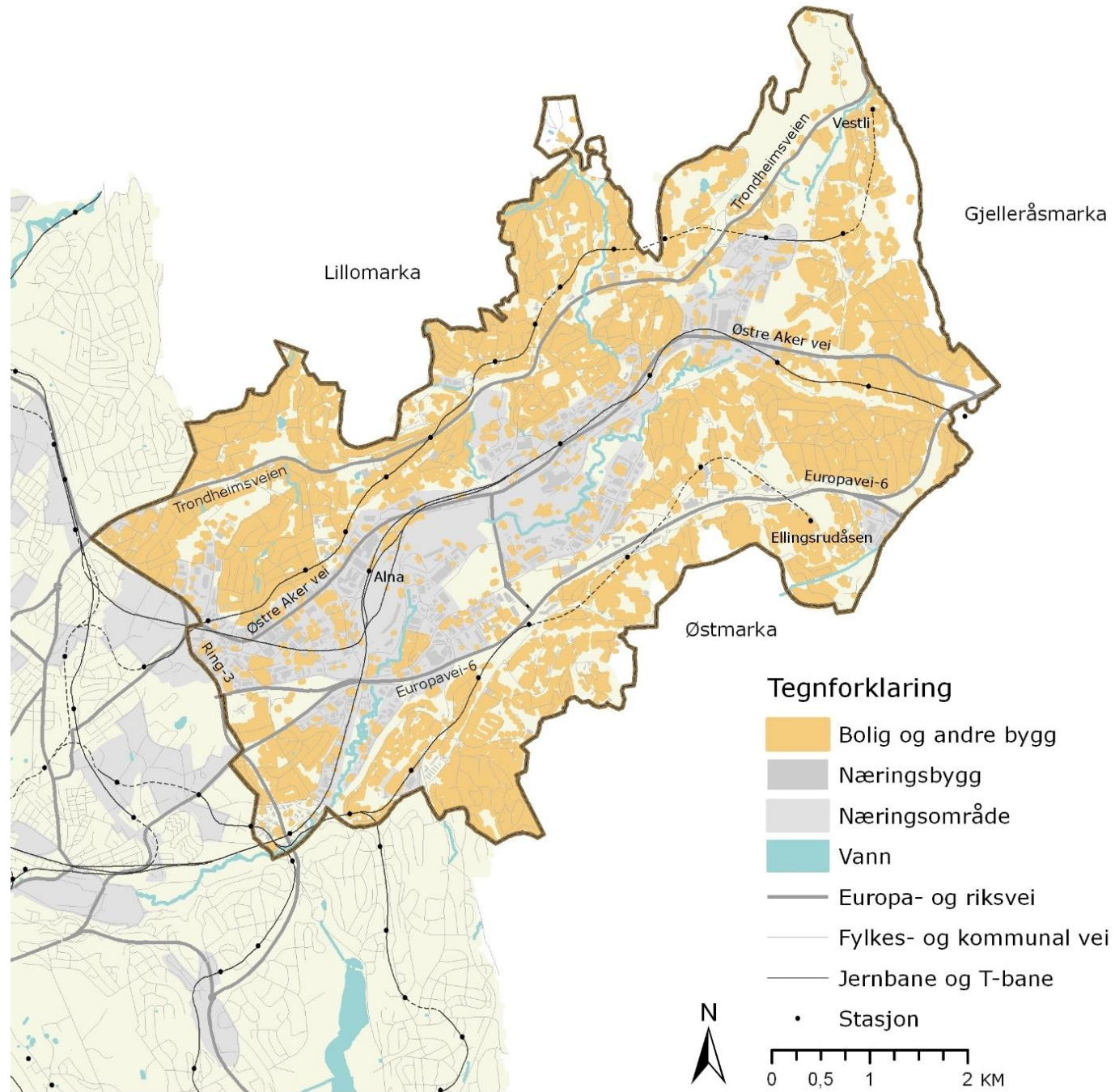


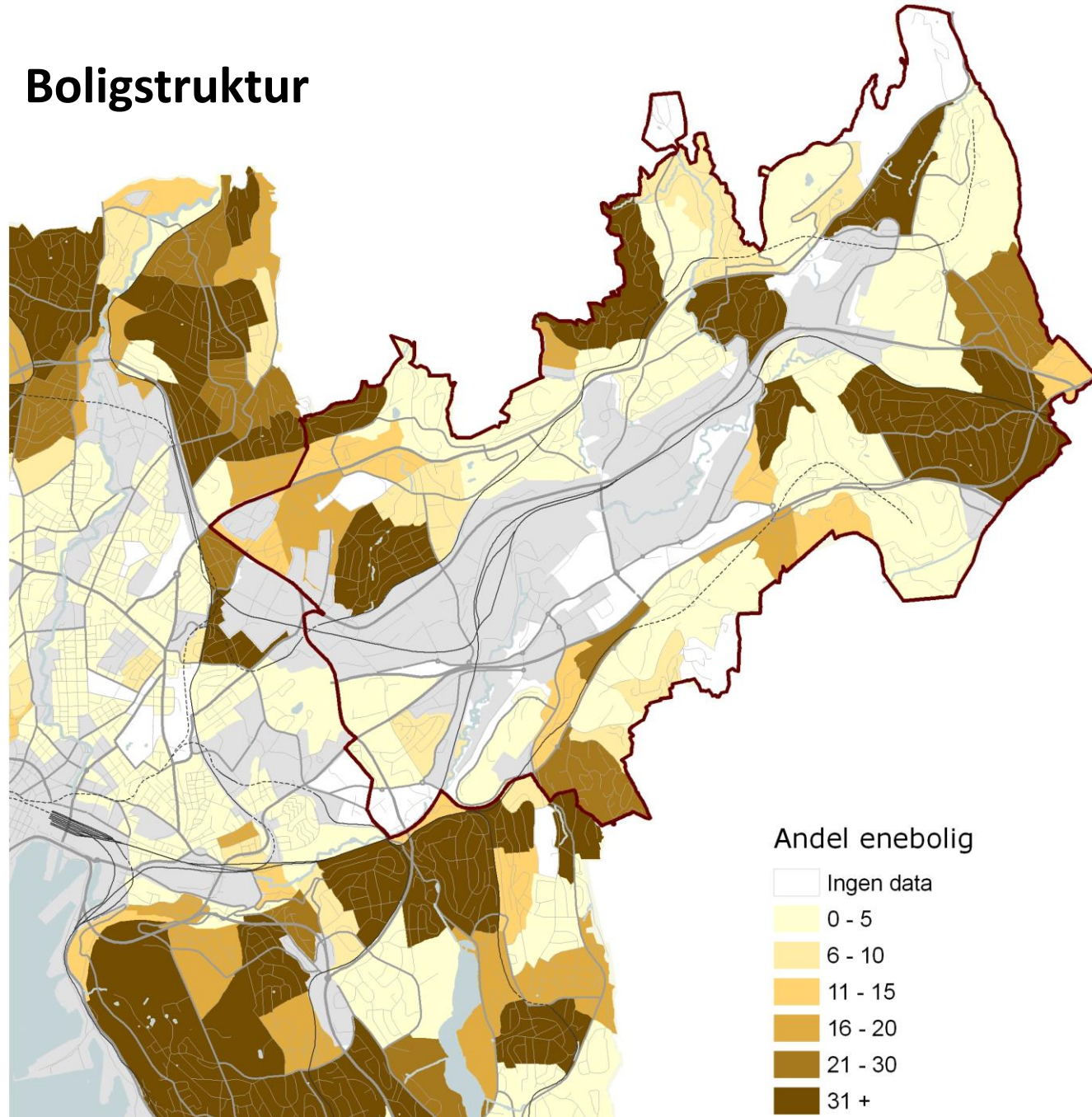
Boligutvikling i Groruddalen

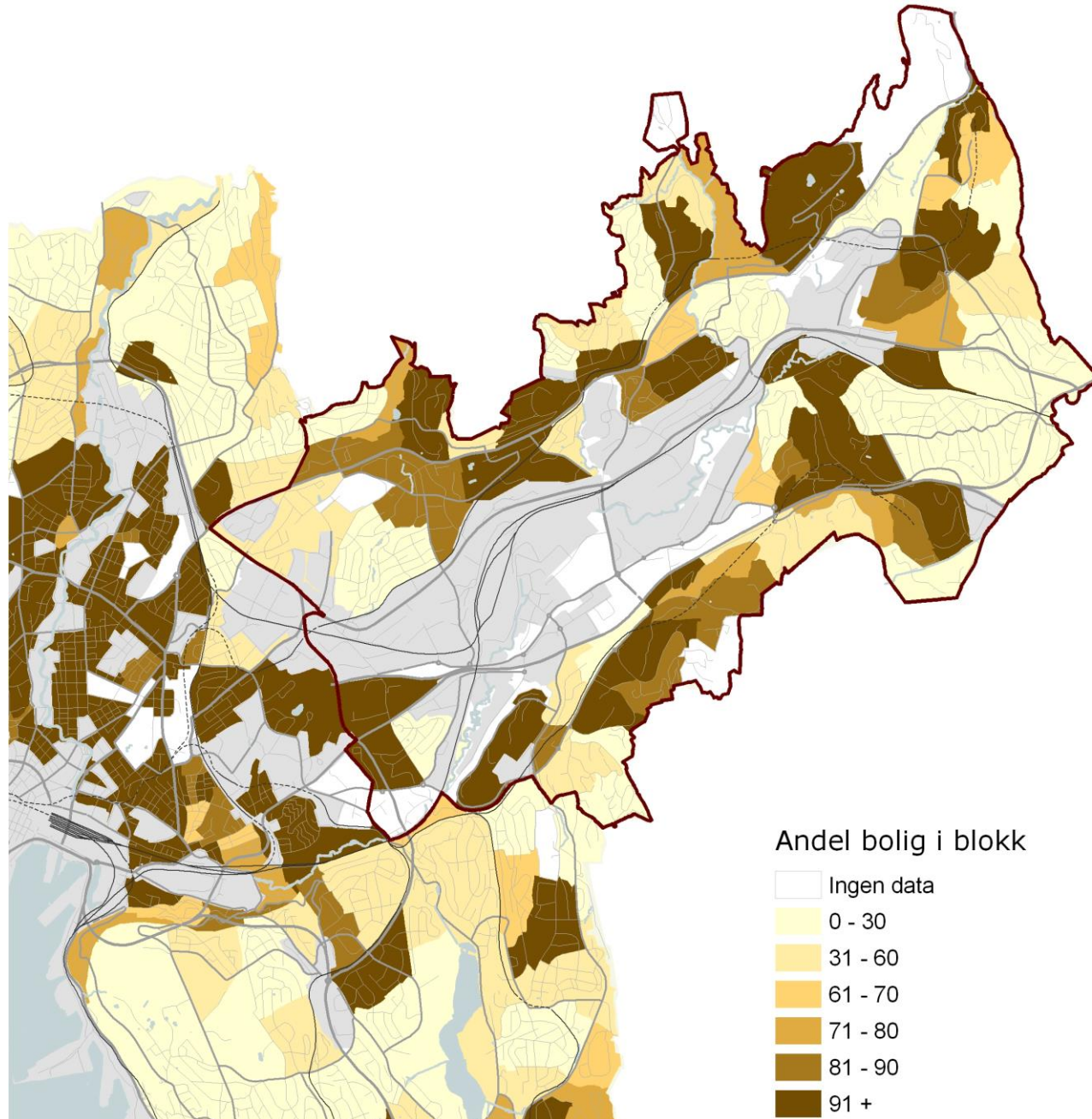
Bullby 24. april 2023

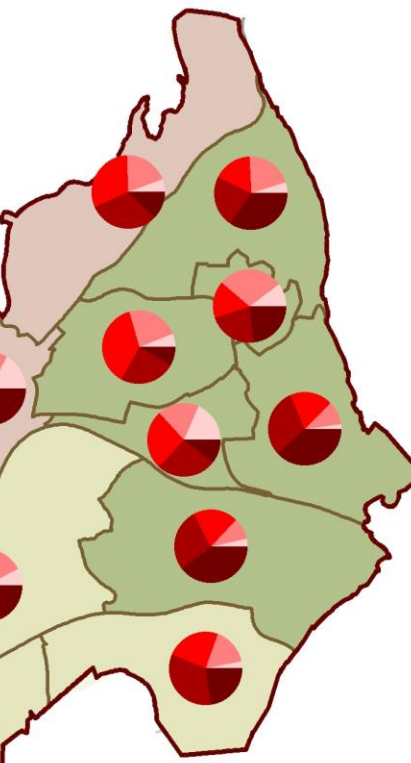
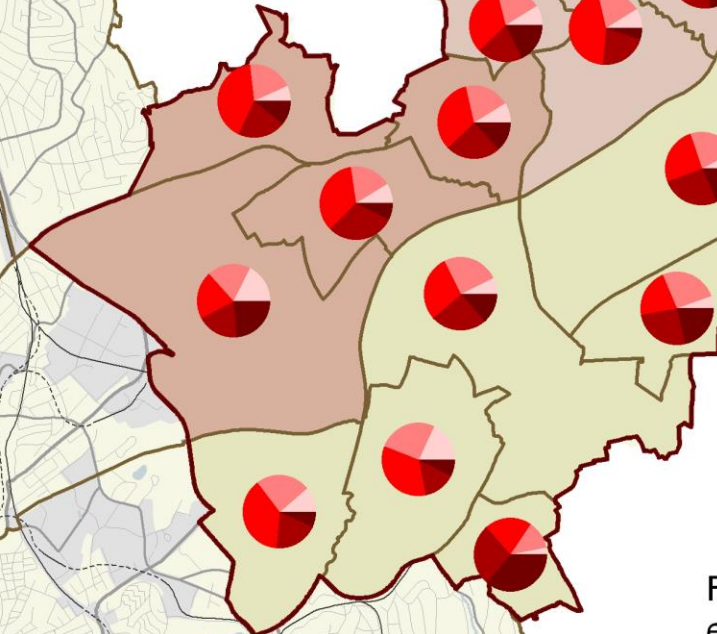
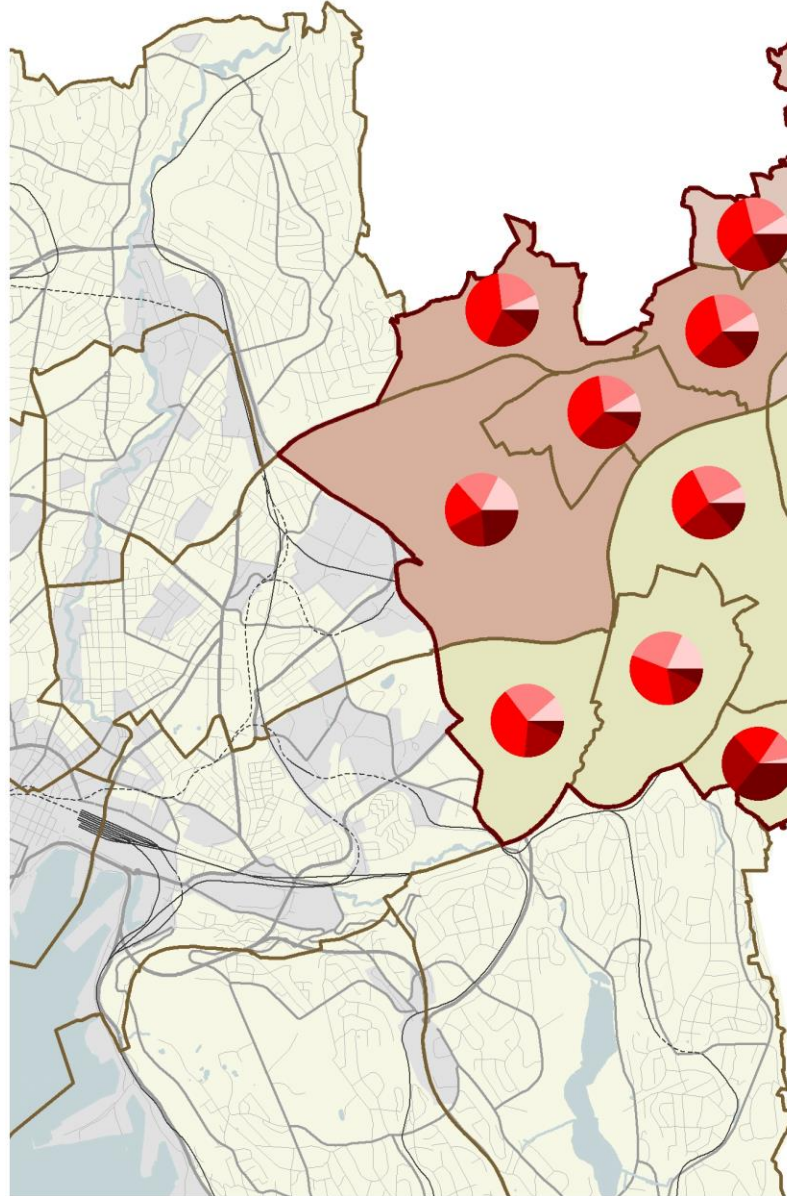
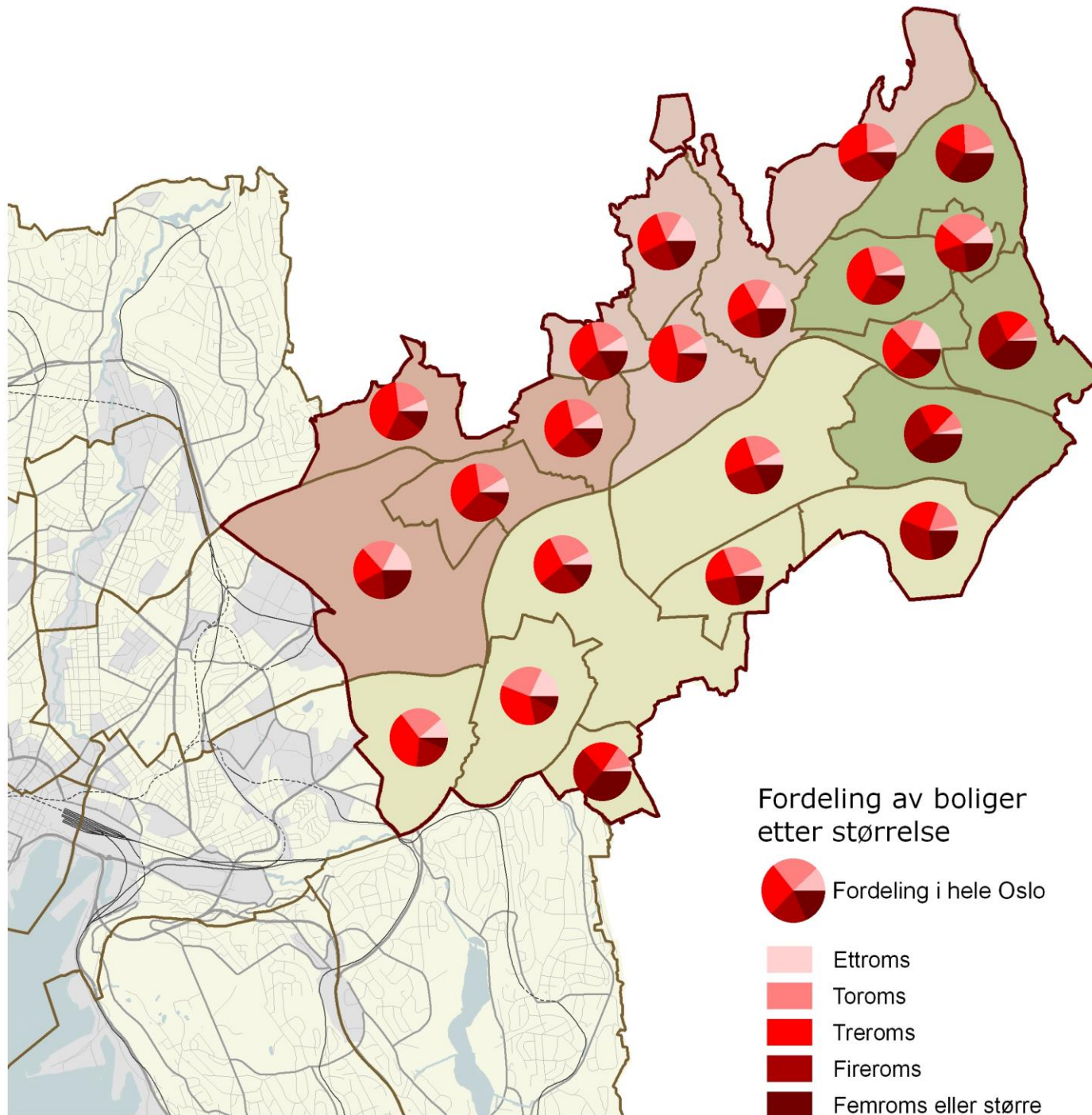
Dette innlegget er basert på synsing, en befaring i regi av boliggruppa og tidligere forskning om forholdene i Groruddalen.



Boligstruktur







Basert på boligkartleggingen :

Stort innslag av blokker (15% småhus, samme som Oslo totalt, mot 24% i ytre by)

Stort innslag av relativt store boliger (43% fireroms og større, 9% ettroms. Begge deler omtrent som i ytre by).

Hver 10. bolig er trangbodd (21 % av de trangbodde fantes i 4 roms og større)

Nesten en tredjedel av boligene har heis (mer enn i ytre by og i Oslo totalt)

Fire av fem eier sin bolig (gjennom borettslagsmodellen)

Misforhold mellom husholdningsstørrelser og boligstørrelser

Konklusjoner:

Bygge arealeffektive og romslige boliger.

Stimulere til utflytting fra småhus til gode seniorboliger med nærhet til kollektivtransport.

Påvirke bofasthet for barnefamilier med forbedring av utemiljø og tilbud til barn.

Basert på synsing og befaring

Grovt sett består arealene i området av:

Boligområder

Trafikkareal

Friareal

Næring (Industri/lager/spedisjon)

Hvilke arealer er det mulig å påvirke, forbedre, bygge på, «utvikle»?

Boligområdene: Borettslagenes eiendom,
Fortetting vil alltid møtes med motstand av mer
enn 25% av medlemmene.

Bølerskogen 3 og Ravnfloget i Bodø eneste
eksempler jeg kjenner til. I Sverige er dette helt
annerledes.

Det er plass mange steder, men noen vil alltid
miste utsikt e.l.

Gulrøtter: Større leiligheter, andre boligtyper, heis,
oppgradering av uteareal

Vente på at eiendomsprisene stiger?

Trafikkareal

Store muligheter for forbedringer, men neppe realistisk å utnytte trafikkareal til bygging. Sporområdene og Plan- og bygningsetatens optimistisk planer for utbygging. Nå lagt i en skuff.

Offentlig friareal

Her kan det være muligheter for forbedringer. Turveier, men ikke utstrakt boligbygging. Potensial langs Alnaelva? I hvert fall økt attraktivitet som følge av bekkeåpninger og rensing.

Næringsareal

Transformasjon: Omregulering fra næring til bolig, Løren, Økern, Ulven som eksempler. Begynne med arealer med god kollektivtilknytning og nærhet til sentrum. Også attraktive arealer (sol, utsikt, nærhet til vann).

Bedre arealutnyttelse: påbygg og tilbygg til eksisterende næringsbygg, overbygging av parkeringsareal til bolig eller næring, riving og nybygging.

Opprydding i visuelt kaos, Oppgradering av overflater, ordnet parkering, tilplanting.