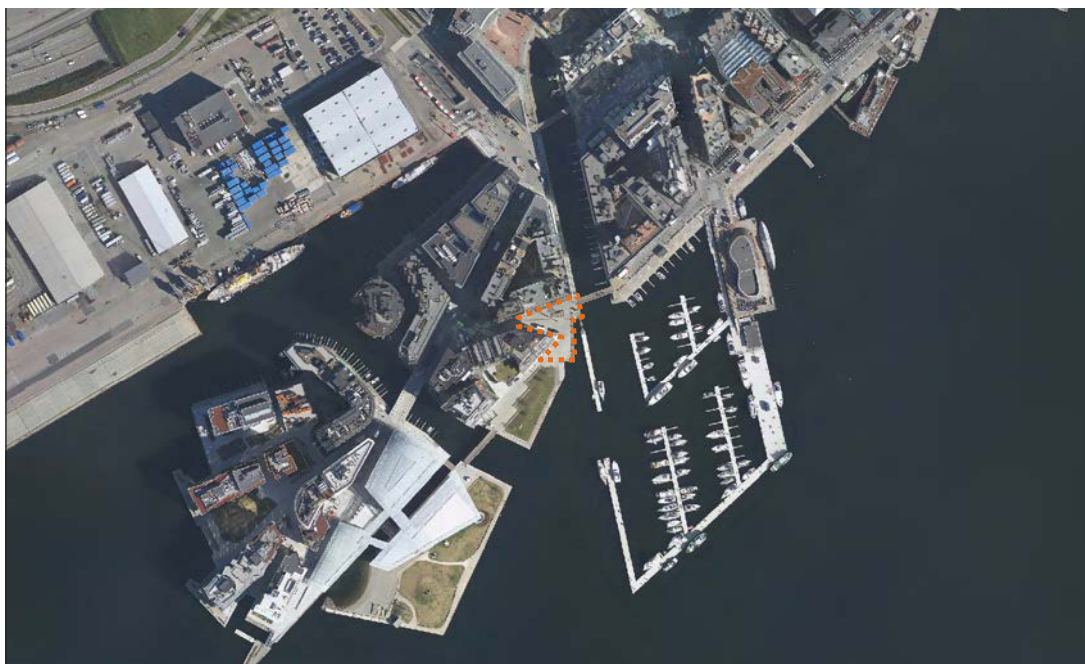
Frognerstranda sett mot sentrum. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Tjuvholmen – lunsj, jobb og sightseeing

Tjuvholmen omfatter øyene Skjæret og Holmen og det landfaste området Odden, og stod ferdig utviklet i 2015. Intervjuene har blitt gjort på Odden ved broforbindelsen over til Aker Brygge, fordi det er et sted mange passerer. Foruten Astrup Fearnley museet, finner man badestrand, parkanlegg, kontorbygg, boliger, butikker, restauranter, cafeer, hoteller og utkikkstårnet «Tjuvtitten» her.

Det er stort sett et yrende folkeliv, og mange ulike aktiviteter finner sted. Mennesker er på vei til og fra jobb, turister og handlende vandrer rundt, folk spiser på restaurantene, bader, soler seg, legger til med båtene sine, eller sitter og slapper av. Det finnes benker på stedet, men de aller fleste sitter i trappene som leder ned mot vannet.

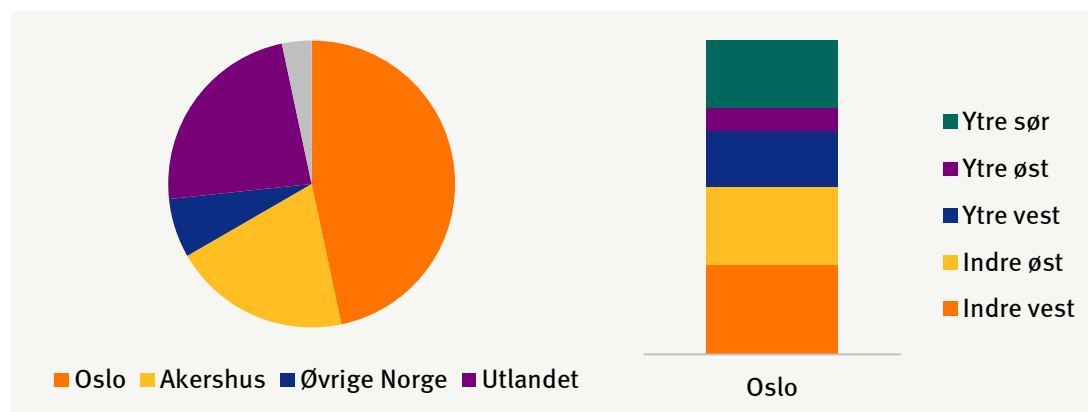
Tjuvholmen er et sted som tydelig endrer stemning og karakter avhengig av hvilke dager og hvilke tidspunkter man oppholder seg der. Dette henger antakeligvis sammen med at området både er tilholdssted for kontorer, boliger, serveringssteder, museum og rekreasjonsområder.



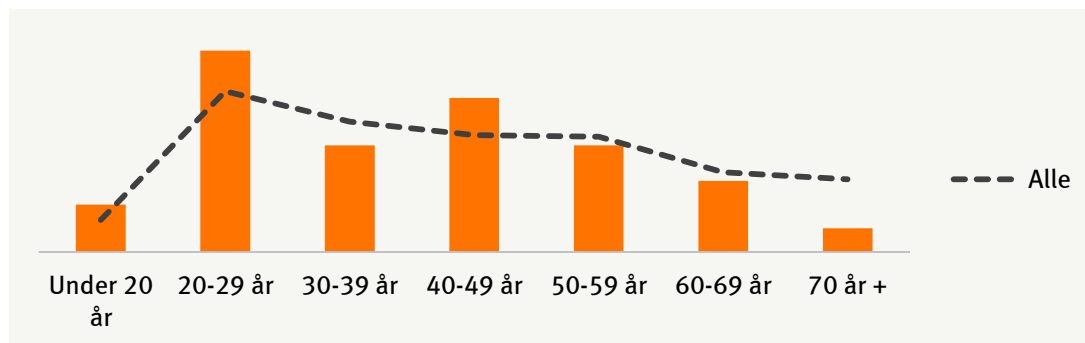
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Informantene er fra både Oslo, øvrige Norge og utlandet, se figur 51. Informantene fra Oslo er fra alle deler av byen, men med en liten overvekt av personer fra indre by. Det er høy andel unge blant informantene, se figur 52.



Figur 51. Tjuvholmen. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilørighet. N=28.



Hva gjør du her i dag?

Det er en sammensatt gruppe som besøker Tjuvholmen, både turister og oslofolk på sightseeing, personer som jobber i området, og personer som oppsøker stedet jevnlig på fritiden for å benytte seg av serveringstilbudet, parken, bryggene eller stranda. Se figur 53.

Over to tredjedeler hadde et planlagt besøk til området. De fleste av informantene er på Tjuvholmen for 1-4 timer. En fjerdedel skal være der hele dagen, mens et lite mindretall er der for et kort opphold. Nesten halvparten av respondentene er i området daglig eller ukentlig. Flere av respondentene fra helgeintervjuene har ankommet stedet med seilbåt og enten hatt et stopp her på noen timer eller lagt til for en eller to netter.



Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

Tjuvholmen beskrives overveiende som veldig fint. Andre beskrivelser som går igjen er at stedet er åpent, moderne, flott, urbant, rent, koselig og rolig, og har en fin utsikt. Enkelte er mer negative og omtaler det som snobbete eller at det er mye støy og for mye mennesker. Se figur 54 og sitater.

burde vært et utvalg av rimeligere butikker og en dagligvareforretning. Flere etterlyser et bedre kollektivtilbud til Tjuvholmen, for eksempel i form av buss eller båt. I tillegg etterlyses offentlige toaletter.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Mer live musikk, og kanskje en karusell for barn. Gatemusikanter sånn som ved Nasjonalteateret. Det gjør det livligere. Og åpne wifi-spots for turister hadde også vært fint.

Kvinne 61 år fra Hellas.

“

Flere sittemuligheter. Uformelle caféer, det er lett å ikke føle seg inkludert her, slik som det er nå. Det er som om det forventes at man oppfører seg på en spesifikk måte, en korrekt måte.

Kvinne 46 år fra Sagene.

En ordentlig marina med en bensinstasjon. Dette er hovedstaden, så det burde være plass til flere båter i sentrum.

Mann 35 år fra Akershus

Det hadde vært bra med flere billige butikker, dagligvareforretninger, mer folkelige butikker.

Mann 24 år fra St. Hanshaugen



Sjøbadet på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Rådhuskaia – gjennomgang, venting og sightseeing

Intervjuene har blitt gjort på kaiområdet foran Rådhusplassen. Det er mange benker i området, særlig i statueparken Synken foran Rådhuset, hvor det er fontener og grønt. På selve plassen og kaia er det få sitteplasser. Men vil man ned til vannet kan man sitte i trappene som ligger i forbindelse med brygga, hvor det ofte ligger eldre skuter og seilbåter fortøyd.

Tidvis er plassen fylt av lokale og turister i alle aldre, mens den andre ganger er mennesketom, spesielt tidlig på formiddagen. Stedet preges av at mange passerer i området, spesielt i rushtiden. Området er en viktig del av byens sykkelveinett, og mange syklistene kommer i høy hastighet forbi.

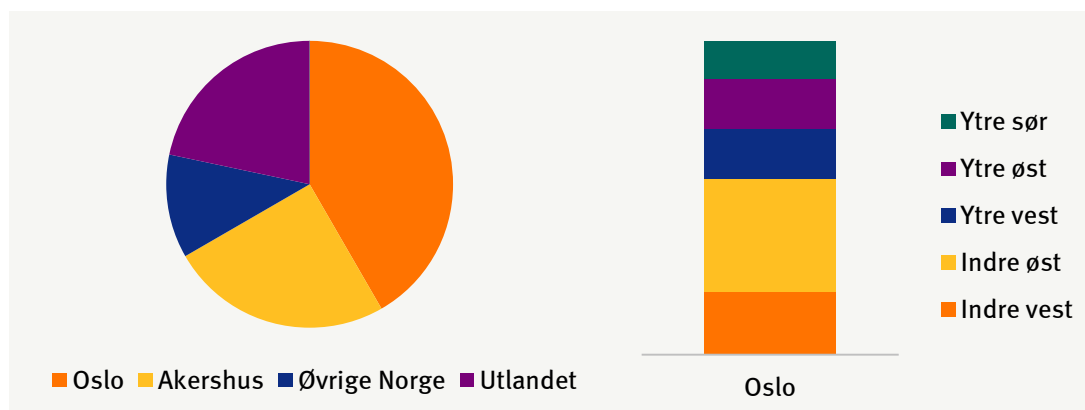
Mange passerer Rådhuskaia på vei til og fra Aker Brygge og Tjuvholmen, eller for å ta Nesoddbåten eller båt til Øyene. Andre er i området i forbindelse med sightseeing, for å se på båtene eller for å ta en pause. Det er tidvis mange turister i området, og flere av dem kommer fra cruiseskipene som ligger ved Vippetangen.



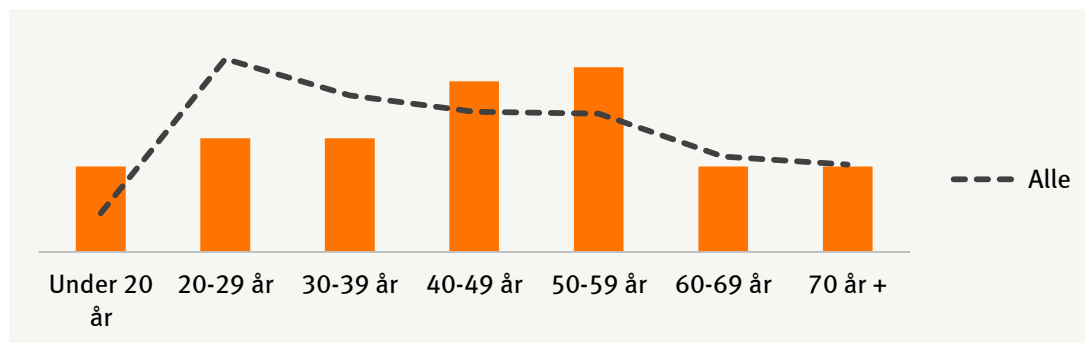
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Det er god spredning i hvor informantene kommer fra, og Rådhuskaia har lavest andel fra Oslo, og jevnest fordeling mellom Oslo, Akershus, Norge for øvrig og utlandet, se figur 55. Det er personer fra alle deler av Oslo, med en hovedvekt av personer fra indre øst. Det er like mange



Figur 55. Rådhuskaia. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilørighet, N=25.



fra ytre øst som ytre vest. Det er en relativt jevn fordeling blant aldersgruppene, inkludert en betydelig andel informanter under 20 år.

Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

tiggere er sjenerende. Ellers nevnes blant annet søppelhåndtering, trafikk, byggearbeid og måker.

Nærheten til sjøen og at det er et kaiområde hvor man kan se båter, til tross for at beliggenheten er midt i byen, trekker mange fram som positiv. De historiske bygningene i omgivelsene er noe flere informanter oppgir at de liker svært godt ved stedet, som Akershus festning, Rådhuset, Vestbanestasjonen og gjenværende deler av Aker mekaniske verksted.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Havet må få lov til å være i sentrum. Det må ikke bli for mye "tivolil" rundt her!

Mann 42 år fra Oppland,

“

Det hadde vært fint med litt mer sånne gamle ting. Noen arbeidsfolk, litt oljesøl. Det er synd at alt skal være så striglet.

Kvinne 55 år fra Sagene

Serveringsmuligheter på Rådhuskaia. Det er noen utsalgssteder her, men det kunne godt ha vært flere.

Kvinne 55 år fra Vestre Aker.

Jeg unngår ofte rushtidene. Da må man sykle i zigzag her.

Kvinne (22) fra Gamlebyen, på Rådhuskaia

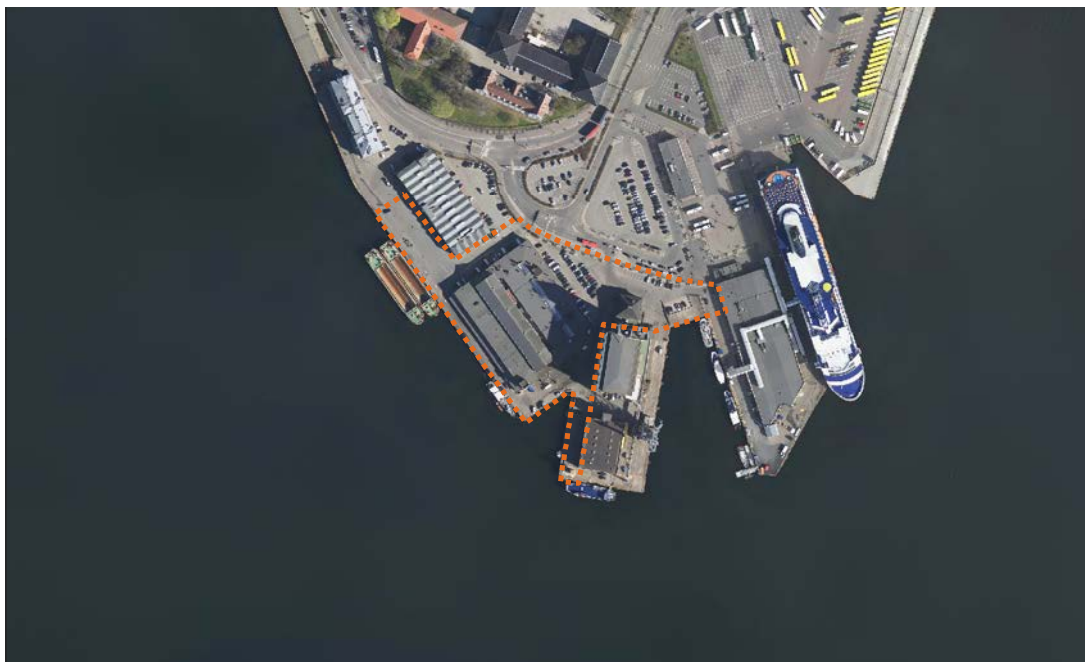


Rådhusplassen sett fra vest. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Vippetangen – fiskere og cruiseturister

Intervjuene har blitt gjort i området langs kaia på Vippetangen, og på innsiden av bebyggelsen inn mot byen. Vippetangen er et område som enda ikke har gjennomgått noen større transformasjon. Snøhetta arkitektkontor holder til i Skur 39 ytterst på kaiområdet. Dette er én av flere lagerbygninger som, i tillegg til stedets fiskehall fra 1934 vitner om at det har vært stor aktivitet knyttet opp til havnevirksomhet og fiskerinæring her. Administrasjonsbygget til Oslo Havn KF er lokalisert her og ligger i Skur 38.

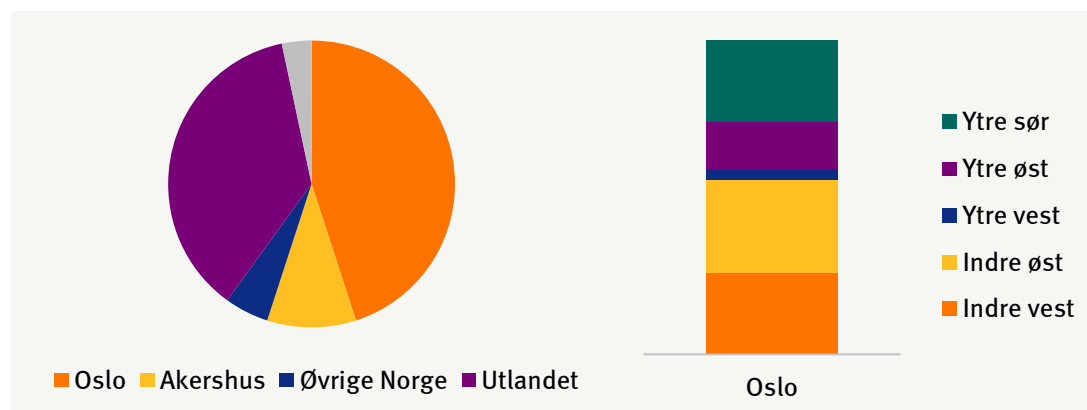
Dette er et stille område sammenlignet med andre deler av Fjordbyen, og intervjuområdet er derfor større enn på de andre stedene, for å få nok informanter. Hovedaktiviteten blant de som oppholder seg der er fiske, og sosialt samvær og måltider i forbindelse med det. På strekket mellom Vippetangen og Rådhuskaia er det havn for cruisebåter, og inn mot Langkaia ligger ferger som går til Danmark og Kiel. Området er derfor også preget av turister, som ankommer puljevis, og ellers andre forbigående.



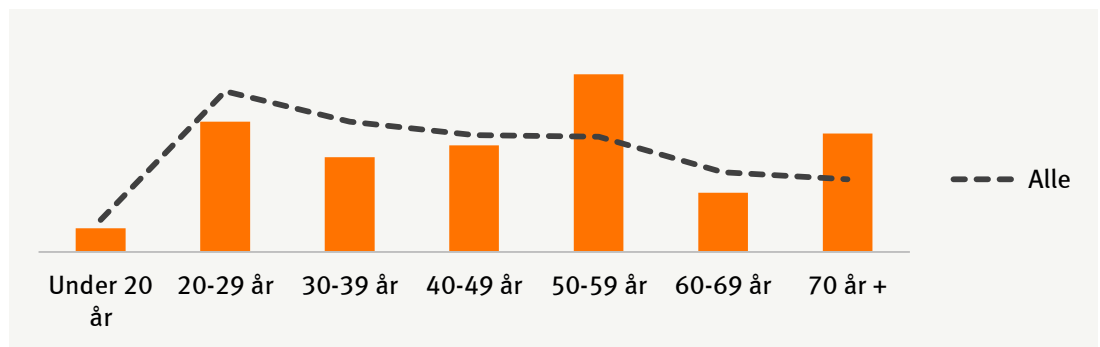
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Vippetangen er det stedet med høyest andel informanter fra utlandet, og de utgjør nesten like mange som de fra Oslo, se figur 59. Blant de som bor i Oslo er de fleste bosatt i indre by. I likhet med på Rådhuskaia er ytre øst godt representert her i forhold til de andre stedene i Fjordbyen.



Figur 59. Vippetangen. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilørighet, N=27.



Det er høyere andel enn gjennomsnittet av informanter i femtiårene, og over 70 år, se figur 60. Vippetangen er det intervjustedet som har lavest andel under førti år. Det er overvekt av menn, 44 av 60 informanter.

Hyordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

enklere å kunne ta med fiskeutstyr eller barn. Enkelte savner mulighet for å sitte i skyggen. Andre synes det lukter vondt og at stedet er stygt. For turistene som passerer her kommer det fram at Vippetangen primært er et sted å ta båten fra eller gå forbi på vei til andre steder. Enkelte fiskere sjeneres av puljene med turister som passerer.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Det er vanskelig å finne fram. Her er det manglende skilting og det er ikke enkelt å vite hvor man har lov til å gå.

Kvinne 64 år fra Storbritannia.

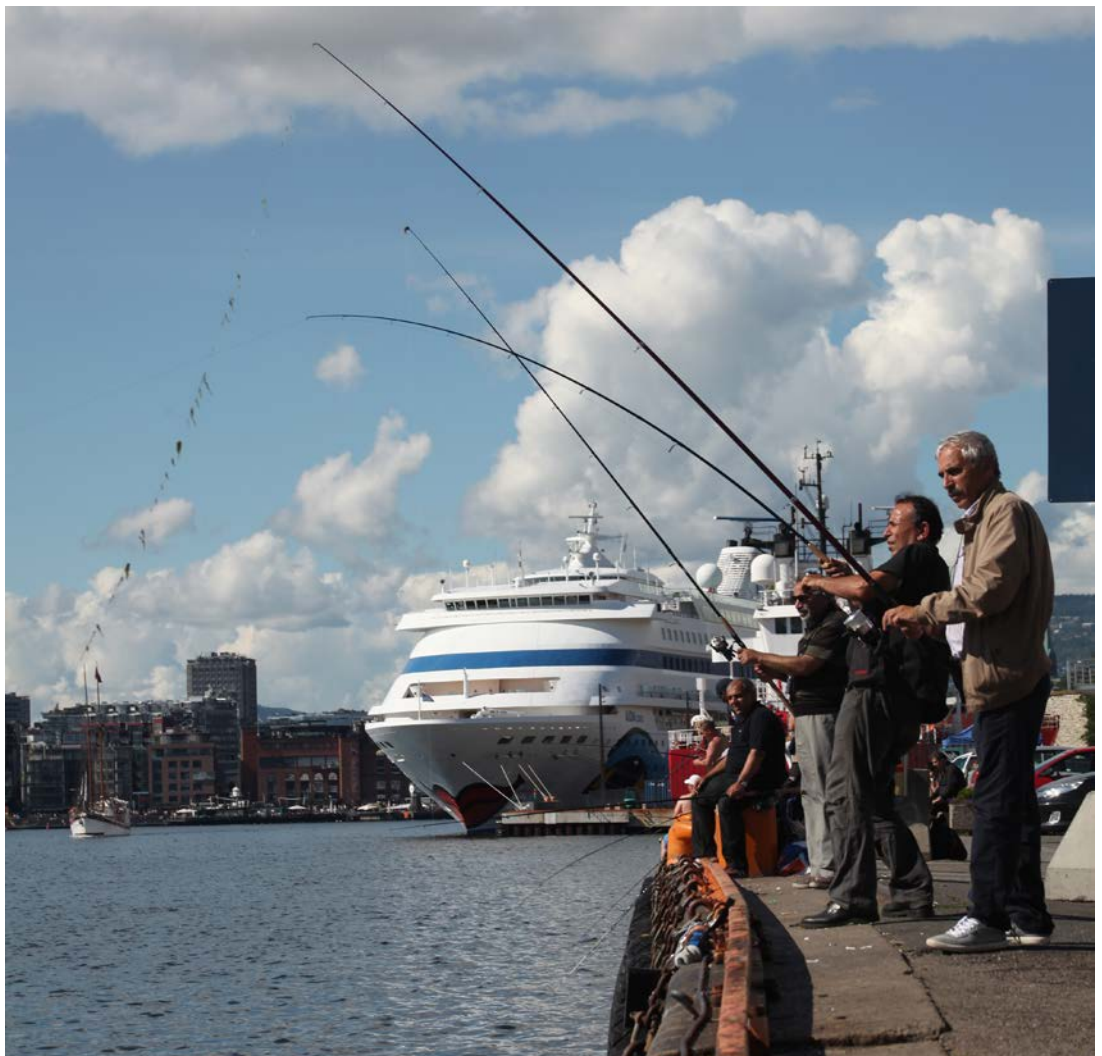
“

Her er det mange ubenyttede områder. Stedet virker øde og dødt og er folketomt. Det kunne f.eks. vært fullt av husbåter her, slik som i København eller Amsterdam. Man kunne hatt en festival her nede, eller et loppemarked eller utsalg av kunsthåndverk; noe som kan trekke folk ned hit.

Mann 63 år fra St. Hanshaugen, intervjuet på Vippetangen

Det er viktig å bevare dette stedet som et sted å fiske. Mange folk møtes og prater sammen her. Det bør ikke forandres.

Mann 39 år fra Litauen.



Flskere og cruiseskip på Vippetangen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Langkaia – medbrakt lunsj og sightseeing

Intervjuene har blitt gjort innerst på Langkaia, ved Havnepromenadens infopunkt nr. 10 og like ved fotgjengerovergangen over Dronning Eufemias gate. Ved intervjupunktet var det mange passerende, på vei ut langs Langkaia, eller er på vei mot Operaen og Sørenga.

Langkaia er en del av Havnepromenaden, og strekningen har mange benker, gressplener og annen beplantning. Det er også et lite skateanlegg der. Fotgjengere, joggere, syklister, skatere og folk på rulleskøyter bruker promenaden, det er mange turister og andre som går fordi på sightseeing, og mange stopper opp for å ta bilder av Operaen.

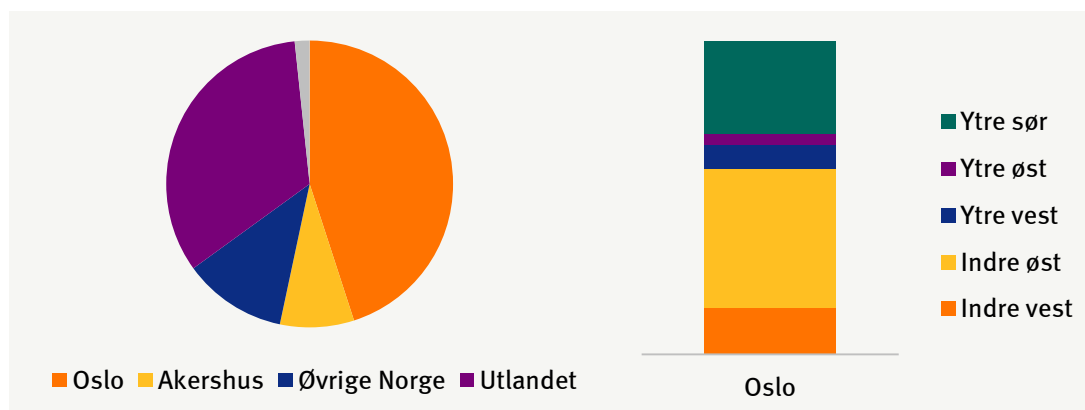
Møbleringen og parkanlegget brukes av folk som spiser eller slapper av. Det er et strekke uten serveringssteder, bortsett fra iskiosk lenger ut mot Vippetangen, men det er mange som har med seg egen mat og drikke.



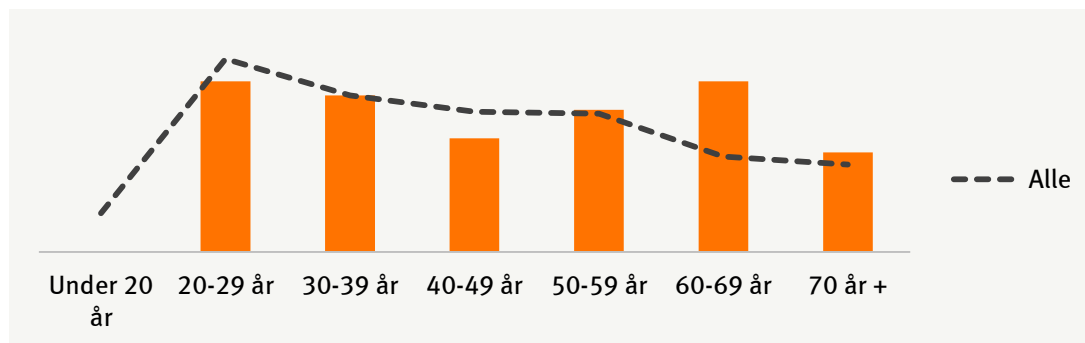
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

En tredjedel av informantene på Langkaia er fra utlandet. Litt under halvparten er fra Oslo, se figur 63. Av informantene fra Oslo er det aller flest fra indre øst, og det er få fra ytre vest og ytre øst. Aldersfordelingen blant informantene er relativt jevn, men det er ingen under 20 år, og en betydelig andel som er over 60 år, se figur 64.



Figur 63. Langkaia. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilhørighet, N=27.



Hva gjør du her i dag?

Over en tredjedel av informantene befant seg ved Langkaia i forbindelse med sightseeing, gjerne for å se på Operaen og sjøen. Dette var både turister fra utlandet, besøkende fra andre deler av landet og oslofolk . En fjerdedel av informantene er på Langkaia for å spise medbrakt lunsj. En annen stor gruppe er der for å slappe av på benkene eller gresset, alene eller sammen med andre. Se figur 65.

Flertallet av informantene er på Langkaia spontant, uten at det var planlagt. Nesten halvparten av informantene er der på et kort opphold eller passerer, mens like mange er i området i 1-4 timer. Litt over en tredjedel av informantene er der daglig eller ukentlig.



Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

Langkaia beskrives som fint og åpent, og som et behagelig sted, med utsikt. Det beskrives også som rolig, flott, grønt, bra, moderne, rotete, tilrettelagt og avslappende. Se figur 66 og sitater.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Steder å kjøpe is og drikke. Det savner jeg her. Også drømmer jeg om at Havnelageret blir hotell!

Kvinne 58 år fra Gamle Oslo

Mindre bygningsarbeid, og flere spisesteder kanskje.

Mann 30 år fra Sri Lanka

“

Rød tråd! Det føles ikke ut som en veloverveid plan. Det burde vært bedre gjennomført. Høyere busker bak oss hadde skjernet fra busser og trafikk.

Kvinne 24 år fra Gamle Oslo

Det hadde vært bedre dersom trafikken på E18 hadde vært borte. Også hadde det kanskje vært fint om det ble gjort lettere å finne veien fra Akerselva til Langkaia, for det er helt umulig.

Mann 41 år fra Buskerud



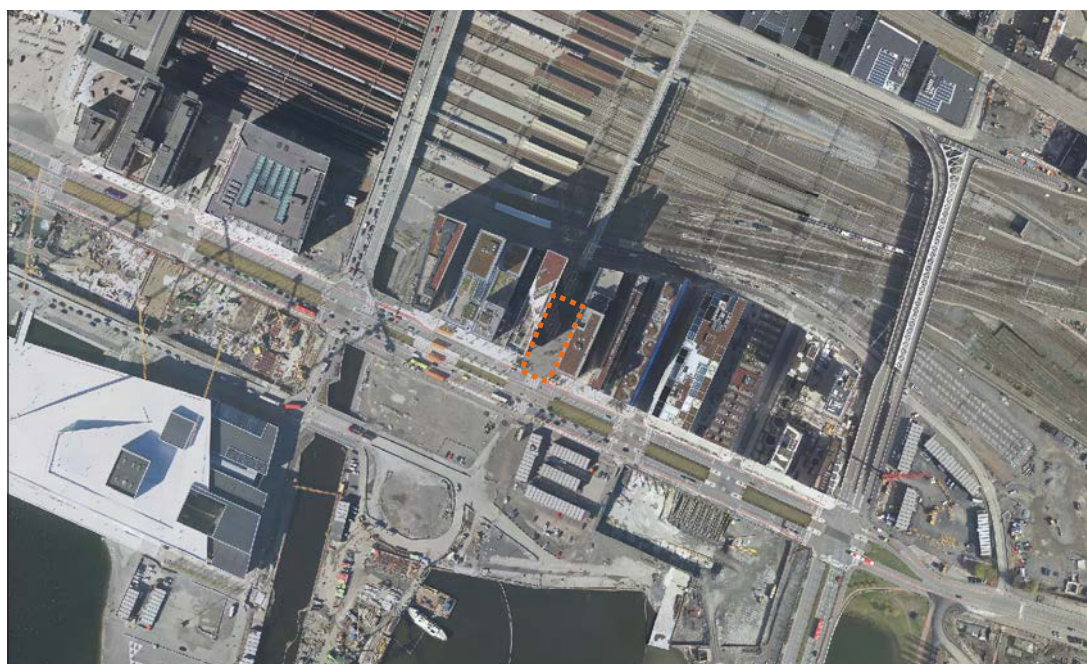
Langkaia sett mot Operaen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Barcode – gjennomgang og arbeidsplass

Intervjuene har blitt gjort på Stasjonsallmenningen ved Dronning Eufemias gate, like nedenfor gangbroen Akrobaten som går over jernbanesporene til Schweigaardsgate.

Barcode er hovedsakelig forretningsbygg og en del boliger. På gateplan er det restauranter, og enkelte andre publikumsrettede virksomheter. På restaurantene mot sjøen er det gode solforhold og ofte folksomt. Mange mennesker som passerer er på vei til jobb i høyhusene, eller på vei til eller fra andre steder. En del ferdes på sykkel. Ved lunsjtider inntar både de som arbeider på stedet og andre mennesker kaféene og restaurantene.

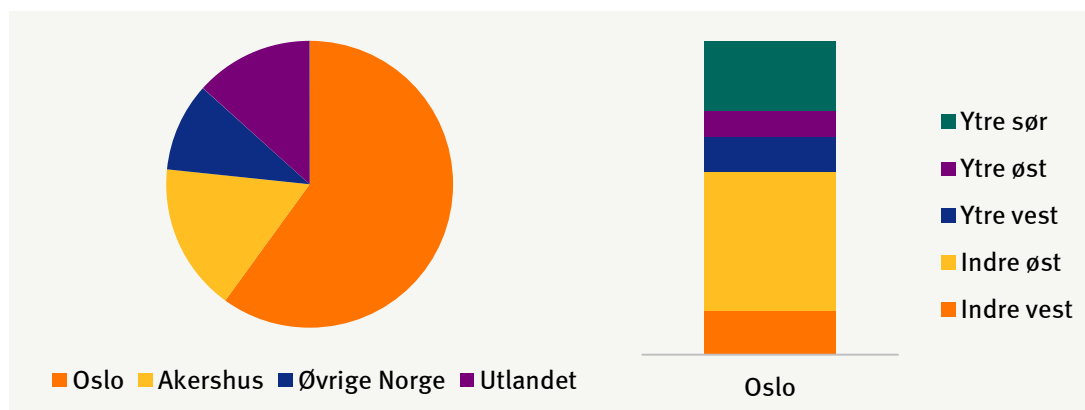
Stedet utpeker seg, i likhet med Vippetangen som et noe mannsdominert område og da særlig om morgenen når de som arbeider i Barcode er på vei til jobb. Det er få som bare oppholder seg på dette intervjustedet, foruten de som sitter på serveringsstedene. Det henger nok sammen med at det er det eneste av intervjustedene som er et stykke unna sjøen, og at det ikke er tilrettelagt med benker på samme måte som de andre stedene.



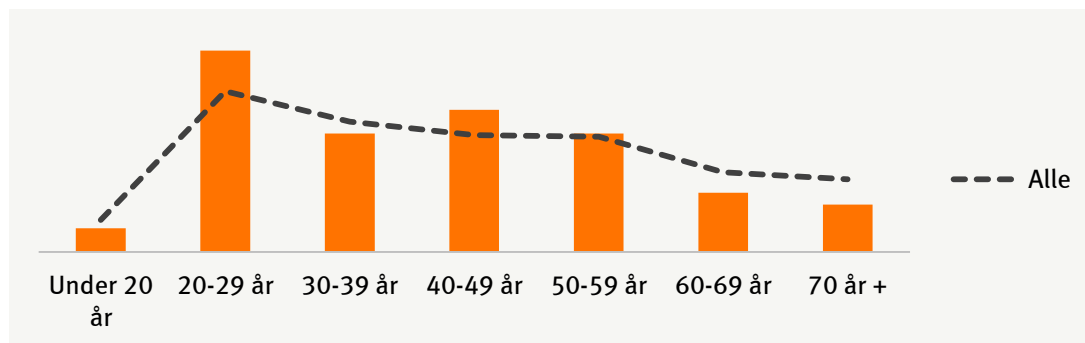
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Over halvparten av informantene er fra Oslo, og over halvparten av disse bor i indre by, fortrinnsvis indre øst. Det er relativt god spredning i alder på informantene, men høyere andel av spesielt dem mellom 20 og 30 år. Det er noe lavere andel av de eldste aldersgruppene.



Figur 67. Barcode. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilørighet, N=36.



Figur 68. Barcode: aldersfordeling informanter, N=60. "Alle" er andelen i aldersgruppene i hele utvalget av informanter, på tvers av sted, N=420.

Hva gjør du her i dag?

En tredjedel av informantene er ved Barcode i jobbsammenheng, og dette er særlig informanter vi traff på hverdager. Enkelte bor der. Ellers er det en betydelig andel som går på tur forbi som rekreasjon, andre er på vei til andre steder og bruker Akrobaten eller Dronning Eufemias gate som transportetappe. En del er også på sightseeing i området, og vil se arkitekturen og Operaen. Se figur 69.

Barcode er stedet med høyest andel planlagte besøk, og flest informanter som skal oppholde seg der hele dagen. Dette er på grunn av at mange jobber der. Det er innslag av mange nasjonaliteter blant dem som jobber i Barcode.



Figur 69. Barcode: Ordsky basert på spørsmålet "Hva gjør du her i dag?". Generert ut fra enkeltordene i svarene.

Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

Barcode beskrives aller mest som fint og moderne. Andre positive ord som går igjen er kult, fantastisk, bra og interessant. Mer negativt beskriver noen stedet som bråkete, eller sier at de ikke liker arkitekturen. Barcode er det stedet med mest kontraster i beskrivelsene, noen elsker det, mens andre er kritiske til hele prosjektet. Se figur 70 og sitater.

Hva liker du mest og minst ved dette stedet?

Over halvparten av informantene sier at det er arkitekturen er noe av de liker best ved Barcode-området, enten bygningene eller utformingen av byrommene. Bebyggelsen oppfattes som moderne, variert, spesiell og at den gir Oslo et storby-preg. Flere kommenterer at de liker utformingen av Stasjonsallmenningen fra Dronning Eufemias gate opp til Akrobaten. Andre trekker fram at det er i nærheten av sjøen, Operaen, Sørenga bad, eller tilbudet av restauranter som er best med området.

Det som oppleves negativt rundt Barcode er for de fleste bygningsarbeidet som pågår i nærheten, på grunn av støyen, barrierene og rotet det skaper. Andre nevner trafikk eller dårlige løsninger for både bilister og syklist, eller høyt prisnivå på serveringstilbudet.

Enkelte er kritiske til utformingen av Barcode, og syns det er for høyt eller mener det er stygt. Enkelte andre, som syns arkitekturen er fin, er negative til at det nå oppføres bygg foran som vil skygge for Barcode-rekken. Noen savner mer liv, farger og grønnsstruktur på gateplan.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Jeg skjønner jo at det er en utviklingsprosess, men det er byggingen altså. Fint om det kunne blitt ferdig.

Kvinne 60 år fra Akershus.

“

Jeg er litt spent på hvor mye folk det er her på kveldstid. Det ville kanskje føltes litt stengt. Jeg er usikker på om jeg ville gått her på natten.

Kvinne 43 år fra Søndre Nordstrand.

Skilt på engelsk som forteller om stedenes og bygningenes historie.

Mann 21 år fra USA.



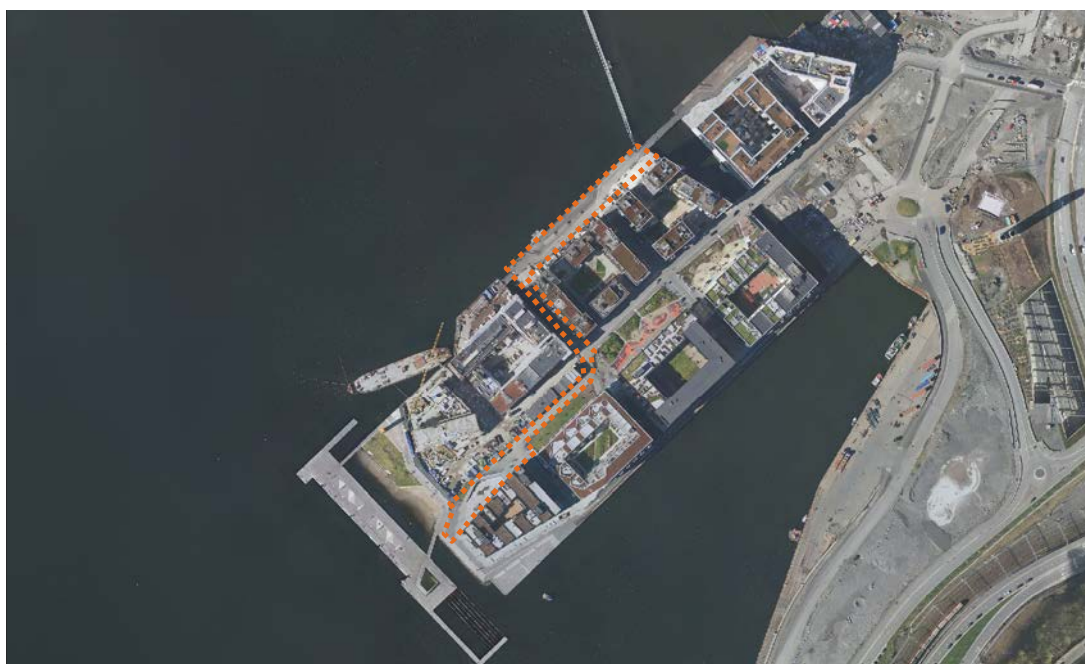
Barcode rekken sett fra gataplan i Dronning Eufemias gate. Foto: Plan- og bygningssetaten.

Sørenga – bading, soling og avslapning

Intervjuene ble gjort på bryggene der utstikkeren kobles til Sukkerbiten via en flytebro, og langs strekningen ut mot sjøbadet.

Sørenga har flere restauranter og cafeer, samt dagligvarehandel. Den Norske Turistforening har opprettet et friluftshus ytterst ved Sjøbadet, med blant annet utleie av kajaker. Det er rikelig med sitteplasser langs bryggene. Det store trekkplasteret for området er sjøbadet ytterst på Sørengautstikkeren, som har en sandstrand og et stort flytende badeanlegg. Det er flere mennesker her enn ved restaurantene langs Sørengastranda. De fleste syklistene og gående ankommer området via den midlertidige gangbroen fra Sukkerbiten.

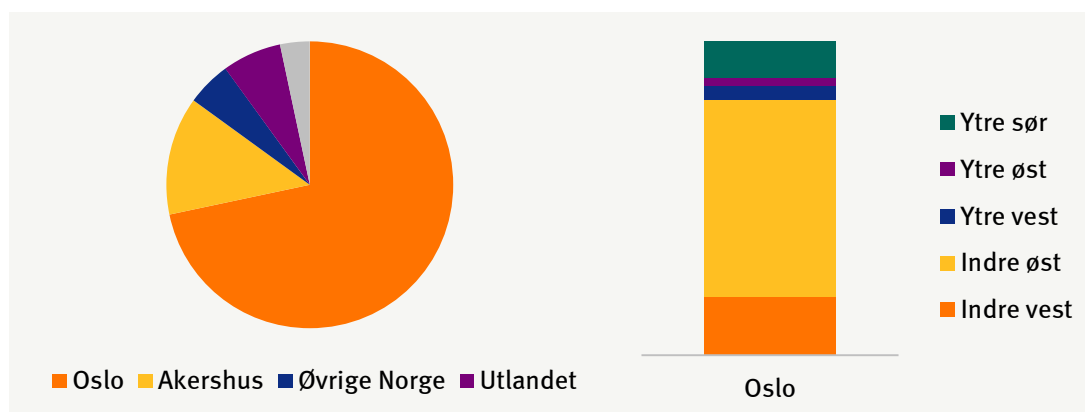
Når værforholdene er gode er stranda, bryggene og restaurantene ofte helt fulle. Det er særlig ungdom, unge voksne og barnefamilier som bader og soler seg. Atmosfæren er avslappet, og mange går i badetøy og barbeint til kaffebaren og toalettet.



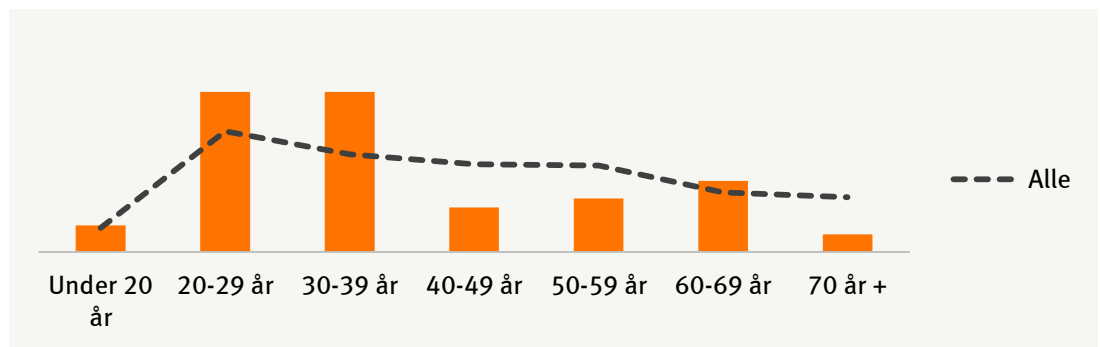
Avgrensning av intervjuområdet. Ortofoto 2016.

Informantenes bosted og alder

Over to tredjedeler av informantene var bosatt i Oslo, og godt over halvparten av disse var fra indre øst. Få av informantene var fra ytre by. Dette tyder på at Sørenga særlig er et populært område for befolkningen i de nærmeste bydelene.



Figur 71. Sørenga. Venstre: Informanter etter oppgitt bosted, grå betyr uoppgitt. N=60. Til høyre: fordeling av informanter fra Oslo etter bydelstilørighet, N=43.



Aldersprofilen er ung, nesten to tredjedeler av informantene på Sørenga var under 40 år. Det er betydelig høyere enn gjennomsnittlig andel av de unge voksne i tju- og trettiårene.

Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?



Figur 74. Sørenga: Ordsky basert på spørsmålet "hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?"

*Et sted med plass til mange forskjellige typer mennesker. En
ressurs for de som bor i øst.*

Kvinne 51 år som jobber på Operaen og der for å slappe av,
bosted Gamle Oslo.

*Det er perfekt for en som er født og oppvokst ved sjøen! En
fantastisk strandtomt midt i byen! Det er urbant og sjø samtidig.*

Kvinne 65 år som bor på Sørenga.

“

Fint, dyrt, stilig.

Kvinne 52 år på badetur med tenåringsbarn, bosted Nordmarka.

*Under utvikling. Mye potensiale. Det er et ryddig område, sett
bort i fra byggingen altså.*

Mann 27 år som soler seg, bosted St. Hanshaugen.

Veldig ålreit, masse folk, likevel veldig bra.

Mann 25 år som soler seg og bader, bosted Gamle Oslo.

*Stor forandring, veldig sesongavhengig, men nå sommerlig og
hyggelig*

Kvinne 30 år med barnevogn, bosted Sørenga.

Hva liker du mest og minst ved dette stedet?

Tilgangen til sjøen og badeanlegget fremheves av de fleste som det beste ved Sørenga, og mange liker at det er så sentralt og at det er fin utsikt og nærhet til naturen og øyene. Mange setter pris på utformingen av bryggeanlegget, at det er treverk, og at det er godt tilrettelagt for ulike brukere. Stedet beskrives som rent, fint og romslig. Toalettfasiliteter nevnes som positivt av halvparten av informantene. Enkelte nevner at de liker Sørenga fordi de syns det er mindre vestkantpreget enn for eksempel Tjuvholmen, og at det er en mer avslappet atmosfære.

Det som nevnes som negativt er variert, og ikke alle har noe negativt å si. Beskrivelsene varierer også etter tidspunkt på dagen og hvor mye mennesker som er der. Flere beskriver stedet som bråkete på grunn av byggearbeid, eller på grunn av at det er mange mennesker der. Noen synes det er trangt om plassen, og enkelte har opplevd lite hensynsfull oppførsel fra andre badegjester. Noen nevner som negativt er at det ikke er nok søppelkasser i området, og noen mener vannkvaliteten er for dårlig.

Flere nevner at de savner mer sykkelparkering, flere søppelkasser og toaletter. Andre nevner drikkevannskilde, enkle serveringstilbud, omkleddingsrom, matbutikk, bar, bedre skilting, stoler og benker, skygge, lekefasiliteter for barn, volleyballbane, flere badestiger eller mer grøntareal. Veien ut til sjøbadet oppleves av flere som kronglete og lang, og uten kollektivdekning, mens andre opplever stedet som nært og sentralt.

Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre?

Flere mat - og restauranttilbud som har lav terskel her ved sjøbadet. Og en sandvolleyballbane.

Kvinne 44 år bosatt i Marka.

Litt bedre adkomst. Irriterende når folk sykler over broen fra Sukkerbiten! Toaletter er det likevel bra at det er her.

Kvinne 32 år fra Grünerløkka.

Burde vært et stupetårn her, og 50 meter baner. Disse er vel bare 25 tror jeg.

Mann 25 år fra Gamle Oslo.

“

Litt lite toaletter. Mye flasker fra folk som er her om natten. Jeg skjønner veldig godt at de kommer ut hit, men de legger fra seg tomflasker og søppel. Det er viktig med renholdet her.

Kvinne 70 år fra Akershus

Flere toaletter, og kanskje noen steder med skygge. Det er ingen parasoller her.

Mann 35 år fra Østerrike.

Dette er superbra! Et godt tilbud for oss i byen. Bedre enn havna som var her før.

Mann 30 år fra St. Hanshaugen.



Sjøbadet på Sørenga. Foto: Plan- og bygningsetaten.

På tvers av sted – et mangfold av aktiviteter og brukere

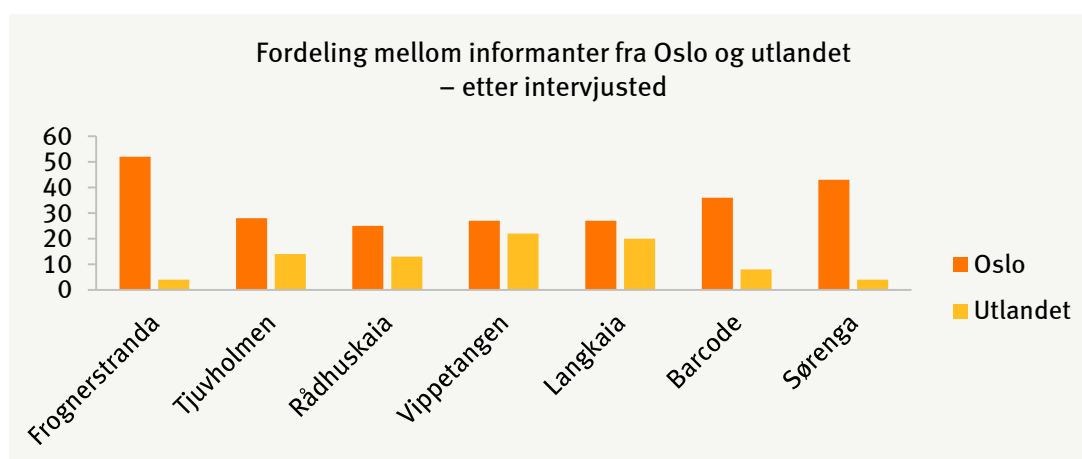
Fjordbyplanen tar sikte på at de sentrale områdene i Fjordbyen utvikles med et variert tilbud av rekreasjon, servering, kultur, boliger og arbeidsplasser, mens andre områder utvikles hovedsakelig med tanke på rekreasjon og nærhet til sjøen. Gjennomgangen av de syv ulike intervjustedene viser store variasjoner, både i brukergrupper, gjøremål, erfaringer og oppfatninger. Sett i sammenheng gir det ulike deler av Fjordbyen en egen profil, som gjenspeiles i svarene informantene gir, både hvor de kommer fra, hva de gjør der, hvor lenge de er der og hvor ofte de besøker området.

Frognerstranda, Vippetangen og Sørenga, Fjordbyens tre nes, er på hver sin måte primært rekreasjonsområder. Frognerstranda som turområde, Vippetangen som fiskeplass og Sørenga som badeplass. Vippetangen er i tillegg også stedet som fortsatt har havnevirksomhet tett på. Tjuvholmen er kjennetegnet av å ha mange forskjellige funksjoner, for både bading, spise og drikke, sightseeing og kultur. Rådhuskaia og Langkaia er offentlige rom nært viktige attraksjoner og i stor grad fri for kommersielle virksomheter, og fungerer som steder å vente, slappe av og gå forbi på sightseeing. Barcode på sin side ligger ved en viktig gangforbindelse mellom Grønland og Fjordbyen, er en stor arbeidsplass, og et sted for sightseeing.

Oslofolk er i alle deler av Fjordbyen – mens turistene holder seg mest sentralt

Fjordbyens offentlige rom brukes av folk fra hele verden, men flertallet av de som ble intervjuet i feltarbeidet var fra Oslo. Variasjonen mellom stedene i hvor informantene kom fra er også med på å tydeliggjøre de ulike delområdenes funksjon, og til dels hvilke grupper som benytter seg av tilbudene. Flere av områdene har som kjent boliger, men beboerne er lite synlig i vårt materiale. Kun to prosent av informantene oppga at de bor i selve Fjordbyen. Litt over ti prosent av informantene oppga at de var i områdene i forbindelse med jobb. Det at de fleste intervjuene ble gjort på dagtid på hverdager gjorde nok at vi traff flere på jobb enn hvis man hadde undersøkt stedene senere på dagen.

Figur 75 viser hvordan områdene Tjuvholmen, Rådhuskaia, Langkaia og Vippetangen i større grad tiltrekker seg turister, mens Frognerstranda, Barcode og Sørenga i større grad preges av lokal bruk. Områdene med flest besøkende fra utlandet kjennetegnes av nærhet til sentrum og til viktige attraksjoner, som for eksempel Operaen ved Langkaia, Astrup Fearnley muséet ved Tjuvholmen, cruiseskiphavn ved Vippetangen, og Akershus festning ved Rådhuskaia. Kort oppsummert kan vi si at Fjordbyen brukes av Oslos befolkning til fritidsaktiviteter, og at turistene beveger seg gjennom området på sightseeing.



Figur 75. Antall informanter fra Oslo og utlandet. Totalt 323 informanter.

Blant informantene fra Oslo er det som sagt overvekt av informanter fra indre by, og fordelingen mellom folk fra bydelene i indre øst og indre vest følger til dels stedenes plassering i byen. Det var klart flere fra bydelene i indre øst enn indre vest på flere steder – spesielt på Sørenga, men

også på Barcode og Langkaia. På Frognerstranda var det derimot langt flere fra indre vest enn indre øst. Tjuvholmen, Rådhuskaia og Vippetangen hadde omtrent like mange informanter fra indre øst og vest. Dette kan tyde på at områdene knytter seg til de nærliggende bydelene, ved at de brukes mest av de som er bosatt nærmest. Og at de sentrale områdene av byen naturlig nok brukes av folk fra ulike kanter av byen.

På samme måte som at spørreundersøkelsen på telefon viste at befolkningen i ytre by i mindre grad hadde besøkt Fjordbyen, var det også færre informanter fra ytre enn indre by. Og tilsvarende telefonundersøkelsen var det færrest fra bydelene i ytre øst, mens ytre vest og sør var bedre representert. De fleste vi traff fra ytre vest var på Frognerstranda, og dersom Frognerstranda ikke hadde vært med, hadde andelen fra ytre vest totalt sett vært omtrent like lav som for ytre øst. Informantene fra ytre sør var hovedsakelig fra Bydel Nordstrand og Østensjø.

En arena for rekreasjon, fysisk aktivitet og byliv

Hele sjøfronten brukes til rekreasjon. Til tur, avslapning, pauser, bading, soling, fising og sosiale treff. Nærheten til sentrum gjør at mange bruker de mest tilgjengelige områdene til lunsjpauser, eller avbrekk fra byturer, for eksempel Langkaia, Rådhusplassen og Vippetangen. Mange informanter uttrykker at sjøen gir en følelse å komme seg litt vekk fra byen, og at det gir ro og pusterom. Noen har faste steder de oppsøker, mens andre er der for første gang.

Havnepromenaden legger til rette for fysisk aktivitet, som kortere eller lengre turer langs sjøen, jogging, skating, rulleskøyter og sykling. Der det er fasiliteter som treningsapparater eller skateanlegg, blir de benyttet og satt pris på. Fjordbyen er også en arena for byliv, både i selskap med andre og alene. Mange bruker Fjordbyen områder til å være sammen med venner og familie, ved å gå ut å spise, for å gå tur eller samles utendørs på grøntarealer, brygger eller på sjøbadene. Andre oppsøker områdene for å være for seg selv ved sjøen, enkelte sier at de liker å sitte alene og ha bylivet med folk og aktiviteter rundt seg.

Vakre steder ved sjøen – som verdsettes på ulike måter

Det generelle bildet er at folk som oppholder seg i Fjordbyen syns dette er veldig fine steder. Både fysiske omgivelser, atmosfære, fasiliteter, menneskene, arkitekturen og utsikten fra



Havnepromenaden ved Aker Brygge. Foto: Plan- og bygningsetaten.

stedene beskrives. Ord som går igjen er moderne, åpent, fantastisk, vakkert, flott, rolig og hyggelig. Andre mye brukte ord er idyllisk, urbant, koselig, avslappende, tilgjengelig, nytt, sentralt, behagelig, kult, interessant, sentralt og tilrettelagt. Felles for alle stedene, unntatt Barcode, er at nærheten til sjøen er en viktig del av opplevelsen av stedet. I disse umiddelbare beskrivelsene er informantene i all hovedsak veldig positive, men noen beskriver områdene som bråkete, rotete, dyrt, sterilt, irriterende, industrielt, uferdig, kaotisk eller skittent. Mange liker at det kan være folksomt og mye liv, mens andre synes det blir for mange folk på et sted.

Det er også variasjon mellom områdene i Fjordbyen. På Frognerstranda og Sørenga bad er man tettere på de naturlige omgivelsene, og dette reflekteres i beskrivelsene av disse stedene. Frognerstranda med strand, grøntområder og utsikt mot Bygdøy, og Sørenga med nærheten til vannet, trukket ut fra byen, og utsikt mot Hovedøya. Det var generelt svært stor begeistring over sjøbadet på Sørenga. Det folk likte minst på Frognerstranda var trafikkstøyen fra E18, mens det på Sørenga var det pågående byggearbeidet som ble trukket fram som negativt ved stedet.

På andre steder er arkitekturen mer framtrædende, som ved Barcode og på Tjuvholmen, og disse stedene beskrives av mange som moderne og urbane. Tjuvholmen beskrives også for alle sine tilbud, med servering, kultur, strand og park. Barcode er området det kommer fram mest delte og sterke meninger om. De fleste har svært positive beskrivelser og synes bygningene tilfører Oslo et storbypreg, men noen syns ikke noe om utformingen eller syns den for eksempel er "fremmed". Enkelte uttaler kritikk mot den politiske prosessen rundt utbyggingen av området, og andre igjen er kritiske til at det blir oppført nye bygninger foran som vil dekke for bygningsrekken.

Både Rådhusplassen og Langkaia blir ofte beskrevet som åpent, avslappende og behagelig. Rådhusplassen blir også omtalt som et veldig vakkert sted, mens Langkaia er populær på grunn av utsikten mot Operaen. De har felles at det er delområder med mange steder å sitte og slappe av. Vippetangen beskrives nokså ulikt av forskjellige brukere. Stedet er ikke ferdig utviklet, og mens noen beskriver det som rotete, synes andre det er sjarmerende, "laid back" og fint.



Operataket møter sjøen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Etterspørsel etter toaletter, vann og varierte tilbud

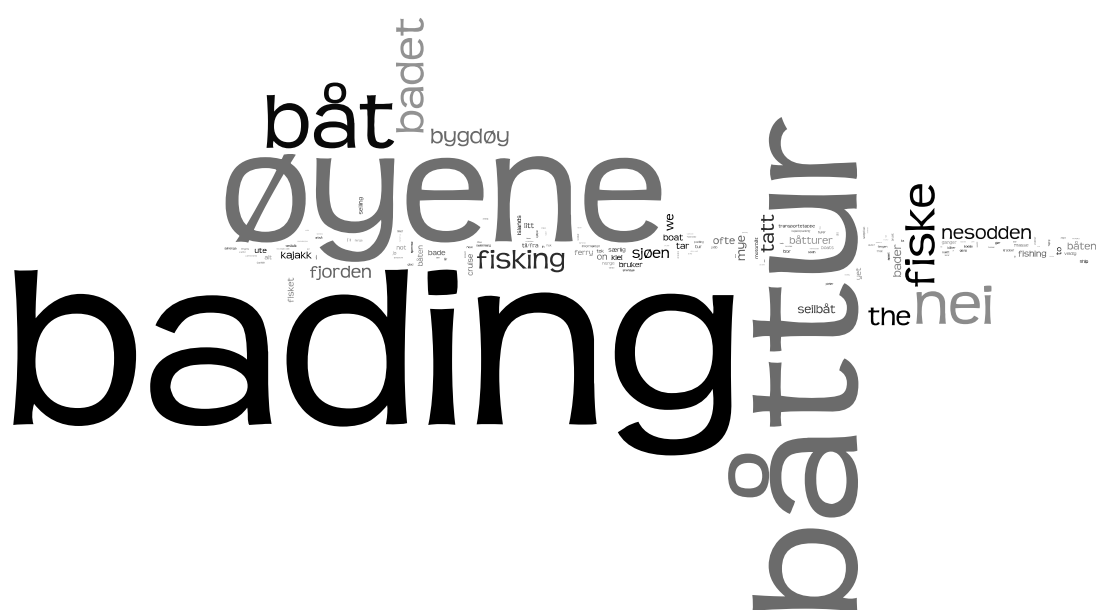
Mange av informantene hadde ingen forslag til hva som kan gjøre Fjordbyen bedre, men den vanligste tilbakemeldingen på hva de savner, er at det mangler offentlige toaletter. Dette går igjen på samtlige intervjusteder. Andre fasiliteter som etterlyses på mange av intervjustedene er mulighet for å fylle vann. Det gjelder særlig der hvor folk oppholder seg lenge, for eksempel fra de som fisker eller tar seg en pause på Vippetangen, de som trener eller går tur langs Havnepromenaden ved Frognerstranda, Rådhuskaia og Langkaia, og de badende på Sørenga og Tjuvholmen. Det er også etterspørsel etter sitteplasser under tak og wifi. Blant informanter med barn nevner flere at de har gått tur langs Havnepromenaden, badet på Sørenga eller Tjuvholmen, eller vært på sightseeing, men mange etterlyser samtidig flere aktiviteter eller fasiliteter for barn, for eksempel lekeplasser.

Ved flere anledninger fortalte informantene at det var godt vi spurte dem om Fjordbyen, fordi de akkurat hadde sittet og diskutert temaet i forkant. Det er flere som etterlyser et mer variert tilbud av kultur, servering og attraksjoner med et mer lokalt tilsnitt, eller er mer variert i prisklasse og stil. Noen syns områdene i Fjordbyen er for striglet eller savner grøntområder. Enkelte er mer opptatt av sjøen, og at den ikke skal komme i skyggen av det som skjer på land, eller at sporene etter tidligere tiders havnedrift må være lesbart. Flere mener at Havnepromenaden og steder som man vil besøke i Fjordbyen burde vært bedre skiltet. Tilbakemeldinger rundt skilting kom i størst grad fra besøkende fra utlandet.

Sjøen brukes til bading, båtliv og fiske

Sjøen spiller en sentral rolle for opplevelsen av stedene i Fjordbyen, og mange bruker også sjøen i seg selv. På spørsmål om informantene brukte sjøen til noe kom det fram hva som er de vanligste aktivitetene. Figur 79 er en ordskey basert på alle svarene, og det går tydelig frem at bading, båtturer, besøk til Øyene og fiske er de aller vanligste aktivitetene. Det var først og fremst osloboerne og de unge som oppga at de bruker sjøen til bading – de andre bader der de bor, og nyter storbylivet når de er i Oslo. Turister fra utlandet bruker først og fremst sjøen til båtturer, enten til Øyene eller rene sightseeingturer.

Andre aktiviteter som nevnes er krabbefiske, kaste stein på vannet, vannsport som vannski, paddleboard og kajakk, svømmetrening til triatlon, seiling, firmaturer, snorkling, isbading, eller



Figur 79. Ordskey basert på spørsmålet "Bruker du sjøen til noe, f.eks. Bading, båttur eller fiske?".

bare det å dyppe føttene i vannet. En del av informantene svarer at de ikke bruker sjøen til noe som helst, og noen liker best å bare sitte på bryggekannten og se på fjorden eller båtene.

På varme dager er bade fasilitetene på Sørenga og Tjuvholmen ofte helt fulle store deler av dagen. Etterspørselen etter bade plasser nær byen er etter alt å dømme stor. Tjuvholmen og Sørenga er også utgangspunkt for kajakk turer eller bruk av padleboard. Sjøen brukes særlig til bading, men også til båtturer og fiske. Enkelte fisker utenfor Operaen og lengst ut på Langkaia, men Vippetangen er det stedet som brukes mest til fiske. Det er tilsynelatende like mye for det sosiale og rekreative, som for det å fiske seg noe til middag.

“

*At Oslo kommune har laget badebryggen her må si jeg er utrolig
raust. Det er en glede for byen altså. Vi som er gamle har jo levd
lenge nok til å ha opplevd hvor skittent det en gang var her.
Altså, det var jo ingenting. Bare skitt, industri og uteliggere.*

Kvinne 70 år fra Sørenga, på Sørenga

Sosial kontakt rundt sjøliv, byliv og jevnlig møter

Et av temaene for feltarbeidet var å undersøke hvorvidt Fjordbyens offentlige rom og nærheten til sjøen inviterer til at mennesker kommer i kontakt, og om det er noen steder dette skjer mer enn andre steder i Fjordbyen. Vi spurte om det hendte at de kom i kontakt med andre i Fjordbyen, og flertallet av informantene oppga at de hadde det. Det var ofte snakk om å hjelpe folk som spør om veien eller turister som lurte på noe, men det var også snakk om sosiale møter eller tilfeldig kontakt som oppstår mellom de som oppholder seg på samme sted. Noen steder har faste brukere der folk møter på hverandre jevnlig, men de fleste stedene er mer preget av møter mellom folk som ikke har møtt hverandre før.

På Sørenga er det flere som oppgir at de har vært i kontakt med andre som vil ha hjelp til å passe på tingene deres mens de er ute og bader, for eksempel. Andre kom i kontakt på grunn av at noen spilte musikk, som flere lyttet til. På Tjuvholmen fikk vi høre om forskjellig typer tilfeldig kontakt, for eksempel mellom hundeeiere eller diskusjoner rundt vanntemperaturen mellom badegjestene. På Vippetangen var det sosial kontakt mellom de som fisker, og til dels mellom



Sjøbadet på Sørenga, med Vippetangen i bakgrunnen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

fiskerne og forbipasserende. På Frognerstranda er det kontakt mellom faste brukere av området, de som trener, skater, er på båtene eller bare sitter og slapper av på benkene. For øvrig oppgir de som går tur med hund, og til en viss grad de som har med seg barn, at de stadig er i kontakt med andre. Det gjelder flere steder i Fjordbyen. Noen nevner at de kommer i kontakt med andre på kvelden og på serveringsstedene.

Svarene fra informantene viser at mye av kontakten mellom folk i Fjordbyen er direkte knyttet til nærhet til vannet eller jevnlig møter. At folk er tvunget tett på hverandre, som på Sørenga når det er fullt, kan kanskje også gjøre at det lettere oppstår kontakt mellom folk der.

Ja, jeg har blitt sjekket opp. Her på Sørenga passer man gjerne på tingene til de som ligger ved siden av en/de passer på ens ting. Og man låner f.eks. solkrem av hverandre. Men, jeg tror det i hovedsak er tenåringer som lett kommer i kontakt med fremmede her ute.

Mann 30 år fra Akershus, intervjuet på Sørenga

Vi pleier å steke fisk og drikke kaffe og te sammen. Vi kommer ikke bare hit for å fiske, slik mange tror. Vi koser oss her også.

Mann (37) bosatt på Økern, intervjuet på Vippetangen

Det er ofte folk som spør om retningen til ting, særlig turister. Mange sliter med å finne frem.

Kvinne 28 år fra Sagene, intervjuet ved Barcode

Ja, pleier å komme i snakk med folk om vanntemperaturen.

Mann på 18 år fra Vestre Aker, intervjuet på Tjuvholmen

“

Det er jo sosialt. Jeg kjenner de fleste andre som har hunder på Tjuvholmen.

Kvinne 55 år, på tur med hunden, intervjuet på Tjuvholmen.

Man pleier ikke å si hei til folk her nede i byen. Det er en helt annen greie på sjøen og på fjellet.

Jente 17 år, fra Vestre Aker, intervjuet ved Barcode.

Ja, folk og turister spør om ulike ting. Har også kommet i kontakt med tiggere.

Kvinne 43 år fra Sør-Trøndelag, på Rådhuskaia

Dette var et sosialt sted før. Jeg kaller det hverdagsintegrering. Folk tok med seg unger og alt ned hit. Vi spiste sammen, delte utstyr og mat. Alle kjente alle. Da de tok vekk bilparkeringsforsvant alt. Men, kollektivtrafikken er jo topp. Jeg bruker 30 min ned hit rett fra leiligheten. Jeg har ingenting å klage over. Men, barna forsvant da bilparkerings ble borte.

Mann 77 år fra Grorud, intervjuet på Vippetangen.

Jeg bor alene. Det er koselig å sitte her og se på folk, på at det skjer noe.

Kvinne 86 år fra Nordstrand, på Langkaia

Fjordbyen gir rom for spesielle opplevelser

Vi spurte også informantene om de hadde hatt noen spesielle opplevelser i Fjordbyen. Noen av informantene fortalte spennende historier om måter de bruker Fjordbyen på. Noen liker å finne stadig nye stier å gå tur med hunden, mens andre har funnet sine favorittsteder for å sitte og lese bok ved sjøen. En informant ble fridd til, og en annen hadde vært på date og forelsket seg. En ung mann fortalte hvordan treningsapparatene på Frognerstranda reddet ham fra ryggsmarter og ga ham en grunn til å være utendørs og blant folk. Mange nevner også sjøliv som kajakkture, båtturer, og bading som flotte opplevelser. Enkelte har sett spesielle fisker, delfiner eller småhvaler, eller trekker fram at de selv har fått god fangst når de fisket.

Jeg var på et utdrikningslag her. Også så jeg på solnedgangen med en dame for litt siden. Det var veldig romantisk. Også har jeg spist is her da. Det har alle vært hyggelige spesielle opplevelser.

Mann 24 år fra St. Hanshaugen på Tjuvholmen

Jeg padler hele året. Nylig hadde jeg nærkontakt med en delfin; det var fantastisk! Det er også ganske magisk å padle inn kanalen ved Tjuvholmen om natten.

Mann 51 år fra Frogner, intervjuet på Tjuvholmen

“

Når jeg har besøk av venner fra utlandet, tar jeg dem alltid med hit og viser dem rundt.

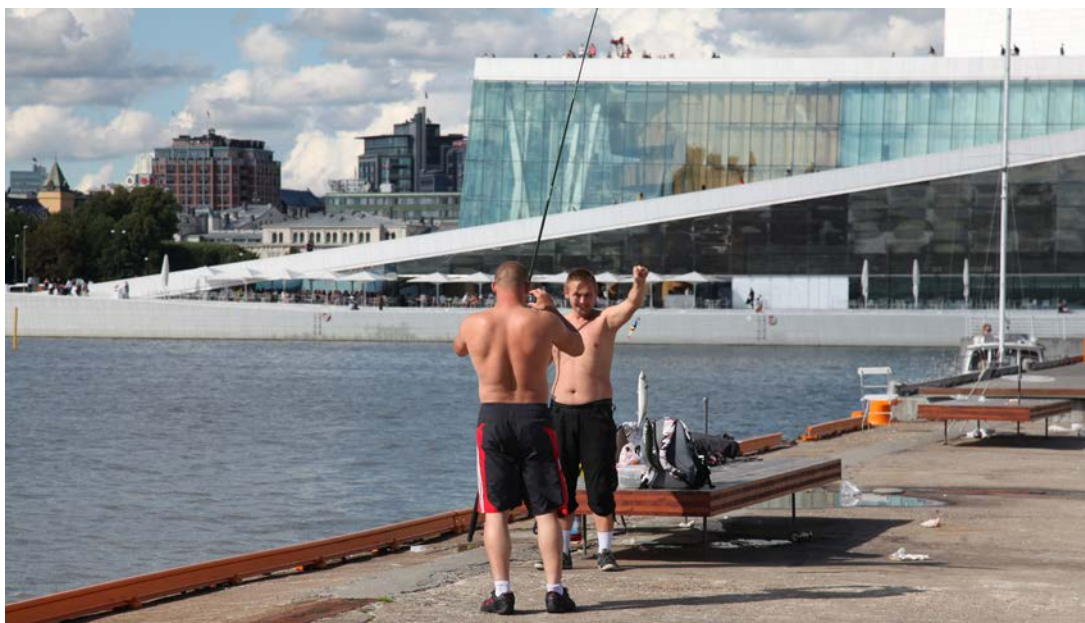
Kvinne på 46 år fra Sagene, intervjuet på Tjuvholmen

Har opplevd at ungene våre synes det er stas! De ser på båter og folk, spiser is og liker lekeplassen på enden av Aker Brygge, ved Lektern.

Kvinne 38 år fra Østensjø, intervjuet på Tjuvholmen

Politiet kom og helte ut ølen min! De pleier å komme ridende bort langsetter her. Da hører man heldigvis hestehovene og kan gjemme unna ølen.

Mann 62 år fra Frogner, på Langkaia



Fiskere ved Sukkerbiten, med Operaen i bakgrunnen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

På alle intervjustedene ble informantene spurt om hva de likte mest og hva de likte minst ved området. I denne delen har vi samlet alle beskrivelsene for å gi et inntrykk av hva som er fellesnevneren for Fjordbyen. Figur 80 er basert på spørsmålet om hva informantene liker mest, mens figur 81 er basert på spørsmålet om hva de liker minst. Ikke overraskende er det sjøen eller vannet og utsikten som er det beste med Fjordbyen. I tillegg nevnes nærheten til sentrum av mange som attraktivt. Andre ting som nevnes av flere er bygningene og arkitekturen, Operaen, folk, båtene, samt at det er tilrettelagt og tilgjengelig.



Den viktigste fellesnevneren for hva folk liker minst i Fjordbyen er trafikken, se figur 81. Ulike begreper for bygningsarbeid er også framtrepende. Ellers nevnes folk, søppel, støy og tiggere. Samtidig er det en betydelig andel som har sagt at det er ingenting de ikke liker. Det var generelt lettere å få informantene til å sette ord på det de likte mest enn det de likte minst.

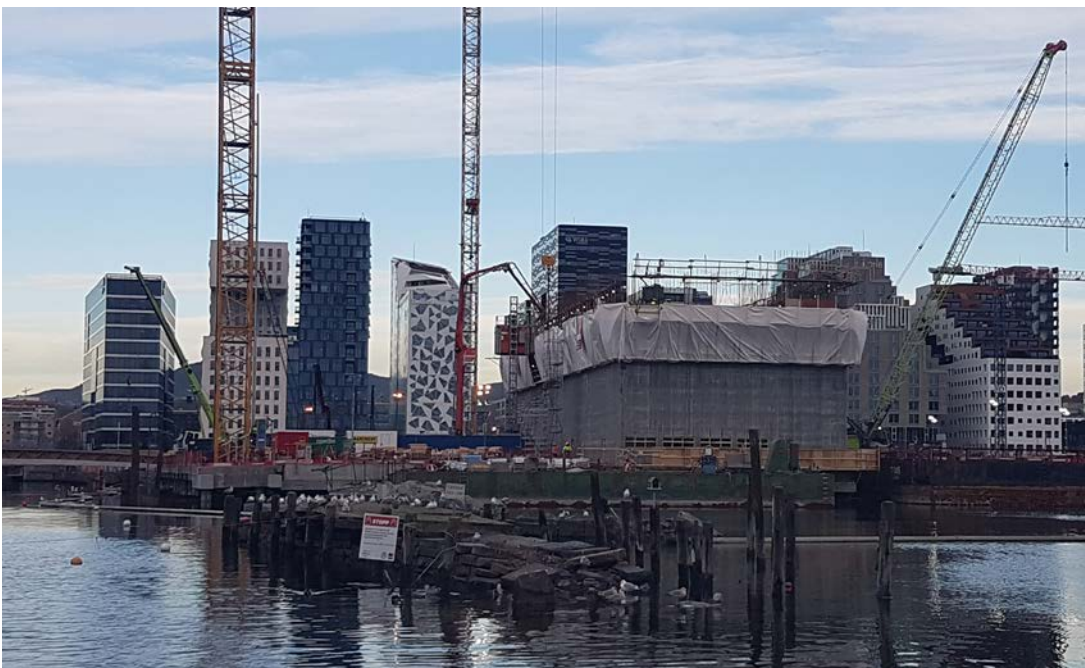


97

Store deler av Fjordbyen er under utvikling, og enkelte steder er preget av midlertidighet og pågående utbygging. Enkelte områder har også trafikkerte veier i umiddelbar nærhet. Begge deler oppleves som sjenerende av mange. Samtidig har hele Fjordbyen vannet, et naturlig element som veier litt opp for et forstyrrende lydbilde. Et eksempel er Frognerstranda, med grønne omgivelser og sjø på den ene siden, og E18 som går like forbi på innsiden. Det samme gjelder ved Langkaia, som har sjøen og utsikten på den ene siden, og et trafikkert veisystem tett på baksiden. Begge disse stedene oppleves av de fleste informantene som avslappende, rolige og behagelige steder.



Strand og skulpturer på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.



Byggeaktivitet foran Barcode. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Avslutning

Fjordbyen som bolig- og byområde



Fjordbyen skal vitalisere, skape stolthet og tilhørighet, samt sikre allmennheten tilgang til ”herlighetsverdiene” ved vannet. Samtidig skal Fjordbyen være åpen for framtidige livsstiler og det uventede.

For å lykkes må det skapes en bred forståelse av Fjordbyen som et byutviklingsprosjekt med et boligtilbud og andre aktiviteter egnet for alle befolkningsgrupper. Fjordbyen må få et helhetsgrep som sikrer økt livskvalitet for flest mulig av byens og regionens beboere. Langsiktig samfunnsmessig lønnsomhet skal prioriteres.

Fjordbyplanen 2008

Denne rapporten setter Fjordbyen inn i sin bymessige sammenheng, både som boligområde og byområde. Det gir to ulike fortellinger om denne nye delen av Oslo. Området har nyetablerte boliger i bykjernens mest attraktive arealer, og mens andre transformasjonsområder i Oslo har høy andel beboere i den typiske etableringsfasen, tilfører Fjordbyen boliger til et annet segment i markedet. Boligområdene har en sosioøkonomisk profil på linje med de dyreste strøkene i Oslo vest og på Nordstrand.

I stor kontrast til dette bildet peker våre undersøkelser i retning av at Fjordbyens offentlige rom og publikumstilbud brukes av en langt mer mangfoldige gruppe mennesker. I tillegg til besøkende fra inn- og utland, bruker folk fra alle Oslos byområder tilbudene langs fjorden i større eller mindre grad. Variasjonen mellom delområdene i Fjordbyen, og kombinasjonen av ulike tilbud gjør at både unge og gamle, og folk fra forskjellige sosiale lag kan bruke området.

Boligområder med romslige boliger og godt voksne beboere

I dette prosjektet har vi kartlagt leilighetssammensetningen og hva som kjennetegner de som bor i Fjordbyen. Analysene viser at boligtilbudet har god variasjon med tanke på leilighetsstørrelser. Det varierer mellom delområdene, men generelt har Fjordbyen god fordeling mellom små, mellomstore og store boliger, og andelen boliger over 80 kvadratmeter er på nivå med kravene i leilighetsfordelingsnormen i Oslo. Sammenlignet med boligtilbudet i andre nyetablerte boligområder som Nydalen, Løren, Ensjø og Kværnerbyen, er dette mer variert, og med større andel store leiligheter. Fjordbyen har dessuten en god del leiligheter som er betydelig større enn kravene i normen, med mange rom og svært stort bruksareal.

Fjordbyens befolkningsstruktur skiller seg også fra de andre transformasjonsområdene. I Fjordbyen er det høy andel godt voksne (45-66 år), lav andel barn og ungdom (0-19 år) og under 50 prosent unge voksne (20-44 år), og relativt lav kvinneandel (44 prosent). De andre transformasjonsområdene har dobbelt så høy andel barn og ungdom, 60 prosent unge voksne, halvparten så høy andel godt voksne, og 50 prosent kvinner. Disse områdene har tiltrukket seg husholdninger som er i etableringsfasen, også barnefamilier, mens Fjordbyens områder har en eldre befolkningsstruktur og få barnefamilier.

Når det gjelder sosioøkonomiske trekk har beboerne i Fjordbyen et gjennomsnittsnivå på inntekt og formue som ligger langt over gjennomsnittet for Oslo og andre transformasjonsområder. Sammenlignet med andre transformasjonsområder har Fjordbyens beboere gjennomsnittlig dobbelt så høy inntekt og ti ganger så høy formue. Likevel er det stor forskjell mellom

delområdene i Fjordbyen. Aker Brygge og Tjuvholmen har betydelig mer velstående beboere enn Sørenga og Barcode. Andelen med innvandrerbakgrunn i Fjordbyen er tilsvarende som i andre transformasjonsområder og Oslo totalt, og betraktelig høyere enn nivået i andre velstående deler av byen, som indre og ytre vest. På den annen side er andel med ikke-vestlig bakgrunn lavere enn i Oslo generelt og i de andre transformasjonsområdene. Innvandrerbefolkningen i Fjordbyen er større enn man kanskje hadde forventet, men har altså en mer vestlig profil enn andre deler av byen.

Det er få barnefamilier selv om Fjordbyen har godt med store leiligheter. Vi kan anta at både prisnivået på boligene og beliggenheten i sentrum er mye av forklaringen. Det er planlagt to skoler i Fjordbyen, en på Sørenga og en på Filipstad, og når disse er etablert vil nok området bli mer attraktivt for barnefamilier. Samtidig appellerer kanskje nærheten til vannet, serverings- og kulturtilbud og byliv generelt mer til single og par uten hjemmeboende barn enn til den typiske småbarnsfamilien. Totalt sett lav andel unge voksne må nok ses i sammenheng med at prisnivået er for høyt for mange førstegangskjøpere, og at andelen små leiligheter er lavere enn indre by generelt. Barcode, som isolert sett har mange små leiligheter, har også en betydelig andel unge voksne.

Målsetningene knyttet til boligtilbudet er delvis oppfylt

Fjordbyplanen legger opp til at området vil få totalt rundt 9 000 boliger. Fjordbyplanen har føringer om at området skal ha et boligtilbud egnet for alle befolkningsgrupper, det skal være ulike leilighetsstørrelser, priskategorier og eierformer, og minst ti prosent av boligene skal være rimelige utleieboliger. Samlet sett kan vi si at Fjordbyplanens mål om variasjon i boligstørrelser er godt oppfylt, at det er variasjon i eierform, men at variasjonen i priskategorier er begrenset. Kravet om ti prosent rimelige utleieboliger følges opp i utbyggingen av Bjørvika, der 480 av omkring 5 000 nye boliger blir studentboliger. Disse studentboligene bidrar til mer variasjon i boligtilbudet og gir tilgang til området for en annen gruppe enn de som bor der i dag.

Hittil er rundt en tredjedel av de planlagte boligene i Fjordbyen bygget. 30 prosent av de nesten 900 boligene på Tjuvholmen er gjennom salgsavtalen med kommunen bundet til å være utleieboliger de første femten årene, ellers er resten av boligene omsatt på det ordinære private markedet. Det er ikke lagt føringer i salgsavtalen med kommunen for ulike priskategorier verken på utleie eller salg, men prisene varierer etter de enkelte boligenes markedsverdi. Vi har



Boliger og offentlige badebrygger på Tjuvholmen. Foto: Plan- og bygningsetaten.

ikke kartlagt prisene, men beboernes gjennomsnittlige nivå på inntekt og formue reflekterer at boligprisene i Fjordbyen ligger høyt. Variasjonen innad i Fjordbyen reflekteres i beboernes økonomiske situasjon og alder. Tjuvholmen og særlig Aker Brygge har beboere som er eldre og betydelig mer velstående enn beboerne på Sørenga og Barcode.

Boligutviklingen i Fjordbyen har krevd mer bidrag til offentlige formål og sentrumsfunksjoner enn boligutvikling i mindre sentrumsnære områder som Løren eller Ensjø. En betydelig del av de offentlig tilgjengelige tilbudene i Fjordbyen er finansiert gjennom avtaler mellom kommunen og grunneiere. Avtalene er basert på reguleringsplanene som bystyret har vedtatt, og har for eksempel sikret sjøbadene på Tjuvholmen og Sørenga, store deler av Havnepromenaden, gater og byrom, grøntområder og annen infrastruktur. I tillegg til attraktiv beliggenhet og vanskelige grunnforhold, er dette noe av grunnen til at prisene på nye boliger i Fjordbyen ligger høyt.

Innledningsvis har salg av arealer til private utbyggere gitt bidrag til oppgradering av Sydhavna, som blant annet omfatter havneterminalene på Sjursøya. Sydhavna har overtatt havnevirkksomheten som lå i Bjørvika og skal også ta over deler av virksomheten på Filipstad. Dette har vært en forutsetning for å frigjøre sentrumsnære arealer ved sjøen til byutvikling.

Byområder med et mangfold av aktiviteter og brukere

Spørreundersøkelsen og feltarbeidet gir på hver sin måte verdifull informasjon om Fjordbyen som byområde. Spørreundersøkelsen forteller hva folk fra ulike deler av Oslo og med ulik sosial bakgrunn og alder synes om Fjordbyen, hvilke områder de har besøkt, og hva de gjør når de er der. I feltarbeidet ble både Oslofolk og besøkende andre steder intervjuet mens de var der, om hva de gjorde der, hva de liker og hva de savner i Fjordbyen. Det ga et bilde av hvem andre som bruker Fjordbyen enn befolkningen i Oslo, og ga en fylldig forståelse av områdenes kvaliteter fordi informantene fortalte med egne ord. Det åpnet for å kartlegge andre bruksformål enn vi hadde tenkt på fra før, fordi det ikke var faste svaralternativer som i spørreundersøkelsen, og vi fikk også innsikt i hvordan opplevelser varierer mellom forskjellige steder i Fjordbyen.

Lokale rekreasjonsområder og attraksjoner for besøkende

Både spørreundersøkelsen og feltarbeidet tyder på at enkelte områder i Fjordbyen har en mer lokal karakter, mens andre områder fungerer som viktige deler av Oslo sentrum. De sentrale delene av Fjordbyen, som Aker Brygge, Operaen, Tjuvholmen og Vippetangen brukes i stor grad av folk fra hele Oslo. Rundt disse områdene er det også mange turister og besøkende utenbys fra.

Områdene nærmest Oslo sentrum har stor variasjon i tilbud, både kommersielle og ikke-kommersielle, med servering, ulike former for rekreasjonsmuligheter og kulturtilbud. Mens turistene først og fremst oppgir sightseeing som besøksgrunn, bruker oslofolk Fjordbyen i størst grad til rekreasjon. Det er likevel forskjeller i bruk for befolkningen fra ulike deler av Oslo – folk fra bydelene i vest benytter i større grad områder som Tjuvholmen og Operaen til kulturformål eller servering, mens de fra bydeler i øst i større grad oppgir rekreasjon. Aker Brygge er stedet som ser ut til å ha den bredeste profilen av områdene med kommersielle tilbud. Området er like mye besøkt av folk fra ulike deler av byen, og av folk i ulike aldersgrupper. Det er kanskje fordi det både er restauranter, butikker, kiosker, båter, aktiviteter for barn og kulturtilbud, og at det generelt er et ganske folkelig preg på området.

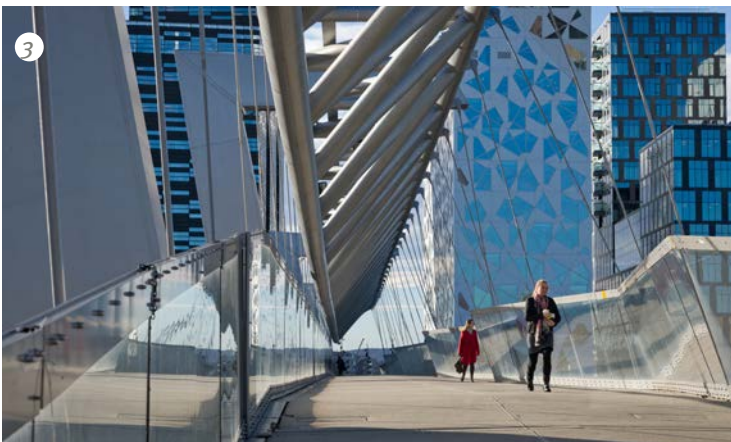
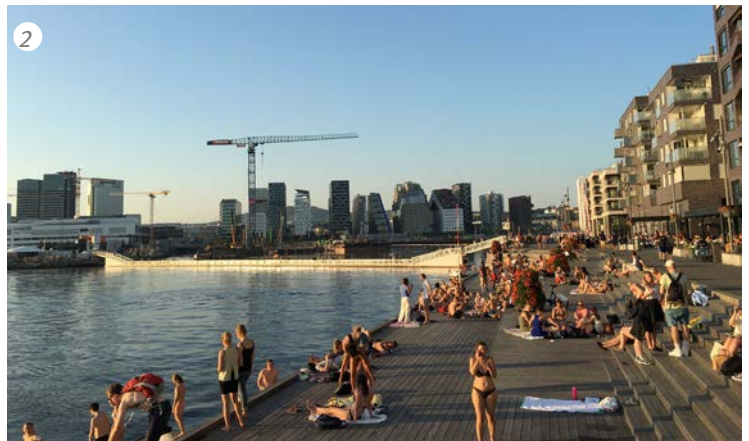
Frognerstranda og til dels Sørenga brukes nesten utelukkende av Oslofolk, og særlig av lokalbefolkningen i omkringliggende bydeler. Frognerstranda er det området vi har undersøkt som ligger lengst utenfor sentrum, og kjennetegnes som et lokalt turområde, sykkelvei og løpspromenade. I tillegg til brukerne av skateparken og småbåtmarinaen. Sørenga trekker særlig folk fra bydelene i indre øst, og fremstår allerede som en veletablert lokal badeplass.

Vippetangen brukes som fast fiskeplass av folk fra Osloområdet. Samtidig er det tett på byen, nært både fergeterminal, viktige attraksjoner og cruiseskiphavn, og mange passerende turister.

Miljøet rundt fiskeplassen er sosialt mangfoldig, med et større innslag av etniske minoriteter enn andre deler av Fjordbyen, og et av stedene vi traff flest informanter fra ytre øst. En del av fiskerne var også sesongarbeidere fra Øst-Europa. Havnepromenaden binder sammen Fjordbyen fra Frognerkilen i vest til Kongshavn i sørøst. Spørreundersøkelsen viste at en tredjedel av Oslos befolkning har gått tur langs Havnepromenaden, flest fra indre by og ytre vest og sør, men også en del fra ytre øst.

Mest brukt av befolkningen i indre by

De som er bosatt i indre by er mer aktive brukere av Fjordbyen enn de som er bosatt i de ytre bydelene. Feltarbeidet viste at informanter fra indre by dominerer i alle delområder, og at det ofte var flest av de bosatte fra indre øst. Det samsvarer med spørreundersøkelsen på telefon, men i utvalget av informanter i feltarbeidet, er dette enda mer markant. Det er ikke overraskende at de med kortest vei bruker området mest. Det at også en betydelig andel fra ytre by bruker Fjordbyen reflekterer nok at sjøfronten har tilbud som ikke finnes andre steder i byen og at området



Frognerstranda (1), Sørenga (2), Rådhuskaia (4) og Havnekiøsk på Vipptangen (6), foto: Plan- og bygningsetaten. Akrobaten gang- og sykkelbro (3), foto: John Hughes. Fiskeplassen på Vipptangen (5), foto: Frank Karlsen.

fungerer som en utvidelse av sentrum. Av befolkningen som bor i de ytre bydelene har de som bor i ytre øst lavest besøksandel i spørreundersøkelsen, og er den gruppen som er dårligst representert blant informantene i feltarbeidet.

Hva som oppgis som besøksformål i spørreundersøkelsen varierer også noe med sosial bakgrunn på enkelte steder. Vi ser at kultur- og serveringstilbud i større grad benyttes av personer med høyere inntekt, mens de med lavere inntekt i større grad benytter Fjordbyen til rekreasjon. Vi har ikke sammenlignet mot bruk av andre byområder, så vi har ikke grunnlag for å tro at dette gjelder Fjordbyen spesielt.

Det understreker uansett at offentlige rom med gratis sitteplasser og tilrettelegging for aktiviteter som er tilgjengelige for alle er grunnleggende for å skape inkluderende byområder, og slike tilbud har Fjordbyen rikelig av. Vi har heller ikke kunnet isolere effekten av for eksempel inntekt, alder eller bosted, og vet derfor ikke noe sikkert noe om årsakssammenhenger. For øvrig kan det legges til at hvorvidt man bruker Fjordbyen til rekreasjon nok handler både om hvor langt unna man bor, og hva man har i sitt eget byområde. Mange av de ytre bydelene har gode tilbud i sine nærmiljøer, for eksempel Marka.

Fjordbyen beskrives som fint, vakkert og moderne

Våre undersøkelser tyder på at Oslos befolkning er veldig fornøyd med utviklingen i Fjordbyen. Spørreundersøkelsen viste at nesten 80 prosent vurderte Fjordbyen positivt, at kun noen få prosent var negative, og at et stort flertall var enig i at fjorden er gjort mer tilgjengelig for folk flest og at prosjektene i området gjorde dem stolte av Oslo. Det var lite forskjell i disse svarene mellom folk fra ulike byområder.

I feltarbeidet beskrev informantene Fjordbyens steder med egne ord, og det var gjennomgående positive ord. Frognerstranda ble ofte beskrevet som et fint, hyggelig, fredelig eller vakkert sted, Tjuvholmen som et fint, koselig, rolig sted med utsikt, Langkaia som et fint, åpent, flott og behagelig sted, og Barcode som et fint, moderne eller kult sted. Vippetangen, som ikke



Sørenga i solnedgang. Foto: Plan- og bygningsetaten.

har gjennomgått transformasjon ennå, ble av noen beskrevet som rotete, mens andre likte stedet som det er, litt rufsete og umoderne. Sørenga var stedet med de mest overstrømmende beskrivelsene, og ble ofte beskrevet som veldig fint eller helt fantastisk. Det var mest delte meninger rundt Barcode.

Generelt er det sjøen, utsikten og nærheten til byen som gjør at folk liker seg i Fjordbyen, og mange bruker badeplassene, benkene, Havnepromenaden, fiskeplassene eller serveringstilbudet jevnlig. Mange av informantene savner ingenting, men det som oftest trekkes fram som negativt er mangel på offentlige toaletter og at det er mye trafikk og byggeaktivitet enkelte steder. Spørreundersøkelsen viste at alle aldersgrupper mener Fjordbyen har tilbud som er interessante for dem, men at de over 60 år i større grad enn resten føler at området ikke passer for dem. Blant de med høyere inntekts- og utdanningsnivå er flere som synes området har interessante tilbud og at Fjordbyen passer for dem.

Vi har ikke sammenlignet med oppfatninger om andre byområder, men noe av dette er nok også generelle fenomener, og ikke noe som gjelder Fjordbyen spesielt. For eksempel er det ingen som liker trafikk eller byggestøy, og offentlige toaletter mangler i de fleste av Oslos offentlige rom.

Variasjonen gjør at alle befolkningsgrupper har et tilbud i Fjordbyen

Fjordbyplanen har mange mål for både utforming og bruk av byområdene. Overordnet skal Fjordbyen ha et tilbud som er egnet for alle befolkningsgrupper, og et helhetsgrep som sikrer økt livskvalitet for flest mulig av byens og regionens beboere. Fjordbyen skal gi allmennheten tilgang til sjøen, skape stolthet og tilhørighet, og tilføre byen nye store fri- og rekreasjonsarealer. Det skal være høy kvalitet i den fysiske utformingen, offentlig tilgjengelighet og variasjon i aktivitets- og servicetilbudet. Området skal legge til rette for fysisk aktivitet til lands og til vanns, og det skal være en sammenhengende havnepromenade langs hele sjøfronten. Våre undersøkelser har berørt mange av disse målsetningene, og resultatene viser at mange av målene er nådd.

Både spørreundersøkelsen og feltarbeidet tyder på at kommunen har lyktes i å tilrette legge for at flest mulig av Oslos befolkning kan ha glede av området, og at også besøkende utenbys eller utenlands fra setter stor pris på området. Fjordbyen har en god kombinasjon av forskjellige tilbud – det er blant annet turmuligheter langs Havnepromenaden, rikelig med sitteplasser, to badeanlegg, fiskeplasser, treningsapparater, skatebaner, åpne byrom, parkanlegg, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Ulike befolkningsgrupper bruker til en viss grad de samme tilbudene, og til en viss grad bruker de områdene på hver sin måte. For eksempel har alle aldersgrupper besøkt Aker Brygge for å benytte serveringstilbudet, og like mange med høy og lav inntekt har vært på Sørenga. Operaen har et innendørs og utendørs tilbud som legger til rette for ulike brukergrupper, og oppsøkes for kultur, men også i stor grad for rekreasjon. Serveringstilbudene brukes av folk fra alle deler av byen, men mange spiser også medbrakt mat på benker og brygger.

Blant annet kom det frem at mange etterspør fasiliteter som offentlige toaletter, vannkraner og takoverbygg til regnværs- eller soldager, eller et mer varierte serveringstilbud, flere kiosker, dagligvarebutikker, og lekeplasser. Flere lekeplasser kan legge til rette for flere barn, og ungdom og eldre er brukergrupper som det også trengs mer tilrettelegging for. Spørreundersøkelsen ga ikke konkrete innspill, men peker i samme retning, at det er viktig å legge til rette for alle aldre, folk fra ulike deler av byen, og alle sosiale lag.

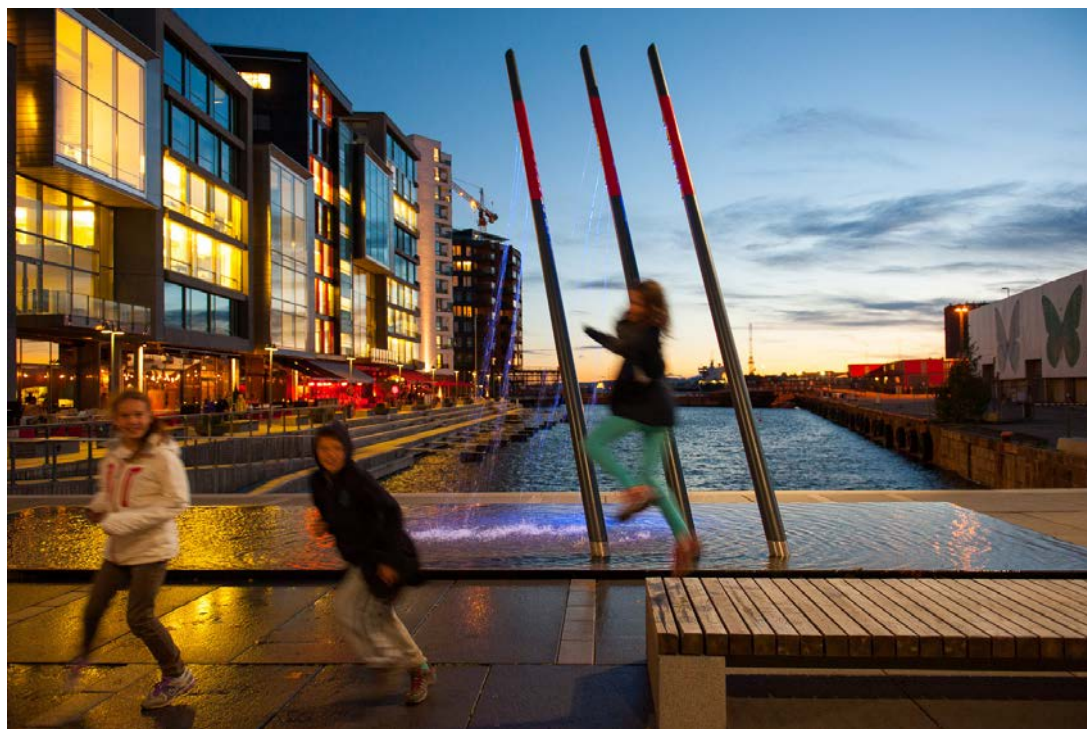
Allmennheten har blitt sikret tilgang til fjorden

Kommunen har høye ambisjoner for at arealene ved fjorden skal aktiviseres, tilgjengeliggjøres og være et sted som hele Oslos befolkning føler stolthet over og tilhørighet til. Plan- og bygningsetaten tok initiativ til dette prosjektet for å kartlegge hva som har blitt resultatet femten år etter Fjordbyvedtaket, og om målsetningene som er definert i Fjordbyplanen fra 2008 er oppfylt. Våre undersøkelser tyder på at transformasjonen av sjøfronten har skapt noen attraktive boligområder med beboere som godt over gjennomsnittlig inntekt og formue. På lik linje har det

også resultert i mange populære byområder, og disse er til gjengjeld allment tilgjengelige for hele byen.

Selv om bruken av Fjordbyens områder varierer noe etter brukernes bakgrunn, må man kunne se resultatene fra både spørreundersøkelsen og feltarbeidet som en bekreftelse på at utviklingen av Fjordbyen så langt har oppfylt målsetningene i Fjordbyplanen om at flest mulig av Oslos befolkning skal ha glede av rekreasjonsarealer og andre publikumstilbud i Fjordbyen. Variasjonen mellom de ulike stedene er en viktig suksessfaktor. Fjordbyen er ikke ett sted, men en kjede av ulike steder på rekke og rad, som dekker mange forskjellige bruksområder og imøtekommer forskjellige preferanser og variert kjøpekraft. Hvor langt man skal gå for å oppnå målsetningene rundt boligtilbudet og beboersammensetning er et politisk spørsmål. Diskusjonen av hvorvidt kommunen kunne gjort, eller i den videre utviklingen kan gjøre andre grep, ligger utenfor dette prosjektets mandat.

Utviklingen i Fjordbyen går raskt, og flere steder har endret seg siden datainnsamlingen til dette prosjektet ble gjennomført. Flere boliger har blitt oppført, adkomsten til Sørenga sjøbad blitt bedre, utviklingen av Havnepromenaden har kommet lengre, nye publikumstilbud er etablert, flere byggearbeider har blitt ferdigstilt, og nye områder er under utvikling. Utbyggingen i Fjordbyen vil fortsette i mange år framover. Feltarbeidet viser at det å snakke med brukerne av byutviklingsområder gir innsikt i hvordan stedene fungerer i praksis, hva som blir satt pris på og hva som savnes, og gir således innspill til den videre utviklingen. Plan- og bygningsetaten vil om noen år gjøre tilsvarende analyser av hvem som bor i områdene, og hvem som bruker de offentlige rommene og tilbudene for øvrig. På den måten kan vi følge med på utviklingen i området.



Tjuvholmen på kveldstid. Foto: Plan- og bygningsetaten.

Vedlegg

Vedlegg 1: Datagrunnlag for analyser av bolig og befolkning

(del 1)

Datamaterialet om befolkningssammensetning og bolig ble dels hentet fra Plan- og bygningsetatens egne databaser, og dels bestilt fra eksterne leverandører.

Opplysninger om boligmassen er data fra Matrikkelen, via infoland.no. Analysene er basert på tall fra oktober 2015. Plan- og bygningsetaten har data fra folkeregisteret på adressepunkt, som gir informasjon om folketall, alder og kjønn, og disse tallene er fra juli 2015. Andre demografiske og sosioøkonomiske opplysninger ble bestilt fra Geodata AS og Statistisk Sentralbyrå (SSB), i tillegg har vi benyttet data fra Oslo kommunes statistikkbank.

Fra Geodata har vi brukt stedfestede data om inntekt, formue og utdanningsnivå, basert på statistikk fra Skatteregisteret og SSB. Disse dataene er på rutenett 100x100 m, og er datert januar 2014. Rutenettet er basert på grunnkretsnettet, og så fordelt på 100x100 meters ruter, etter antall boliger innenfor hver rute. Materialet er mest egnet for noe grovere analyser enn vi utfører her, fordi lokale variasjoner ikke fanges opp hundre prosent i små utsnitt. Studieområdene våre i Fjordbyen og i de andre transformasjonsområdene er mindre enn grunnkretsene, og i noen få tilfeller overlapper områdene to eller flere grunnkretser. I Fjordbyen skaper dette svært liten usikkerhet, fordi våre avgrensninger fanger opp mellom 94 og 100 % av befolkningen som er i grunnkretsene, men Sørenga og Barcode er innenfor samme grunnkret og vil derfor få en likere profil på inntekt, formue og utdanningsnivå enn det i realiteten er. I de andre transformasjonsområdene er det noe mer usikkerhet forbundet med dataene.

SSB har levert grunnkretsdata om befolkningen med innvandrerbakgrunn, inkludert landbakgrunn, datert 1. januar 2015. Vi har supplert med data fra statistikkbanken, som også er fra 2015. Som nevnt over samsvarer avgrensningene i Fjordbyen godt med grunnkretsene, men for de andre studieområdene er det en viss usikkerhet knyttet til dette temaet, fordi våre avgrensninger her går mer på tvers av grunnkretsene. For å kompensere for det har vi vektet dataene ut fra hvor stor andel av befolkningen som er innenfor våre analyseområder. For eksempel, Kværnerbyen er i grunnkretsen Kværner og utgjør 70 % av grunnkretsens befolkning, og antall innvandrere for Kværnerbyen regnes da som 70 % av de oppgitte tallene for grunnkretsen. I tilfeller hvor studieområdet overlapper to eller flere grunnkretser, er våre tall satt sammen av en vektet andel for hver av de berørte grunnkretsene. Vektfaktorene for disse områdene varierer fra 16-96 %.

Vedlegg 2: Spørreskjema telefonintervju (del 2)

Antall intervjuer: 1003 (N)

Konsulent: Opinion AS

Resultatene har en feilmargin på +/- 1.3-3,1. Det vil si at vi med 95 % sannsynlighet kan si at det riktige resultatet ligger innenfor +/-1,3-3,1 prosentpoeng fra rapporterte resultat, avhengig av størrelsen. Antall spurte (N) varierer for en del av spørsmålene, fordi oppfølgingsspørsmål i noen tilfeller filtreres etter hva respondentene har svart tidligere.

Spørreskjema

Spørsmål 1

Har du hørt om Fjordbyen?

Svaralternativer:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Spørsmål 2

Med Fjordbyen mener vi her området langs fjorden fra Frognerkilen i vest, forbi Aker Brygge, Rådhuset og Operaen, og ut til Sørenga i øst. Har du vært på noen av følgende steder i Fjordbyen i løpet av dette året?

- a. Tjuvholmen
- b. Aker Brygge
- c. Akershusstranda
- d. Vippetangen
- e. Operaen, Sukkerbiten eller området rundt
- f. Barcode
- g. Sørenga

Svaralternativ:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Spørsmål 3

3.1-3.7 Hvis vært på Tjuvholmen/Aker Brygge/Akershusstranda/Vippetangen/Operaen-Sukkerbiten/Barcode/Sørenga:

Hva er den viktigste grunnen til at du har vært på ...? Opptil 3 svar mulig.

Svaralternativer – les opp ved behov

- a. Shopping / for å handle
- b. Jobbrelatert
- c. Transport / reise (ferge, båt, kollektivt)
- d. Rekreasjon - gå på tur, bade, fiske
- e. Kulturopplevelser (museum, forestilling, se på arkitektur/byutviklingen o.l.)
- f. Serveringssted (kafé/restaurant/bar)
- g. Annet

Spørsmål 4

Det går en sammenhengende gangvei, kalt havnepromenaden, gjennom hele Fjordbyen, fra Frognerkilen i vest til forbi Sørenga i øst. Kjenner du til havnepromenaden?

Svaralternativ:

- Ja
 - Nei
 - Vet ikke
- Gå til spørsmål 5
Gå til spørsmål 5

Spørsmål 4.1 Kun til de som svarer ja i spørsmål 4

Har du gått på tur langs havnepromenaden?

Svaralternativ:

- Ja
- Nei Gå til spørsmål 5
- Vet ikke Gå til spørsmål 5

Spørsmål 4.2 Kun til de som svarer ja i spørsmål 4.1

Hvordan vil du vurdere havnepromenaden på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er svært dårlig og 5 er svært bra?

Svaralternativer:

- Svært dårlig
- Ganske dårlig
- Verken bra eller dårlig
- Ganske bra
- Veldig bra
- Vet ikke

Spørsmål 5

Det er to nye badeplasser i Fjordbyen. En på Tjuvholmen og en på Sørenga. Kjenner du til noen av disse badeplassene?

Svaralternativ:

- Ja, begge Gå til spørsmål 5.1
- Ja, Tjuvholmen Gå til spørsmål 5.1
- Ja, Sørenga Gå til spørsmål 5.3
- Nei, ingen av dem Gå til spørsmål 6
- Vet ikke Gå til spørsmål 6

Spørsmål 5.1/5.3 Kun til de som svarer ja, begge eller ja, Tjuvholmen/Sørenga i spørsmålet over

Har du badet på Tjuvholmen/Sørenga?

Svaralternativ:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Spørsmål 5.2/5.4 Kun til de som svarer ja i spørsmål 5.1

Hvordan vil du vurdere badeplassen på Tjuvholmen på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er svært dårlig og 5 er svært bra?

Svaralternativer:

- Svært dårlig
- Ganske dårlig
- Verken bra eller dårlig
- Ganske bra
- Veldig bra
- Vet ikke

Spørsmål 6

Har du vært ute på sjøen i fritidsbåt i Fjordbyområdet i løpet av det siste året, på noen av følgende måter?

- a. Motorbåt
- b. Seilbåt
- c. Kano/kajakk
- d. Annet

Svaralternativ:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Spørsmål 7

Hvor enig eller uenig er du i følgende påstander om Fjordbyen?

- a. De senere års byutvikling har gjort fjorden mer tilgjengelig for folk flest
- b. Området ved Bjørvika og Operaen er blitt en viktig del av Oslo sentrum
- c. Fjordbyen har få tilbud som jeg er interessert i
- d. Det er et godt kulturtilbud i Fjordbyen
- e. Det er enkelt å komme seg til badeplassene i Fjordbyen
- f. Det er trygt å ferdes i Bjørvika-området
- g. Det er for dyrt å spise ute i Fjordbyen
- h. De nye prosjektene i Fjordbyen gjør meg stolt av byen min
- i. Fjordbyen passer ikke for meg

Svaralternativ:

- Helt uenig
- Delvis uenig
- Verken eller
- Delvis enig
- Helt enig
- Vet ikke/ikke aktuelt

Spørsmål 8

Tror du at du kommer til å besøke noen av følgende steder i Fjordbyen i løpet av de neste 12 månedene?

- a. Tjuvholmen eller Aker Brygge
- b. Akershusstranda eller Vippetangen
- c. Operaen, Sukkerbiten, Barcode eller området rundt
- d. Sørenga
- e. Havnepromenaden

Svaralternativ:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Spørsmål 9

Kan du nevne noen nye byggeprosjekter som er under planlegging eller bygging i Fjordbyen?

[IKKE LES]

Svaralternativ - flere kryss mulig

- a. Deichmanske bibliotek, nytt hovedbibliotek
- b. Lambda, nytt Munch-museum
- c. Fjordtrikk
- d. Strand ved Operaen
- e. Boliger
- f. Studentboliger
- g. Skole eller barnehage
- h. Nytt cruiseskip-anløp
- i. Ny energisentral
- j. Utbygging på Filipstad
- k. Utbygging på Grønlia
- l. Nasjonalmuseet på Vestbanen
- m. Gondolbane til Ekeberg
- n. Annet, noter _____
- o. Nei, ingen

Spørsmål 10

Totalt sett, hva er din vurdering av fjordbyen i Oslo?

Du bes svare på en skala fra 1 til 5 hvor 1 er svært negativ og 5 er svært positiv

Spørsmål 11

Kunne du tenke deg å bo i Fjordbyen?

Svaralternativ:

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Bakgrunnsvariabler

- Alder
- Kjønn
- Bosted – bydel
- Inntekt
- Utdanning
- Har du hjemmeboende barn under 18 år?
- Botid - hvor lenge har du bodd i Oslo?

Vedlegg 3: Intervjuskjema feltarbeidet (del 3)

Intervjusteder: Frognerstranda, Tjuvholmen, Rådhuskaia, Vippetangen, Langkaia, Barcode og Sørenga.

Antall intervju: 420 (N). 60 intervjuer per sted, likt fordelt på tre tidspunkter:

- Hverdag formiddag kl. 08-12
- Hverdag ettermiddag kl. 13-16
- Helg kl. 10-14

SPØRSMÅL

1. Hva gjør du her i dag?

1.1 Hvor lenge skal du være her i dag?

1.2.1 Hvor ofte kommer du hit?

- Daglig
- Ukentlig
- Månedlig
- En gang i blant
- Annet: ...

1.2 Var turen hit planlagt eller mer spontan?

- Planlagt
- Spontan
- Annet: ...

2. Er du her alene i dag, eller skal du være (har vært) sammen med andre?

- Alene
- Med andre
- Annet: ...

2.1 Gruppestørrelse

- 1 pers
- 2 pers
- 3 pers
- 4 pers
- 5 el. flere

3. Hvordan reiste du hit i dag?

- Gange
- Sykkel
- Kollektiv
- Bil
- Annet: ...

4. Hvordan vil du beskrive dette stedet med tre ord?

4.2 Hva liker du minst?

4.1 Hva liker du mest ved dette stedet?

5. Har du vært på andre steder i Fjordbyen i løpet av dette året? [Vis kart]

- Frognerstranda
- Filipstad
- Tjuvholmen
- Aker Brygge
- Rådhusplassen
- Akershusstranda
- Vippetangen
- Langkaia

- Operaen
- Sukkerbiten
- Sørenga
- Barcode
- Havnepromenaden
- På Fjorden
- Hele Fjordbyen
- Nei, ingen andre steder
- Andre steder: ...

5.1 Hva er den viktigste grunnen til at du kommer til Fjordbyen?

5.1.1 Bruker du sjøen til noe? (F.eks. til å fiske, bading eller båttur.)

5.1.2 Dersom du har barn, hender det at du tar dem med til Fjordbyen? (Evt. hvor, og hva?)

- Har ikke barn
- Har barn, men har ikke tatt dem med til Fjordbyen
- Ja, har barn og har tatt med dem med til Fjordbyen

5.4 Er det noe som kunne bidratt til at besøket ditt i Fjordbyen ble bedre? (F.eks. noen fasiliteter eller noen aktiviteter?)

5.3 Har det hendt at du har kommet i kontakt med andre mennesker mens du har oppholdt deg i Fjordbyen? (Evt. hvordan?)

5.2 Har du hatt noen spesielle opplevelser i Fjordbyen du kan fortelle meg om?

BAKGRUNNSOPPLYSNINGER

6. Vi vil gjerne notere noen bakgrunnsopplysninger om deg. Noter kjønn

6.1 Hva er postnummeret ditt? (Evt. hvilken bydel bor du i/by/sted..?)

6.1.1 Hvor lenge har du bodd der du bor nå?

6.2 Hva er alderen din?

7. Er det noe jeg ikke har spurt om som du vil legge til?

8. Takk for at du deltok i undersøkelsen!

9. Kort beskrivelse av informanten(e): ...

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

