



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp.

Fakultet for realfag og teknologi
Martin Ebert

Fortetting med kvalitet og variasjon i Kvadraturen, Kristiansand. En casestudie.

Densification involving quality and variation in
Kvadraturen, Kristiansand. A case study.

Ingvild Høiland Thorkildsen

Byggeteknikk og arkitektur

Forord

Dette er avsluttende oppgave ved masterstudiet innen byggeteknikk og arkitektur med fordypning i bygningsplanlegging. Oppgaven er utarbeidet våren 2019 ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) og utgjør 30 studiepoeng.

Det har vært en krevende og lærerik prosess å gjennomføre en slik oppgave. Tverrfagligheten og de store spørsmålene knyttet til by-, bo- og boligkvalitet har krevd tydelige rammer for å kunne svare konkret på problemstillingen og forskningsspørsmålene. Jeg bryr meg om at folk skal bo godt og det er tydelig at jeg ikke er alene om dette. Det er motiverende å skrive om en tematikk som engasjerer så mange.

Jeg vil først og fremst takke min hovedveileder, Martin Ebert, for store tanker, gode innspill og støtte underveis. Elin Børrud må takkes for gode diskusjoner og koordinering av det tverrfaglige prosjektet denne masteren har vært en del av. Og ikke minst, takk til alle intervjuobjekter som stilte opp og delte sin erfaring og innsikt.

Takk til mine medstudenter for fem fantastiske år, studietiden ville ikke vært den samme uten dere. Takk til samboeren min for at du alltid er der. Og takk til familien for all støtte, alltid.

Ås, 10. mai 2019

Ingvild Høiland Thorkildsen

Forord fra prosjektkoordinator

Denne masteroppgaven har inngått i *Tverrfaglig masterklasse 2019* og i prosjektet *Kristiansand dobbel +*. Prosjektet ble utviklet som følge av en forespørsel fra Kristiansand kommune til undertegnede om å bruke kommunen som case i undervisning. Bakgrunn for henvendelsen er den kommende kommunesammenslåingen. Fra januar 2020 skal Kristiansand, Songdalen og Søgne kommuner bli én kommune, *Nye Kristiansand*.

Kristiansand dobbel + inneholder flere undervisningsopplegg og ble presentert som felles case ved etablering av en tverrfaglig masterklasse ved NMBU. Tverrfaglig masterklasse er initiert av SITRAP som en alternativ måte å gjennomføre det avsluttede semesteret med egen masteroppgave. Grunntanken er at studenter fra ulike studieprogram ved NMBU kan arbeide med en felles case, men med ulike tema, problemstillinger og metoder. Dette øker verdien av den enkelte masteroppgave, da problemstillingen inngår i en større sammenheng og resultatene bidrar til et bredt anlagt materiale. Det er dog studentene selv i samarbeid med den enkeltes veileder, som har ansvar for hvordan casen anvendes i forskningen.

Tverrfaglig masterklasse 2019 har hatt 14 studenter, fordelt på 12 oppgaver som dekker syv ulike studieprogrammer og kommer fra tre ulike fakulteter ved NMBU. Det har vært gjennomført felles workshops, befaringer og presentasjoner av arbeidet underveis. Dette har gitt studentene innsikt i hverandres arbeid og de har kunnet gi hverandre verdifulle tilbakemeldinger underveis i prosessen. Kristiansand kommune har invitert studentene til å presentere resultatene sine på SNART!! konferansen i juni 2019 og en artikkelversjon av oppgavene vil bli samlet i en antologi som skal produseres i etterkant. Deler av materialet som studentene har utviklet vil inngå i en planlagt utstilling våren 2020, som har blitt støttet av KORO.

Forøvrig er alle masteroppgavene utarbeidet, veiledet og sensurert i tråd med studieforskriften og de ulike studieprogrammenes kvalitetskrav.

Jeg vil takke alle studentene og deres veiledere som bidro i oppstart- og midtveispresentasjoner. Og jeg vil spesielt takke representantene fra de tre kommunene som har bidratt med bakgrunnskunnskap og hjelp til å komme i kontakt med informanter for studentenes intervjuer.

Koordinator for *Tverrfaglig masterklasse 2019*

Professor Elin Børrud

Leder av SITRAP *Senter for integrert og transfaglig undervisning i planlegging*

Fakultet for landskap og samfunn, NMBU

Sammendrag

Den nasjonale strategien for bærekraftig utbygging har siden 90-tallet vært fortetting, noe som har dannet grunnlag for diskusjoner knyttet til bo- og boligkvalitet. Over de siste årene har de fleste større byene i Norge hatt en økning i befolkningstetthet innenfor bebygde strøk, noe som vil si at vi bor tettere. Kristiansand er et unntak fra dette hvor befolkningstettheten er tilnærmet uendret de siste atten årene. Det betyr at ubebygde areal er benyttet for å tilby boliger til den økte befolkningen. Samtidig er Kristiansand blitt sett på som en foregangskommune med god boligpolitikk og lave boligpriser grunnet høyt boligutbud.

Kristiansand kommune har lenge hatt et mål om å styrke Kvadraturen og i styringsdokumenter blir det trukket frem som prioritert område for både boligbygging og næring. I 2016 gikk ordfører Harald Furre ut med målsettingen om at det igjen skulle bo 15 000 mennesker i Kvadraturen, noe som innebærer at innbyggertallet må mer enn dobles. Samtidig er det et ønske om større variasjon blant innbyggerne i et område som preges av en høy andel eldre. Denne studien har derfor vurdert målsettingen under problemstillingen:

«Kan innbyggertallet i Kvadraturen økes fra 7400 til 15 000 med kvalitet og variasjon?».

For å belyse problemstillingen er det gjennomført intervjuer, analyser av kommunedokumenter og en overordnet markedsanalyse med referanseprosjekter. Studien har vist at det er høy byggeaktivitet i Kvadraturen til tross for begrensninger knyttet til bevaring, høyder og naboer, men at målsettingen kan skape en potensiell konflikt mellom kvalitet og kvantitet. Et stort fokus på kvantitet kan resultere i økt utbyggingspress på områder med utbyggingspotensial. Dette kan videre skape uønsket høy tetthet og reduserte bo- og boligkvaliteter.

Kommunen har selv vurdert målsettingen som realistisk og presentert år 2036 som tidshorisont for måloppnåelse. Tatt i betraktning dagens befolkningsvekst og svekket validitet ved kommunens konklusjoner, så kan ikke denne vurderingen forsvares. Målsettingen danner dog grunnlag for viktige diskusjoner rundt boligkvalitet i by og et fokus på oppgradering av offentlige uterom. Måloppnåelse er avhengig av tilstrekkelig antall tilflyttere, men også av gode prosjekter med et stort og variert boligtilbud, samt tilstrekkelig tilgang på dagslys og utearealer. Stor grad av bruksendring og transformering av eksisterende bygg er også essensielt. For å beholde viktige elementer for bo- og boligkvalitet, konkluderer denne studien med at det ikke bør søkes å oppnå tetthet av slik grad og at fokuset bør være kvalitet, fremfor kvantitet.

Om befolkningsmålet nås eller ikke blir en definisjonssak avhengig av geografisk avgrensning, en lang tidshorisont og hvor stor andel av næringsbyggene som omgjøres til bolig.

Abstract

The national strategy for sustainable development has since the 1990s been densification, which has formed the basis for discussions related to living and housing quality. In recent years, most of the larger cities in Norway have had an increase in population density within developed areas. Kristiansand is an exception to this, where population density is practically unchanged over the past eighteen years. This means that undeveloped land has been used to provide housing for the increased population. At the same time, Kristiansand has been viewed as a pioneer municipality with good housing policy and low house prices due to high housing supply.

The city-center in Kristiansand, Kvadraturen, has over a long period been the prioritized area for development of housing and industry. In 2016, Mayor Harald Furre went public with a specific goal regarding the population in Kvadraturen. The population should yet again reach 15 000, which involves a doubling of today's population. At the same time, there is also a desire for greater variation among the inhabitants of an area characterized by a high proportion of older people. This leads to the main research question of this study:

“Can the population in Kvadraturen be increased from 7400 to 15 000 with quality and variety?”

In order to answer the research question, interviews, analyzes of municipal documents and an overall market analysis with reference projects have been carried out. The study has shown a high building activity in Kvadraturen despite limitations related to conservation, heights and neighbors. But there is a potential conflict between quality and quantity due to the population goal. A large focus on quantity can result in increased development pressure in areas with potential. This can further create undesirable high density and reduced living and housing qualities.

The municipality has considered the goal as realistic and presented year 2036 as a horizon for goal achievement. Given the current population growth and weakened validity regarding the municipality's conclusions, this assessment cannot be justified. The goal, however, forms the basis for important discussions about living quality in the city and a focus on upgrading public spaces outdoors. Goal achievement depends on a sufficient number of new inhabitants, but also on quality projects with a large and varied housing offer, as well as adequate access to daylight and outdoor areas. Transformation of existing buildings is also essential. In order to maintain important elements for living and housing quality, this study concludes that it should not be sought to achieve density of such degree and that the focus must be on quality, rather than quantity.

Achievement of the goal has to be looked upon as a matter of definition dependent on a geographical outline, a long-time horizon and how much of the commercial buildings being transformed to housing.

Innholdsfortegnelse

Forord	I
Forord fra prosjektkoordinator.....	III
Sammendrag.....	V
Abstract	VII
Figurliste	XII
Tabelliste	XIV
1 Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn og aktualitet	1
1.2 Formål og problemstilling.....	2
1.3 Oppgavens avgrensning	3
1.4 Oppgavens oppbygning	3
2 Teori	5
2.1 Sentrale definisjoner	5
2.2 Fortetting og den kompakte byen.....	6
2.2.1 Bolig -og befolkningsvekst	6
2.2.2 Nasjonal utbyggingsstrategi.....	7
2.3 Boligens utvikling.....	10
2.3.1 Boligmarkedet i dag	10
2.3.2 Bokvalitet og boligkvalitet.....	12
2.3.3 Tradisjonsboligen	14
2.3.4 Alternative bo- og byggeformer.....	15
2.4 Det norske plansystemet og boligpolitikk.....	17
2.4.1 Stat	17
2.4.2 Region	18
2.4.3 Kommune.....	18
3 Metode	21
3.1 Valg av forskningsmetode	21
3.2 Litteraturstudie	21
3.3 Kvalitativ metode.....	22
3.3.1 Intervjuer	22
3.3.2 Personvern	24
3.4 Kvantitativ metode	24
3.4.1 Dokumentanalyse	24
3.4.2 Markedsanalyse	25
3.5 Reliabilitet, validitet og evaluering	26

4	Case: Kristiansand	29
4.1	<i>Nøkkelinfo.....</i>	29
4.1.1	Kommunestruktur.....	29
4.1.2	Befolkning	29
4.2	<i>Dagens situasjon.....</i>	30
4.2.1	Utfordringer	30
4.2.2	Aktiv boligpolitikk.....	32
4.3	<i>Kvadraturen</i>	33
4.3.1	Kvadraturen som bysentrum og boligstrøk.....	34
4.3.3	Bygningsvern	39
4.3.4	Sosial infrastruktur	40
5	Resultater	41
5.1	<i>Markedsanalyse.....</i>	41
5.1.1	Utvalgte referanseprosjekter	41
5.1.2	Variasjon blant pris og størrelse	45
5.1.3	Grad av eksklusjon på markedet	48
5.2	<i>Dokumentanalyse</i>	49
5.2.1	Handlingsprogram og kommuneplanens samfunnsdel	49
5.2.2	Kommunedelplan for Kvadraturen	52
5.2.3	Boligprogrammet	56
5.2.4	Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen	59
5.2.5	Boligundersøkelsen gjennomført av Kantar TNS	62
5.2.6	Svar på verbalforslag om etablering av barnefamilier i Kvadraturen	63
5.3	<i>Intervju.....</i>	64
6	Diskusjon	69
6.1	<i>Første forskningsspørsmål.....</i>	69
6.1.1	Overordnede strategier med tiltak	69
6.1.2	Prioriterte innspill	70
6.1.3	Periodemål med indikatorer	71
6.2	<i>Andre forskningsspørsmål</i>	72
6.2.1	Utbyggers prioriteringer	72
6.2.2	Bærekraftige perspektiv.....	74
6.3	<i>Overordnet problemstilling.....</i>	75
6.3.1	Grad av realisme	75
6.3.2	Innbyggernes preferanser.....	76
6.3.3	Hva tilbys på markedet?	77
6.3.4	Hva skaper kvalitet?	79
6.3.5	En tredelt kriteriemodell for måloppnåelse.....	81
7	Konklusjon	83
8	Videre arbeid	84
9	Litteraturliste	85

10 Vedlegg	89
<i>VEDLEGG A: Kvadraturen med relevante steds- og gatenavn.....</i>	<i>89</i>
<i>VEDLEGG B: Ferdigstilt, pågående og forventet byggeaktivitet</i>	<i>90</i>
<i>VEDLEGG C: Innmeldt og vurdert utbyggingstakt</i>	<i>91</i>
<i>VEDLEGG D: Skjermdump fra eiendomsverdi.no.....</i>	<i>92</i>
<i>VEDLEGG E1: Intervjuguide rettet mot utbygger</i>	<i>93</i>
<i>VEDLEGG E2: Intervjuguide rettet mot kommune.....</i>	<i>94</i>
<i>VEDLEGG F: Samtykkeskjema.....</i>	<i>95</i>
<i>VEDLEGG G: Statistiske tabeller fra Kristiansand Kommune.....</i>	<i>96</i>
<i>VEDLEGG H: Eiendom Norges boligprisstatistikk for februar 2019</i>	<i>96</i>

Figurliste

Figur 1 Faksimile av artikkel i Fædrelandsvennen (Damsgaard, V, Bjelland, K. (2016). Tilgjengelig fra: www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/r48xl/Slik-skall-Kvadraturen-fa-15000-beboere-igjen)	1
Figur 2 Fremskrevet folketall mot år 2100 (Eget tilvirke etter SSB, Befolkningsframskrivninger. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram).....	6
Figur 3 Fordeler ved fortetting (Eget tilvirke etter Guttu & Thorén (1999)).....	8
Figur 4 Farer ved fortetting (Eget tilvirke etter Guttu & Thorén (1999))	8
Figur 5 Transformasjon.....	9
Figur 6 Intensivering	9
Figur 7 Ekspansjon	9
Figur 8 Andel husholdninger i boligblokk (Eget tilvirke etter SSB, Boforhold. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/boforhold)	10
Figur 9 Typer av husholdninger (Eget tilvirke etter SSB, Familier og husholdninger. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/befolkning/statistikker/familie/aar)	10
Figur 10 Eksempel på ett-roms (Selvaag Bolig (2019) Lørenporten).....	15
Figur 11 Eksempel på Laila-soverom (Selvaag Bolig (2017) Lørenporten)	15
Figur 12 Leilighet på 23 kvm (Ladejarlen utvikling (2019) Lilleby Triangel)	16
Figur 13 Skilsmisseboligen (LINK Arkitektur for Birk & Co (2017))	16
Figur 14 Kommunalt planhierarki.....	19
Figur 15 Dybdeintervjuenes struktur (Fritt etter Tjora (2017) s. 147)	23
Figur 16 Utsnitt av individuelle koder brukt ved analyse av intervju	23
Figur 17 Kodegrupper til analyse av intervju	23
Figur 18 Prosjekter inkludert i markedsanalyse.....	25
Figur 19 Kristiansand kommune (NordNordWest (2012) Tilgjengelig fra: https://no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand)	29
Figur 20 Befolkningsprognose etter aldersgrupper (Eget tilvirke etter SSB (2018c)	30
Figur 21 Antall bosatte per tettstedsareal i utvalgte byer 2000-2011 (Kristiansand kommune (2016a)).....	31
Figur 22 Samfunnets aldersbæreevne (Kristiansand Kommune (2017b) s. 4).....	31
Figur 23 Handelsutvikling i Kristiansand sentrum vs. Sørlandsparken (SR Bank (2016) Varehandelsrapporten)	32
Figur 24 Kvadraturen med kvartalinndeling og randsoner (Eget tilvirke etter Bulie (2018))	34
Figur 25 Sonedeling i Kvadraturen i 1939 (Eget tilvirke etter Bulie (2018)).....	35
Figur 26 Sonedeling i Kvadraturen i dag (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2014))....	35
Figur 27 Kvadraturen inndelt i grunnkretser (Kristiansand kommune. Tilgjengelig fra: http://stat.kristiansand.kommune.no/portal/?locale=no)	36
Figur 28 Alderssammensetning i Kvadraturen/Eg (2016) (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2018a))	37

Figur 29 Alderssammensetning i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (2016) (Kristiansand kommune (2018a)).....	37
Figur 30 Intraflytting etter alder som prosent av utflytting (Kristiansand kommune (2017c)) ..	38
Figur 31 Boligmassen i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune – Bearbeidet statistikk – Bolig, boligmasse, boligbygging).....	39
Figur 32 Illustrasjoner fra prospekt (MER Arkitektur. Tilgjengelig fra: www.bystrandablaa.no)	41
Figur 33 Leilighet på 38.6 BRA (MER Arkitektur. Tilgjengelig fra: www.bystrandablaa.no)	41
Figur 34 Illustrasjoner fra prospekt (ARK-NET. Tilgjengelig fra www.byhaven.no).....	42
Figur 35 Leilighet på 35.0 BRA (ARK-NET. Tilgjengelig fra www.by-haven.no)	43
Figur 36 Leilighet på 36.8 BRA (ARK-NET. Tilgjengelig fra www.by-haven.no)	43
Figur 37 Ferdigstilt prosjekt (Kristin Jarmund Arkitekter. Tilgjengelig fra: www.kirkegt2.no)....	43
Figur 38 Illustrasjoner fra prospekt (JoB Arkitekter. Tilgjengelig fra www.brgruppen.no/607/tangen-ytterst)	44
Figur 39 Illustrasjon fra prospekt (Tilgjengelig fra: https://www.hsh-as.no/St-Joseph)	45
Figur 40 Ferdigstilt prosjekt (Tilgjengelig fra: www.k45.no).....	45
Figur 41 Markedsanalyse: Pris - BRA.....	46
Figur 42 Markedsanalyse: Lineære trendlinjer for figur 41.....	46
Figur 43 Markedsanalyse: Størrelsesfordeling.....	47
Figur 44 Markedsanalyse: Ant. soverom pr leilighet	47
Figur 45 Markedsanalyse: Pris – ant. soverom	48
Figur 46 Satsningsområder (Kilde: Fritt etter Kristiansand kommune (2017b))	49
Figur 47 Prinsippskisse over arealstrategi (Kristiansand kommune (2017b) s.12)	52
Figur 48 Kvartaler med begrensninger for utbygging av bolig (Kilde: Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2014))	53
Figur 49 Utbyggingspotensiale (Kristiansand kommune (2014) s. 6).....	54
Figur 50 Temakart bevaring (Kristiansand kommune (2014) s. 60)	55
Figur 51 Utbyggingsområdenes beliggenhet med ant. boenheter (Kristiansand kommune (2018b) s. 23).....	58
Figur 52 Utbyggingsområdenes beliggenhet ift. høyfrekvente bussholdeplasser (Kristiansand kommune (2018b) s. 24)	58
Figur 53 Befolkningstetthet i Kvadraturen (Fritt etter Moe & Rasmussen (2017) s. 4).....	59
Figur 54 Boligpreferanser etter alder (Oppfølgende analyser for Formannskapet. Kristiansand kommune (2019))	63
Figur 55 Tidshorisont for måloppnåelse ved alternativer for befolkningsvekst	71
Figur 56 Leilighetsstørrelser inndelt etter lokasjonsgrupperinger	73

Tabelliste

Tabell 1 Oversikt over planhierarki (Eget tilvirke etter Holt (1997))	17
Tabell 2 Intervjuoversikt	22
Tabell 3 Innhold i dokumentanalyse	24
Tabell 4 Prosjektenes omfang	26
Tabell 5 Aleneboende husholdninger i Kristiansand (Eget tilvirke etter SSB (2018b))	29
Tabell 6 Innbyggere i Kvadraturen 2018 (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2018a)) ..	37
Tabell 7 Boligmasse i Kvadraturen/Eg (2017) (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune – Bearbeidet statistikk – Bolig, boligmasse, boligbygging)	39
Tabell 8 Grad av eksklusjon for utvalgte husholdningstyper	48
Tabell 9 Periodemål med indikatorer (Kristiansand kommune (2018c))	50
Tabell 10 Innbyggerpotensial i 2016 (Fritt etter Moe & Rasmussen (2017) s. 8)	60
Tabell 11 Egen vurdering av innbyggerpotensial i 2016	60
Tabell 12 Egen vurdering av innbyggerpotensial i 2018	61
Tabell 13 Utbyggingspotensial (Eget tilvirke etter Rasmussen & Moe (2017) s. 10)	61

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og aktualitet

Bakgrunn for denne oppgaven har vært forfatterens interesse rundt boforhold, miljø og hvordan boligmarkedet påvirkes av sosioøkonomiske forhold. I dagens samfunn diskuteres det jevnlig om måten vi bygger og bor på er av tilstrekkelig kvalitet. Samtidig må begrepene bo- og boligkvalitet sees i lys av hvem som skal bo i boligen. Forfatterens erfaring med det å være ung og uetablert på boligmarkedet har resultert i en nysgjerrighet for hvordan det planlegges for førstegangskjøpere, men også hvilke boformer og kvaliteter som prioriteres av kommune og utbyggere.

Samtidig er byene våre i endring og det stadig økende klimafokuset påvirker måten vi lever og bor på. Byggebransjen er en stor bidragsyter til klimautslipp, og sammen med endrede transportvaner kan man gjøre tiltak som gjør at vi kommer nærmere målet om å bli et lavutslippssamfunn. Å bygge, bo og leve tettere er et slikt tiltak.

Denne oppgaven plasserer begrepet fortetting som strategi for bærekraftig utbygging i Kristiansand, nærmere bestemt Kvadraturen. Grunnlaget for dette er at Kristiansand står ovenfor store endringer og utfordringer. Kommunen har hatt en desentral byutvikling, omstrukturering av næringslivet og ser mot en kommende eldrebølge.



Slik skal Kvadraturen få 15.000 beboere igjen

I 1916 bodde alle Kristiansands drøyt 15.000 innbyggere i Kvadraturen. Nå skal byplanleggere og private eiendomsutviklere sørge for at folk i alle aldre flytter til byen.

Figur 1 Faksimile av artikkel i *Fædrelandsvennen* (Damsgaard, V, Bjelland, K. (2016). Tilgjengelig fra: www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/r48xl/Slik-skal-Kvadraturen-fa-15000-beboere-igjen)

Kristiansand har altså et behov for yngre tilflyttere og en styrket bykjerne. Dette danner bakgrunnen for det spesifikke målet kommunen har offentliggjort om å øke innbyggertallet til 15 000 (Kristiansand Kommune, 2016d), en målsetting som innebærer over en dobling av befolkningen. Oppgaven vil se nærmere på om dette er et realistisk mål og om det kan gjøres med både kvalitet og variasjon i boligtilbudet. Utbyggere og kommunen vil være sentrale aktører i utredningen av dette.

Figur 1 viser en artikkel publisert etter at målet ble offentliggjort. Artikkelen summerer daværende innbyggertall til 6629 (Damsgaard, 2016).

Oppgaven har blitt til på bakgrunn av prosjektet *Kristiansand dobbel +* som er initiert av SITRAP og Kristiansand Kommune. Prosjektet skal gi ideer og svar på problemstillinger omkring kommunesammenslåingen i 2020 hvor Kristiansand, Søgne og Songdalen skal slås sammen til nye Kristiansand kommune (Lovdata, 2017).

1.2 Formål og problemstilling

Formålet med oppgaven er å belyse fortettingen som foregår og er planlagt i Kvadraturen, sentrum av Kristiansand. Mer spesifikt skal oppgaven svare på om det er reelt at Kristiansand kommune har som mål å øke befolkningen i Kvadraturen fra dagens innbyggertall på ca. 7400 til 15 000 og om de kan gjøre det med kvalitet og variasjon i boligtilbudet. For å svare på dette er det formulert en problemstilling understøttet av to forskningsspørsmål.

Problemstilling

«Kan innbyggertallet i Kvadraturen økes fra 7400 til 15 000 med kvalitet og variasjon?»

Begrepet kvalitet omfavner i denne sammenheng både bo- og boligkvalitet. Det betyr at utbyggingsprosjektene skal være et positivt bidrag til byen, grøntarealer skal være tilgjengelig og arkitektur i form av materialitet, lysforhold og romprogram er viktig.

I variasjon legges det at utbyggingsprosjektene skal tilby et bredt spekter av boliger. Hvis dette oppnås vil det fremme økt tilflytting av både unge og barnefamilier. Det søkes også prosjekter som utfordrer dagens standardiserte løsninger og boformer.

Forskningsspørsmål

For å belyse den overordnede problemstillingen er det satt opp følgende forskningsspørsmål:

Forskningsspørsmål 1: **«Hvilke strategier har kommunen for å nå dette målet?»**

Forskningsspørsmål 1 skal svare på om målsettingen er satt for publisitetens skyld eller om det finnes konkrete tiltak og en tidshorisont for måloppnåelse. Har kommunen endret sin rolle mot utbyggerne med nye normer og føringer for utbygging i Kvadraturen? Bakgrunnen for målsettingen vil også bli belyst. Dette spørsmålet skal besvares med intervju og dokumentanalyse som metode.

Forskningsspørsmål 2: **«Samsvarer utbyggenes planer og prosjekter med dette?»**

Forskningsspørsmål 2 er rettet mot utbyggerne og om de har blitt påvirket av denne målsettingen. Spørsmålet skal svare på om utbyggerne har endret sin strategi og hvordan de stiller seg til satsningen på Kvadraturen. Det er ønskelig å finne ut hvor mye de vektlegger bo- og boligkvalitet i sine prosjekter og om de tørr å utfordre det etablerte. Dette spørsmålet skal besvares med intervju og markedsanalyse som metode.

1.3 Oppgavens avgrensning

- Oppgaven er geografisk avgrenset til Kvadraturen, sentrum av Kristiansand.
- Den faglige avgrensningen er basert på tyngden fra arkitektur og planlegging, men med et tverrfaglig perspektiv.
- Det er kun prosjekter innen et femårsperspektiv og med mer enn 15 boenheter som er inkludert i oppgaven og vurdert i kapittel 5.1.
- Det må antas at de undersøkte prosjektene tilfredsstiller lovpålagte og konkrete kvaliteter som bl.a. rømningsveier og universell utforming/tilgjengelighet.
- Det er antatt at høydebegrensningene er satt av kommunen for å opprettholde nettopp kvalitet. Dette er derfor ikke vurdert nærmere i oppgaven.
- Den 29.04.19 publiserte kommunen oppdatert statistisk data over befolkning og en egen vurdering over forventet tidshorison for 15 000 innbyggere gitt dagens befolkningsvekst. Grunnet avsluttende fase for studien på gitt tidspunkt er de oppdaterte dataene utelatt oppgaven.

1.4 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er delt inn i ti kapitler og disposisjon er som følger:

Kapittel 1	Innledning som gir bakgrunn for oppgaven og presenterer problemstilling med forskningsspørsmål.
Kapittel 2	Teori innenfor byutvikling, boligen og plansystemet presenteres.
Kapittel 3	Metodekapittelet gjennomgår oppgavens forskningsdesign som består av en litteraturstudie, intervjuer og en markeds- og dokumentanalyse.
Kapittel 4	Kristiansand og Kvadraturen presenteres som case.
Kapittel 5	Resultater fra intervjuer og markeds- og dokumentanalysen presenteres.
Kapittel 6	Diskusjon av resultater knyttet til problemstilling med tilhørende forsknings-spørsmål
Kapittel 7	Studiets konklusjon presenteres
Kapittel 8	Studien avsluttes med forslag på videre arbeid
Kapittel 9	Litteraturliste
Kapittel 10	Vedlegg

2 Teori

Dette kapittelet skal redegjøre for det teoretiske rammeverket som ansees relevant for å svare på problemstillingen.

2.1 Sentrale definisjoner

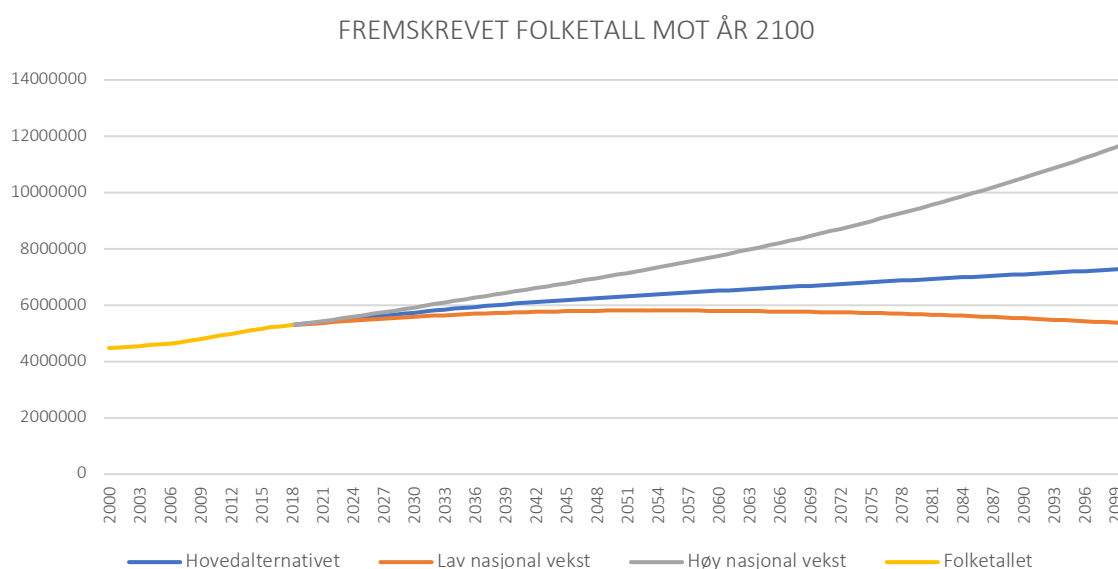
<i>Arealeffektivitet</i>	Reduksjon av arealbruk gjennom tiltak som øker utnyttelsen av eksisterende arealer (Berge, 2003). Fører til lavere arealforbruk per person.
<i>Beboerfaktor</i>	Gjennomsnittlig antall personer per boenhet.
<i>Bokvalitet</i>	Et stedsavhengig begrep som plasserer boligen i det aktuelle nærmiljøet (Barlindhaug et al., 2012).
<i>Boligblokk</i>	Omfatter både boligblokker og bygårder (SSB, 2018a).
<i>Boligkvalitet</i>	Omhandler boligen som et stedsuavhengig objekt (Barlindhaug et al., 2012) og kan defineres av egenskaper som tillegger boligen verdi (Guttu, 2003).
<i>Boligutbud</i>	Boliger som tilbys på markedet.
<i>BRA</i>	Boligens bruksareal. Begrenses av boligens omsluttende vegger (DiBK, 2017b).
<i>Bærekraftig utvikling</i>	Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). Avhenger av de tre dimensjonene; økonomi, miljø og sosiale forhold (FN-Sambandet, 2019).
<i>Fortetting</i>	All byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse (St.meld. nr. 31 (1992-93)).
<i>Husbanken</i>	Var tidligere staten sitt redskap for å finansiere og bygge bolig til den allmenne nordmann. Driver i dag hovedsakelig med boligsosialt arbeid, det vil si bolighjelp til vanskeligstilte (Husbanken, 2017).
<i>Kjøpers marked</i>	Et boligmarked hvor tilbudet er større enn etterspørselen. Kan hindre prisvekst og gir kjøper en sterk stilling på markedet (Stoltz, 2014).

2.2 Fortetting og den kompakte byen

2.2.1 Bolig -og befolkningsvekst

Befolkningsvekst

Behovet for flere boliger henger sammen med befolkningsvekst og flytting. Ifølge SSB har vi hatt kraftig befolkningsvekst i Norge grunnet høy nettoinnvandring, relativt høy fruktbarhet og få personer i alderen som naturlig dør av alderdom. Befolkningsveksten har sunket siden den var på sitt høyeste i 2011 og 2012, men som figur 2 viser har befolkningsframskrivingenes hovedalternativ likevel en positiv befolkningsvekst gjennom hele dette århundret (SSB, 2018f).



Figur 2 Fremskrevet folketall mot år 2100 (Eget tilvirke etter SSB, Befolkningsframskrivinger. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram)

Med utgangspunkt i hovedalternativet har SSB gjort befolkningsframskrivinger for de enkelte kommunene for årene 2018 – 2040 og ser tydelig at de sentrale strøkene vil stå for store deler av befolkningsveksten. Dette forutsetter at sentraliseringen og de innenlandske flyttemønstrene vi har hatt de siste 10 årene fortsetter. Resultatene tilsier at Oslo vil nå 800 000 innbyggere innen 20 år, mens Kristiansand vil nå 100 000 innbyggere innen 10 år (SSB, 2018f).

Boligvekst

2017 var året med størst netto vekst i antall boliger siden registreringen startet i 2006. 1.januar 2018 fantes det 2 547 732 boliger i Norge, dette gir en økning på 32 143 boliger fra året før. Oslo, Bergen og Trondheim står bak den største veksten da hver av disse kommunene hadde en netto vekst på over 1000 boliger (hhv. 2934, 1842 og 1658 boliger) (SSB, 2018g). Til sammenligning hadde Kristiansand en netto vekst på 617 boliger (SSB).

2.2.2 Nasjonal utbyggingsstrategi

Fortetting har vært anbefalt strategi for bærekraftig utbygging av byer og tettsteder siden 1990-tallet (St.meld. nr. 31 (1992-93)), men gjøres i følge Guttu & Thorén ofte uten helhetlig planlegging (1999, s. 1). Bærekraftbegrepet brukes fordi en tett by vil kunne redusere transportbehovet og dermed redusere lokal forurensning og klimautslipp. Samtidig vil omkringliggende naturområder kunne bevares og fortsatt nyttes som rekreasjonsareal (Guttu & Thorén, 1999).

Det er viktig å belyse at fortetting har vært en hyllet, men også kritisert strategi som har dannet grunnlaget for flere diskusjoner knyttet til bo- og boligkvalitet. Noen mener fortetting er løsningen på bærekraftig byutvikling, mens andre ser en trussel mot eksisterende nabolagskvaliteter (Andersen et al., 2018). Spesielt utbygging av boligblokker i småhusområder hvor epletrær kuttes og utsikt brytes har dannet grunnlaget for mange konflikter (Mathisen & Berg, 2015).

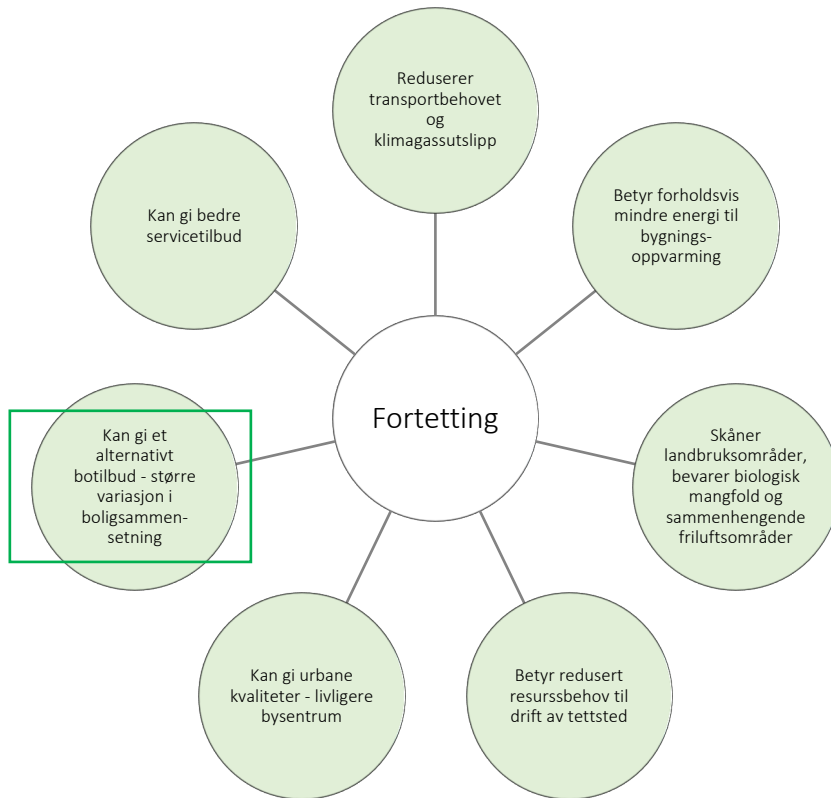
Den kompakte byen

Den kompakte byen er et begrep som i senere tid er blitt tatt i bruk om det fysiske resultatet av fortetting (Børrud, 2018). Målet med fortetting har endret seg siden begrepet ble gjort til en statlig strategi for tjue år siden. Bebyggelsen skulle først være *tett*, deretter *konsentrert*, før man i senere tid har tatt i bruk begrepet *kompakt by* (Børrud, 2018). Den kompakte byen handler om mer enn høy arealutnyttelse og innebærer et godt offentlig transporttilbud, samt kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud (Hanssen et al., 2015).

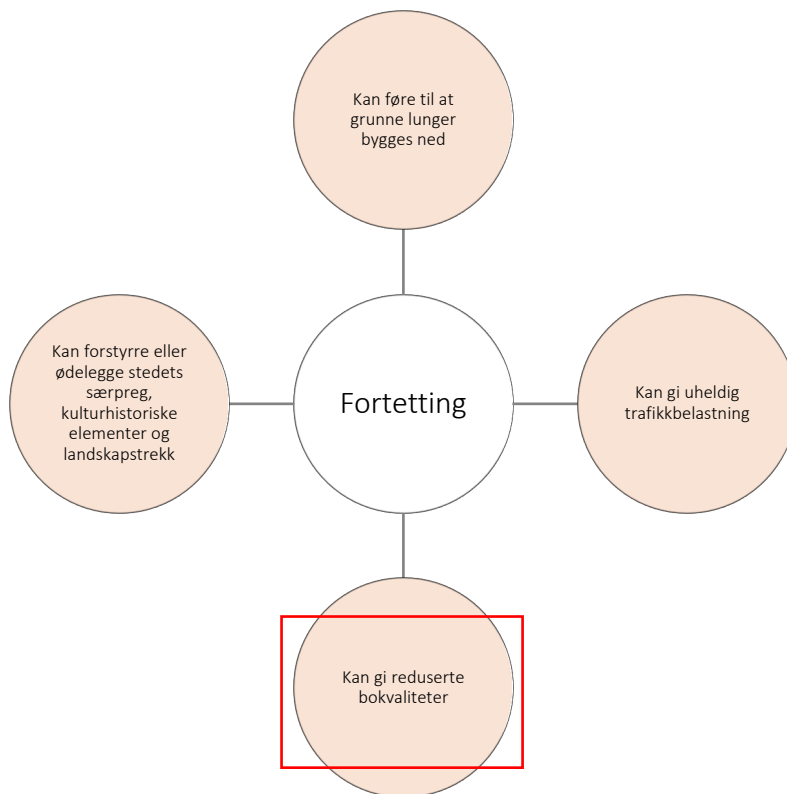
Fordeler og ulemper ved fortetting

Som markert i figur 3, vil spesielt punktet om at fortetting kan gi et alternativt botilbud være en relevant fordel sett i sammenheng med denne oppgaven. Med dette mener Guttu og Thorén at fortetting kan bidra til større variasjon i områder med ensidig boligsammensetning (1999, s. 5). Dette eksemplifiseres med etterspørsel etter lettstelte leiligheter i småhusområder. Disse leilighetene er tiltenkt beboere som ikke ønsker ansvaret som følger med enebolig, men vil bli boende i nærmiljøet sitt.

I *Fortetting med kvalitet* belyser også Guttu og Thorén farer ved fortetting, som da kan regnes som konsekvensene ved manglende helhetlig planlegging. Som markert i figur 4 vil spesielt punktet om at fortetting kan gi reduserte bokvaliteter være relevant i denne sammenheng. Dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innsyn, støy og reduserte uteareal i tilknytning til boligen trekkes frem som punkter som kan gi reduserte bokvaliteter. Det spesifiseres også at fortetting i sentrale strøk kan resultere i tettere løsninger enn ønskelig grunnet utbyggers egeninteresse knyttet til gevinst (Guttu & Thorén, 1999).



Figur 3 Fordeler ved fortetting (Eget tilvirke etter Guttu & Thorén (1999))



Figur 4 Farer ved fortetting (Eget tilvirke etter Guttu & Thorén (1999))

Forutsetninger for å lykkes

For å lykkes med fortetting som strategi for bærekraftig byutvikling er det viktig at fortetting kombineres med andre tiltak. Hvis ikke kan det resultere i en tett by uten grønne lunger, men med trafikk, forurensning og støy. Tiltak som bør kombineres med fortetting er ifølge Guttu og Thorén (1999, s. 8):

- Begrense biltrafikken med fysiske, juridiske, økonomiske og holdningsskapende midler
- Økt sikkerhet og fremkommelighet for syklistene og fotgjengere
- Styrking av kollektivtransporten
- Vern og forvaltning av grønne lunger grunnet økt bruk og belastning
- Varierte opplevelsesmuligheter for alle befolkningsgrupper
- Styrking av lokalsamfunnene med samarbeid med lokale organisasjoner

Ulike former for fortetting

Transformasjon

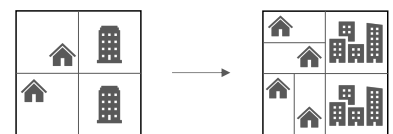
Omforming av nærings- eller industriområder til boligområder. Store arealer innenfor tettsteds grensene har de siste ti årene blitt transformert grunnet endringer i næringsstrukturen (Hanssen et al., 2015). Hovinbyen med bl.a. Vollebekk og Løren som to av prosjektene er et kjent transformasjonsområde i Oslo (Plan- og bygningsetaten, 2019).



Figur 5 Transformasjon

Intensivering

Intensivering av arealbruken innenfor tetthetsgrensen, som kan gjøres på flere måter. Innfylling (infill) mellom eksisterende tett bebyggelse. Økt utnyttelse av etablerte strukturer ved å bygge i høyden eller dybden. Eller ved intensivering i spredtbygde nabolag ved fradeling av tomter (Hanssen et al., 2015).



Figur 6 Intensivering

Ekspansjon

Utbygging av ubebygget mark innenfor tetthetsgrensen. Ubebygget mark er i denne sammenheng gjerne grøntarealer eller parkeringsplasser (Hanssen et al., 2015).



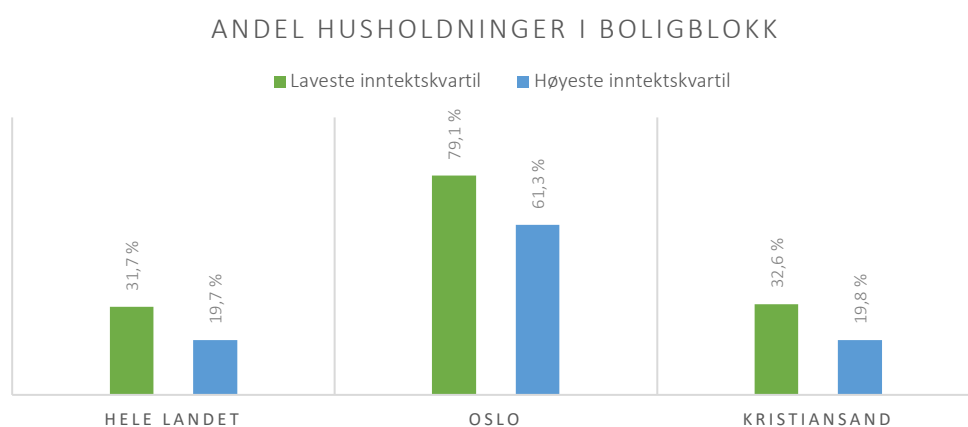
Figur 7 Ekspansjon

2.3 Boligens utvikling

2.3.1 Boligmarkedet i dag

Boligtyper

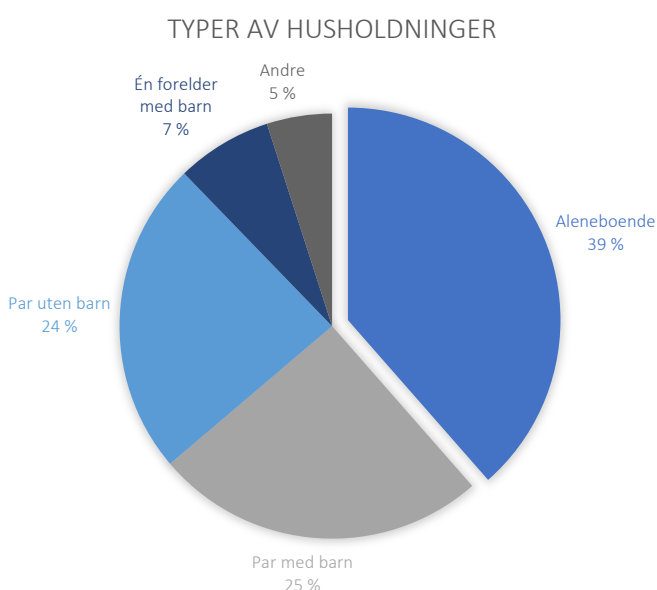
Norge har historisk sett vært preget av en stor andel eneboliger, men grunnet stor utbygging av boligblokker er under halvparten av boligmassen eneboliger for første gang på flere tiår (SSB, 2018g). Andelen boligblokker er størst i byene og spesielt i Oslo hvor totalt 73% av innbyggerne bor i boligblokker. Figur 8 viser andelen husholdninger som bor i boligblokk fordelt etter inntekt og bosted. Bosted betyr altså mer enn økonomi når det gjelder hvor stor andel av innbyggerne som bor i boligblokk (SSB, 2018a).



Figur 8 Andel husholdninger i boligblokk (Eget tilvirke etter SSB, Boforhold. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/boforhold)

Husholdningstyper

Det har blitt stadig flere aleneboende. Kjernefamilien hadde sin storhetsperiode etter andre verdenskrig og i 1960 var andelen enpersonshusholdninger rundt 15% (Moe & Martens, 2018). I dag er den 39% (se figur 9), og spesielt i bykjernen i store byer eller i spredtbygde strøk er forekomsten av aleneboere høy (SSB, 2018d). Denne utviklingen påvirker boligmarkedet og skaper økt etterspørsel etter de minste leilighetene (Moe & Martens, 2018).



Figur 9 Typer av husholdninger (Eget tilvirke etter SSB, Familier og husholdninger. Tilgjengelig fra: www.ssb.no/befolkning/statistikker/familie/aar)

Eie eller leie?

I Norge har det vært lang tradisjon for å eie egen bolig og det er stort sett økonomisk lønnsomt å eie bolig fremfor å leie. Men boligprisenes utvikling i forhold til konsumprisindeks og lønninger har gjort det vanskelig for husstander med liten egenkapital eller lav/usikker inntekt å komme inn på boligmarkedet (Kristiansand Kommune, 2018b). Boligmarkedet i Norge har gått fra å være et av de mest gjennomregulerte i Europa, til å bli et av de mest markedsliberalistiske. Denne dereguleringen skjedde i løpet av 1980-tallet da det var enighet på Stortinget om en omlegging av boligmarkedet (Moe & Martens, 2018). De tre hovedtrekkene i denne omleggingen var:

Husbankens rolle endres	Husbanken ble konvertert fra boligbank til sosialbank. Privatbankene overtok i all hovedsak boligfinansieringen og Husbanken kunne ikke lenger stille krav til boligens utforming (Moe & Martens, 2018).
Kommunene endrer fokus	Kommunene tok markedspris for tomter og overlot mye av bolig- og byplanleggingen til private utbyggere og konsulenter. Politikerne styrket sin posisjon mot fagfolkene, og planleggerne ble rådgivere, ikke beslutningstakere (Moe & Martens, 2018).
Økt konkurranse	Pris- og omsetningskontrollen på andelsleiligheter ble fjernet, og boligbyggelagene ble utbyggingsselskaper på lik linje med private utbyggere og eiendomsutviklere (Moe & Martens, 2018).

I Norge er bankene pålagt å følge boliglånsforskriften ved utlån av penger til boligkjøp. Boliglånsforskriften er generell for hele landet, sett bort fra særskilte krav for Oslo. «Oslo-kravene» ble innført i 2016 som et tiltak for å få prisveksten på bolig under kontroll (Regjeringen, 2018b). Kort oppsummert fastsetter Finansdepartementet reglene for boliglån etter boliglånsforskriften som tredder i kraft 01.juli 2018 slik:

- Bankene har en fleksibilitetskvote på 10% av utlånsvolumet hvert kvartal som kan brukes for å tildele lån som ikke oppfyller alle krav i forskriften. Denne er 8% for Oslo.
- Krav til 15% egenkapital ved kjøp av primærbolig. For Oslo er det særskilt krav til 40% egenkapital ved kjøp av sekundærbolig.
- Ved lån som overstiger 60% av boligens verdi skal det kreves avdrag.
- Samlet gjeld kan maksimalt være fem ganger brutto årsinntekt.
- Låntaker skal kunne håndtere en renteøkning på 5 prosentpoeng.

(Boliglånsforskriften, 2018)

Den tredje boligsektoren

Man snakker i dag om utviklingen av den tredje boligsektoren. Dette er et uttrykk som brukes om et prisjustert alternativ til de eksisterende boligsektorene; det åpne marked som er fullstendig markedsstyrt og den kommunale sektoren som er beregnet for vanskeligstilte (Berg, 2018). Begrepet spinner ut fra at vanlige folk med vanlige inntekter blir ekskludert fra boligmarkedet grunnet høye boligpriser. Denne gruppen inkluderer også nyetablerere uten økonomisk støtte fra foreldre.

2.3.2 Bokvalitet og boligkvalitet

Hva innebærer dette?

Spørsmålet om hva som er en god bolig og kan defineres som god kvalitet er svært sammensatt. Man må først og fremst skille mellom begrepene boligkvalitet, bokvalitet og boligstandard. Boligkvalitet omhandler boligen som et stedsuavhengig objekt, mens bokvalitet er stedsavhengig og plasserer boligen i det aktuelle nærmiljøet (Barlindhaug et al., 2012). Standard kan defineres som en allmenn akseptert løsning på et gitt tidspunkt, mens kvalitet kan defineres som en fremragende kombinasjon av egenskaper (NAL & Arkitektbedriftene, 2017). Dermed kan boligstandard sees på som en tidsavhengig måleenhet og sier noe om i hvilken grad man har lyktes i oppnåelsen av de ønskede kvalitetene.

Martens og Moe plasserer boligstandard i Norge blant verdenstoppen (2018, s. 11). Likevel finnes det kritikere som setter spørsmålsteget ved standarden til mye av det som bygges i dag. Tidligere ble Husbankens krav til bl.a. minstestandard brukt for å «(...) sikre alminnelig god boligkvalitet» (Husbanken, 2000). Når Husbanken mistet sin posisjon som boligbank, ble ikke disse kravene overført til plan- og bygningsloven. Det betyr at plan- og bygningsloven ikke har konkrete retningslinjer for bo- og boligkvalitet og at det er opp til de enkelte kommunene å definere dette gjennom egne forskrifter. Statens krav til god boligplanlegging er redusert til energikrav, tilgjengelighet og universell utforming (Moe & Martens, 2018).

Hva som definerer en god bolig kan ikke sees på isolert, men må sees i sammenheng med forutsetninger som økonomi, kultur og politiske rammebetingelser. Opplevelsen av å bo godt er en subjektiv oppfatning som gjerne er knyttet til posisjonen man har i samfunnet. *Hvem* som definerer hva som er en god bolig har stor relevans (Moe & Martens, 2018). Alder, førlighet, utdannelse, inntekt, husholdningstype og livsstil vil spille en rolle i denne vurderingen. Dette er i tråd med Guttu sin definisjon av at egenskapene som tilegner boligen verdi, er avhengig av tid og sted (2003, s. 8).

Konkretisering

Til tross for kompleksiteten knyttet til begrepene bo- og boligkvalitet, har flere prøvd å konkretisere hva som kan regnes som en god bolig. Martens og Moe definerer universelle kvaliteter i sin bok *Hva er en god bolig?* (2018) og Nylander definerer seks kvalitetskriterier som er ekstrahert fra hans gjennomgang av høyt verdsatte boliger i *Bostaden som arkitektur* (1999). Fellesnevneren for dem begge er at det er opp til leseren å fortolke disse kvalitetene. Seiersten forsøkte i sin masteroppgave *Karaktersetting av boligkvalitet* å utvikle en modell for å karaktersette graden av boligkvalitet. Utgangspunkt for modellen var lovverk, standarder og veiledere. For å realisere modellen måtte den begrenses til soverommet og dets målbare verdier knyttet til arealdisponering og planløsning (Seiersten, 2018).

Arealbruk

Arealbruk har tradisjonelt sett vært den viktigste faktoren knyttet til boligkvalitet (Støa et al., 2006). I etterkrigstiden ble det satt minimumskrav til arealbruk for å sikre kvalitet, men også maksimumskrav for å sikre bolig til alle. Gjennomsnittlig boligareal per person har økt over årene, men dette er sterkt knyttet til en tilsvarende reduksjon i antall husholdningsmedlemmer. I 1980 var gjennomsnittlig boligareal per person 36 m² (Andersen, 2004), i 2017 hadde dette arealet økt til 59 m² (Moe & Martens, 2018).

Menneskets behov til boligen

En måte å vurdere bo- og boligkvalitet vil være å se på hvilke grunnleggende behov og funksjoner boligen skal tilfredsstille og hvordan de oppnås. Støa et al. har definert slike behov og funksjoner etter fysiologiske, praktiske, sosiale og psykologiske behov (2006, s. 9):

Fysiologiske behov	De mest primære behovene som består av tilgang på varme, lys og luft.
Praktiske behov	Mulighet for lagring i hjemmet og utførelse av daglige aktiviteter i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper. Dette innebærer funksjoner knyttet til personlig hygiene, søvn, matlaging og måltider.
Sosiale behov	Muligheten til samvær med venner og familie, men også for å være alene.
Psykologiske behov	Innebærer trygghet, estetikk, identitet og selvstendighet knyttet til hjemmet.

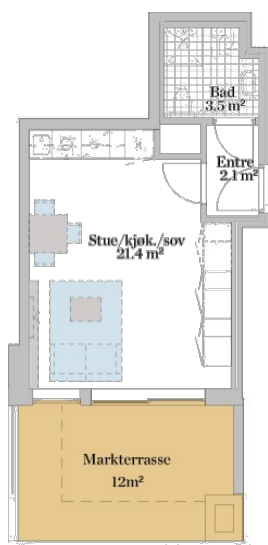
Utover dette må også det økonomiske aspektet ved boligen nevnes. Et aspekt som for mange beboere tilegner boligen kvalitet grunnet boligens pris, boligen som et investeringsobjekt eller boligen som et virkemiddel for sparing (Støa et al., 2006).

2.3.3 Tradisjonsboligen

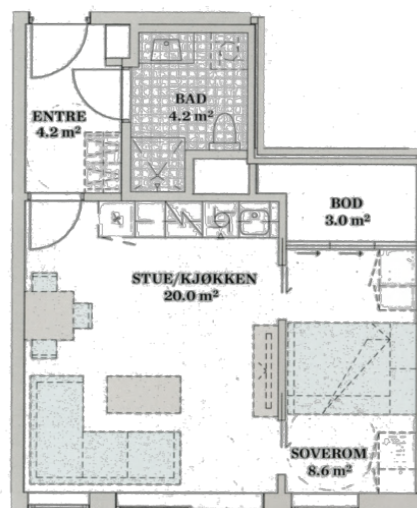
Frem til 1650 hadde årestuen dominert som boligtype. I årestuen var alle husholdets funksjoner samlet og man hadde et transparent skille mellom privatliv og fellesskap. I løpet av 1700-tallet endret dette seg. Man fikk flere og mer spesialiserte rom. Arbeid og bolig skilte lag, og enkeltindividet og hjemmet fikk en viktigere rolle på bekostning av fellesskapet (Moe & Martens, 2018). Under industrialiseringen på 1800-tallet vokste deretter leiegården frem grunnet tilflytting til byene. Industribedriftene bygget boliger til sine arbeidere og arbeiderstrøkene vokste frem. Liberalismen resulterte i svært få reguleringer av boligbygging og man fikk kanskje de verste boligforholdene i Norge noensinne (Moe & Martens, 2018).

På starten av 1900-tallet opplevde landet økonomisk vekst og boligforholdene ble forbedret for alle samfunnsklasser. Husbanken var enda ikke etablert, så kommunene måtte ta ansvar for både planlegging, bygging og finansiering. Den kommunale boligbyggingen tredde dermed frem og man fikk for første gang en offentlig boligpolitikk (Moe & Martens, 2018). Boligbyggelaget OOBs (i dag OBOS) vokste frem etter den svenske modellen for kooperativ boligbygging og skulle være Oslo kommunes boligbyggende organ (OBOS, 2019). Etter krigen fulgte gjenreisning, Husbanken ble etablert og det faglige grunnlaget for hva en god bolig er ble dannet. Staten, kommunen, boligbyggelag og private utbyggere samarbeidet om å bygge gode og så mange boliger som mulig for «folk flest». Boligmarkedet var strengt regulert og det ble satt både øvre og nedre arealgrenser for å sikre boliger til alle. Den øvre arealgrensen var først 150 m², deretter 100 m². For en barnefamilie var den nedre arealgrensen 75 m² for en bolig som da skulle inneholde tre rom og kjøkken. Det ble også satt som hovedregel at det ikke skulle bygges eneboliger i byer og tettsteder. Etter at den verste etterkrignøden var avhjulpet begynte smått deregulering av boligmarkedet igjen og folk fikk bedre råd. Dette resulterte i at kravene til hva som var en god bolig økte og kritikk mot boligblokkområder vokste frem. Bo- og boligkvalitet hadde tatt over for målsettingen om flest mulig boliger (Moe & Martens, 2018).

I løpet av 1980-tallet blir boligmarkedet deregulert slik vi kjenner det i dag og boligbyggelagene blir en del av det ordinære markedet. Boligen har siden årestuen blitt mer differensiert, men man ser for første gang en reversering av denne trenden. I dag er «åpen kjøkkenløsning» hvor kjøkken og stue slås sammen i stor grad en standardisert løsning. Boligpriser og det faktum at beliggenhet har tatt over for tradisjonelle kvalitetskrav gjør at ettroms leiligheter, som på figur 10, igjen tilbys på markedet. Tidligere krav om at soverom eller wc ikke skal ha direkte tilgang til oppholdsrom er fjernet, og «Laila-soverom» som vist på figur 11 er blitt en allmenn akseptert løsning. Til tross for dette er påstanden at vi i snitt aldri bodd bedre i Norge, hvor *de fleste* har en økonomi som gjør det mulig å bo godt (Moe & Martens, 2018).



Figur 10 Eksempel på ett-roms
(Selvaag Bolig (2019) Lørenporten)



Figur 11 Eksempel på Laila-soverom
(Selvaag Bolig (2017) Lørenporten)

2.3.4 Alternative bo- og byggeformer

Bofellesskap

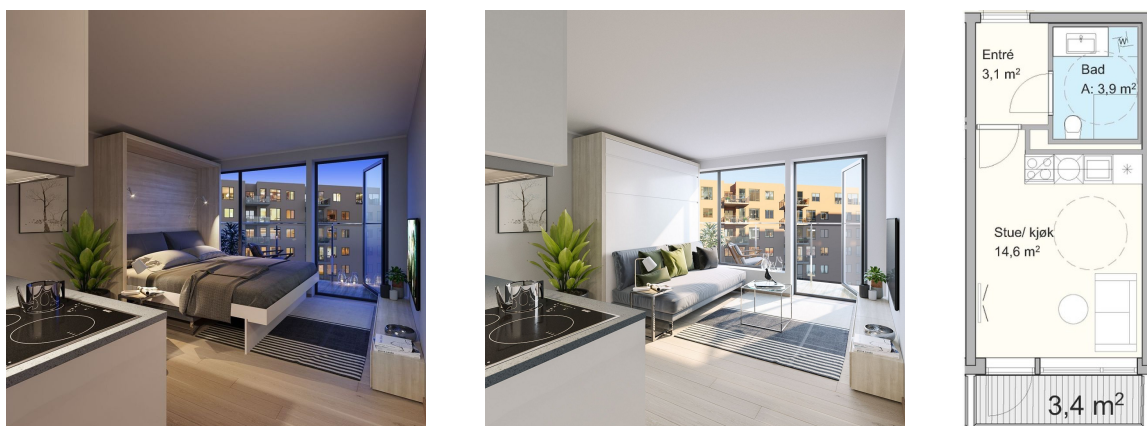
Utbredelsen av bofellesskap som boform var tett knyttet til kvinnes utmarsj i arbeidslivet på 1960-1970 tallet. Et bofellesskap kjennetegnes ved et større fokus på fellesskapet med flere funksjoner trukket ut fra det private hjemmet og lagt til et felles landskap. Det er fremdeles noen av de større prosjektene fra den perioden (1960-1970) som eksisterer i dag og som er for «folk flest». Bofellesskapene fra den perioden ble etablert som et samarbeid mellom stiftelser/organisasjoner og et boligbyggelag som f.eks. USBL (Moe & Martens, 2018). I dag knyttes bofellesskap i stor grad til studenter, kunstnere eller andre alternative grupper.

Byggfellesskap

Ser man til Tyskland har de lenge brukt byggfellesskap som modell for boligbygging, Arild Eriksen er blant dem som fronter denne modellen også i Norge. Eriksen forklarer at i et byggfellesskap går vanlige folk sammen for å utvikle et boligprosjekt i samarbeid med en arkitekt. I en slik modell kan beboerne selv velge løsninger, kvaliteter og i hvilken grad de ønsker felles funksjoner (Alexandersen, 2018). De danske arkitektene Ussing og Hoff har tidligere argumentert for byggfellesskap som modell med at en planlegger ikke har mulighet til å identifisere seg med de faktiske behovene i nærmiljøet, fordi det ikke er *deres egne behov*. Dermed vil man som planlegger støtte seg til visjonen om standardfamilien og dermed skape den, når realiteten er at det ikke finnes noen standard familie (Ussing & Hoff, 1977).

Microliving/kompaktboligen

I lys av boligmangel, fortetting, økende boligpriser og miljøutfordringer har det tidvis vært fokus på nedskalering av vårt arealbruk. På 90-tallet vokste en småhusbevegelse frem i USA som et motsvar på stadig økende boligstørrelser. Visjonen var at fokuset skulle være på kvalitet, fremfor kvantitet (Susanka & Obolensky, 1997). Bevegelsen fronter økonomisk nøysomhet, delte samfunnsopplevelser og en endring i den forbruksdrevne tankegangen i dagens samfunn (Kilman, 2016). I storbyer som Hong Kong har insentivet bak utbygging av mikroleiligheter vært boligmangel og høye boligpriser (Garathun, 2018). Dette ser man også i Norge hvor nye prosjekter etableres med leiligheter ned i 20 m² BRA, se figur 12. Det å bo smått, men godt, krever plassbesparende løsninger og multifunksjonelle rom og møbler. Dette har flere norske aktører merket seg og etablert selskaper som Norske Mikrohus og Compact Living.



Figur 12 Leilighet på 23 kvm (Ladejarlen utvikling (2019) Lilleby Triangel)

Skilsmisseboligen

Som et svar på høye og stabile skilsmissetall i dagens samfunn ble boligformen *skilsmisseboligen* lansert i 2017 av den oslobasert utbyggeren Birk & Co. Visjonen var «A broken happy family». Som figur 13 viser, og daglig leder i firmaet forklarer, består skilsmisseboligen av adskilte leiligheter til mor og far, der barnas soverom med tilhørende bad, bod og gang plasseres i midten (Framstad et al., 2017). Dette skaper et fast sted å bo for barn med skilte foreldre.



Figur 13 Skilsmisseboligen (LINK Arkitektur for Birk & Co (2017))

2.4 Det norske plansystemet og boligpolitikk

I Norge har vi et tredelt planhierarki; stat, region og kommune. Dette kan forenkles til at staten legger overordnede føringer, disse tolkes av fylkene og videreføres i deres planer. På kommunenivå lages det videre kommuneplaner som brukes i saksbehandlingen opp mot utbygger. Som listet i tabell 1 må det også skilles mellom juridisk bindende, retningsgivende og veiledende føringer (Holt, 1997).

Tabell 1 Oversikt over planhierarki (Eget tilvirke etter Holt (1997))

	Juridisk bindende	Retningsgivende	Veiledende
Nasjonalt	Plan- og bygningsloven Statlig planbeskrivelse Lov om eiendomsregistrering	Nasjonale forventninger til den regionale og kommunale planleggingen Statlige planretningslinjer	Nasjonale veiledninger Rundskriv
Regionalt	Regional planbeskrivelse	Regional planstrategi Regional plan	Regionale veiledninger
Kommunalt	Kommunal planbeskrivelse Kommuneplan Kommunedelplan Områdeplan Detaljplan Delingstillatelse Kartforretning	Kommunal planstrategi Kommunale retningslinjer	Kommunale veiledninger

2.4.1 Stat

Stortinget vedtar overordnede politiske føringer som danner utgangspunktet for planer laget på regionalt og kommunalt nivå (Aarsæther, 2012). De overordnede føringene omhandler bl.a. boligbygging, tekniske krav til boliger, transportplanlegging og næringsutvikling. Statens rolle innenfor planlegging er altså todelt med en rolle som planleggende aktør og en annen som forvalter av lov- og regelverk (Aarsæther, 2012).

Plan- og bygningsloven er det mest sentrale virkemiddelet for arealforvaltning og byggevirksomhet i Norge. I følge §1-1 er lovens formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (Plan- og bygningsloven, 2008). Loven ble først vedtatt i 1965 og hadde den gang to overordnede mål; En mer aktiv kommunal tomtepolitikk og at detaljerte byggetekniske krav skulle føres over til forskrifter, dette for å forenkle Stortingets rolle angående det byggetekniske (Moe & Martens, 2018). Dagens versjon

av loven er todelt. Plandelen regulerer arealbruk og pålegger bl.a. kommunene å lage arealplaner som viser til områder hvor nye boliger kan bygges. Hvilke krav som stilles til nye boliger reguleres gjennom bygningsdelen og utdypes i byggt teknisk forskrift (Barlindhaug et al., 2012).

Under Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) ligger Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) som underliggende etater:

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

DiBK har flere ansvarsområder og står bak sentrale forskrifter som utfyller plan- og bygningslovens regler. Dette inkluderer byggt teknisk forskrift (TEK17), byggesaksforskriften (SAK10) og forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK). Byggt teknisk forskrift bestemmer hvilke tekniske krav et bygg minimum må tilfredsstille for å kunne oppføres lovlig i Norge (DiBK, 2017a).

Husbanken

Husbanken ble til under gjenreisningen etter andre verdenskrig som en del av *Den norske modellen*. Modellen besto av staten som lovgiver og deres boligfinansiering gjennom Husbanken. Kommunen som arealplanlegger og tomtedisponent, og boligkooperasjonen eller private initiativtakere som utbyggere (Guttu, 2003; Moe & Martens, 2018). Som belyst tidligere i kapittelet, er Husbankens fremste rolle å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med økonomiske virkemidler som bostøtte, lån og tilskudd. De fremmer bygging av gode, men rimelige boliger og jobber med utvikling av gode bomiljøer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

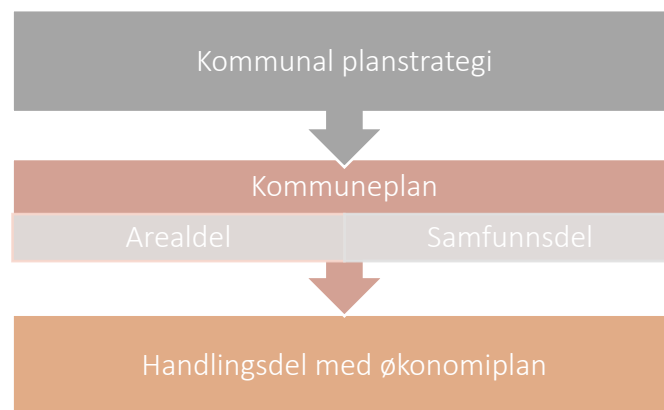
2.4.2 Region

Det regionale nivået er avgrenset av fylkene, som betyr at fylkeskommunen er den regionale planmyndigheten (Aarsæther, 2012). Fylkeskommunene utarbeider fylkesplaner som følger de juridisk bindende nasjonale planene, men ellers er basert på tolkninger av de nasjonale føringene. Planlegging på regionalt nivå kjennetegnes ved å være komplekst sammensatt med mange aktører fra både kommune, organisasjoner, institusjoner, private, offentlige foretak, regionale statsetater mm. (Aarsæther, 2012).

2.4.3 Kommune

Kommunen kan sees på som det utførende nivået hvor den nasjonale og regionale politikken skal gjennomføres. Plan- og bygningsloven krever at alle kommuner vedtar en kommuneplan som består av en arealdel, samfunnsdel og en handlingsdel med økonomiplan som vist i figur

14 og det er den vedtatte planstrategien som danner grunnlaget for kommuneplanen (Aarsæther, 2012). Det er verdt å merke seg at hierarkiet på kommunalt nivå kan fremstilles ulikt avhengig av hvordan planloven tolkes. Samfunnsdelen kan plasseres overordnet arealdelen argumentert med den konkrete formuleringen fra plan- og bygningsloven §1-11 som sier: «Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel» (Plan- og bygningsloven, 2008).



Figur 14 Kommunalt planhierarki

Kommuneplanens samfunnsdel er et strategidokument som skal behandle langsiktige utfordringer med en bred samfunnsmessig tilnærming (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009a). Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det er et konkret dokument som skal inneholde plankart, bestemmelser og planbeskrivelser som dokumenterer hvordan nasjonale mål, retningslinjer og overordnede planer for arealbruk er ivaretatt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009b). Ut fra kommuneplanene utarbeides det deretter geografisk eller tematisk segmenterte kommunedelplaner (Holt, 1997), reguleringsplaner, utbyggingsavtaler, rekkefølgebestemmelser og andre veiledere.

3 Metode

I dette kapittelet presenteres den valgte forskningsmetoden. Først vil valgt metode begrunnes som helhet, før de enkelte metodene gjennomgås. Avslutningsvis vil reliabilitet og validitet ved metoden drøftes og vurderes.

3.1 Valg av forskningsmetode

For å svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene må man benytte en metode. Å forske handler i stor grad om å finne rett metode til rett forskningsprosjekt (Krumsvik, 2014). Valg av metode må altså tilpasses det enkelte forskningsprosjekt og det som er gjeldende av tidsbegrensninger og ressursbruk.

De to hovedtilnærminger til metode; kvantitativ og kvalitativ, kan enkelt beskrives ved at kvantitativ metode vektlegger forklaring, mens kvalitativ metode vektlegger forståelse (Tjora, 2017). I dette prosjektet er det benyttet flere metoder for å besvare problemstillingen. Dette kalles metodetriangulering og brukes for å belyse en problemstilling fra flere perspektiver (Johannessen et al., 2010). Det er gjort en innledende litteraturstudie, dybdeintervjuer og en dokumentanalyse. Det er også utført en markedsanalyse med referanseprosjekter. Oppgaven er utført som en casestudie geografisk avgrenset av Kvadraturen. Det ble tilbrakt tre dager i Kristiansand som besto av befarung og gjennomføring av intervjuer.

3.2 Litteraturstudie

En litteraturstudie ble gjennomført innledningsvis for å skape et faglig fundament og en større forståelse av dagens situasjon. Det ble gjennomført systematiske søk for å sikre aktualitet og at det fantes tilstrekkelig informasjon på tema. Fortetting og boligbygging er komplekse og tverrfaglige fagfelt. Det er derfor gjort et bredt litteratursøk for å sikre teorimangfold.

De mest brukte søkemotorene er Oria, Nasjonalbibliotekets hjemmesider og Google Scholar. Idunn, BIBSYS Brage og Lovdata er også brukt. Deichmanske bibliotek er benyttet til utlån av bøker som ikke er tilgjengelig digitalt. SSB er benyttet for å finne statistikk om boforhold og bygningssammensetning og Finn.no er benyttet for å finne eksempler og referanseprosjekter til markedsanalysen.

Sentrale søkeord har vært bokkvalitet, boligkvalitet, fortetting, bærekraftig byutvikling, utbygging i Kristiansand, alternative boformer og planteori.

Søkene resulterte i mye relevant informasjon, både primærdata og sekundærdata. Det er benyttet en kombinasjon av disse to.

3.3 Kvalitativ metode

3.3.1 Intervjuer

Intervjuer ble foretatt etter fullført litteraturstudie og delvis gjennomførte studier av relevante kommunedokumenter.

Informantene

Informantene ble hentet inn på forskerens initiativ og gjennom koordinering av kontaktperson fra Kristiansand kommune. Utbyggerne tok forsker selv kontakt med grunnet deres relevans som aktører i utbyggingsprosjekter i Kvadraturen. Informant i kommunen ble valgt på bakgrunn av deltagelse i utformingen av relevante kommunedokumenter og kontakt ble etablert gjennom prosjektkoordinator Elin Børrud. I tillegg til planlagt intervju, ble det også gjennomført en informativ samtale med en annen informant fra kommunen. Dette var for å belyse spørsmål som den første informanten ikke kunne/valgte å ikke svare på. Tabell 2 viser full oversikt over de gjennomførte intervjuene/samtalene.

Tabell 2 Intervjuoversikt

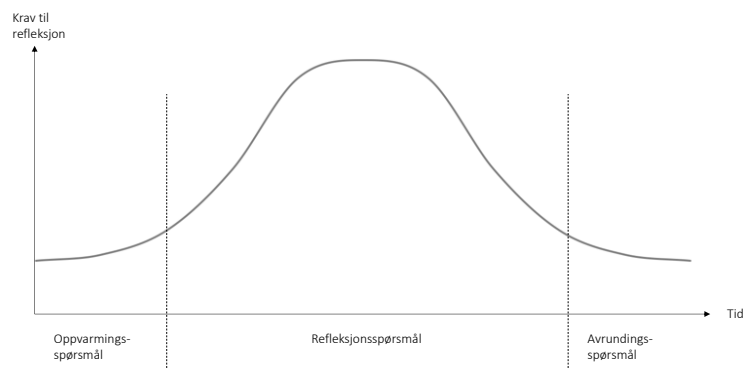
Rolle	Tilhørighet	Type	Varighet	Dato
Daglig leder	Utbygger 1	Dybdeintervju	1t15min	26.02.19
Prosjektleder/rådgiver	Kommune	Dybdeintervju	1t	26.02.19
Daglig leder	Utbygger 2	Dybdeintervju	25 min	27.02.19
Prosjektleder/rådgiver	Kommune	Informativ samtale	25 min	27.02.19

Det må påpekes at dybdeintervjuet av kommunerepresentanten ble gjennomført i samarbeid med to medstudenter som skrev oppgave om unges boligpreferanser i Kristiansand. Grunnet flere fellestrekk ved tematikk og bakgrunn for spørsmål ble det vurdert som gunstig å gjøre intervjuet sammen. Dette var i utgangspunktet med hensikten å oppta minst mulig av informantens tid, men ble etter hvert også vurdert som gunstig for å få flere synspunkter og vinklinger på spørsmålene som kunne belyse aktuelle tema. De øvrige intervjuene og den informative samtalen ble gjennomført på tomannshånd med informanten.

Gjennomføring

Samtalene ble lagt opp som semistrukturerte intervjuer med intervjuguide. Det ble utformet to ulike intervjuguider for å sikre spørsmålenes relevans mot de to gruppene som informantene kan deles inn i; Utbygger og kommune. Disse er å finne under vedlegg E1 og E2. Struktur på intervjuene er presentert i figur 15 og ble satt opp etter Tjora med oppvarmingsspørsmål, refleksjonsspørsmål og avrundingspørsmål (2017, s. 147). Hensikten med oppvarmingspørsmål var å stille noen enkle spørsmål som krever lite refleksjon for å skaffe enkel

bakgrunnsinformasjon om informanten, samt å skape en trygg ramme for påfølgende spørsmål. Refleksjonsspørsmålene var åpnere spørsmål med høyere krav til egen refleksjon. Det var ønskelig at informanten gikk i dybden og fortalte ut fra egne erfaringer. Avrundingsspørsmålene var tiltenkt som en oppsummering av den gjennomgående tematikken, men medførte ofte store utledninger slik at intervjuene ble lengre enn tiltenkt. Det var stor variasjon blant informantene i hvilken grad de selv gikk i dybden og hvorvidt forskeren måtte stille oppfølgingsspørsmål eller ikke. Dette kan ha sammenheng med informantens karakter, men også settingen intervjuene ble gjennomført i. De to korte intervjuene viste seg å være de mest konkrete og nyttige.



Figur 15 Dybdeintervjuenes struktur (Fritt etter Tjora (2017) s. 147)

Etterarbeid

Alle dybdeintervjuene ble tatt opp og transkribert snarest. Transkribert materiale ble sendt til informantene for godkjenning, sammen med noen oppfølgingsspørsmål. Dette var etter alle intervjuene var gjennomført og et tydeligere bilde av situasjonen var dannet. Transkripsjonen resulterte i 23 sider med materiale, pluss 2 sider med notater fra den informative samtalen. Materialet ble i ettetid kodet, analysert og anonymisert. Materialet er blitt kodet i tre omganger. Først med individuelle koder som eksemplifisert i figur 16, deretter med kodegrupper som vist i figur 17 og til slutt på et overordnet nivå som presentert i resultatkapittel. Under prosessen ble kodene og kodegruppene revidert etter behov.

1	Kode	
2		Kan du fortelle kort om deg selv og din bakgrunn?
3	Betydelig aktør innen utvikling og eiendom	Jobber som eiendomsutvikler. Det vil si at jeg jobber med alt fra å kjøpe eiendom til å selge fe
4		prosjekter slik at det ikke er fasedeling, men at du har prosjektet hele veien. Har jobba med ei
5		Det overordna temaet for oppgaven er fortetting (bærekraftig by- og boligutvikling). Kjenner d
6	Fortetting som trend og gode bomiljø	Ja, altså vi prøver jo å fange opp alle slike trender i samfunnet når vi skal velge ut hvilke prosje
7		jo nødt til å følge med på det. Trenden med fortetting er vel egentlig utløst av klimaproblemat
8		lykkes. Og det å skape gode bomiljø og gode arbeidsmiljø det er en forutsetning for at vi skal f
9	Variert og godt miljø	Hvem bygger dere for i dette prosjektet? Nå kjenner jeg ikke så godt til deres tidligere prosjek
10		dyreste leilighetene ute ved sjøen.
11		Ja, det er et godt poeng. Det er jo sånn at utfordringen i dag når du skal bygge leiligheter sent
12	Rasjonelle bygg og effektive planløsninger	folka og det er de med god økonomi på 55+. Og sånn har det jo vært i Kristiansand også. Det h
13		på det i vårt prosjekt, og i andre også, at vi ønsker et variert og godt bomiljø som jeg sa, og da
		situasjon. Så i dette prosjektet så ønsker vi å tilby leiligheter på en lavere enhetspris først og f
		Skal dere få lavere enhetspriser ved å bygge mindre leilighet, med god kvalitet eller fordi dere
		Begge deler. Vi fokuserer veldig på at det skal være rasjonelle bygg for å bygge så effektivt so
		kanskje søke noe billigere materialer som gjør samme nytten, men som er solide og gode. Mer
		kvadratmeter. At det er effektive planløsninger.

Figur 16 Utsnitt av individuelle koder brukt ved analyse av intervju



Figur 17 Kodegrupper til analyse av intervju

3.3.2 Personvern

Utkast til intervjuguide og samtykkeskjema ble tidlig sendt inn til *Norsk senter for forskningsdata* (NSD) for godkjenning. Prosjektet ble vurdert med lav personvernulempe og godkjent med status «vurdert forenklet med vilkår». Det ble gjort en revidering av intervjuguide og samtykkeskjema i etterkant, men dette vurderes som innenfor krav. Samtykkeskjema ble tatt med til intervju og signert av informantene. Usignert versjon finnes som vedlegg F.

3.4 Kvantitativ metode

3.4.1 Dokumentanalyse

Det ble gjennomført en dokumentanalyse av dokumenter som ble ansett som sentrale i kartleggingen av kommunens strategier for måloppnåelse. Denne dokumentanalysen kan i følge Krumsvik defineres som en innholdsanalyse med kvantitativ karakter da bestemte ord er brukt som en indikator på hva som er vektlagt i dokumentene (2014, s. 146). Merk at grad av relevans ikke nødvendigvis er i samsvar med antall treff. Dokumenter som ble systematisk gjennomgått er listet i tabell 3.

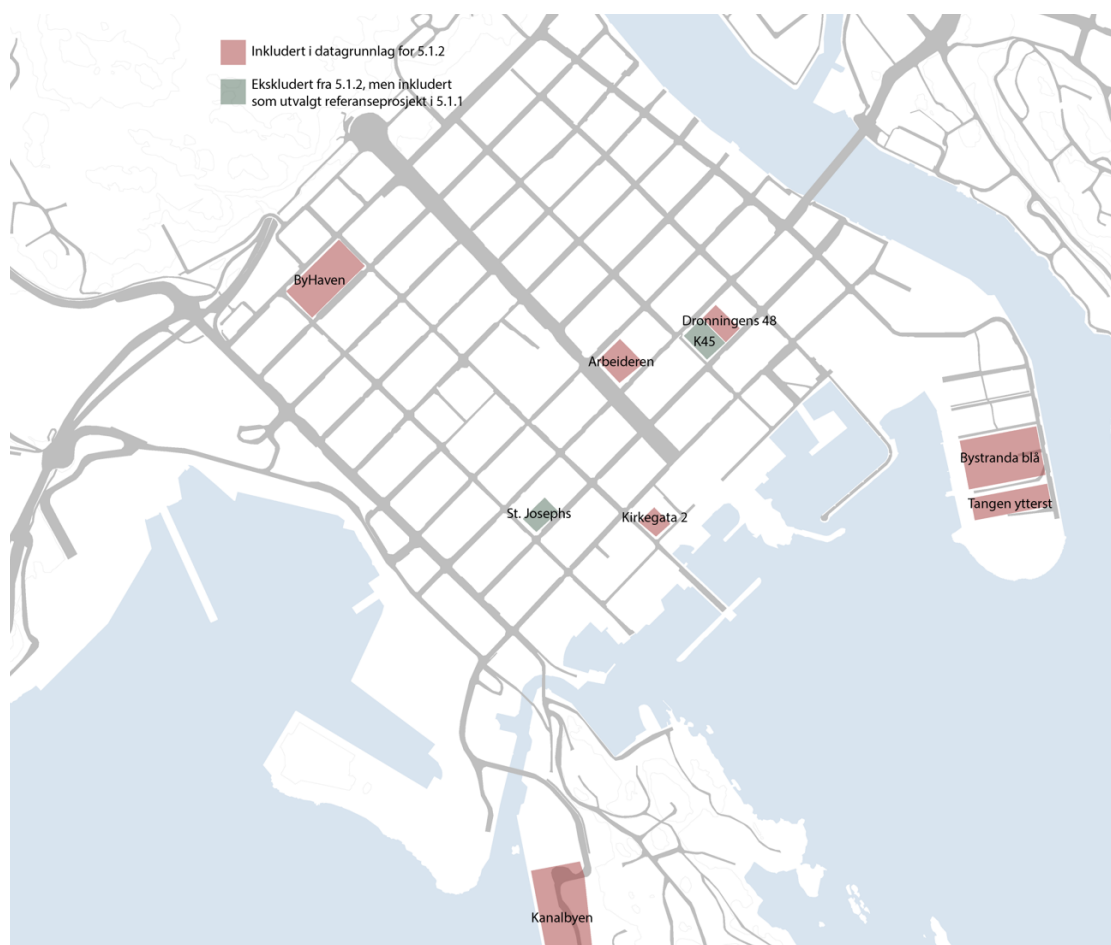
Tabell 3 Innhold i dokumentanalyse

Dokument	Ant. treff på 15 000/15.000/15000	Grad av relevans
Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi – «Kristiansand mot 2030»	0	Middels
Kommuneplanens samfunnsdel 2011 – 2022 «Styrke i muligheter»	0	Lav
Handlingsprogram 2018-2021	2	Middels
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 – 2011-2022	0	Høy
Boligprogrammet 2019-2022	1	Høy
Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen	23	Høy

Til dokumentet *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen* ble det også gjort en vurdering av rapportens kvalitet og reliabilitet. Dette ble gjort ved å kryssjekke verdier og vurderinger som ble gjort i rapporten opp mot statistikk og prosjektgrunnlag.

3.4.2 Markedsanalyse

En markedsanalyse ble gjennomført for å skaffe et helhetlig bilde av tilbudet, prosjekter og sentrale utbyggingsområder i Kvadraturen over de siste årene. Analysen var først avgrenset til pågående prosjekter som tilbød leiligheter fra 30 m² og oppover. Det viste seg at utvalget ble for snevert, så analysen ble utvidet til å gjelde alle fullførte og pågående prosjekter de siste fem årene. Gjennom institutt for Eiendom og Juss ved NMBU ble det gitt tilgang til en studentlisens på eiendomsverdi.no hvor alle ferdigstilte og pågående prosjekter er registrert (vedlegg D). Tabell over innmeldt utbygging fra Boligprogrammet 2019-2022 (vedlegg C) er i tillegg benyttet for å skaffe oversikt over forventet utbyggingsaktivitet over tilhørende periode. Prosjektinformasjon er hentet fra prospekter eller prosjektsider, men det har vist seg å variere hvor mye informasjon som ligger ute etter at prosjektene er ferdigstilt. Det er sendt e-post til noen kontaktpersoner for å få utfyllende informasjon i tilfellene hvor dette har vært nødvendig. To av prosjektene listet på eiendomsverdi.no er utelatt markedsanalysen fordi det ikke lykkes i å finne tilstrekkelig informasjon. Figur 18 viser hvilke prosjekter som er inkludert i studien og tabell 4 viser prosjektenes omfang. Totalt er 411 boenheter inkludert i resultatene presentert i kapittel 5.1. Microsoft Excel ble brukt for å behandle og fremstille datagrunnlaget.



Figur 18 Prosjekter inkludert i markedsanalyse

Tabell 4 Prosjektenes omfang

Prosjekt	Byggetrinn	Boenheter selveier	Boenheter utleie	Referanseprosjekt i 5.1.1	Datagrunnlag til 5.1.2/5.1.3
Bystranda Blå	BT1	122		x	x
Dronningens 48	eneste	30			x
BYhaven	BT1	99		x	x
Arbeideren	eneste	21			x
Kirkegata 2	eneste	21		x	x
Tangen Ytterst	BT2	55*		x	x
Kanalbyen	BT2	88			x
St. Joseph	eneste	53	29	x	
Kongens gate skole (K45)	eneste	0	53	x	

*Kun 30 av 55 boenheter inkludert i kapittel 5.1 grunnet mangel på tilgjengelig data

Blant de utvalgte referanseprosjektene er det presentert to prosjekter som ikke er inkludert i grafene over pris og leilighetstyper. Dette er grunnet flere elementer som skiller disse to prosjektene fra de andre. Dette er bl.a. ombruk av eksisterende bygningsmasse, boenheter øremerket utleie og bofellesskap.

3.5 Reliabilitet, validitet og evaluering

For å vurdere kvaliteten på forskningsresultatene må metodens reliabilitet og validitet sikres. Forskerens evaluering av den metodiske tilnærmingen presenterer utfordringer og eventuell kritikk som kan være til nytte for fremtidig forskning.

Reliabilitet

En objektiv og nøytral tilnærming til forskning er idealet, men å drive samfunnsvitenskapelig forskning uten engasjement for tematikken er vanskelig. Ved vurdering av metodens reliabilitet, eller pålitelighet, vil dette engasjementet kunne betraktes som støy som kan påvirke resultatet (Tjora, 2017). Dette engasjementet må også betraktes som en ressurs, men det må gjøres rede for hvilken posisjon forskeren har og hvilken betydning det kan ha for resultatene. I denne studien hvor forsker er ung og uetablert på boligmarkedet i Oslo, er det tilnærmet umulig at dette ikke påvirker egen tilnærming til tematikken. For å opparbeide tilstrekkelig reliabilitet er det derfor utarbeidet en intervjuguide i samarbeid med veileder og det er fokusert på nøyaktig transkribering av intervjuene som ble gjennomført etter intervjuguide. For å vurdere den totale reliabiliteten til resultatene, så ansees metodetriangulering som avgjørende

for å sikre reliabilitet. De ulike tilnærmingene gjør at resultater kan sammenlignes og dermed styrke hverandre.

Validitet

Den benyttede metodens validitet, eller gyldighet, avhenger av utvalget som data er samlet fra. Det ble gjennomført tre dybdeintervju og en informativ samtale, men grunnet informantenes ulike roller og bakgrunner så utgjør de et bredt datagrunnlag. Utvalget for markedsanalysen er avgrenset av en tidshorisont og tilgjengelig prosjektinformasjon. Utvalget dekker et bredt utvalg av mindre og større prosjekter, samt geografisk beliggenhet innenfor Kvadraturen med randsoner.

Studien kunne med fordel gått mer detaljert inn på et eller to referanseprosjekt. Dette ville gitt en grundigere analyse, men kunne samtidig resultert i et feilaktig bilde av prosjektene på markedet. Få av referanseprosjektene var ferdigstilt under studiens gjennomføring og vurdering av de tilhørende kvalitetene måtte dermed baseres på prospekter og plantegninger. Dette betyr at den romlige opplevelsen av prosjektene ikke er inkludert. Mye kan måles og generaliseres, men lite kan erstatte romfølelsen, opplevelsen av lys og flyten i boliger.

Dokumentanalysen inkluderer dokumenter som spanner over en større tidsperiode. Dette kan være opphav til feilkilder, fordi det betyr at oppgitte tall og andre opplysninger stadig må kryssjekkes og at analyseprosessen blir mer krevende. Tiltak kan være fjernet, endret eller tilføyet over årene, samtidig som det gjennomgående refereres til andre styringsdokumenter uten konkret kilde og årstall på disse. Det blir dermed opp til leser å finne ut hvilken versjon det refereres til.

Metodiske utfordringer og kritikk

De metodiske utfordringene ved denne studien er knyttet til det brede fagfeltet som oppgaven dekker, samt intervju som metodisk tilnærming. Grunnet den tverrfaglige tilnærmingen og tidsbegrensningene til denne studien har det vært krevende å sette opp en god forskningsmetode. Oppgaven krever god samfunnsforståelse sammen med det tekniske og arkitektoniske perspektivet som kreves for å vurdere kvalitet.

Intervju som metode medbrakte noen utfordringer knyttet til gjennomføring og geografi. Grunnet informantenes tilhørighet til Kristiansand så var det begrenset når og hvor intervjuene kunne gjennomføres. Via prosjektkoordinator og Kristiansand kommune ble det satt opp en felles befaringsdag over dagene 25. - 27. februar, hvor intervjuene ble satt opp. Det var ikke optimalt å gjennomføre alle intervjuene og samtalene innenfor dette tidsperspektivet. Mellom intervjuene var det ikke tilstrekkelig tid til å fordøye informasjonen og dette kan ha resultert i at viktige koblinger ikke ble oppdaget før etter transkribering noen dager senere. Spesielt før

siste oppfølgende samtale med kommunen hadde det vært gunstig at de forløpende intervjuene var transkribert og til dels analysert. Det ville også vært fordelaktig å gjennomføre intervjuene etter fullført dokumentanalyse, men dette lot seg ikke gjøre grunnet felles avreise/befaring tidlig i løpet. At dybdeintervjuet med informant fra kommunen ble gjennomført som et samarbeid kan ha påvirket resultatet negativt ved at informanten var i mindretall mot tre intervjuere.

4 Case: Kristiansand

Dette kapittelet vil presentere casen som problemstillingen er utarbeidet fra. Først vil Kristiansand som kommune presenteres, deretter Kvadraturen som bykjerne. Demografi, boligbebyggelse og byplan vil gjennomgås.

4.1 Nøkkelfinfo

4.1.1 Kommunestruktur

Kristiansand er ...

... den største av 15 kommuner i Vest-Agder fylke (Vest-Agder fylkeskommune, 2016).

... inndelt i 18 bydeler (Kristiansand Kommune, 2018a).

... kåret til Attraktiv by 2018 for bærekraftig byutvikling (Regjeringen, 2018a).

4.1.2 Befolkning

I følge SSB var det 92 204 innbyggere i Kristiansand kommune per 3.kvartal 2018, med en forholdsvis høy andel av aldersgruppen 20-24 år (SSB, 2018e). Tabell 5 viser at Kristiansand ligger omtrent på landsgjennomsnittet over andelen enpersonshusholdninger (figur 9) og har hatt en svak økning av denne husholdningstypen over årene 2015-2017 (SSB, 2018b).

Tabell 5 Aleneboende husholdninger i Kristiansand (Eget tilvirke etter SSB (2018b))

Kristiansand	2015	2016	2017
Husholdninger i alt	39992	40746	41350
Aleneboende	15645	16063	16326
Andel aleneboende	39,1 %	39,4 %	39,5 %

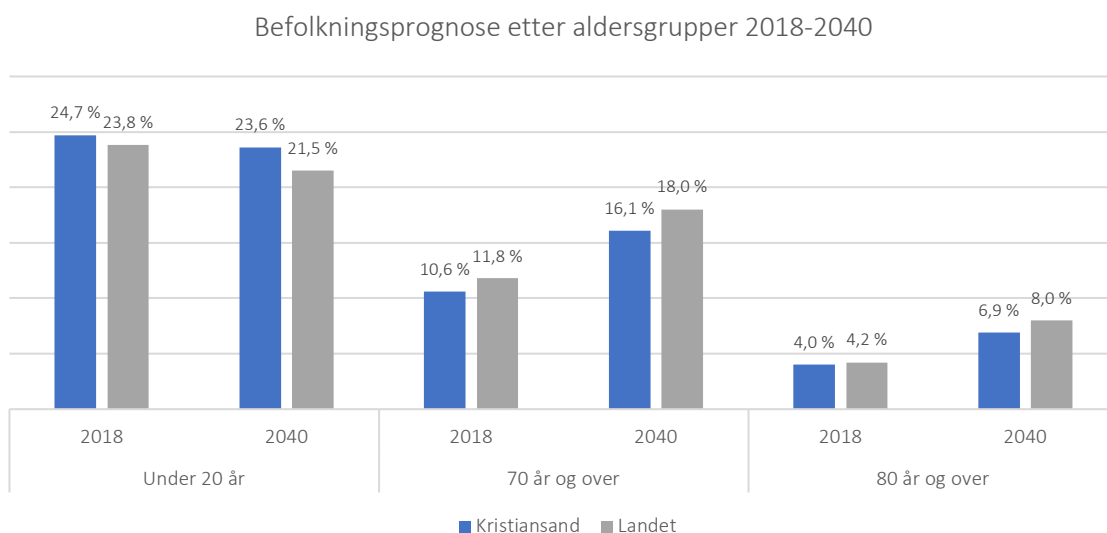
Befolkningsprognose for kommunen (2018-2040)

Kommunen legger til grunn en årlig befolkningsøkning på ca. 1 %. Dette er basert på tidligere år og utgjør en økning på 800 – 1000 personer pr år (Kristiansand Kommune, 2018b). Ifølge SSB sine prognoser kan man vente en kraftig befolkningsvekst for Kristiansand og omegn. Prognosen tilsier at Kristiansand kommune vil ha en generell vekst på 20,1% over perioden 2018-2040, det vil si en økning på 18 357 innbyggere. Veksten er også stor for nabokommunene som Kristiansand skal slås samme med i 2020; Søgne med 19,5% og Songdalen med 30,5% (SSB, 2018c).



Figur 19 Kristiansand kommune
(NordNordWest (2012) Tilgjengelig fra:
<https://no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand>)

Prognoser er utarbeidet for tre ulike aldersgrupper. Andel personer under 20 år, andel personer over 70 år og eldre, og andel personer over 80 år og eldre. Figur 20 viser den aldersgrupperte prognosen for Kristiansand sammenlignet med landsgjennomsnittet. Man ser at Kristiansand også vil preges av eldrebølgen, men i noe mindre grad enn resten av landet (SSB, 2018c).



Figur 20 Befolkningsprognose etter aldersgrupper (Eget tilvirke etter SSB (2018c))

4.2 Dagens situasjon

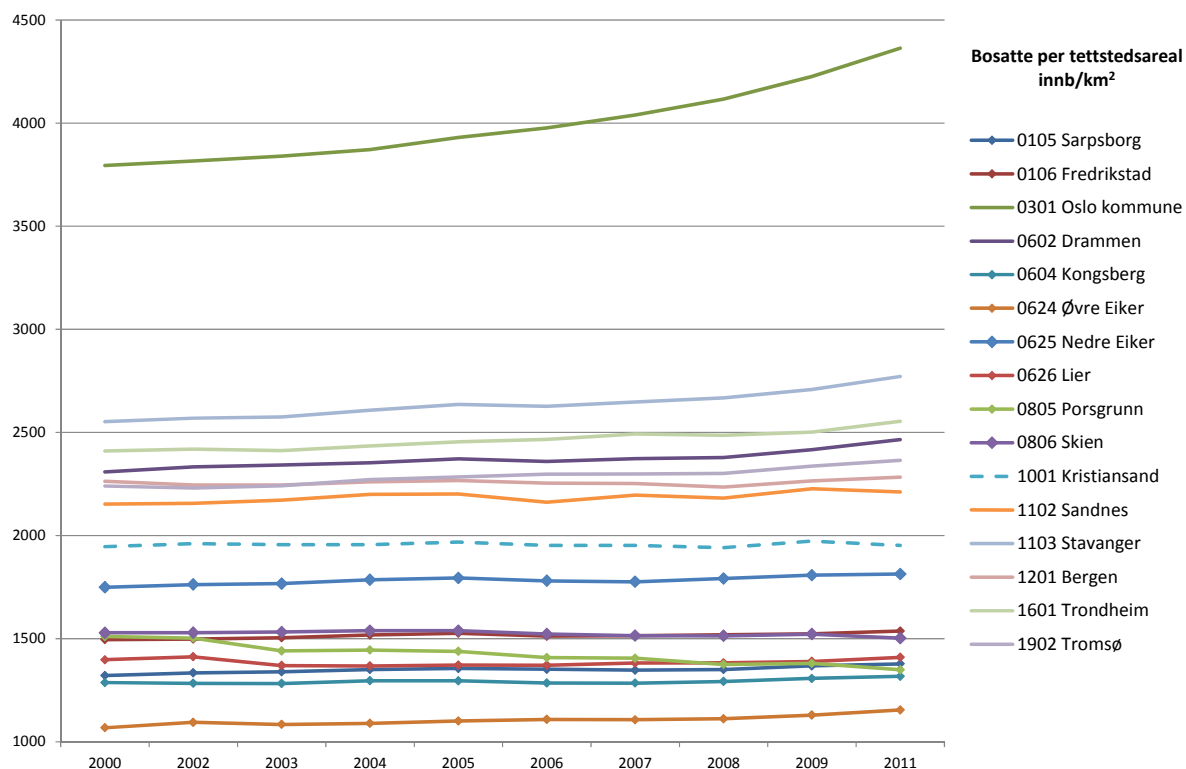
4.2.1 Utfordringer

Kristiansand kommune publiserer årlig en rapport over det aktuelle utfordringsbildet, denne rapporten brukes videre som bakgrunn for årlig budsjett og handlingsprogram. I handlingsprogrammet defineres de viktigste utfordringene for regionen til å gjelde:

«... store forandringer i demografien, omstruktureringer i næringslivet, endringer i sykdomsbildet og levekårsutfordringer i befolkningen generelt (Kristiansand Kommune, 2018c, s. 12).»

Desentralisering og byspredning

Kristiansand har på lik linje med resten av Norge hatt fortetting og redusert transportbehov som strategi for bærekraftig utvikling av byen. Men sammenlignet med andre kommuner skiller Kristiansand seg ut ved at innbyggerne ikke bor tettere i dag enn i år 2000 og at antall bosatte per km² tettstedareal er tilnærmet uendret. Dette illustreres i figur 21 og betyr at man har benyttet ubebyggt areal for å tilfredsstille boligbehovet til den økende befolkningen (Kristiansand Kommune, 2016a).



Figur 21 Antall bosatte per tettstedsareal i utvalgte byer 2000-2011 (Kristiansand kommune (2016a))

Eldrebølge

I Norge snakker vi mye om den kommende «eldrebølgen». Det betyr at andelen eldre er i kraftig vekst, mens andelen i yrkesaktiv alder synker. Dette er en varig endring i befolkningssammensetningen som vil påvirke verdiskapning og velferdsutviklingen i samfunnet vårt (Kristiansand Kommune, 2017c). Kristiansand vil merke konsekvensene av denne «bølgen» noe senere enn resten av landet grunnet en forholdsvis ung befolkning (figur 20: Befolkningsprognose etter aldersgruppe), men det er desto viktigere at Kristiansand skaper nye attraktive arbeidsplasser for å unngå at denne gruppen flytter ut av regionen (Kristiansand Kommune, 2017c). Utfordringen knyttet til «eldrebølgen» kan fremstilles med figur 22 som viser samfunnets aldersbæreevne i Kristiansand.



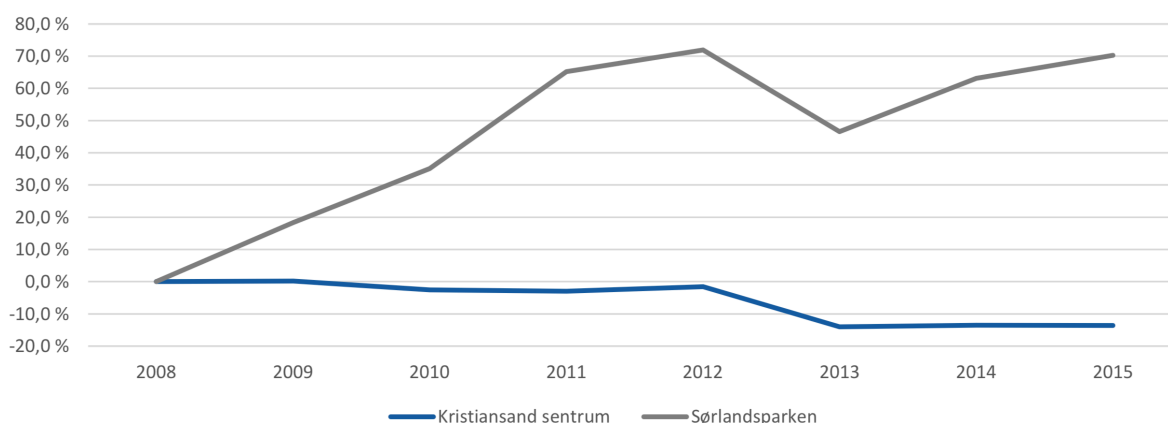
Figur 22 Samfunnets aldersbæreevne (Kristiansand Kommune (2017b) s. 4)

Næringsstruktur og handel

Næringslivet i Kristiansand er variert og det finnes flere næringsklynger i verdensklasse (Kristiansand Kommune, 2017c). De største gruppene sysselsatte er innen helse- og sosialtjenester, varehandel-/motorvognreparasjoner og industri. Antall sysselsatte innen industri har hatt en reduksjon siden 2014 grunnet oljekrisen.

På lik linje med resten av landet har Kristiansand et behov for en sterkere IKT-bransje, dette vil ha stor betydning for det lokale næringslivets konkurranseevne hvis Norge fortsetter sine ambisjoner om å være en ledende teknologi- og industrinasjon. Kristiansand har tidligere ligget på NHO sin liste over topp 10 regioner innen nyetableringer, men har falt nedover på listen og regnes nå som middels god. Listen måler etableringsfrekvens og antall nye foretak (Kristiansand Kommune, 2017c). Universitetet i Agder spiller en viktig rolle i utviklingen av næringslivet.

De siste årene har Sørlandsparken¹ opplevd stor vekst i handelsutviklingen, mens Kristiansand sentrum er uten særlig endring siden 2013. Figur 23 illustrerer denne stagnasjonen. En kartlegging i 2017 gjort av Kristiansand kommune viste også en større andel ledige lokaler i sentrum. Dette er to indikatorer på attraktiviteten til sentrum (Kristiansand Kommune, 2017c).



Figur 23 Handelsutvikling i Kristiansand sentrum vs. Sørlandsparken (SR Bank (2016) Varehandelsrapporten)²

4.2.2 Aktiv boligpolitikk

Andre kommuner ser til Kristiansand pga. deres aktive boligpolitikk og hvordan de har holdt boligprisene nede. Hvorvidt lave boligpriser kan regnes positivt eller negativt må sees relativt om det er fra kommunens, utbyggers, meglers eller kjøper/selgers perspektiv. Eiendom Norges boligprisstatistikk viser at prisutviklingen over de siste 10 årene har vært betydelig lavere i Kristiansand enn for andre tilsvarende Norske byer. Endringen i Kristiansand har vært 25% mot

¹ Kjøpesenter lokalisert øst for Kristiansand sentrum

² Brudd i historikken i 2013 for Kristiansand sentrum og Sørlandsparken og derfor ikke helt sammenlignbare tall

77,3% på landsbasis og gjennomsnittlig kvadratmeterpris i februar 2019 var 28 834 kr (Eiendomsverdi, 2019). Se vedlegg H for full oversikt. Det er også viktig å bemerke at omsetningstiden på bolig er i overkant av 60 dager i Kristiansand, mot 15 - 30 i andre sammenlignbare byer (Kristiansand Kommune, 2018b).

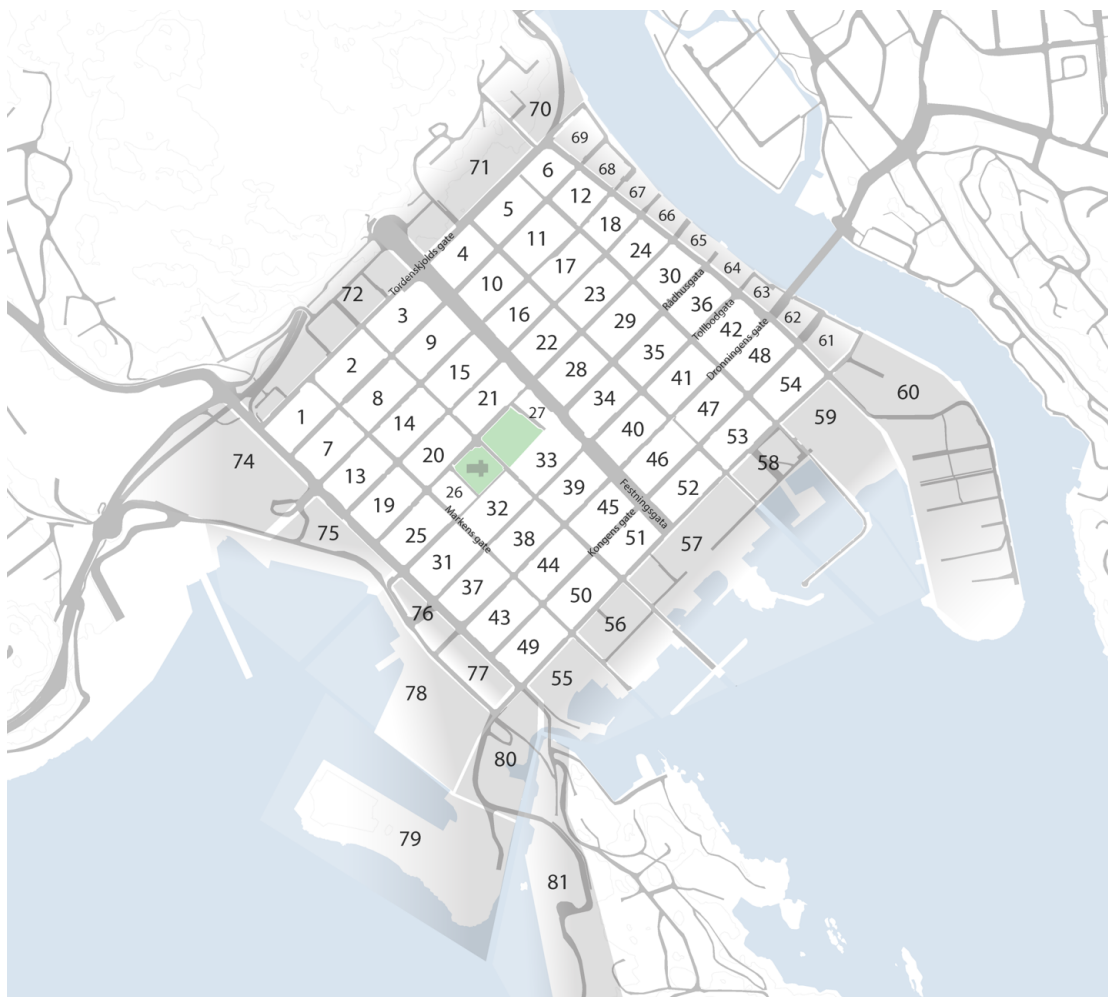
Kristiansand Eiendom (KE) er en enhet under kommunens tekniske sektor og jobber for å følge opp den vedtatte boligstrategien ved sikring og utvikling av boligområder. Dette skal sikre at kommunen har et godt tilbud på boligtomter og dermed begrense prisveksten (Kristiansand Kommune, 2016c). Over femårsperioden 2013-2017 er det gjennomsnittlig fullført 644 boliger pr år i kommunen. Dette viser en økt byggeaktivitet da gjennomsnittet synker til ca. 550 boliger sett over perioden 2009-2017 (Kristiansand Kommune, 2018b). Dette skyldes at det i større grad bygges ut leilighetskomplekser med mange boenheter.

Kristiansandsmodellen

Kristiansandsmodellen ble vedtatt i 2003 som et svar på flere år med kraftig prisvekst i boligmarkedet og et mål om en sammensatt befolkningsstruktur i alle bydeler. Begrepet brukes i flere sammenhenger, men er ifølge Kristiansand Eiendom en finansieringsmodell for førstegangsetablere (Kristiansand Kommune, 2019). Den ble markedsført via en ordning kalt 1.BO som skulle sikre at flere førstegangskjøpere kom seg inn på boligmarkedet. Under ordningen ga kommunen ut rente- og avdragsfrie lån til førstegangskjøpere, gitt at diverse tildelingskriterier var tilfredsstilt. Dette lånet kunne benyttes som egenkapital ved kjøp av bolig (Nygård et al., 2018). Denne ordningen er nå avviklet etter ny boliglånsforskrift som gjør at lån fra kommunen ikke kan regnes som egenkapital. Ved tidspunktet for avvikling var det blitt solgt ca. 65 boliger siden etablering av ordningen i 2003 (Nygård et al., 2018).

4.3 Kvadraturen

Det er viktig å presisere at bydel Kvadraturen også inkluderer bydelen Eg i statistisk data fra 2017 og tidligere. I oppgaven vil det gjennomgående kun refereres til Kvadraturen som den opprinnelige kvartalsstrukturen med randsoner hvis ikke annet er nevnt. Randsonene defineres som områdene merket med grått på figur 24. Eg og andre relevante stedsnavn kan finnes på oversiktskart i vedlegg A.

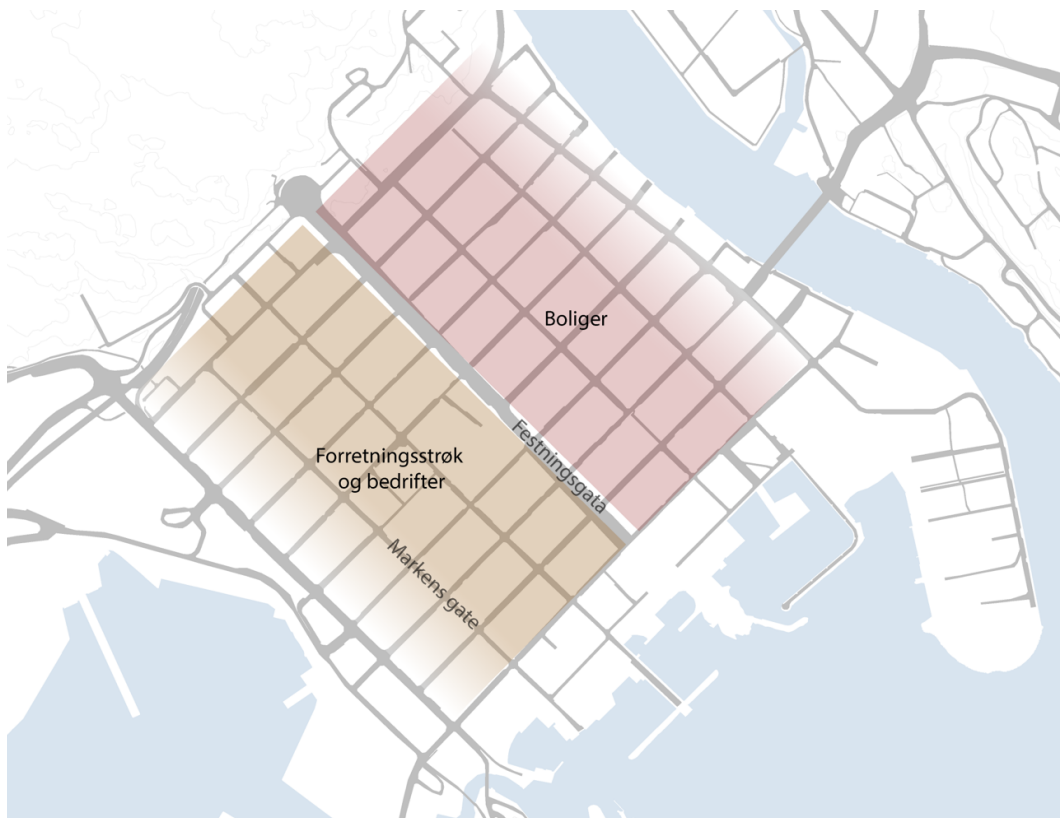


Figur 24 Kvadraturen med kvartalinndeling og randsoner (Eget tilvirke etter Bulie (2018))

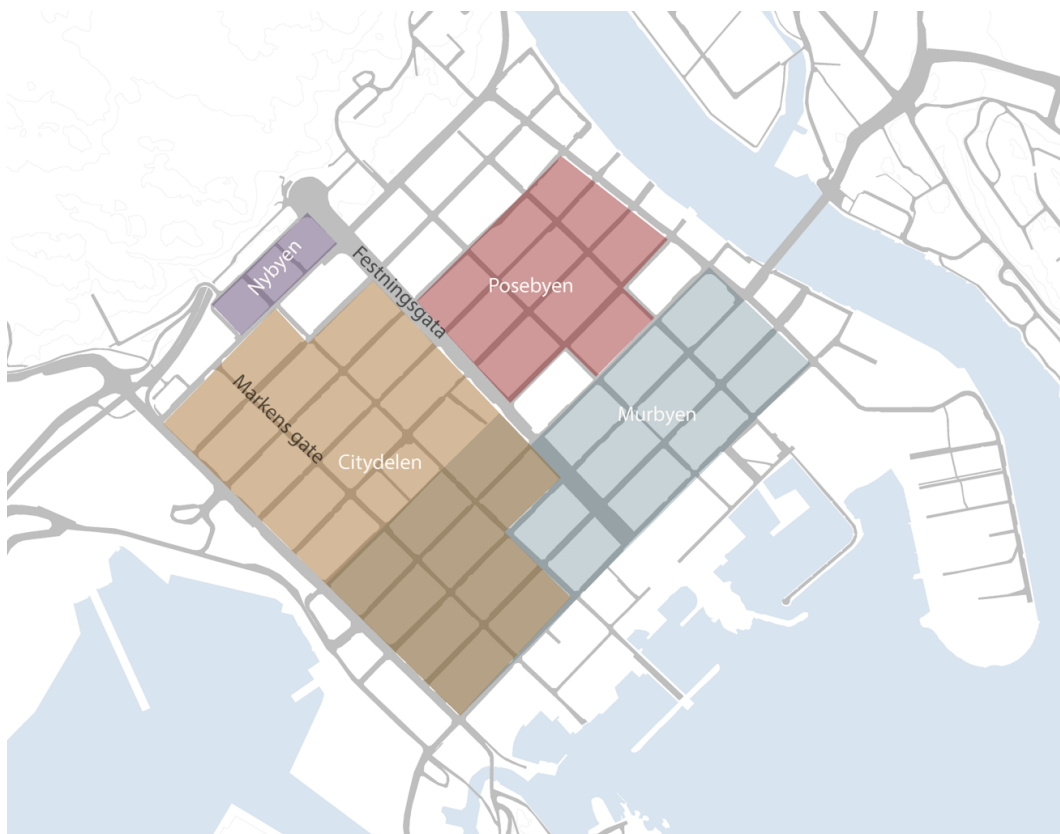
4.3.1 Kvadraturen som bysentrum og boligstrøk

Kvadraturen ble planlagt på 1600-tallet som en gjennomført renessanseby og ble utformet som en idealby på 1 km² fordelt over 54 kvartaler på en kvadratisk sandslette. Det var tiltenkt at byen skulle huse 15 000 – 20 000 innbyggere (Lexau, 2007). Kvadraturen som bysentrum knyttes til at det i 300 år var Kvadraturen som utgjorde Kristiansand by. Tydelige avgrensninger til omgivelsene og at hoveddelen av den urbane, tette bebyggelsen er plassert her forsterker statusen som bysentrum i dag (Bulie, 2018).

I 1939 ble det lagt frem et forslag om å la Festningsgata skille mellom prioriterte områder for bolig og forretning som vist i figur 25. Kvartalene nordøst for Festningsgata skulle i stor grad reserveres som boligstrøk, mens kvartalene sørvest skulle være prioritert område for forretning (Bulie, 2018). Dette forslaget ser man igjen i dagens sonedeling som vist på figur 26.



Figur 25 Sonedeling i Kvadraturen i 1939 (Eget tilvirke etter Bulie (2018))



Figur 26 Sonedeling i Kvadraturen i dag (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2014))

I dag brukes begrepet «citydelen» om området sørvest for Festningsgata. Her er finnes hovedvekten av forretning og handelsvirksomhet. Figur 26 viser avgrensning og betegnelser på områder som benyttes i dag. Området Posebyen er preget av gammel trehusbebyggelse og var i 2014 området med flest bosatte i Kvadraturen (Kristiansand Kommune, 2014). Murbyen kjennetegnes av en stor andel murhusbebyggelse grunnet oppbygging etter bybrannen i 1892 (Solli, 1998). Nybyen ligger i randsonen og har vokst frem de senere årene. Dette område skiller seg fra karré strukturen som benyttes i Kvadraturen. Som resten av bebyggelsen i randsonen er hensikten med dette å forsterke kvartalsstrukturen i Kvadraturen.

4.3.2 Innbyggere i Kvadraturen

Historiske innbyggertall

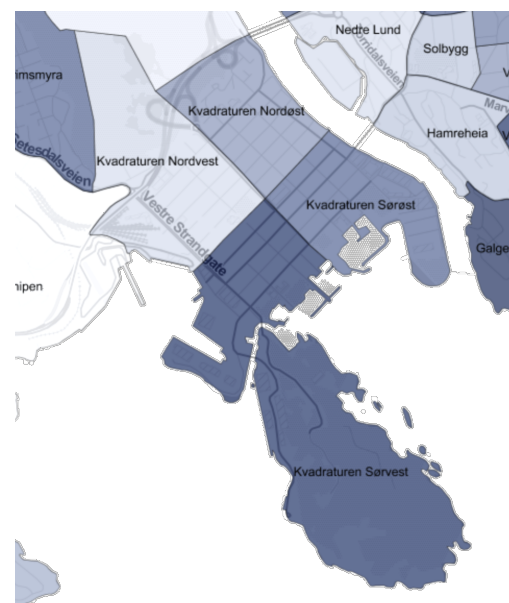
I 1920 finner man det høyest registrerte innbyggertallet. Det bodde da 16 600 mennesker i Kvadraturen og man regnet området som tilnærmet fullt utbygget (Bulie, 2018). Derfra var innbyggertallet synkende frem til 1983 hvor innbyggertallet nådde bunnen. Et notat fra teknisk rådmann til bystyret i 1983, referert til i Bulie (2018), kunne melde om 3800 registrerte innbyggere.

Målsetting

Kommunen ved ordfører Harald Furre har offisielt gått ut med et ønske og en politisk visjon om å øke innbyggertallet i Kvadraturen til 15 000 (Kristiansand Kommune, 2016d). Det vil innebære en dobling fra det eksisterende innbyggertallet i 2016 som var 6665 (Kristiansand Kommune, 2018a). En slik målsetting vil si at Kvadraturen vil ha en tetthet på ca. 15 pers/daa (15 000 pers/m²) dersom målet nås innenfor den historiske avgrensningen til Kvadraturen som kun inkluderer kvartalsstrukturen.

Dagens utgangspunkt

Per 1.1.2018 var totalbefolkning i Kvadraturen 7422 personer (Kristiansand Kommune, 2018a). Som tabell 6 viser er innbyggerne fordelt med hovedvekten av befolkningen på den østlige siden som fra 1939 var prioritert område for bolig. Figur 27 viser avgrensning for grunnkretsene som ligger til grunn for opptellingen.

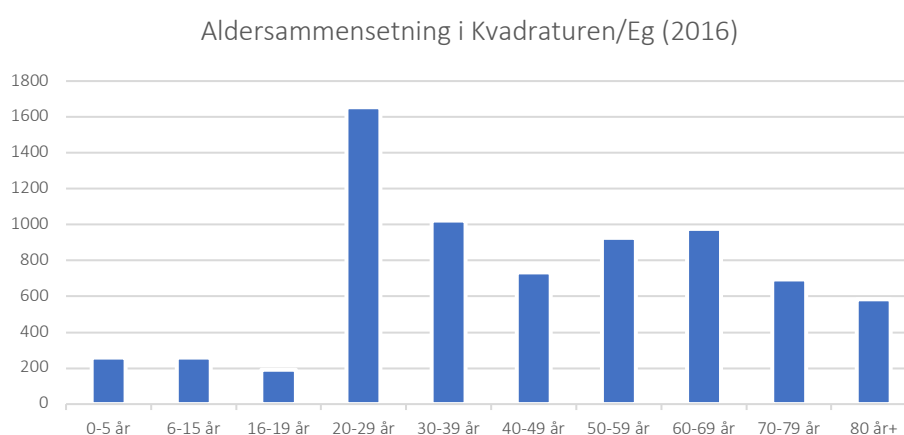


Figur 27 Kvadraturen inndelt i grunnkretser (Kristiansand kommune. Tilgjengelig fra: <http://stat.kristiansand.kommune.no/portal/?locale=no>)

Tabell 6 Innbyggere i Kvadraturen 2018 (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2018a))

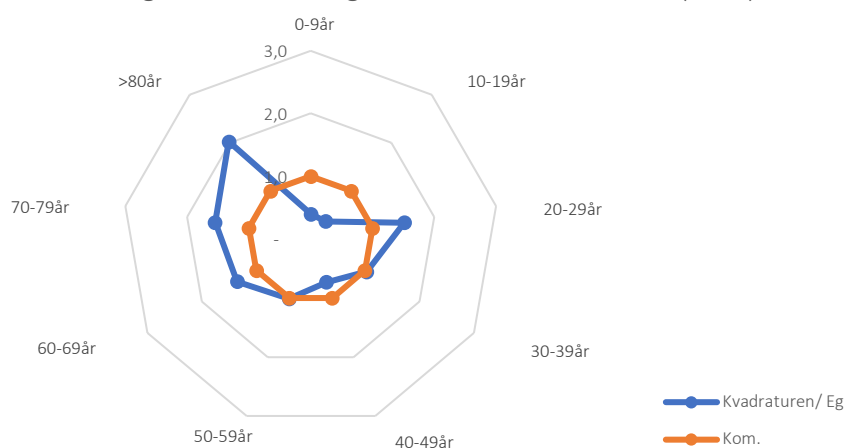
Kvadraturen Sørvest ³	Kvadraturen Nordvest	Kvadraturen Sørøst	Kvadraturen Nordøst	Sum
996	1166	2633	2627	7422
13,4 %	15,7 %	35,5 %	35,4 %	100,0 %

Siste tilgjengelige tall over alderssammensetningen er fra 2016 og inkluderer også bydelen Eg. Figur 29 viser hvordan Kvadraturen/Eg skiller seg fra resten av kommunen med en stor andel av aldersgruppen 20 - 29 år og fra + 60 år. Mer statistikk om befolkningen finnes i vedlegg G.



Figur 28 Alderssammensetning i Kvadraturen/Eg (2016) (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2018a))

Alderssammensetning i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (2016)



Figur 29 Alderssammensetning i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (2016) (Kristiansand kommune (2018a))

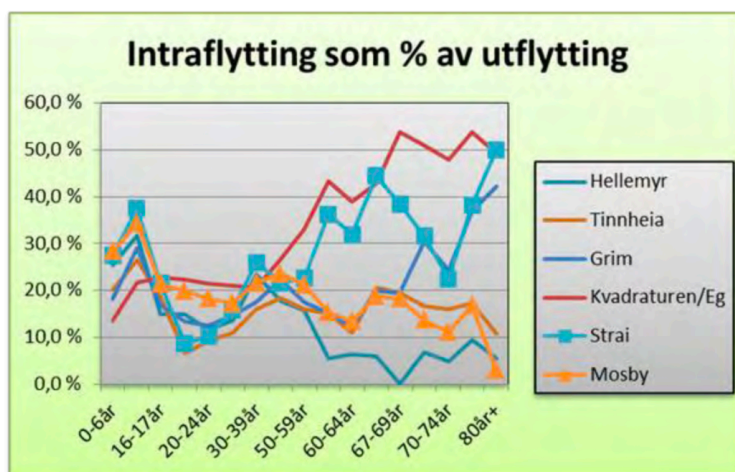
³ Odderøya og Lagmannsholmen er ikke befolket (Moe & Rasmussen (2017) s. 4)

Flytting

Oversikten over gjennomsnittlig utflyttingsrate for bydelene over perioden 1993-2013 viste at Kvadraturen/Eg var bydelen med størst utflytting på 25%. Ser man på alderen til de utflyttede viser det seg at denne bydelen hadde en spesiell stor utflytting av barn i alderen 0-6 år. For denne gruppen var det en utflytting på hele 47% over denne perioden (Kristiansand Kommune, 2017c).

Siden 1993 har Kristiansand kommune ført flyttestatistikk for utvalgte bydeler og har dokumentert hvorvidt de som flytter finner ny bolig innen samme bydel eller flytter ut av bydelen. Funnene er dokumentert som *intraflytting som prosent av utflytting* i figur 30 og viser at Kvadraturen/Eg har et boligtilbud som treffer godt mot den eldre målgruppen. Bydelen kommer derimot dårligst ut når det gjelder boligtilbud mot yngre og småbarnsfamilier.

Figur 30 Intraflytting etter alder som prosent av utflytting (Kristiansand kommune (2017c))



Boligundersøkelsen gjennomført i 2018 av Kantar TNS for Kristiansand kommune viste at boligtype og nærmiljø var de viktigste faktorene ved tilflytting til nåværende bolig (Hindenes, 2018).

Dagens boligsammensetning og innbyggere pr bolig

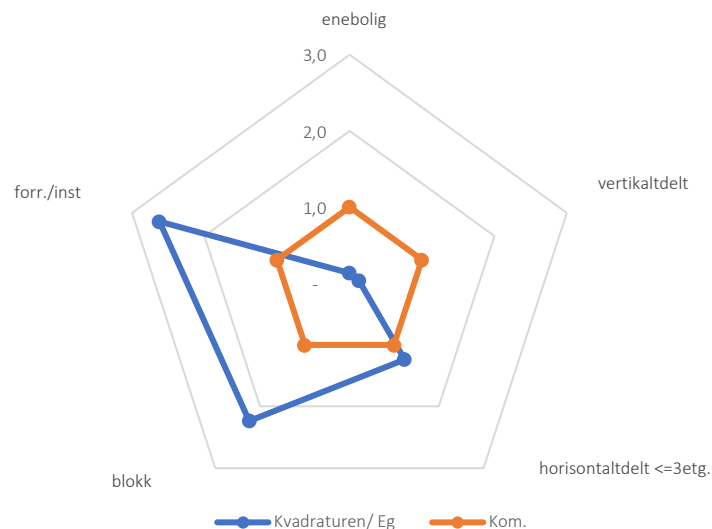
Bydelen Kvadraturen/Eg preges av en stor andel boligblokker og er bydelen med lavest andel eneboliger i hele Kristiansand. Dette ser man tydelig i figur 31. Per 01.01.2017 var det likevel en viss variasjon i boligmassen med 57,5 % boligblokker som vist i tabell 7.

Kvadraturen/Eg er i Kristiansand bydelen med færrest innbyggere pr bolig. Boligmassen i 2017 var totalt 5620 som summert i tabell 7 og daværende innbyggertall for samme område var 7506 personer (Kristiansand Kommune, 2018a). Dette utgjør i snitt 1,33 innbyggere pr bolig, som er i samsvar med beboerfaktor kommunen oppgir i sine styringsdokumenter.

Tabell 7 Boligmasse i Kvadraturen/Eg (2017) (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune – Bearbeidet statistikk – Bolig, boligmasse, boligbygging)

Enebolig	Vertikaldelt	Horisontaldelt <= 3 etg.	Boligblokk	Forretningsgård/ institusjon ⁴	Sum
283	131	853	3229	1124	5620
5,0 %	2,3 %	15,2 %	57,5 %	20,0 %	100 %

Boligmasse i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (2017)



Figur 31 Boligmassen i Kvadraturen/Eg indeksert mot kommunen (Eget tilvirke etter Kristiansand kommune – Bearbeidet statistikk – Bolig, boligmasse, boligbygging)

4.3.3 Bygningsvern

Som Bulie skriver i sin bok *Kristiansands moderne byutvikling*, så går enkelte tema og problemstillinger igjen over årene. For Kvadraturen er det først og fremst spennet mellom bevaring og modernitet, utnyttelse og sanering (2018, s. 7). Fokuset på bevaring av den gamle renessansebyplanen, samt store deler av bebyggelsen vokste frem på 1970-tallet etter en lang periode med høye rivetall (Bulie, 2018). Trehusbebyggelsen i Posebyen og murhusbebyggelsen i Murbyen fikk sine respektive verneplaner i 1998 som en del av Miljøbyprogrammet. Områdene disse planene gjelder for kan sees på figur 26. Men til tross for at Kvadraturen deles inn i ulike bygningsmiljøer, påpekes det i *Kulturminnevernplanen del 1* at Kvadraturen må sees på som en helhet, ikke som adskilte soner (1990, s. 79).

Grunnet fortetting som nasjonal strategi for bærekraftig utbygging har Kvadraturen over tid stått ovenfor utfordringer og press knyttet til riving, nybygg eller tilbygg. Om det er innenfor

⁴ Gjelder boliger i forretningsbygg eller institusjoner med felleshusholdning.

verneverdige miljø eller ikke, så oppsummerer Bulie utfordringene til å gjelde; høyder, form, tetthet, materialer eller mangel på uteareal (2018, s. 205).

4.3.4 Sosial infrastruktur

Av sosial infrastruktur i Kvadraturen er det funnet et større tilbud av barnehager og videregående skole, men kun én barneskole. Det finnes ingen ungdomsskole i Kvadraturen, så ungdomsskoleelever i Kvadraturen vil søgne til skole på Grim eller Lund.

Barnehage	3	Kløvergården, Revehiet, Fergefjellet
Barneskole	1	Tordenskjolds gate skole
Ungdomsskole	0	Ingen
Videregående skole	3	Tangen, Sonans og Kvadraturen skolesenter

5 Resultater

Dette kapittelet vil presentere resultater innhentet fra dokumentanalysen, markedsanalysen og intervjuene. Resultatene presenteres først adskilt, før det avslutningsvis oppsummeres med de viktigste funnene knyttet til forskningsspørsmålene.

5.1 Markedsanalyse

Prosjekter som er ferdigstilt de siste fem årene eller er under bygging er blitt vurdert etter hvilken grad det finnes variasjon og om de er av tilfredsstillende kvalitet. Grunnlag for valg av prosjekter er presentert i metodekapittelet og prosjektoversikt presenteres i figur 18 og tabell 4. Se også vedlegg B for en overordnet oversikt over byggeaktivitet.

5.1.1 Utvalgte referanseprosjekter

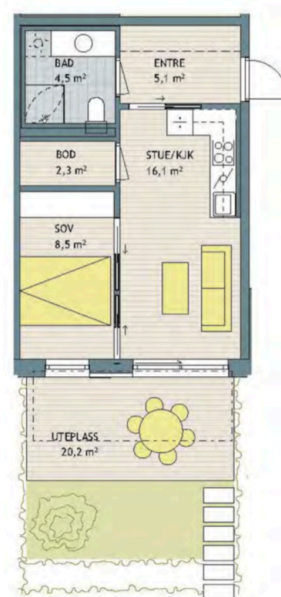
Store prosjekter med bredt tilbud

De største prosjektene skiller seg ut ved at de har et bredt tilbud med ulike prisklasser og størrelser. Begge prosjektene har lagt mye vekt på utarbeidelse av ute- og grøntarealer.

Bystranda Blå



Figur 32 Illustrasjoner fra prospekt (MER Arkitektur. Tilgjengelig fra: www.bystrandablaa.no)



Figur 33 Leilighet på 38.6 BRA (MER Arkitektur. Tilgjengelig fra: www.bystrandablaa.no)

Antall leiligheter:	122 (Byggetrinn 1 av 2)
Priser fra-til:	2.750.000 – 12.490.000
Størrelser fra-til (BRA):	38.6 – 192.5 m ²

I Bystranda Blå er det satt av 300 m² til fellesområder som inkluderer bla. resepsjon, bibliotek, trimrom, selskapslokale og gjestehybel. Alt plassert i første etasje. Prosjektet består av flere bygg med et halvprivat uteareal plassert mellom. I prospektet poengteres det at dette utearealet ble prioritert fremfor å bygge tettere. Utenom det halvprivate utearealet har leilighetene i første etasje mulighet for privat hage og bystranda ligger like ved.

BYhaven

Antall leiligheter:	99 (Byggetrinn 1 av 2)
Priser fra-til:	1.990.000 – 13.500.00
Størrelser fra-til (BRA):	33.9 – 141.9 m ²

Dette prosjektet ligger i et av de travleste strøkene i Kvadraturen, men markedsføres med en skjermet hage til felles bruk, under påstanden om at det er den største hagen i Kvadraturen. Hagen er anlagt over næringslokalene i 1.etg og resulterer dermed i 100% bebygd kvartal, men med ivaretatt karré bebyggelse. Det er 11 leiligheter som går over to plan grunnet utgang til privat takterrasse.



Figur 34 Illustrasjoner fra prospekt
(ARK-NET. Tilgjengelig fra
www.byhaven.no)





Figur 35 Leilighet på 35.0 BRA
(ARK-NET. Tilgjengelig fra
www.by-haven.no)



Figur 36 Leilighet på 36.8 BRA
(ARK-NET. Tilgjengelig fra
www.by-haven.no)

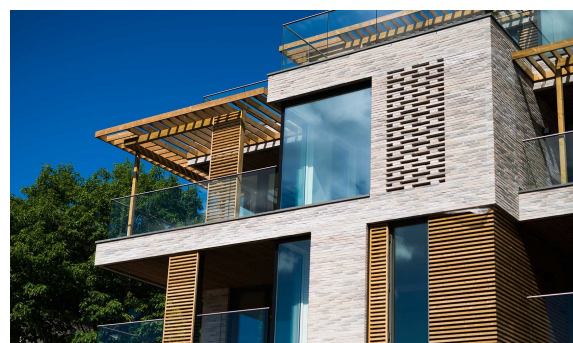
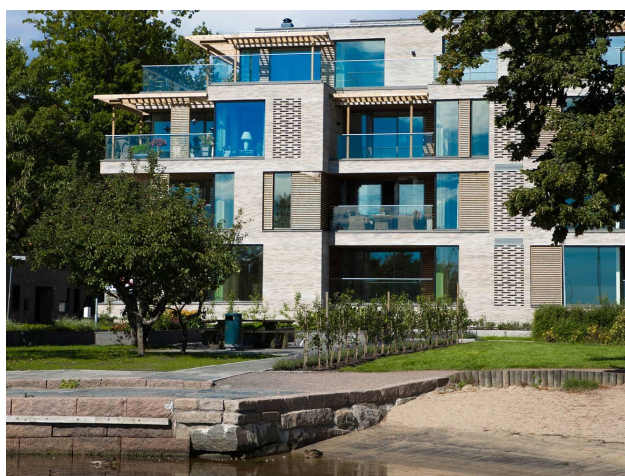
Påkostet og eksklusivt

Langs sjøkanten er flere av prosjektene rettet mot en kjøpesterk gruppe. Prosjektene består av færre leiligheter, men de er store og påkostet.

Kirkegata 2

Antall leiligheter: 21
Priser fra-til: for lite tilgjengelig prisinformasjon
Størrelser fra-til (BRA): 55.0 – 239.50 m²

Kirkegata 2 selges som et bokonsept med livsløpsstandard og tilhørende servicesenter. Det innebærer klubbrom, gjesterom og et medisinsk senter som beboerne vil ha førsteprioritet til. Prosjektet har direkte tilgang til en verneverdig hage og store parkarealer.



Figur 37 Ferdigstilt prosjekt (Kristin Jarmund Arkitekter.
Tilgjengelig fra: www.kirkegt2.no)

Tangen Ytterst

Antall leiligheter:	55 (Byggetrinn 2 av 2)
Priser fra-til:	4.190.000 – 13.900.000
Størrelser fra-til (BRA):	67.0 – 162.0 m ²

I prosjektet presenteres med at det bygges store leiligheter, hvor det ikke er spart på noe. Utsikten fra leilighetene vektlegges i tillegg stort, da prosjektet er plassert ytterst på Tangen som navnet tilsier. Det er planlagt noe grøntareal mellom byggene, men som trolig vil være mindre attraktivt for opphold. Prosjektets lokasjon gir dog direkte tilgang til store ute- og grøntarealer. Av fellesarealer har beboerne tilgang til to gjestehybler.



Figur 38 Illustrasjoner fra prospekt (JoB Arkitekter. Tilgjengelig fra www.brgruppen.no/607/tangen-ytterst)

Andre prosjekter

I tillegg til de tradisjonelle nybyggprosjektene, må det også hentes frem to prosjekter i Murbyen som tilbyr mindre leiligheter til både eie og leie, og retter seg mot et annet marked. En annen fellesnevner er ombruk av eksisterende bygningsmasse, samtidig som vernehensyn er ivarettatt. Disse prosjektene er utelatt analysene gjort i kapittel 5.1.2 grunnet manglende datagrunnlag eller variasjon i eie-/leieform.

St. Josephs

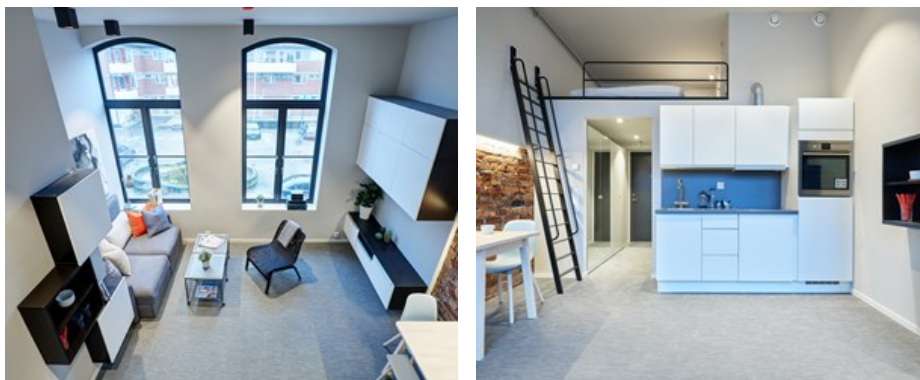
Dette er et tidligere sykehus som er bygget om til leiligheter kombinert med bofellesskap for studenter i eksternt bygg. Figur 39 viser bygg med leiligheter til høyre og bofellesskap til venstre. Visjonen er «*Bo rimelig – lev romslig*» og prosjektet har fokusert på små og lettkjøpte enheter mellom 20-60 m², men med tilgang på store fellesarealer. Dette inkluderer bl.a. spillrom/kino, felleskjøkken, trimrom, lobby og vaskerom. Krav til uteoppholdsareal er senket og dekkes bl.a. av en stor takterrasse og bakgård. Krav om parkering er bortfalt, men er erstattet av en bildelingsløsning.



Figur 39 Illustrasjon fra prospekt (Tilgjengelig fra: <https://www.hsh-as.no/St-Joseph>)

Kongens gate skole (K45)

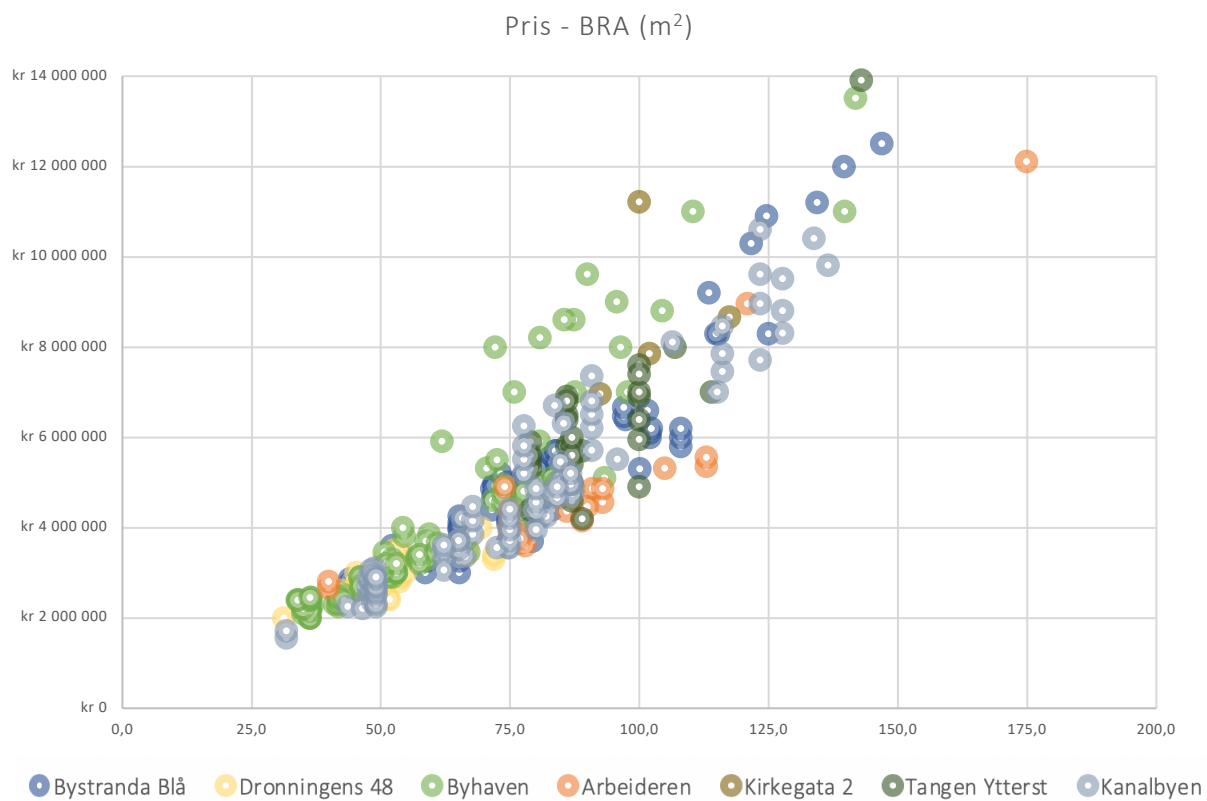
En tidligere skole er bygget om til utleieboliger for studenter. Prosjektet tilbyr alt fra hybelleiligheter på 21 m², helt opp til større bofellesskap på 75 m². Alle leilighetene er fullt møblert og selv de minste hybelleilighetene har nødvendige fasiliteter til matlaging og privat bad. Av fellesfunksjoner tilbys det vaskerom og treningsrom i kjelleren. Leilighetene har fire meters takhøyde og store vinduer som gir godt med dagslys.



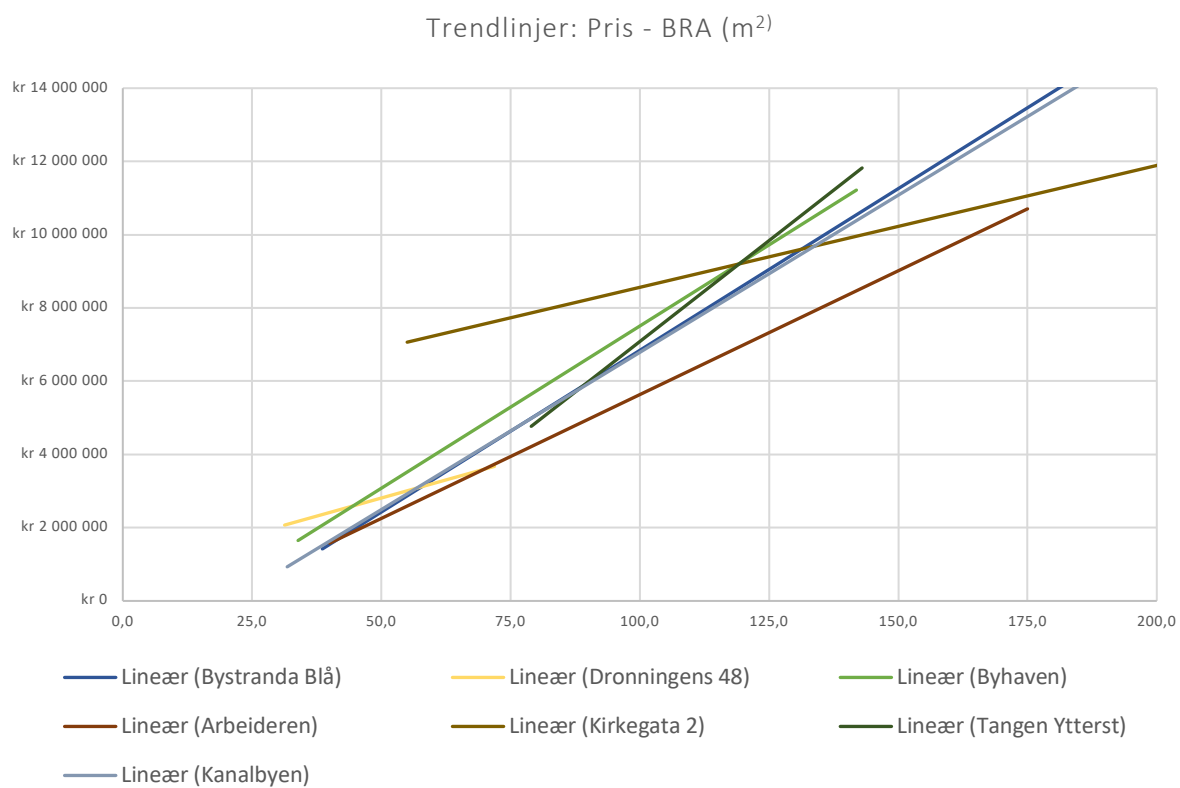
Figur 40 Ferdigstilt prosjekt (Tilgjengelig fra: www.k45.no)

5.1.2 Variasjon blant pris og størrelse

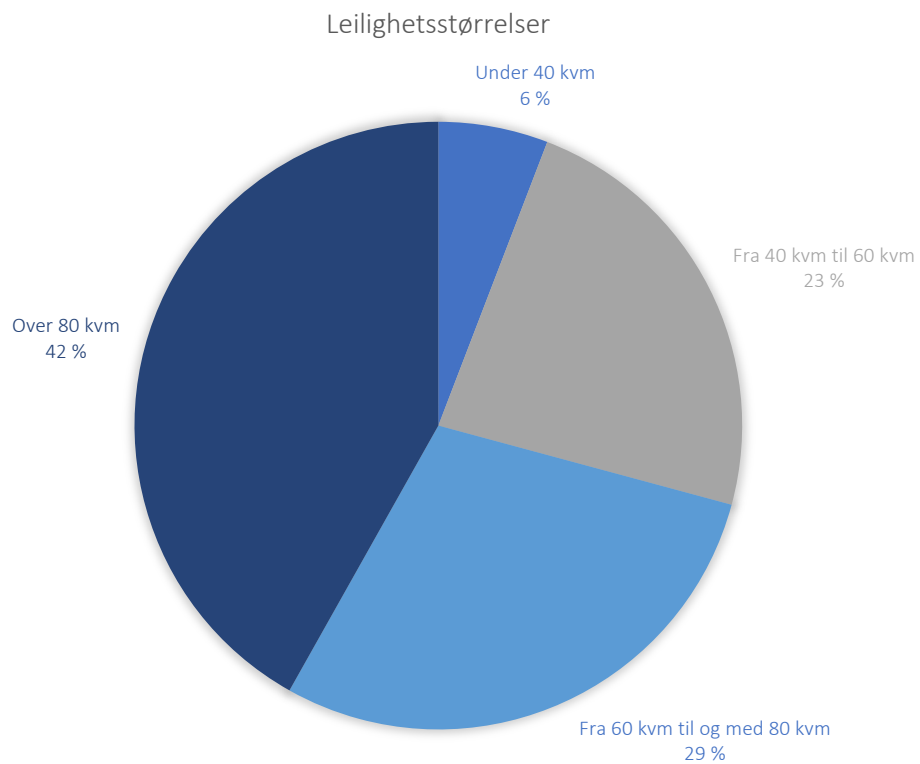
Tilgjengelig datagrunnlag fra prospektene og prosjektsider for Bystranda Blå, Dronningens 48, BYhaven, Arbeideren, Kirkegata 2, Tangen Ytterst og Kanalbyen resulterte i 411 boenheter som er presentert som individuelle punkter i figur 41 og 45. Boenhetene er fargekodet etter tilhørende prosjekt. I figur 43 og 44 er ikke boenhetene presentert etter prosjekt, for å gi et helhetlig inntrykk av tilbudet.



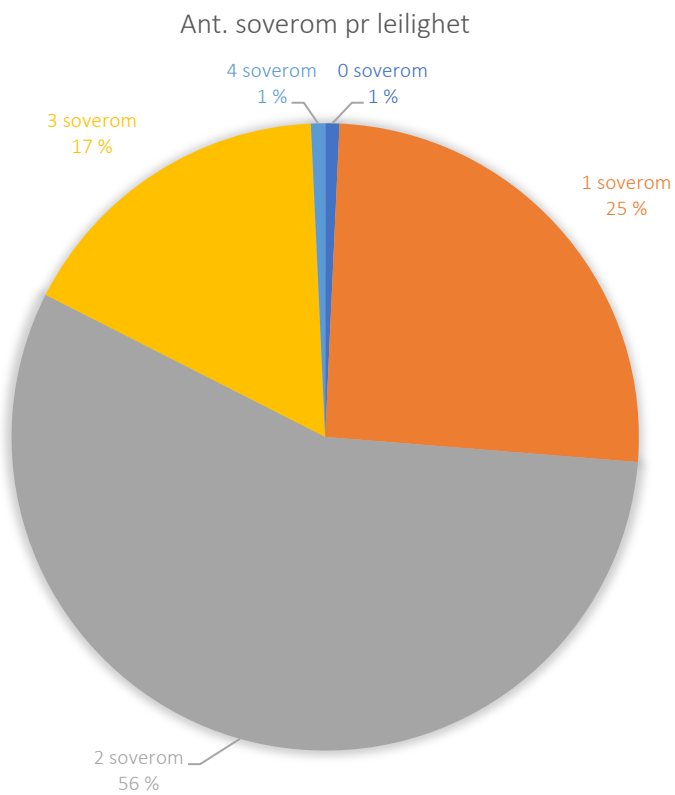
Figur 41 Markedsanalyse: Pris - BRA



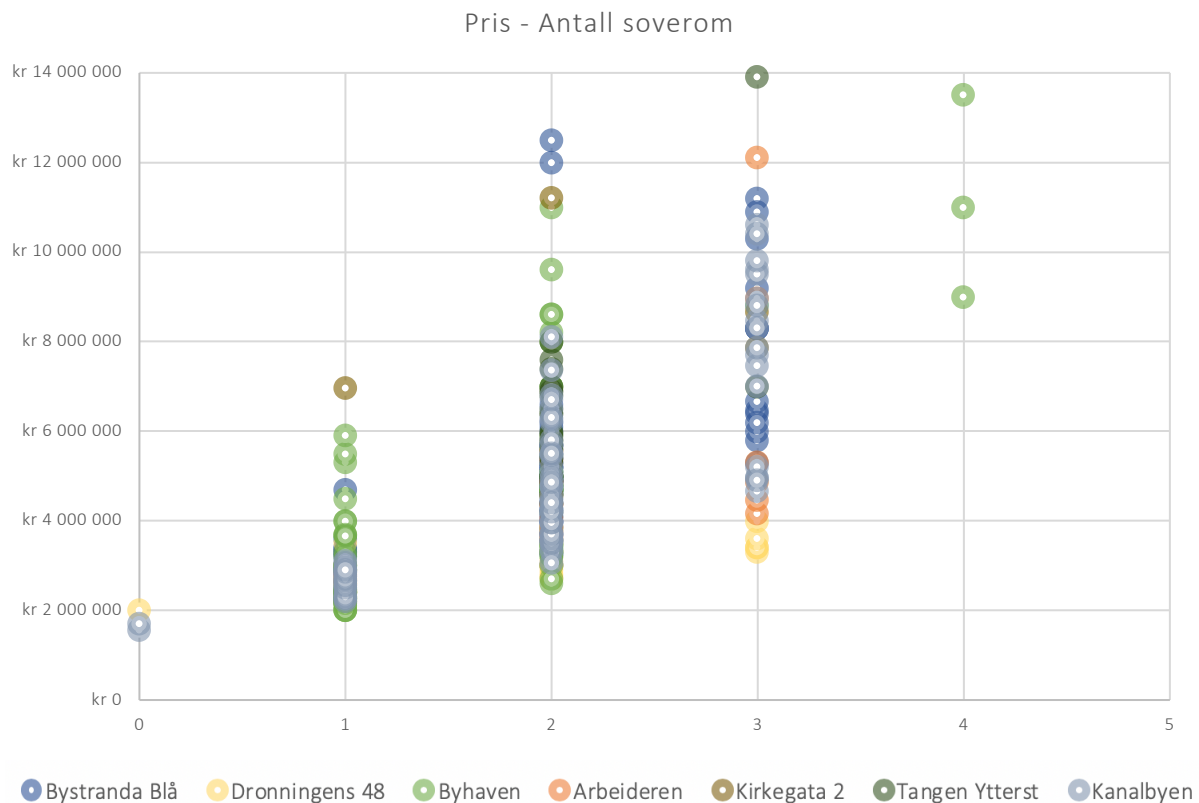
Figur 42 Markedsanalyse: Lineære trendlinjer for figur 41



Figur 43 Markedsanalyse: Størrelsesfordeling



Figur 44 Markedsanalyse: Ant. soverom pr leilighet



Figur 45 Markedsanalyse: Pris – Ant. soverom

5.1.3 Grad av eksklusjon på markedet

For å gjøre en enkel vurdering av hvor stor andel av leilighetene som er tilgjengelig for ulike husholdningstyper, ble tabell 8 sammenstilt på bakgrunn av resultater fra kapittel 5.1.2 og brutto medianinntekt for innbyggere i Kristiansand kommune (SSB, 2017). Et boligbudsjett ble estimert ut fra ut fra antatt egenkapital på 300 000 per person og lånereglene presentert på s.11 om fem ganger inntekt. Det er viktig å merke seg at disse vurderinger kun tar hensyn til nybygg og at det totale markedet sannsynligvis vil resultere i større andel tilgjengelige boliger.

Tabell 8 Grad av eksklusjon for utvalgte husholdningstyper

	5 ganger brutto inntekt	Antatt egenkapital	Estimert budsjett	Kriterier	Tilgjengelige leiligheter	
Par med barn:	kr 5 290 000	kr 600 000	kr 5 890 000	min. 2 soverom	186	52 %
				min. 3 soverom	16	4 %
Aleneboende:	kr 1 720 000	kr 300 000	kr 2 020 000	min. 0 soverom	6	2 %
				min. 1 soverom	3	1 %
Par uten barn:	kr 3 975 000	kr 300 000	kr 4 275 000	min. 1 soverom	166	46 %

5.2 Dokumentanalyse

5.2.1 Handlingsprogram og kommuneplanens samfunnsdel

Gjeldende styringsdokumenter i Kristiansand sitt kommunale styringssystem er *Handlingsprogram 2018-2021* og samfunnsdelen med overordnet arealstrategi, *Kristiansand mot 2030*. Disse må sees i sammenheng da den vedtatte samfunnsdelen er styrende for handlingsprogrammet. Gjeldende samfunnsdel inkluderer overordnet arealstrategi fordi revisjon av kommuneplanens arealdel utsettes på grunn av kommunesammenslåingen. *Boligprogrammet* skal derfor brukes mer aktivt frem til ny arealdel er klar (Kristiansand Kommune, 2017b). Den eldre versjonen av kommuneplanen for 2011-2022 – *Styrke i muligheter* – er gyldig for arealdelen fra s. 53 og utover, men vurderes med lav grad av relevans grunnet boligprogrammet.

I forordet til *Kristiansand mot 2030* skriver ordføreren «Vi skal skape – og ha store ambisjoner» (2017b, s. 2), deretter presenteres kommunevisjonen *En skapende by med ambisjoner*. Det er tydelig at samfunnsdelen har et langsiktig perspektiv og ser på Kristiansand i lys av de globale megatrendene. Bærekraftig utvikling vektlegges og det kommer frem at formålet med planen er å legge til rette for en kompakt by. Det spesifiseres at Kristiansand skal være en by i vekst, håndtert på en god måte (Kristiansand Kommune, 2017b, s. 5).

I *Kristiansand mot 2030* blir det definert fire satsningsområder (figur 46) som videre blir gjennomgående i handlingsprogrammet. De fleste retningsmål og strategier knyttet til bolig og byutvikling er underlagt satsningsområdet *Byvekst med kvalitet*.



Figur 46 Satsningsområder (Kilde: Fritt etter Kristiansand kommune (2017b))

Hovedutfordringer presentert av teknisk sektor i handlingsprogrammet

Sosial ulikhet i boligområdene gjør at kommunen ønsker fokus på at innbyggerne skal kunne bo i sitt nærmiljø gjennom alle faser av livet for å skape større variasjon. Det betyr at man må planlegge boliger for både familier og enslige. Løsninger for ensomhet blant enslige må også søkes. For å oppnå byvekst med kvalitet blir et sterkere bysentrum og en kompakt byutvikling trukket frem. Økt innbyggertall i Kvadraturen er et viktig premiss for å få dette til. 15 000 innbyggere i Kvadraturen som en politisk føring blir på s. 126 presentert for første gang i handlingsprogrammet (Kristiansand Kommune, 2018c).

Det kommer dog frem at det eksisterer motstridende interesser når det gjelder de politiske føringene satt for fortetting. «Det kan være en målkonflikt mellom kommunens arealpolitikk og gjennomføring av enkelte av kommunens utbyggingsområder» (Kristiansand Kommune, 2018c, s. 127).

Periodemål med indikatorer

I *Handlingsprogrammet 2018-2021* følges retningsmål og strategier opp med periodemål som definerer ressursbruk. Til periodemålene knyttes det en eller flere indikatorer som viser hvilke muligheter eller virkemidler som er tilgjengelig for å påvirke endring (Kristiansand Kommune, 2018c). I tabell 9 er det ekstrahert periodemål som er ansett særs relevante for måloppnåelse av 15 000 innbyggere og utbygging med kvalitet. Merk spesielt de uthevede indikatorene.

Tabell 9 Periodemål med indikatorer (Kristiansand kommune (2018c))

Periodemål med indikator	Status 2016	Mål 2018	Mål 2019–21
<i>Kristiansand er attraktiv for unge innbyggere</i> Indikator: 1. Årlig nettoinnflytting aldersgruppe 15-29 år	331	Økende	Økende
<i>Kristiansand er tyngdepunkt for arbeidsplasser, bolig og handel</i> Indikator: 1. Urbane kvaliteter, antall tomme lokaler i første etasje i Kvadraturen 2. Andel arbeidsplasser i Kvadraturen sett i forhold til kommunen totalt, i % 3. Vekst i bosatte i Kvadraturen (Gjennomsnittlig økning med 400 personer for å nå målet med 15 000 innbyggere i år 2036)	35 37 7025 + 179	15-20 40 7425 (+ 400)	15-20 45 8625 (+ 1200)
<i>Prioriterte bomiljøfaktorer er styrket</i> Indikatorer: 1. Antall personer med mindre en 500 m til dagligvarehandel 2. Antall holdeplasser med universell utforming langs kommunale veier øker 3. Boliger med mer enn 400 m til kvartalsleketilbud/nærmiljøpark/balløkke	48400 118 2710	Økende 125 2670	Økende 125 2600

4. Antall boliger med mer enn 100 m til sandlekeplass	15621	15000	15000
<i>Kommunens rolle som aktør i byutvikling er styrket</i> Indikator: 1. Ervervet ⁵ grunn i dekar innenfor boligpolitisk ramme (bevilgning kr 200 mill.) 2. Nye boenheter lagt ut i markedet	1850,8 dekar 94 ⁶	+25 80	+25 80
<i>Boligbygging skjer ved fortetting og transformasjon i eksisterende boområder samt nye boligområder med klimavennlig beliggenhet</i> Indikator: 1. Antall innbyggere pr. tettstedsareal	2316	Økende	Økende

Overordnet er «Kompakt byutvikling og ytterligere satsing på å utvikle (...) Kvadraturen som [et] attraktivt sentrum, samt tiltak som bidrar til en tryggere, mer aktivitetsskapende og inkluderende by – en by for alle» (Kristiansand Kommune, 2018c, s. 29) trukket frem som et viktig bidrag for å utvikle byen i retning av den satte visjonen.

Tiltak i handlingsprogrammet

Det ble ikke funnet konkrete tiltak knyttet til utbygging av bolig i Kvadraturen. Satsingen på sentrum gjentas og etablering av en bidragsordning for utbyggingsprosjekter nevnes som en av prioriteringene. Utover dette henvises det til prinsipper i arealstrategien og boligprogrammet.

Skole- og barnehageproblematikken ble gjentagende nevnt under intervjuene, det er derfor søkt etter tiltak som omhandler dette. Barnehagekapasiteten vurderes i styringsdokumentet som tilstrekkelig og barnehagen i Posebyen (*Sløyden*) ble nedlagt ved forrige rullering⁷ grunnet bygningens beskaffenhet og økonomi. Det er flere barnehager som har usikker fremtid grunnet bygningsmessige forhold og det er derfor avsatt midler til utredning av relokalisering eller evt. ny barnehage i sentrum. Se kapittel 5.2.6 *Svar på verbalforslag om etablering av barnefamilier i Kvadraturen* for utgreiing om denne saken. Det er ikke funnet tiltak eller avsatte midler til skoler i Kvadraturen (Kristiansand Kommune, 2018c). Andre tiltak av relevans er vedtak om ny gangbro over elven Otra med ferdigstilling 2020 og ny rutebilstasjon.

⁵ Inkl. arealer som gir rett til å utvikle og realisere arealer (Kristiansand kommune (2018c) s. 132).

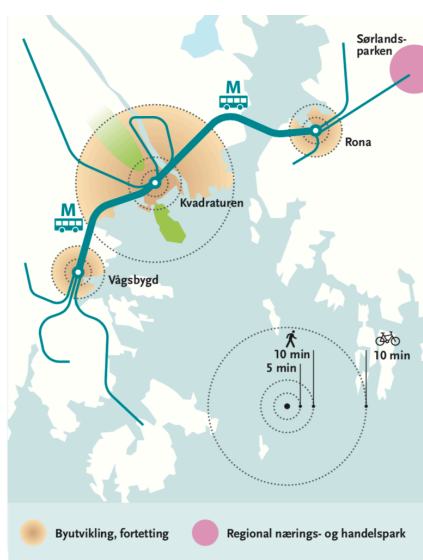
⁶ Markedsførte kommunale boenheter i Kvartal 49 og Kongensgt. Skole. Antallet er anslått (Kristiansand kommune (2018c) s. 132).

⁷ Årlig rullering av kommuneplanens handlingsdel ((Plan- og bygningsloven) § 11-4).

I den overordnede arealstrategien vektlegges urbane kvaliteter og det blir det presentert en tydelig satsning på utbygging av bolig og næring i Kvadraturen. I denne sammenheng kan de viktigste aspektene ved den overordnede arealstrategien forkortes og oppsummeres til:

- Transportbehovet skal reduseres og det skal tilrettelegges for gange, sykkel og kollektive transportløsninger.
- Fri- og grøntområder skal sikres og utvikles
- Alderssammensetning skal sikres i alle boområder
- Fortetting og transformasjon skal vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk

Det legges frem en rangert liste over hvilke områder som skal prioriteres for hhv. lokalisering av boligbygging og besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter. Kvadraturen med randsoner/tilgrensende områder er førsteprioritet for begge (Kristiansand Kommune, 2017b).



Prinsippkissen på figur 47 viser tydelig satsing på fortetting i og rundt Kvadraturen med fokus på gang- og sykkelradius under begrepet 10-minuttersbyen⁸.

Figur 47 Prinsippkisse over arealstrategi
(Kristiansand kommune (2017b) s.12)

5.2.2 Kommunedelplan for Kvadraturen

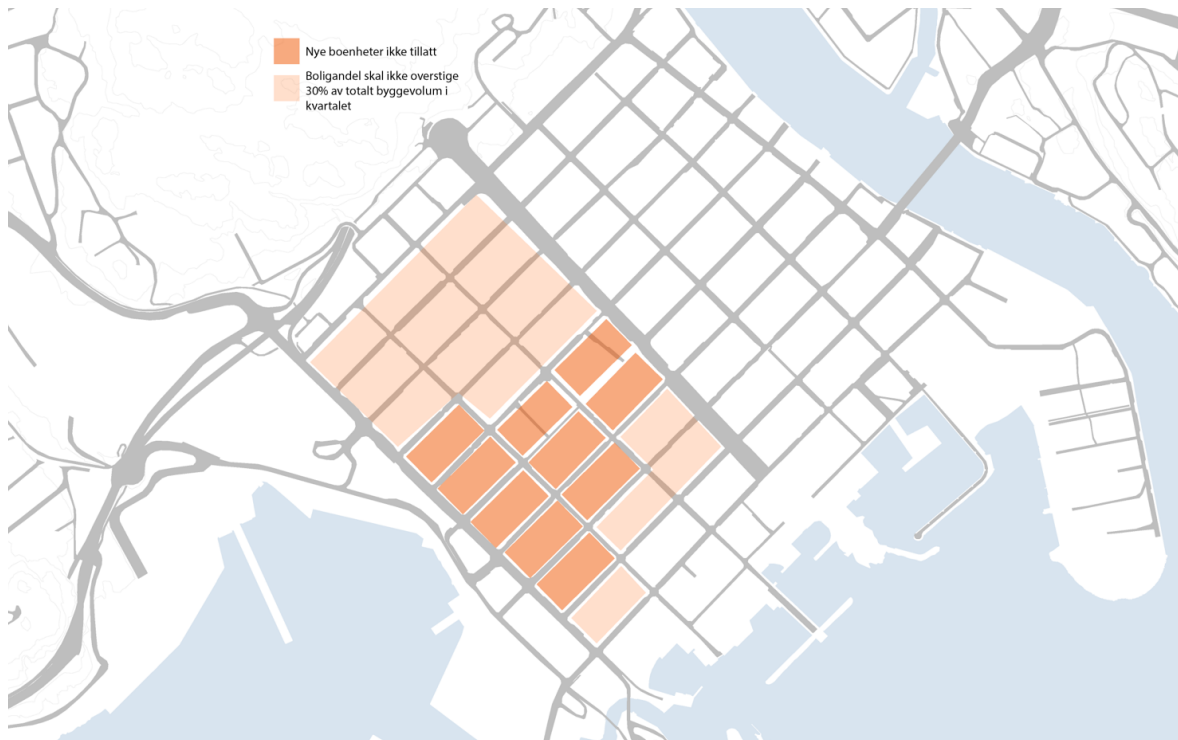
Kommunedelplanen for Kvadraturen er delt i to; *Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 - 2011 –2022* som omhandler Kvadraturen. Og *Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 2* som omhandler havneområdet i randsonen vest for den opprinnelige kvartalsstrukturen. Det finnes også en utskilt gatebruksplan med virkemidler som skal bidra til utviklingen av Kvadraturen som et levende bysentrum. Planene ble vedtatt i hhv. 2014, 2015 og 2017. Kommunedelplanen ble altså vedtatt før publisering av målet om 15 000 innbyggere, men det presenteres også her et mulig scenario om doubling av befolkningen i sentrum på sikt

⁸ Å ha tilgang til flest mulig funksjoner og tjenester innenfor 10 minutter gange eller evt. sykkel (Kristiansand kommune (2018b) s. 40).

(2014, s. 25). På dette tidspunktet oppgis befolkningstallet til å være 5757 (01.01.2010), som ville bety at en dobling resulterer i 11 514 mennesker. Denne doblingen kommenteres grunnet potensielle boliger på containerhavna og Lagmannsholmen (Kristiansand Kommune, 2014).

Hvor finnes utbyggingspotensiale av bolig?

Forrige kommunedelplan la til rette for en større andel boliger i Kvadraturen ved å tillate boliger i alle kvartaler. Grunnet områder med mye byliv (restauranter, servering mm.) skapte dette konflikter mellom beboere og denne type aktivitet. I den gjeldende kommunedelplanen er det derfor innført forbud mot etablering av flere boliger i bestemte kvartaler. Disse kvartalene er markert i figur 48. Samme figur viser også kvartaler som ifølge kommunedelplanen har begrensninger på maks. 30% boligandel av totalt byggevolum i kvartalet (Kristiansand Kommune, 2014). Kvartalene med begrensninger for boliger markerer overordnet prioritert sone for kontor, næring og handelsvirksomhet som fra inndelingen i 1939 på figur 25.



Figur 48 Kvartaler med begrensninger for utbygging av bolig (Kilde: Eget tilvirke etter Kristiansand kommune (2014))

Kommunedelplanen presenterer figur 49 som viser kommunens forslag på områder med utbyggingspotensiale. Siden kommunedelplanen ble vedtatt i 2014 er store deler av disse områdene allerede utbygd eller under planlegging/regulering. Havneområdet i vest er fremdeles ubebygd og uten besluttede utbygging- eller reguleringsplaner. Dette området omfatter containerhavna og Lagmannsholmen som gjentagende blir nevnt som utviklingsområder for bolig.



Figur 49 Utbyggingspotensiale (Kristiansand kommune (2014) s. 6)

Kvartal 1, 2, 7, 8, 9 og 15 blir fremhevet som områder med potensiale for større utbygging. Av disse er kvartal 1, 2, 8 og 15 per dags dato under utbygging eller oppført på tabell over innmeldt og forventet utbygging (vedlegg C). Se også vedlegg B hvor den forventede utbyggingen er sammenføyet med pågående eller fullførte prosjekter.

Bygningstypologi og høydebegrensninger

Karré bebyggelse er et av kjennetegnene til Kvadraturen. Denne bebyggelsesformen kjennetegnes av sluttet bebyggelse langs sidene av kvartalene med en stor åpning i midten. Denne bebyggelsestypen ligger overordnet til grunn for videre utbygging, men det er åpnet for full gjenbygging av flere kvartaler. Dette er for å kompensere for høydebegrensninger mot gater. Det er også ønskelig at randsonene har en annen bebyggelsestype enn selve Kvadraturen for å fremheve den opprinnelige kvartalsstrukturen.

Høydebegrensningene er varierende for de ulike delene av Kvadraturen, men kan forenkles til:

- 4. etasjer mot gate og tilbaketrukket 5.etasje i citydelen
- Nye bygg som oppføres inntil bevaringsverdige bygg har egne regler knyttet til middelverdi av tilstøtende bygningshøyder
- Randsonene ligger utenfor Kvadraturdefinisjonen og faller ikke under disse høydebegrensningene

Et viktig funn fra kommunedelplanen er figur 50: Temakartet over fredet eller bevarte bygg. Man ser tydelig at områder innenfor Posebyen og Murbyen er mer preget av bevaring enn andre deler av Kvadraturen.



Figur 50 Temakart bevaring (Kristiansand kommune (2014) s. 60)

Tiltak og kommunens rolle

Kommunedelplanen belyser de samme utfordringene som er nevnt i utredning av Kristiansand og Kvadraturen som case. Det utdypes bl.a. at andelen eldre er økende, at husholdningene er mindre og at gruppen som stiller svakere på boligmarkedet er tydelig representert i denne bydelen. Kvadraturen har også en betydelig andel yngre, en gruppe som i likhet med andelen eldre er økende. For å møte disse problemstillingene refereres det til tiltak fra samfunnsdelen i kommuneplanen *Styrke i muligheter* som nå er utgått (Kristiansand Kommune, 2014, s. 25):

- Kommunens rolle som aktør i boligutvikling skal styrkes
- Kommunen skal stille krav til boligtyper i utvikling av nye prosjekter
- Det skal utvikles et godt og variert boligtilbud med tanke på både lokalisering, eie-/leieform, type og pris i alle boområder
- Oppfordre til å bygge utleieboliger. Kommunen bør også vurdere å bygge selv i større grad enn eksisterende.

5.2.3 Boligprogrammet

Det gjeldende boligprogrammet *Boligprogram 2019-2022* er et styringsverktøy som skal brukes aktivt av kommunen for å styre utviklingen i ønsket retning. Det legger grunnlaget for utbyggingsavtaler og brukes i dialog med private aktører som utbyggere og grunneiere for å svare på spørsmål angående oppstart/etablering av boområder. Boligprogrammet angir hvor, når og til hvilket volum det skal bygges boliger i kommunen (Kristiansand Kommune, 2018b). *Boligprogrammet 2019-2022* ble vedtatt etter samfunnsdelen *Kristiansand mot 2030* hvilket betyr at programmet har tatt innover seg de føringene som ble lagt i gjeldende revisjon av samfunnsdelen.

Utbyggingspolitikk

Målsettingene for boligpolitikken i Kristiansand kommune er å ha overbud av boliger, hindre stor prisstigning og øke antall aktører på markedet. Boligtilbud i alle bydeler står også sentralt. Kommunen ønsker å ha en bærekraftig utbygging og hindre at utbyggingen spres, men erkjenner at dette er en utfordring når de samtidig ønsker å beholde et kjøpers marked med høyt boligutbud, samt variasjon blant tilbyderne.

«Kjøpers marked er forutsatt å kunne løses gjennom en kombinasjon av virkemidler og tiltak. (...) For å bidra til å nå målene i utbyggingspolitikken, skal kommune også delta aktivt i boligmarkedet» (Kristiansand Kommune, 2018b, s. 9)

Kommunen har som mål at de skal tilrettelegge for bygging av 700-800 boliger i året. Det presenteres også et minimumsantall på 650 boliger årlig for å ivareta boligbehovet i kommunen (2018b, s. 28). Som bidrag for å nå målene i utbyggingspolitikken er det vedtatt en økonomisk ramme som kommunen *kan* bruke for å bl.a. komme i grunneierposisjon til utbyggingsområder og tilrettelegging og utbygging av infrastruktur (2018b, s. 9). Det eksisterer ingen normer eller virkemidler for å styre hvilke boligtyper som bygges. I boligprogrammet nevnes det generelt at store enheter vil kunne imøtekomme ønsket om flere barnefamilier til sentrum og mindre enheter vil imøtekomme et ønske og behov for studenthybler.

Innmeldt og vurdert utbygging

Det viktigste elementet i boligprogrammet er oversikten over kommunens utbyggingsområder og den forventede boligbyggingen. Denne tabellen finnes i vedlegg C. Tabellen er delt i to; en versjon med innmeldt utbyggingstakt fra utbygger og en versjon hvor kommunen har justert utbyggingstakten etter egne vurderinger. Kommunens erfaringer er at kun 50 - 75 % av innmeldt utbygging blir realisert. Tabellen omfatter kun områder med utbygging av mer enn 10-15 boenheter og fargekoder forklares i vedlegget.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler er det den private utbygger som er ansvarlig for all planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur. *Boligprogram 2019-2022* presenterer insentiver som momskompensasjon og bidragsordninger for anlegg som kommunen overtar for videre drift og vedlikehold etter utbyggingen er gjennomført. Via mailkorrespondanse ble det oppklart at det i Kvadraturen praktiseres bidragsordninger fremfor momskompensasjon og at dette gjelder oppgradering eller justering, da teknisk og grønn infrastruktur er eksisterende (Kristiansand Kommune, 2019). Det poengteres påfølgende at gjennomføring av utbygginger som krever bidragsordninger forutsettes at det er avsatt midler til dette i budsjettene (Kristiansand Kommune, 2018b, s. 15).

Kvadraturen som prioritert område

Som presentert i samfunnsdelen *Kristiansand mot 2030* er Kvadraturen prioritert område for både boligbygging og næring, men dette følges i boligprogrammet opp med at det prioriteres etter offentlig infrastruktur og boligbehov i bydelene (2018b, s. 47). For å oppnå bærekraftig fortetting påpekes det at de pågående planprosessene må sees i sammenheng med hverandre. Samtidig kommer det frem at kommunen ikke har et overordnet planredskap og at diskusjon om utbygging må tas opp kvartalsvis. Kommunens bidrag for å møte og fremme vekst i Kvadraturen er rehabilitering av VA-anlegg, prioriteringer gitt i gatebruksplanen og opprustning av byrom.

I *Boligprogram 2019-2022* blir målet om 15 000 innbyggere tatt opp under et eget punkt og det listes innspill på virkemidler som skal følges opp i videre plan- og byggesaksarbeid. Disse innspillene er et resultat av etterspurt omtale om måloppnåelse og ble først presentert i dokumentet *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen*.

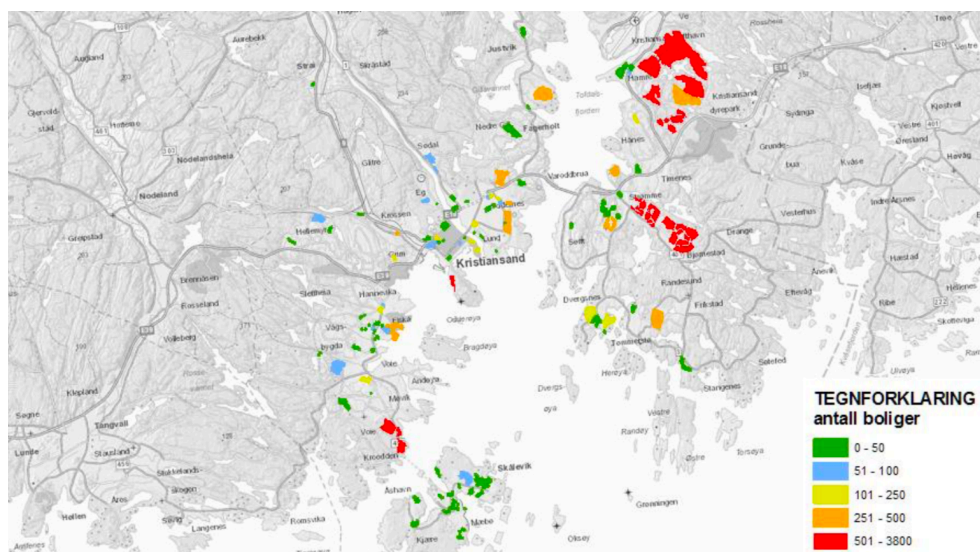
- a) *Det legges til rette for flere boliger i City-delen gjennom kvartalsvis detaljregulering. Dokumenterte bokkvaliteter skal ligge til grunn for omfang og plassering.*
- b) *Potensialet for bedre utnyttelsen innenfor vedtatte høyder i de kvartalene hvor det er åpnet for transformasjon av bygningsmassen skal kartlegges og søkes utnyttet til boligformål.*
- c) *Bruksendring av kontorlokaler til boliger kan vurderes på grunnlag av dokumenterte bokkvaliteter.*
- d) *Midlertidig bruk av tomme næringslokaler til boligformål kan vurderes på grunnlag av dokumenterte bokkvaliteter. Gjelder ikke lokaler på gateplan.*
- e) *Eventuell endring av krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning skal vurderes i revisjon av kommuneplanens arealdel.*
- f) *En veiledende plan for Kvadaturens offentlige rom skal vedtas for å sikre bidrag til oppgradering av parker, torv, gategrunn og øvrige offentlige arealer som vil få økt belastning i mangel av nye arealer til slike formål.*

(Kristiansand Kommune, 2018b, s. 16)

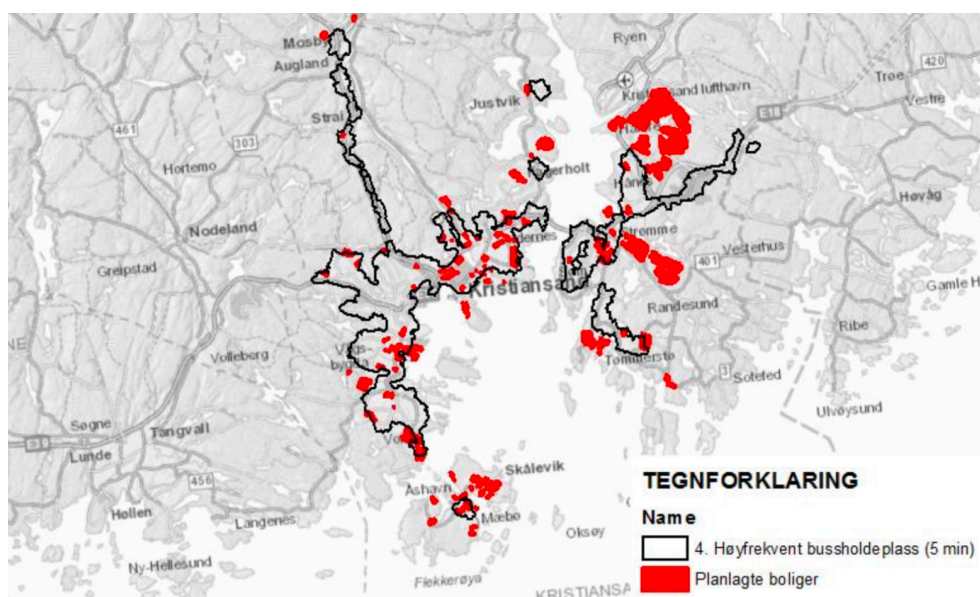
Under samme punkt i boligprogrammet henvises det til et økt fokus på barnefamilier i byen og hvordan attraktiviteten kan økes. Resultatet fra diskusjonen omkring barnefamilier presenteres i kapittel 5.2.5.

Andre utbyggingsområder

Selv om kommunen oppgir Kvadraturen som prioritert område, er det stor planlagt og pågående utbygging i områder som vist på figur 51. De røde områdene øst for Kvadraturen ligger i stor grad utenfor områdene definert som tettsteder i boligprogrammet (2018b, s. 25). Som figur 52 viser, ligger også store deler av disse utbyggingsområdene utfor høyfrekvente bussholdeplasser.



Figur 51 Utbyggingsområdenes beliggenhet med ant. boenheter (Kristiansand kommune (2018b) s. 23)



Figur 52 Utbyggingsområdenes beliggenhet ift. høyfrekvente bussholdeplasser (Kristiansand kommune (2018b) s. 24)

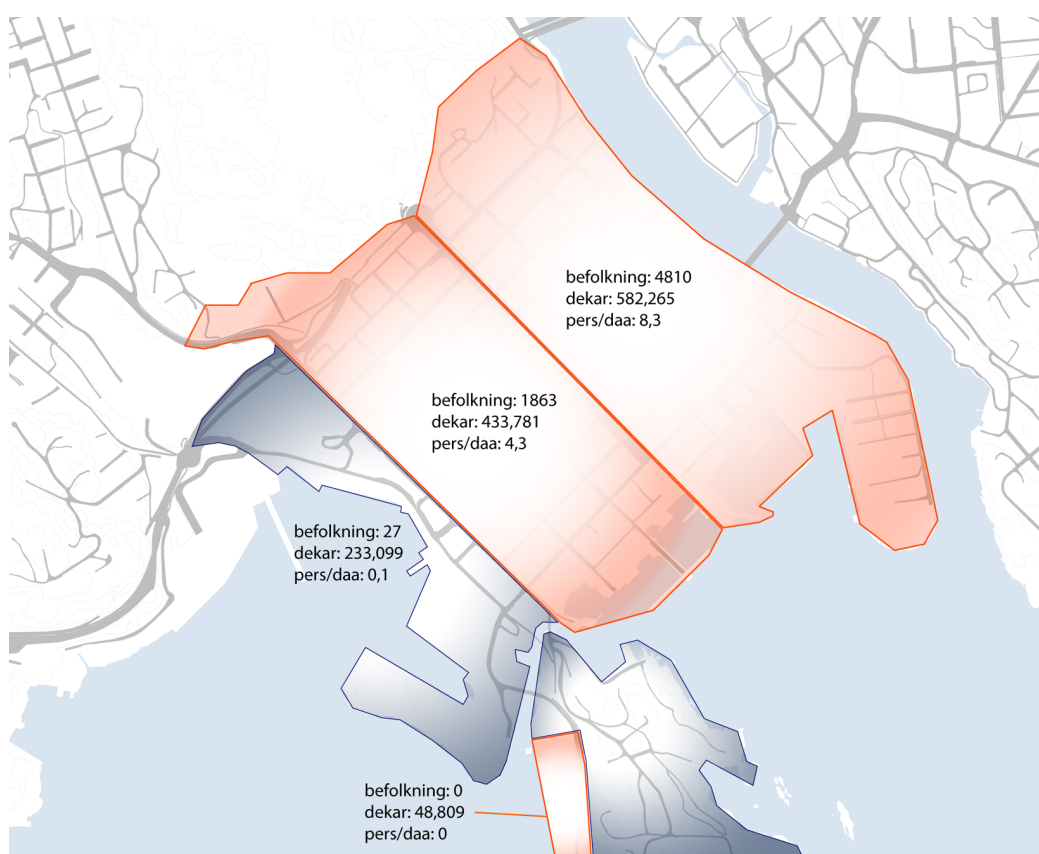
5.2.4 Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen

Det ble avholdt en workshop hvor private utbyggere, konsulenter og offentlige myndigheter var invitert for å vurdere målsettingen om 15 000 innbyggere. Under workshopen ble det skilt mellom måloppnåelse med og uten utbygging på Lagmannsholmen. Resultatet av dette var:

«Ut fra drøftelsene denne dagen forventes det at 15 000 innbyggere bør kunne oppnås i Kvadraturen og dens nære randsoner uten byutvikling på Lagmannsholmen» (Moe & Rasmussen, 2017, s. 1)

Bakgrunnen for målsettingen er UN Habitat⁹ sine parametere for bærekraftige byområder som resulterer i et mål for befolkningstetthet. Hvis et byområde skal regnes som bærekraftig skal det etter deres definisjon bo minimum 15 pers/daa – eller 15 000/km² (Moe & Rasmussen, 2017, s. 3). Dette skal da være forenlig med de tre grunnpilarer for bærekraftig utvikling; økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og miljøvennlig bærekraft (FN-Sambandet, 2019).

Geografisk avgrensning



Figur 53 Befolkningstetthet i Kvadraturen (Fritt etter Moe & Rasmussen (2017) s. 4)

⁹ FNs bosetningsprogram med mandat å forbedre forholdene i urbane områder (<https://www.fn.no/Om-FN/FNs-organisasjoner-fond-og-programmer/FNs-bosetningsprogram-UN-Habitat>)

I rapporten er den geografiske avgrensningen definert av områdene markert oransje i figur 53. Det innebærer Kvadraturen inkludert randsoner og silokaia på Odderøya. Dette området summeres til 1064,855 daa (1063 daa uten desimaler). Det betyr at innbyggertallet må være nærmere 16 000 for å nå UN Habitat sin definisjon av et bærekraftig byområde.

Innbyggerpotensial

Tallene som ble lagt i frem i rapporten er gjengitt i tabell 10:

Tabell 10 Innbyggerpotensial i 2016 (Fritt etter Moe & Rasmussen (2017) s. 8)

	Boenheter	Beboerfaktor	Personer
I 2016			6700
Planlagt	1841	1,49	2743
Restpotensiale			5557
Totalt			15 000

Innledningsvis oppgis det at det i snitt bor ca. 1,3 mennesker pr boenhet i Kvadraturen, noe som er i tråd med denne studiens beregninger på ca. 1,33. Det er likevel valgt å benytte beboerfaktor 1,49 som er den høyeste målte faktoren, med forventet bebyggelsestype som argumentet. Antall boenheter benyttet i workshopen er hentet fra tabell over innmeldt utbygging fra boligprogrammet fra 2015. Det daværende befolkningsantallet er rundet oppover fra faktiske registreringer i 2016.

Egne vurderinger av innbyggerpotensial

Tabell 10 gjengitt som eget tilvirke for 2016 og 2018 ligger som hhv. tabell 11 og 12. Her er nøyaktige befolkningstall hentet fra kommunens statistikkportal under bearbeidet statistikk for befolkning (Kristiansand Kommune, 2018a). Det er valgt samme beboerfaktor som på Tangen, som vil si 1,42. Planlagte boenheter er justert for eksklusjon av boenheter i Vestre havn området.

Tabell 11 Egen vurdering av innbyggerpotensial i 2016

	Boenheter	Beboerfaktor	Personer
I 2016			6665
Planlagt	1741	1,42	2472
Restpotensiale			5863
Totalt			15 000

Tabell 12 Egen vurdering av innbyggerpotensial i 2018

	Boenheter	Beboerfaktor	Personer
I 2018			7422
Planlagt	1579	1,42	2242
Restpotensiale			5336
Totalt			15 000

De planlagt boenhetene i tabell 12 er summen over perioden 2019-2022 i tabell over forventet utbygging i *Boligprogram 2019-2022* (se vedlegg C). Med siste registrerte befolkningstall for Kvadraturen, så resulterer dette i manglende bolig til 5336 personer. Med samme beboerfaktor (1,42) gir dette et behov for 3758 boliger.

Kommunen har lagt boligprogrammet fra 2015 til grunn for beregning av planlagte boenheter/prosjekter. Ved gjennomgang av forventet utbygging, ble det oppdaget at blant prosjektene fra 2015 er det flere som er gjengitt med samme antall boenheter i *Boligprogram 2019-2022*.

Område med utbyggingspotensial

Under workshopen ble det gjort vurderinger av hvor ytterligere fortettingsprosjekter kan plasseres. Et utbyggingspotensial i underkant av 1000 boliger blir først presentert i rapporten som et grovt anslag. Dette eksemplifiseres deretter med beregninger for ombruk av Vest Agder fylkeshus¹⁰ og «Vaskeritomten». Igjen benyttes 1,49 som beboerfaktor av deltagerne på workshopen. Tabell 13 presenterer kommunens beregninger sammen med denne studiens vurdering hvor beboerfaktor 1,42 er benyttet.

Tabell 13 Utbyggingspotensial (Eget tilvirke etter Rasmussen & Moe (2017) s. 10)

Tomt (m2)	Gj.snitt etg.	Gj.snitt leil. (m2)	BYA	Boenheter	Faktor 1,49	Faktor 1,42
Vest Agder fylkeshus						
18 000	6	70	50 %	771	1149	1095
			60 %	926	1379	1315
			70 %	1080	1609	1534
"Vaskeritomten"						
2275	4	70	50 %	65	97	92,3

¹⁰ Innebærer flytting av 500 ansatte (Kristiansand kommune (2014) s. 15)

Ut fra dette konkluder kommunen med at det bør kunne bygges boliger for omtrent 2500-3000 innbyggere. Dette til tross for at beregningene gjengitt i tabell 13 kun tilsvarer en sum på 1706 innbyggere ved et «best case scenario» som innebærer 70% BYA og beboerfaktor 1,49. Det presenteres ikke andre forslag på potensielle tomter for fortetting, men oppsummeres med at nordvestlig del av Kvadraturen har størst fortettpotensial i nær fremtid. Det skal ikke fokuseres på økt befolkningsvekst i Posebyen, da fortetting i dette området vurderes som vanskelig.

City-delen som inkluderer store deler av området med fortettpotensial, har begrensninger på boligbygging -og andel i noen kvartaler, som vist i figur 48. Dette kommenteres, men utredes ikke nærmere. Teksten kan tolkes som at begrensningene kan avvikes, men at de er tilstede for å sikre diskusjoner om kvalitet hvis disse skal avvikes. Det fremgår at krav til uteoppholdsareal generelt må lettes og løses på andre måter for å oppnå ønsket utbygging.

5.2.5 Boligundersøkelsen gjennomført av Kantar TNS

Attributter bak valg av bolig

I rapporten er det stilt spørsmål til hva som ligger bak valg av bolig. Deltakerne i undersøkelsen var et representativt utvalg av befolkningen i de ulike bydelene og svarene er blitt vektet for å korrigere for skjevheter (Hindenes, 2018).

Utvalget ble spurt hvilke attributter de vektet høyest ved valg av bolig. Det ble kartlagt at rundt 8 av 10 oppga de tre viktigste attributtene til å være (Hindenes, 2018):

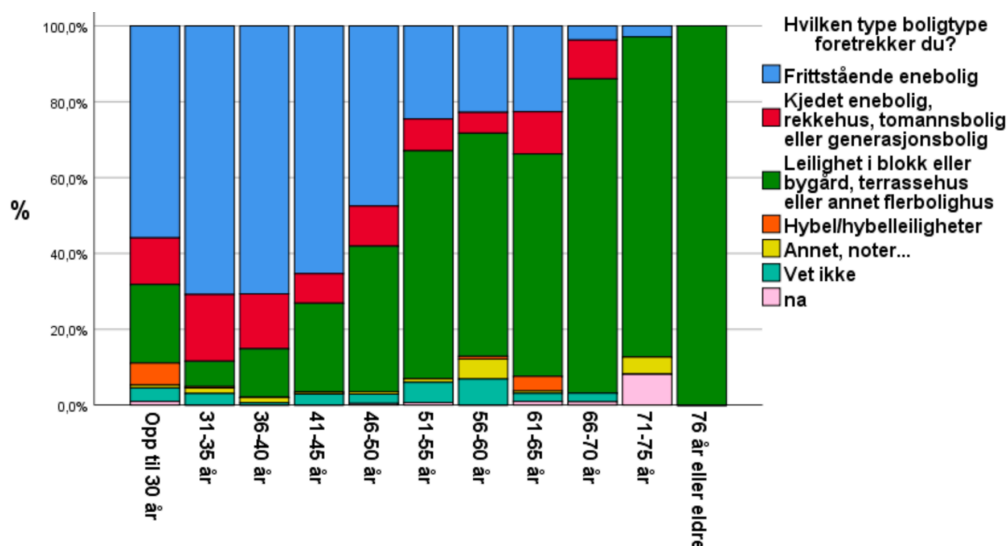
- Fravær av støy/forurensning
- Nærhet til naturområder/havet
- Prisnivå

Attributtene som scoret lavest var nærhet til tjenester og det å bo i et område med folk i samme alder. Det var likevel rundt 4 av 10 som oppga at dette var viktig for dem (Hindenes, 2018).

Respondentene ble også stilt ovenfor to dilemma som. Dette var i hvilken grad respondenten ville foretrekke å bo i Kvadraturen til tross for kostnaden det innebærer og i hvilken grad respondentene var villig til å gi opp bilen sin gitt at det finnes tilstrekkelig service-, tjeneste- og kollektivtilbud i nærområdet. Kun 2 av 10 svarte at de ville foretrekke å bo i Kvadraturen på tross av kostnaden og kun 3 av 10 svarte at de var villige til å sette fra seg bilen mot at de hadde det de trengte av service-, tjeneste- og kollektivtilbud i nærområdet. Det var gruppen under 30 år som var mest tilbøyelig for å sette fra seg bilen, i denne gruppen var 5 av 10 villige til å gjøre dette (Hindenes, 2018).

Preferert boligtype

I *Boligprogrammet 2019-2022* sammenligner de boligundersøkelsen med tilsvarende gjennomført i 2014. Ut fra dette konkluderer de med at stadig flere ønsker leilighet fremfor enebolig. Samtidig viser figur 54 at denne trenden tydelig gjelder de eldre og at preferert boligtype for aldersgruppen 31-45 år fremdeles er frittstående enebolig.



Figur 54 Boligpreferanser etter alder (Oppfølgende analyser for Formannskapet, Kristiansand kommune (2019))

Mange med flytteplaner

Det blir også stilt spørsmål til flytteplaner. Rundt 4 av 10 (43%) har flytteplaner, av disse er 13% på aktiv boligjakt eller har funnet ny bolig og skal flytte. Det er gruppen under 30 år som i størst grad har flytteplaner. På årsaker til flytteønske har kun 19% svart at kvalitet på boligen ligger til grunn. Både boligtype og nærmiljø/beligggenhet har høyere prosentscore med hhv. 40% og 26%.

Den gjennomgående trenden er at innbyggerne i Kristiansand er knyttet til bydelen de bor i. Ved spørsmål om preferert område kommer Lund-Sødal best ut, mens Kvadraturen/Eg er nest mest preferert. Ved tolkning av resultatet er viktig å være klar over at Lund-Sødal er bydelen med flest innbyggere og at dette kan påvirke utslaget (Kristiansand Kommune, 2018b, s. 10).

5.2.6 Svar på verbalforslag om etablering av barnefamilier i Kvadraturen

Som svar på verbalforslaget «Bystyret ber rådmannen utarbeide en plan for å gjøre det mer attraktivt for barnefamilier å bosette seg i Kvadraturen» ble det oppgitt flere faktorer som kommunen mener kan stimulere til bosetting av barnefamilier i Kvadraturen. Blant disse faktorene blir det nevnt boligtilbud, gode byrom, idrettsmuligheter og tilgang til barnehager og skoler. Kommunen oppgir en aktiv og tydelig boligpolitikk, samt tydelige føringer i overordnede planer som sine viktigste virkemidler (Rasmussen et al., 2018).

Det kommer samtidig frem at kommunen anser barnehagebehovet og skolekapasiteten for de neste hhv. 10 og 12 årene som god nok ut fra dagens prognoser. Det er forsøkt å planlegge for nye barnehager, men både ny barnehage på Tangen og på Silokaia er tatt ut fra de endelige planene grunnet dårlig plassering og lite egnet tomter. Tilstrekkelig barnehagedekning i Kvadraturen er også brukt som argument fra oppvekstsektoren (Rasmussen et al., 2018).

By- og samfunnsenheten anbefaler at tematikken omkring barnefamilier i Kvadraturen bør sees på i sammenheng med boligbehovet til andre grupper som eldre, enslige og nyetablerte, og deres tilgang på boligmarkedet. Det blir også anbefalt at kommunen vurderer en mer aktiv rolle i boligmarkedet som boligutvikler for disse gruppene (Rasmussen et al., 2018).

5.3 Intervju

Som beskrevet i metodekapitlet ble det gjennomført intervjuer av to utbyggere og to kommunerepresentanter (heretter KR) for å belyse problemstillingen fra begge gruppers ståsted. Resultater fra de gjennomførte intervjuene er ordnet tematisk etter kodegrupper produsert i analysearbeidet.

Utbyggere med tro på byen og Kvadraturen

Utbyggerne som ble intervjuet er begge sentrale aktører innen utbygging av Kvadraturen og har store pågående prosjekter, i tillegg til flere ferdigstilte prosjekter bak seg. På spørsmål om hvorvidt de prioriterer Kvadraturen fremfor andre områder kom det frem at den ene utbyggeren har unnlatt å bygge i Kvadraturen de siste årene på bakgrunn av at det har vært rigid og mangel på de større prosjektene. Det har derfor blitt prioritert å bygge utenfor sentrumskjernen og i nabokommunene. Begrunnelsen bak å etablere nåværende prosjekt i Kvadraturen sier utbygger 1 er fordi utbyggeren selv og bedriften har tro på byen.

«Jeg har tro på byen. De menneskene som er med i prosjektet har tro på byen. Jeg har tro på at sentrumsområdene skal vokse.» (Utbygger 1)

Begge kommunerepresentantene erkjenner at det er vanskelig å bygge ut i Kvadraturen, sammenlignet med andre deler av Kristiansand. Det kommer frem at kommunen ikke har gått inn for å forenkle prosessen rundt det å etablere nye boliger i Kvadraturen og at det ikke er gjort konkrete tiltak for å legge til rette for mer utbygging. KR2 kommenterer at det heller burde gjøres vanskeligere å bygge utenfor Kvadraturen, enn å forenkle og tilrettelegge innenfor. Til tross for dette, blir det likevel påpekt at det ikke er mangel på interessenter som ønsker å bygge ut, men at det er utbyggere med et spesielt forhold og «et hjerte» for Kvadraturen som

gjør dette. KR1 sier det har vært en politisk målsetting å legge til rette for mindre utbyggere på markedet, men støtter påstanden om at det er 3 – 4 utbyggere som bygger stort og mye.

Fortetting som bærekraftig utbygging og miljøfokus

På spørsmål om hvordan utbyggerne stiller seg til fortetting som strategi for bærekraftig utbygging og hva de legger i det ble det raskt tydelig at de er oppdaterte og engasjerte i denne tematikken. Utbygger 1 vektlegger det økonomiske perspektivet ved å bo tettere og eksemplifiserer dette med en historie om å få tusenlappen til å gå på rundgang i nærmiljøet. Ved at folk bor, jobber og handler i Kvadraturen vil man få vekst, men utbygger 1 påpeker at de nødvendige funksjonene må være tilgjengelige for å få dette til. Utbygger 2 tar opp klimaproblematikken som fremste argument for fortetting, men henviser samtidig til fortetting som en trend og noe utbyggerne må fange opp for å lykkes med prosjektene sine.

«Jeg har veldig troen på å bygge kompakt. Både å bygge, bo og jobbe kompakt er veldig, veldig bra. Trender og undersøkelser viser at det er retningen det går alle andre steder, så da vil det jo gå slik her også, selv om ikke alle er enige i dette.» (Utbygger 2)

Utbyggerne har ingen spesifisert grønn miljøprofil i prosjektene sine og benytter det som er tilrettelagt, gjennomarbeidet og som de vet fungerer. Utbygger 1 er opptatt av å benytte tidsriktige materialer, men stiller seg kritisk til bruk av bl.a. solceller og mener fallhøyden fort blir stor hvis man tar inn for mange nye elementer. Utbygger 2 ønsker å være en grønn og miljøvennlig bedrift som bygger så miljøriktig som mulig, men tar opp utfordringen knyttet til høyere kostnader ved dette.

Hvordan tar utbyggerne og kommunen stilling til 15 000 innbyggere i Kvadraturen?

Det blir redegjort for at det lenge har vært en satsning på vekst i Kvadraturen og at målet publisert av ordføreren ikke har påvirket utbyggernes planer eller prosjekter. Utbyggerne støtter målsettingen om å nå 15 000 innbyggere og er positive til ordføreren, men de poengterer begge at det må legges til rette for at målet skal kunne nås.

«Vi ser trenden og ønsker jo gjerne å bygge i Kvadraturen, men det er krevende å få til med lange prosesser og usikkerhet rundt regulering. (...) Man må sette handling bak ambisjonene, hvis ikke er det bare tomme ord. Det er viktig at kommunen tilrettelegger slik at vi får gjennomført prosjekter og flere flytter til byen.» (Utbygger 2)

Det ble etterspurt om utbyggerne mener at målsettingen er i samsvar med hva innbyggerne i Kristiansand selv ønsker. Utbygger 2 var klar i talen om at det samsvarer med hva de yngre ønsker. Påstanden er at den yngre generasjonen ønsker en friere livsstil med mindre hagearbeid og snømåking enn tidligere. Dette støttes av KR1 sin referanse til

boligundersøkelsen hvor mange oppga at de er «lei av å drifte boligen sin», men dette var dog på generell basis og ikke aldersbestemt.

Under intervjuet med KR1 kommer det frem at informanten ikke er særlig godt kjent med målsettingen, men kaller det en politisk visjon. Basert på statistikk og befolkningsvekst så blir 50 år likevel nevnt som en realistisk tidshorisont for måloppnåelse. Under oppfølgende intervju med KR2 blir det bekreftet at målet var en politisk visjon fra Harald Furre ved hans tiltredelse som ordfører. Men det poengteres at målet ikke var en gimmick¹¹ og at workshopen avholdt 04.02.16 underbygget målsettingen. Det henvises videre til dokumentet *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen*.

Kommunen som boligaktør og samarbeidspartner

Det var ønskelig å belyse i hvilken grad kommunen jobber sammen med utbyggerne for å etablere gode prosjekter og flere boliger. Innstillingen fra kommunens side var positiv og KR1 kunne fortelle på vegne av sine kollegaer at utbyggerne var flinke til å ta i bruk føringene lagt i samfunnsdelen av kommuneplanen. Utbyggerne på sin side etterlyser større grad av samarbeid og opplever ikke at kommunen aktivt følger opp målsettingen sin. KR2 kunne bekrefte dette med at kommunen ikke har gjort noe for å forenkle prosessen eller legge til rette for mer utbygging. Begge utbyggerne tok opp problematikken knyttet til begrensninger på byggehøyder i Kvadraturen og hvordan dette i stor grad påvirker økonomien i prosjektet. Påstanden er at det er et gjennomgående fokus på begrensninger fremfor muligheter.

«Jeg tror det finnes et potensial for økt kvalitet på løsningene hvis utbygger, myndighet og kommune jobber bedre sammen. Vi ønsker å realisere prosjekter med bærekraftig økonomi, men ønsker verken å bygge Kvadraturen flat eller høy.» (Utbygger 2)

Det etterlyses at kommunen tar en synligere rolle i å øke kvaliteten på skoler, barnehager og parker for å øke attraktiviteten ved det å bo i Kvadraturen. Begge utbyggerne og KR2 er tydelige på at spesielt skolesituasjonen ikke er bra. Det finnes én barneskole i Kvadraturen i dag, men med dårlig rykte. Utbygger 2 har selv yngre barn og flyttet nylig fra enebolig til leilighet, men valgte å etablere seg utfor Kvadraturen grunnet skoletilbudet. Det er forsøkt å etablere flere barnehager, men de aktuelle arealene har vist seg å være upassende. Utbyggerne kan ikke konkurrere på pris i Kvadraturen sammenlignet med boligområdene innenfor gangavstand til sentrum, så utbygger 2 sier man må tilby noe mer enn *bare* en god bolig for å være konkurransedyktig på markedet.

¹¹ Påfunn for å vekke oppmerksomhet (<https://snl.no/gimmick>)

Fokus på bo- og boligkvalitet for «alle»

Begrepene gode bomiljø, arealeffektive leiligheter og bo- og boligkvalitet ble gjentagende brukt gjennom intervjuet. Begge utbyggerne tilbyr nå prosjekter med tilsynelatende stor variasjon i leilighetstyper og dette blir underbygget gjennom intervjuene. De legger vekt på å bygge bolig for alle og at gode bomiljø skapes med variasjon blant beboerne. Det er et gjennomgående fokus på grøntarealer og uteområder.

På spørsmål om hva som er mest attraktivt på markedet svarer utbygger 1 raskt at det er de arealeffektive leilighetene. Dette underbygges med utbygger 2 sitt utsagn om at de må bygge mindre, mer kompakt og smartere for å nå spesielt den yngre målgruppen.

Utbygger 1 forteller at de vektlegger gode planløsninger høyt og mener det skiller gode og dårlige boliger. De gode prosjektene er blitt til når de har investert tilstrekkelig i en flink arkitekt, men at de har måttet legge trykk på arkitekten for at de arealeffektive leilighetene skal bli gode nok. Det blir trukket frem flere eksempler gjennom intervjuet med utbygger 1 og det er tydelig at definisjonen på en god leilighet inkluderer to soverom. De første leilighetene som blir trukket frem er 50-60 m² og når det påpekes størrelse/pris rettet mot førstegangsetablerere blir en leilighet på 36 m² trukket frem. Også her blir muligheten for å bygge inn et ekstra soverom presentert.

Utbygger 2 er tydelig på at en god bolig må defineres ut fra hvem beboeren er og at beboerne ikke er de samme i prosjektene langs sjøen, som lenger oppe i byen. For kommende prosjekter ønsker de å redusere enhetskosten for å tilby bolig til en bredere kjøpegruppe enn tidligere og fokuserer på å bygge rasjonelle bygg. Det blir poengtert at det ikke skal gå på bekostning av kvalitet, men at tiltak gjennomføres ved effektivisering av byggeprosess, materialvalg og redusert størrelse på leilighetene. Påstanden er at de bygger færre, men gode kvadratmeter med effektive planløsninger.

Høye tomtepriser og lave boligpriser

Utfordringen i dag er at tomtekostnaden i Kvadraturen er høyere enn utenfor, byggekosten er tilnærmet lik eller høyere og dette påvirker naturlig nok prosjektkostnaden. Boligprisene er generelt lave i Kristiansand og gir beboerne muligheten til å velge blant et stort utbud av leiligheter. Utbygger 2 forklarer at dette er en utfordring for utbyggerne som må bygge svært arealeffektivt, men godt, på tomtene for å realisere gevinst på prosjektene. De ønsker å bygge høyere for å frigjøre mer plass til grøntareal på bakkeplan og dermed skape bedre bomiljø, men også for å øke utnyttelse av tomten og dermed øke gevinsten.

Grunnet attraktiviteten til omkringliggende områder har utbygger 1 opplevd at meglere priser tilsvarende leiligheter høyere i Lund enn i Kvadraturen. Utbyggeren argumenterer med at

meglerne må sette standarden for Kristiansand sitt svar på Manhattan og mener de må ta en posisjon for å bygge opp sentrum ved å prise boligene høyere enn for omkringliggende områder.

Vil ha økt andel yngre og barnefamilier

Utbygger 2 forteller at trenden de siste årene har vært at prosjektene har jaktet den samme kjøpesterke kundegruppen på 50+ [år] ved å bygge dyrt og påkostet. Dette har skapt en lik og homogen innbyggingsammensetning i utbyggingsområdet langs sjøen og utover Tangen.

Det er et overordnet fokus på flere yngre og spesielt høyere andel barnefamilier i Kvadraturen, dette har sammenheng med kommunemålet om en større variasjon blant innbyggerne. Likevel kommer det frem fra kommunen sin side at det ikke eksisterer leilighetsnormer eller andre tiltak for å styre utbyggingen mot spesielle grupper på markedet. KR2 sier at det ikke er utenkelig at kommunen må stå sterkere i fremtiden og sette krav til areal, boligtyper og priser. KR1 er enig i at kommunen må være mer aktiv for at utbyggerne skal selge mer til bl.a. unge.

Det kommenteres at politikerne har et stort fokus på tilrettelegging for unge og det vurderes å etablere en ny ordning for leie-til-eie for å hjelpe flere unge inn på boligmarkedet. Denne skal erstatte den tidligere 1.BO-ordningen.

6 Diskusjon

I påfølgende kapittel vil resultater fra litteraturstudiet, markedsanalysen, dokumentanalysen og intervjuer diskuteres opp mot den aktuelle problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål. Spørsmålene diskuteres først kortfattet og oppsummerende, før underkapittel diskuterer interessante aspekter nærmere.

6.1 Første forskningsspørsmål

«Hvilke strategier har kommunen for måloppnåelse?»

Målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen blir i liten grad nevnt i kommunens styringsdokumenter, men det henvises til Kvadraturen som prioritert område for både boligbygging og etablering av næring. I intervju med kommunen kommer det frem at det ikke er gjort konkrete tiltak for å jobbe mot målet og det kan vurderes i hvilken grad informantene hadde kjennskap til målsettingen. Utsagn fra utbygger som *«å sette handling bak ambisjonene»* kan underbygge at det finnes manglende tiltak fra kommunens side. Som figur 51 viser preges Kristiansand av stor feltutbygging i ytre strøk og understreker utsagnet til den ene kommunerepresentanten om at det i disse områdene burde etableres begrensninger, fremfor å lette utbygging i Kvadraturen. Det er dog funnet strategier, innspill til virkemidler og eksisterende tiltak som direkte eller indirekte jobber for økt boligmasse og befolkning i Kvadraturen.

6.1.1 Overordnede strategier med tiltak

På s. 52 i denne studien ble det presentert en oppsummering av den overordnede arealstrategien for Kristiansand. Strategiene er ikke direkte knyttet til målsettingen om økt befolkning i Kvadraturen, men jobber indirekte for dette gjennom visjonen *En kompakt by ved sjøen*. Strategiene har altså en gjennomgående satsning på fortetting og det er stor grad av samsvar mellom strategiene og Guttu & Thorén sine forutsetninger for å lykkes med nettopp dette (1999, s. 8).

Et redusert transportbehov er underforstått en mer kompakt by og gir lavere klimautslipp, men bør i tillegg følges opp med tiltak for å bidra til holdningsendringer blant innbyggerne. I kombinasjon med *tilrettelegging av gange, sykkel og kollektive transportløsninger* vil man kunne oppnå kvaliteter som redusert støynivå og forbedret luftkvalitet i tett bebygde områder. Dette er attributter som innbyggerne verdsatte høyt i boligundersøkelsen fra 2018 og som dermed kan ansees som egenskaper som tillegger området og boligene verdi. Aktive tiltak for å redusere biltrafikken i Kvadraturen er i stor grad knyttet til restriksjoner på parkering. Dette involverer bl.a. økte avgifter, større tidsbegrensninger og reduksjon i antall gateparkeringer

(Kristiansand Kommune, 2017a). I tillegg ser man prosjekter som St. Joseph hvor krav til parkering er bortfalt.

Å sikre og utvikle fri- og grøntområder er en viktig strategi ved fortetting, fordi reduksjon i krav på uteoppholdsareal i nye prosjekter gir økt belastning på de eksisterende anleggene. En veiledende plan for offentlige rom er under utarbeidelse og vil fungere som et tiltak knyttet til denne strategien. Som presentert i *Boligprogram 2019-2022* praktiseres det også bidragsordninger for utbyggere, som skal sikre oppgradering av ute- og grøntområdene som er i tilknytning til prosjektene.

Alderssammensetning skal sikres i alle boområder er en strategi som ble bragt opp i alle intervjuene som et viktig element for å sikre gode bomiljø. Kommunen har likevel få konkrete tiltak knyttet til dette og utbyggerne pålegges ingen føringer på leilighetstyper eller størrelser. Spesielt tiltak rettet mot flere barn til sentrum ville resultert i store endringer i alderssammensetningen. Å oppgradere den sosiale infrastrukturen med flere barnehager og et bedre skoletilbud ville trolig vært et effektivt tiltak. Det er forsøkt gjennomført flere ganger, men ikke realisert grunnet motvirkende interesser og arealer som har vist seg lite egnet. For å øke andelen unge voksne jobbes det med å erstatte den tidligere 1.BO-ordningen med en leie-til-eie-modell, men denne er enda ikke etablert. I intervjuene kommer det frem at kommunen generelt burde ta en tydeligere rolle for å styre utbyggingen i Kvadraturen i ønsket retning.

Fortetting og transformasjon skal vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk er underlagt prinsippene for lokalisering som prioriterer Kvadraturen. Det er ikke funnet konkrete tiltak i styringsdokumentene bortsett fra bruk av boligprogrammet og det kan diskuteres i hvilken grad fortetting og transformasjon er prioritert fremfor nevnte feltutbygginger i figur 51. En slik utbygging virker mot visjonen om en kompakt by, men også redusert transportbehov da det ligger utenfor høyfrekvente busstilbud..

6.1.2 Prioriterte innspill

Workshopen som ble avholdt i kommunens regi for å diskutere målsettingen om 15 000 innbyggere resulterte i innspill på virkemidler for økt utnyttelse og transformasjon, men er ikke endelig vedtatt. Disse er alle svært relevante for økt tilflytting og boligandel i Kvadraturen, og ble tatt med i *Boligprogram 2019-2022*, men avhenger av å bli fulgt opp i plan- og byggesaksarbeid, samt å bli vedtatt og inkludert i ny kommuneplandel.

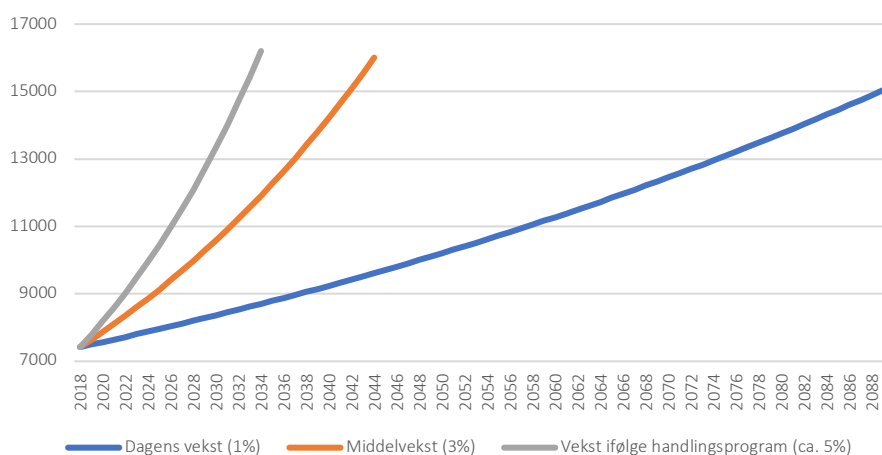
Flere av innspillene legger dokumenterte bokkvaliteter til grunn, uten konkretisering av hva dette innebærer. Det er tydelig at kommunen har fokus på at ute- og grøntarealer skal være tilstede og opprustes, noe som er i tråd med den overordnede strategien. Mulig støyprobatikk i tilknytning til økt boligandel i handel- og forretningsstrøket brukes som et

godt argument for de eksisterende boligbegrensningene, da dette kan forringe bokvaliteten. At det ikke er lettet på dagens begrensninger og krav fungerer dermed som et virkemiddel for å ta opp diskusjonen om bokvalitet for hvert prosjekt eller kvartal. At kommunen refererer til bokvalitet fremfor boligkvalitet kan understreke Moe og Martens sitt utsagn om at lokasjon har blitt det viktigste kvalitetskriteriet (2018, s. 7). Det kan videre tolkes som at det er de universelle kvalitetene knyttet til omgivelser og bomiljøet (2018, s. 17) som vektlegges når man diskuterer bolig i by, fremfor kvalitetene knyttet til boligen i seg selv. En slik vektlegging vil dog være avhengig av innbyggere som prioriterer det urbane bylivet fremfor enebolig eller rekkehus utfor sentrumskjernen. Ved vurdering og eventuelt endelig vedtak av disse innspillene er det viktig at ikke kommunens fokus på kvantitet blir prioritert fremfor elementer som bidrar til kvalitet.

6.1.3 Periodemål med indikatorer

Satsningsområdene og strategiene fra samfunnsdelen følges opp med mål og indikatorer i handlingsplanen. Av disse er det spesielt indikatorene knyttet til økt tilflytting som er interessante i denne diskusjonen.

Måloppnåelse i 2036 innebærer en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 400 personer, noe som tilsvarer en årlig vekst på ca. 5%. Dette er vesentlig høyere enn kommunens generelle vekst på ca. 1%. Under intervju med den ene kommunerepresentanten ble det etterspurt en tidshorisont for måloppnåelse. Da ble en 50 års horisont nevnt, noe som betyr at det var det veksten på 1% som lå til grunn for uttalelsen. Dette antyder at det ikke har vært et tydelig fokus på periodemålene og de tilhørende indikatorene.



Figur 55 Tidshorisont for måloppnåelse ved alternativer for befolkningsvekst

Figur 55 viser de to alternativene med en middelvekst på 3%. Alternativene resulterer i måloppnåelse i hhv. år 2033, 2042 og 2089. Tabell over innmeldt og forventet utbygging (vedlegg C) er utvidet til å inkludere antall personer som man gjennomsnittlig kan forvente at prosjektene skal huse. Denne forventningen er i snitt ca. 190 personer årlig ved bruk av

beboerfaktor 1,42. Dette betyr at man årlig må kunne tilby bolig til mer enn 200 nye tilflyttere gjennom ombruk av eksisterende bygningsmasse for å imøtekomme en årlig vekst på 400 personer. Basert på denne studiens evaluering av markedet er det grunnlag for å argumentere at dette ikke vil være en realistisk målsetting. En vekst på 1 – 3 % kan resultere i måloppnåelse tidligst i år 2042, men krever at dagens utbyggingstakt opprettholdes og at den forventede utbyggingen realiseres. Kommunens egne erfaringer er at kun 50 – 75 % av innmeldt utbygging realiseres (Kristiansand Kommune, 2018b), noe som også taler imot måloppnåelse. Andre periodemål av betydning er den tydelige satsningen på bomiljøfaktorer. Dette måles av indikatorer som nærhet til dagligvarehandel, parker og lekeplasser. Dette er faktorer som for mange beboere gir økt bokvalitet og som vil øke attraktiviteten til områdene.

6.2 Andre forskningsspørsmål

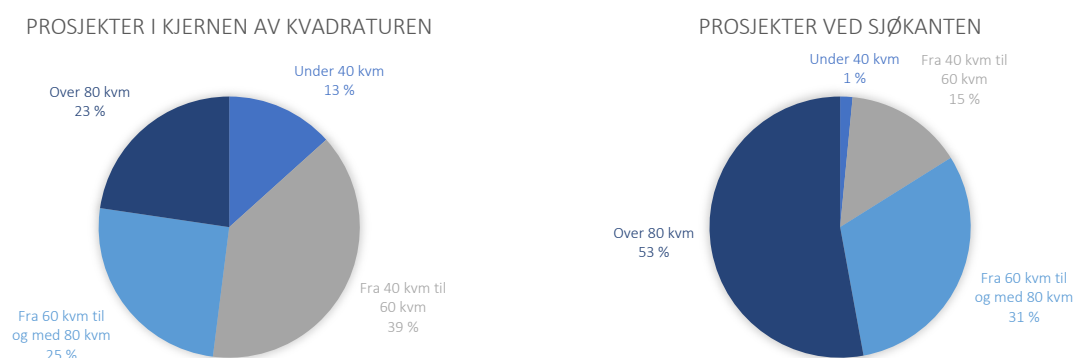
«Samsvarer utbyggernes planer og prosjekter med målsettingen?»

Utbyggerne som ble intervjuet i denne studien har tro på Kvadraturen og ønsker å være med å bygge ut, men begrenses noe av lange prosesser i kommunen og det økonomiske aspektet. Dette underbygges med positive utsagn fra kommunen som «*utbyggere med hjerte for Kvadraturen*». De er bevisste ordførerens målsetting, men legger ikke dette til grunn for lokasjon av prosjekter eller andre valg. Utbyggerne er tilsynelatende stolte av å bygge ut i Kvadraturen og det kan virke som den medfølgende oppmerksomheten og publisiteten rundt prosjektene veier opp for det økonomiske aspektet som tilsynelatende er mindre gunstig enn for tilsvarende prosjekter utenfor Kvadraturen.

6.2.1 Utbyggers prioriteringer

Det kommer frem fra både intervjuer og markedsanalysen at utbyggingspotensiale nå ligger i den nordvestlige delen av Kvadraturen. Dette er i samsvar med funn fra *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen* og bekreftet i oppfølgende mailkorrespondanse med kommunen (Kristiansand Kommune, 2019). At prosjektene trekkes inn fra sjøkanten gjør at målgruppen endres fra den kjøpesterke gruppen på +50 år som ble trukket frem i intervjuene som utbyggernes tidligere mål, til en yngre og mindre kjøpesterk målgruppe. Dette viser igjen i markedsanalysen med en større andel mindre leiligheter i prosjektene lokalisert i kjernen av Kvadraturen. Figur 56 viser denne differansen hvor prosjektene er adskilt av lokasjon nær sjø og eller i kjernen. Endring av målgruppe kan sees på som et strategisk valg fra utbyggers side for å øke gevinsten på tomter med høydebegrensninger og høy tomtepris. Prosjektene i randsonen, som på Tangen, er utelatt høyde- og utformingsbegrensningene som gjelder prosjektene plassert i den opprinnelige kvartalsstrukturen og har dermed andre forutsetninger for gjennomføring.

At det av miljøhensyn er et overordnet fokus på å bo mer kompakt og på mindre areal bruker utbyggerne i sin favør for prosjektene lokalisert i kjernen av Kvadraturen. Dette gjør at antall enheter kan økes og som man ser på figur 56 er spesielt differansen mellom andelen leiligheter under 40 m² og over 80 m² merkbar for de to grupperingene. I intervjuene kom det også frem at utbyggerne legger variert innbyggingsammensetning til grunn for gode bomiljø og ønsker å planlegge for dette. Man kan på figur 56 se en tydelig forskjell på hvor vidt dette gjennomføres og hva som prioriteres i prosjektene. Figuren viser jevnere fordeling av leilighetsstørrelser blant prosjektene i kjernen, men som i stor grad er et resultat av større andel leiligheter under 40 m², på bekostning av de store over 80 m². Dette viser en økt prioritering av leiligheter som retter seg mot en yngre målgruppe, men ikke mot barnefamilier.



Figur 56 Leilighetsstørrelser inndelt etter lokasjonsgrupperinger

Ved diskusjon av bo- og boligkvalitet under intervjuene er det splittelse mellom utbyggerne og hva de henviser til som god kvalitet. Utbygger 2 henviser til den gode boligen som en definisjonssak avhengig av hvem beboer er, noe som er i tråd med definisjonene benyttet i denne studien. Utbygger 1 vektlegger betydningen av gode planløsninger og arkitektens rolle i prosjektene. Utbyggerens erfaring er at de gode prosjektene, med tilhørende gode boliger, blir til når det investeres tilstrekkelig i gode arkitekter og utbyggeren selv er aktiv i prosjekteringsprosessen. Dette er i samsvar med hva Cuff, referert til i Arge (1994, s. 14), legger til grunn for *utsøkte prosjekter* og fremheves også som et viktig element bak de *forbilledlige prosjektene* presentert i Fortett med vett (Guttu & Schmidt, 2008, s. 7). Det må likevel bemerkes at det stort sett er arkitektene selv som har mest autoritet når det gjelder slike kvalitetsvurderinger og at det er i deres beste interesse å forsterke sin posisjon som en viktig ressurs. En annen interessant forskjell mellom utbyggerne var at ved eksemplifisering av gode boliger trakk utbygger 1 gjentatte ganger frem leiligheter med to soverom. Selv de minste to-roms leilighetene ble presentert med muligheten for å skille av et ekstra soverom. Dette viser også en annen tilnærming til hva som definerer en god bolig, hvor fleksibilitet og endring av boligen vektlegges høyt.

Det er et tydelig fokus på ute- og grøntarealer, noe som viser igjen i både intervjuer og markedsanalysen. Dette er videre i tråd med kommunens visjon om *En kompakt by ved sjøen*, som vektlegger nærheten til sjøen, friarealer og grønne lunger. Prosjektet BYhaven kan trekkes frem som et eksempel hvor den store hagen markedsføres som et av prosjektets viktigste kvaliteter, noe som er i samsvar med dette.

De lineære trendlinjene i figur 42 ble isolert fra figur 41 for å se om det var samsvar mellom lokasjon, BRA og prising av leilighetene for de ulike prosjektene. Som man kan se skiller Kirkegata 2 seg ut med en veldig slak stigning. Et sammenlignbart prosjekt som Tangen Ytterst har derimot brattest stigning og gjør at man ikke kan trekke tydelige sammenhenger mellom lokasjon og prisvariasjon internt i prosjektene. De større prosjektene som Bystranda Blå, Kanalbyen og BYhaven har dog tilnærmet lik stigning. Dette tilsier at prosjekttype og -størrelse har større betydning enn lokasjon for prisstigning internt i prosjektene.

6.2.2 Bærekraftige perspektiv

De tre dimensjonene for bærekraftig utvikling blir i varierende grad ivaretatt i prosjektene. At den økonomiske dimensjonen er gjennomgående kan man ikke komme bort i fra, men det kan virke som at det er et økende fokus på dimensjonene knyttet til sosialt samvær og miljø.

Ingen av prosjektene gjennomgått i denne studien har en innovativ og grønn miljøprofil som skiller seg spesielt ut. I intervju med utbyggerne kommer det frem at det benyttes løsninger som er tilrettelagt og gjennomarbeidet. Det presiseres at utbyggerne ønsker å bygge så miljøvennlig som mulig, men ikke på bekostning av prosjektenes økonomiske levedyktighet. Det kan tenkes at Kvadraturen med sine tilhørende begrensninger gir tilstrekkelig med utfordringer og ligger til grunn for at utbyggerne ikke tar inn nye elementer som kan skape mulige fallgruver. Beveger man seg ut av Kvadraturen finner man en større andel prosjekter som skiller seg ut. Det kan bl.a. nevnes pilotprosjektet *Fremtidens bydel* i Bjørndalen (Kristiansand Kommune, 2016b).

Alle prosjektene er tilknyttet en sosial dimensjon grunnet lokasjon og tetthet. Å bo i leilighet i byen fremfor enebolig i spredt bebygde strøk, vil i de fleste tilfeller bety at beboerne flytter flere aktiviteter ut av det private hjemmet og inn i offentlige- eller felles rom (Helle et al., 2017). Markedsanalysen gjort i denne studien viser at 4 av 6 referanseprosjekter i større grad tilbyr fasiliteter som øker det sosiale aspektet ved å bo. Prosjektene henvender seg til vidt forskjellige målgrupper, men har likevel et tilbud som fremmer samvær og større bruk av fellestjenester. I et samfunn hvor stadig flere er aleneboende, kan dette sees på som svært effektive tiltak for å redusere ensomhet blant beboere.

6.3 Overordnet problemstilling

«Kan innbyggertallet i Kvadraturen økes fra 7400 til 15 000 med kvalitet og variasjon?»

Dette er en tredelt problemstilling som forutsetter at nok mennesker ønsker å bosette seg i Kvadraturen, at det bygges tilstrekkelig antall boliger og at disse boligene kan tilfredsstille krav til kvalitet og tilby variasjon på boligmarkedet. Basert på antatt befolkningsøkning, befolkningens preferanser, bestemmelser i styringsdokumenter og utbyggingstakt ansees det som usannsynlig å på ny oppnå 15 000 mennesker i Kvadraturen. Hvis dette skal oppnås ville det innebære at kommunen må lette betydelig på bestemmelser for uteoppholdsareal, høydebegrensninger, vern og bevaring, men dette ville kunne resultere i svekkede kvaliteter og anbefales ikke. Variasjon innebærer et bredt boligtilbud som favner en sammensatt målgruppe og ansees til dels tilfredsstilt.

6.3.1 Grad av realisme

Kommunen nevner i både intervjuer og dokumenter at det har bodd 15 000 innbyggere i Kvadraturen før og at det derfor kan gjøre det igjen. Tatt i betraktning at dagens beboerfaktor er ca. 1,33 og større livsstilsendringer gjør at vi stiller andre krav til boligen i dag, gjør at dette argumentet vurderes som lite gyldig.

I tabell 10 har kommunen regnet seg frem til et beboerpotensial på 9443 og står igjen med et restpotensial på 5557. Dette er antall innbyggere det må finnes boligmasse til, for å oppnå totalt 15 000 innbyggere. Denne studien har vurdert grunnlaget bak disse beregningene, hvor egne vurderinger er presentert i tabell 11. Både boenheter, beboerfaktor og innbyggertall på gitt tidspunkt ble revidert etter kontroll av verdiene benyttet i workshopen.

Med den eksisterende beboerfaktoren på 1,33, den økende trenden om flere aleneboende og med spesielt høy andel av denne gruppen i sentrale strøk vurderes det som usannsynlig å legge til grunn faktor 1,49 for beregningene. Nybyen har tilsvarende faktor, mens Tangen har 1,42 og Posebyen har 1,29 (Moe & Rasmussen, 2017). Bakgrunn for valget i rapporten er forventet bebyggelsestype og referanseprosjekter, men valg av medianfaktor 1,42 fremfor maksimalfaktor ansees som mer sannsynlig og styrkende for beregningene. Kommunen har ikke vært konsekvent i sin geografiske avgrensning, noe som påvirker antall boenheter. Fordi rapporten konkluderer med at 15 000 innbyggere skal kunne oppnås uten utbygging på Lagmannsholmen og at det refereres til UN Habitat sitt mål på 15 per/daa, vurderes avgrensningen til å gjelde områdene markert på figur 53. Det betyr at antall boenheter må justeres for prosjekt(er) planlagt i Vestre havn området. Denne studiens vurdering resulterer i et restpotensial på 5863 personer, dette utgjør en økning på 306 personer eller 5,5%. Det er ikke en stor differanse, men grunnet mange elementer med varierende grad av pålitelighet, reduserer dette den overordnede reliabiliteten til rapporten. For å eksemplifisere

utbyggingspotensialet gjøres det et enkelt overslag for fylkestomten og vaskeriet, før det deretter trekkes slutningen om at 15 000 innbyggere er innenfor rekkevidde. Denne konklusjonen faller dermed gjennom.

Flere av prosjektene som ligger til grunn bak antall boenheter i beregninger for 2016, går igjen i *Boligprogram 2019-2022*. Dette gjør det vanskelig å vurdere beregningene gjort for 2018 i tabell 12. Befolkningsøkningen mellom 2016 og 2018 er også upålitelig da en flyttekampanje rettet mot studenter ved universitet i Agder fører til en noe feilaktig vekst i befolkning i 2017 (Kristiansand Kommune, 2018b, s. 21). Tabell 12 diskuteres derfor ikke nærmere, men det kan kommenteres at prosjekter som gjengis i de nevnte boligprogrammene viser at den forventede utbyggingstakten ikke blir holdt.

6.3.2 Innbyggernes preferanser

Boligundersøkelsen gjort av Kantar TNS ble gjennomført for å finne ut hvilke boligpreferanser innbyggerne har. Resultatet skulle videre brukes sammen med arealstrategien og øvrige målsettinger for å finne ut hvor og hvordan kommunen burde tilrettelegge for bolig (Kristiansand Kommune, 2018b, s. 10). Undersøkelsen ble gjennomført vinteren 2018, over to år etter målsettingen om 15 000 ble publisert.

Spesielt attributtene som scoret lavest er relevante for målsettingen om å nå 15 000 innbyggere i Kristiansand og kan sees på som en utfordring. Det at nærhet til tjenester vektes lavt gagnar ikke økt tilflytting til Kvadraturen og næringslivet der. Samtidig er det positivt at det å bo i et område med folk på samme alder vektes lavt da Kvadraturen sliter med variasjon i befolkningen. Det betyr at en barnefamilie eller yngre ikke nødvendigvis ser på innbyggersammensetning som et viktig aspekt ved valg av bolig.

Leilighet som preferert boligtype

Det at flere ønsker å bo i leilighet er generelt positivt for økt innbyggertall i Kvadraturen, men ikke nødvendigvis for variasjon i innbyggersammensetning. Som figur 54 viser, gjelder denne trenden i stor grad de eldre og preferert boligtype for aldersgruppen 31-45 år er fremdeles frittstående enebolig. At aldersgruppen over 50 år i stor grad har leilighet som preferert boligtype kan resultere i eneboliger som frigjøres utfor Kvadraturen. Disse boligene vil være attraktive for aldersgruppen 31-45 år, som også kan betegnes som en gruppe bestående av en stor andel barnefamilier. Dette gjør det enda viktigere for kommunen å tilrettelegge for barnefamilier i Kvadraturen hvis de ønsker større andel av denne gruppen.

De gjennomførte intervjuene i denne studien viste en overenstemmelse om at de yngre i større grad har gått bort fra drømmen om enebolig og hage til fordel for en urban livsstil og mindre vedlikehold. Resultater fra en nylig gjennomført spørreundersøkelse knyttet til unges

boligpreferanser i Kristiansand stiller spørsmål til disse oppfatningene. Utvalget besto av 128 respondenter, hvor 82 % var i gruppen 18-25 år. Resultatene viste at 43 % ikke ønsker å bo sentrumsnært på bekostning av størrelse på boligen, mot 33 % som godtok en reduksjon i boareal. Hele 47 % mente også at avstand til aktiviteter og uteliv ikke øker attraktiviteten ved det å bo sentrumsnært (Hansen & Larsen, 2019). Dette er i tråd med funn fra boligundersøkelsen gjennomført av Kantar.

Boligkvalitet vektes lavt

At boligkvalitet scorer såpass lavt på grunnlag for flytteønske kan tolkes på flere vis. Kvaliteten på boligene kan være generelt bra, beboerne kan være mindre opptatt av boligkvalitet eller så er boligtype og nærmiljø/beliggenhet så essensielle attributter at det vektes på bekostning av boligens kvalitet. Det må også diskuteres om boligkvalitet er erstattet av det økonomiske aspektet knyttet til boligen. Pris på boligen, sammen med fravær av støy/forurensning og nærhet til naturområder/havet, var de tre viktigste attributtene ved valg av bolig i boligundersøkelsen (Hindenes, 2018). Som Støa et al. trekker frem er pris på boligen viktig ved kjøp, men også for boligen som et investering- og spareobjekt (2006, s. 9). Dette må sees i sammenheng med boligprisveksten over de siste årene og den forventede verdiøkningen det har medfulgt.

6.3.3 Hva tilbys på markedet?

Tilbud til yngre og barnefamilier

Siden kommunen ønsker større variasjon i innbyggersammensetning med fokus på flere yngre og barnefamilier, er det naturlig å knytte de mindre leilighetene til unge voksne og større leiligheter med flere soverom til barnefamilier. Dette nevnes også i *Boligprogram 2019-2022* som eneste kommentar på leilighetsfordeling eller størrelse. For en barnefamilie vil man stort sett anse et eget soverom til barna som en viktig kvalitet som dekker både praktiske og sosiale behov etter Støa et al. sin definisjon. Sammenlignet kan en ett-roms leilighet dekke alle behovene til en ung voksen, mens et par kan oppleve de sosiale behovene som tilfredsstilt i varierende grad.

For å diskutere i hvilken grad leilighetene i denne studien er innenfor rekkevidde for de ulike husholdningstypene, er det viktig å vurdere både størrelse, antall soverom og pris. Figur 43 over leilighetsstørrelser viser at kun 6 % av leilighetene inkludert i analysen er under 40 m², mens 1 % og 25 % har hhv. 0 og 1 soverom. Dette betyr at blant to-roms leilighetene er det stor variasjon mellom pris og størrelse, noe som kan forklares av prosjekter som Kirkegata 2 som tilbyr to-roms leiligheter opp til 92,5 m². BYhaven markedsføres i prospektet med at «BYhaven er for alle», men er ifølge figur 45 prosjektet etter Kirkegata 2 som tilbyr de dyreste to-roms

leilighetene. Slike to-roms vil tilhøre en prisklasse som trolig retter seg mot en eldre målgruppe og ekskluderer en stor andel kjøpere.

Ser man på utvalgte husholdningstyper og de hypotetiske budsjettene som er satt opp i tabell 8, viser dette en relativt sterk posisjon for par uten barn. For denne husholdningstypen er hele 46 % av leilighetene med min. 1 soverom innenfor estimert budsjett for kjøp. Samme tabell viser at de svakeste på markedet er aleneboende, hvor kun 1 – 2% av leilighetene er tilgjengelig. I den sammenheng er det viktig å nevne prosjekter som St. Josephs og K45 som er utelatt datagrunnlaget for analysen og finansieringsordninger som tidligere 1.BO og leie-til-eie som er under etablering. For par med barn ser man at det er et godt utbud av leiligheter med minimum to soverom, hvor hele 52 % av leilighetene er tilgjengelige. For familier hvor to soverom er tilstrekkelig, kan man derfor vurdere utbudet som tilfredsstillende. For familier med behov for tre soverom synker derimot andelen tilgjengelige boliger til 4 %, noe som kan forklare attraktiviteten til boligområdene utenfor Kvadraturen. Barnefamilier med flere barn blir altså i stor grad ekskludert fra boligmarkedet i Kvadraturen da leilighetene som er av tilstrekkelig størrelse med flere soverom blir for dyre.

Hva mangler?

Fagfolk ytrer at det bygges for tett og for mange små boliger i dag (Nystad, 2009), samtidig som utbyggerne i denne studien påpeker at det er de små, arealeffektive leilighetene som er mest attraktive. Erfaringer fra Oslo kommunes leilighetsnorm fra 2007 tilsier at begrensninger på minimumsstørrelser kun bidrar til økt konkurranse om de minste leilighetene og et større gap mellom tilbud og etterspørsel (OBOS, 2012). Dette viser at med dagens deregulerte boligmarked og den store andelen aleneboende, er de mindre boligene nødvendige for å ha et boligtilbud rettet mot alle kjøpegrupper. Fordi Kristiansand har holdt prisveksten lav, skulle man anta at innbyggerne i større grad har mulighet til å stille krav til boligen og dens størrelse. Kommunen har dog en tilhørende medianinntekt som er lavere enn tilsvarende kommuner (SSB, 2017), noe man ser utslaget av i tabell 8 over andelen tilgjengelige boliger fra markedsanalysen.

Det kommer frem i studien at utbyggingspotensiale nå ligger i områdene nordvest i Kvadraturen. Pågående prosjekter i dette området og de gjennomførte intervjuene tydet på at dette området skulle bidra til variasjon i markedet. Dette stemmer i noen grad da man ser en høyere andel av de mindre leilighetene i disse prosjektene, men det er likevel liten grad av utradisjonelle prosjekter med et alternativt botilbud. I *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15000 innbyggere i Kvadraturen* ble resultatet presentert uten utbygging på Lagmannsholmen. Men dette, samt resten av havneområdet, skal på et tidspunkt transformeres (Kristiansand Kommune, 2019). Da vil det være interessant å se om dette området vil forsterke det horisontale klasses skillet man ser i dag mellom sentrumskjernen og sjøkanten, eller om kommunen og utbyggerne vil utfordre det etablerte.

For å øke graden av variasjon bør kommunen inspirere utbyggerne til å utvikle prosjekter utover de standardiserte løsningene. Town houses, leiligheter over to etasjer, bofellesskap, flere prosjekter som St. Joseph og K45 osv. I intervju med utbygger 1 ble leiligheter med to soverom gjentagende et tema ved diskusjoner knyttet til bo- og boligkvalitet og det kan virke som at både utbygger og kommunen har et noe konservativt syn på hva som definerer en god bolig. Økt variasjon i innbyggersammensetning krever økt variasjon i boligtilbudet og dette innebærer ikke nødvendigvis *to (eller tre) rom og kjøkken*.

6.3.4 Hva skaper kvalitet?

Lokasjon som kvalitetskriterium

Guttu & Thorén bemerker at man kan se en holdningsendring i det norske folk hvor drømmen ikke lenger er enebolig med hage (1999, s. 33). Flere ønsker å bo sentralt og i en lettstelt leilighet. Basert på denne studien kan man argumentere for at dette fremdeles gjelder bestemte aldersgrupper, men at det ikke nødvendigvis kan generaliseres. Men det man kan si, er at Moe og Martens har mye rett i at lokasjon har tredd frem som et av de viktigste kvalitetskriteriene (2018, s. 7).

Variasjon i boligtilbud og uterom med gode overganger

I *Fortetting med kvalitet* blir det oppgitt mulige fordeler med fortetting. En av fordelene er at det skal kunne fremme et alternativt botilbud. Dette er i mange tilfeller motsigende da man fortetter i strøk med høy andel eksisterende boligblokkbebyggelse. Kvadraturen er et område med en høy andel eneboliger, men de største fortettingsprosjektene foregår i områder med eksisterende boligblokkbebyggelse og hvor prosjektene vurderes som noe homogene basert på markedsanalysen i denne studien. Prosjektene kan derfor ikke vurderes som et bidrag til et alternativt botilbud. Utbygging av leiligheter gir dog en større variasjon til kommunen som helhet da den består av en stor andel eneboliger. Ulempen med fortetting som i denne studien trekkes frem fra *Fortetting med kvalitet* er muligheten for reduserte bokkvaliteter. Dette avhenger i stor grad av faktorer som støy, dagslys og utearealer. Spesielt tilgjengelig dagslys og utearealer ligger til grunn for tidligere studier hvor eldre prosjekter i og nær Kvadraturen er blitt bedømt som ikke forbilledlige prosjekter (Guttu & Schmidt, 2008).

I *Boligprogram 2019-2022* presiseres det at «*I en urban setting må kvalitet og sammenhenger mellom offentlige, private og halvprivate løsninger, tillegges stor vekt.*» (2018b, s. 65). Dette er et viktig aspekt og poengterer at god planlegging er nødvendig for å skape uterom som legger til rette for boligkvalitet. Dette innebærer blant annet at man må unngå konflikter mellom private og offentlige utearealer ved å skjerme for støy og innsyn (Martens et al., 2000). Men ofte er det de halvprivate utearealene som skaper rom for diskusjon og problemer. Gode prosjekter skal virke åpne og inkluderende mot byen, samtidig som prosjektenes utvendige fellesområder til

dels skal være forbeholdt beboerne. I lukkede bygårder som ved karré bebyggelse, blir ikke dette en problemstilling grunnet barrierer som naturlig avgrenser området. Men i prosjekter på Tangen kan det potensielt skape lignende problemer som på Sørenga i Oslo. Der oppstår konflikter grunnet tilsynelatende offentlig rom som gjennom drift og vedlikehold egentlig er forbeholdt sameiene (Murphy & Grønningen, 2019). Dermed vil det ikke bare være samhandling med arkitekt som er et viktig element for å oppnå kvalitet, men også samarbeid med kommunen for å sikre helhetlig planlegging og gode overganger mellom offentlige og private utearealer.

Midlertidighet som kvalitet eller ei?

Midlertidig ombruk av næringslokaler til boliger blir på s. 57 presentert som et av innspillene for større boligandel i Kvadraturen. Midlertidighet ved boligen trekkes frem av Moe og Martens (2018) som et negativt aspekt som svekker bomiljøet grunnet stadige utflyttinger. Men midlertidighet belyst av kvalitet som en variabel faktor avhengig av tid og sted tilsier annet. At midlertidig bruk av næringslokaler til boligbruk presenteres som et virkemiddel for økt boligandel, vil derimot kunne belyses noe negativt. Grunnlaget for dette er at det forsterker konflikten mellom kvantitet og kvalitet, samtidig som midlertidig ombruk er knyttet til en negativ miljøpåvirkning grunnet materialbruk og transport. Dette er dog kun gjeldende hvis en slik midlertidig bruk har en begrenset tidshorisont. Midlertidige boliger vil også medføre uforutsigbarhet for beboerne. Ved en eventuell gjennomføring av et slikt tiltak burde boligene etableres som utleieleiligheter. Da retter man seg mot en målgruppe som potensielt vurderer midlertidighet som en kvalitet. Hvis kommunen hadde gått inn som initiativtaker for en slik løsning, ville dette vært et aktivt tiltak som jobber mot økt innbyggertall, men som også hadde bidratt til variasjon på boligmarkedet. Som presentert på s. 55 i denne studien, henviser kommunedelplanen til flere tiltak knyttet til utleiemarkedet, men kommunen har frem til nå ikke bygget for det ordinære utleiemarkedet selv (Kristiansand Kommune, 2019). Et slikt scenario ville i så måte styrket kommunens rolle som boligaktør, samt vist en offensiv holdning for oppnåelse av egne målsettinger.

Bo- og boligkvalitet i referanseprosjektene

Denne studiens påstand er at de utvalgte referanseprosjektene kan sees på som forbilledlig plassert og utformet i bybildet, men dette er vurdert ut fra prospekter og er vanskelig å avgjøre uten opplevelsen av de ferdigstilte prosjektene. Planløsningene er i stor grad standardiserte og arealeffektive leiligheter medfører løsninger hvor kvalitetsdiskusjonen må knyttes opp til den/de potensielle beboer(ne) med tilhørende livssituasjon. Planløsninger i seg selv er heller ikke grunnlag nok for å vurdere den helhetlige boligkvaliteten. Romlige faktorer som bl.a. himlingshøyde, opplevelsen av dagslys og utsyn/innsyn, samt i hvilken grad man opplever de fysiologiske, praktiske, sosiale og psykologiske behovene som tilfredsstilt spiller en viktig rolle. Det kan dog diskuteres planløsningene på figur 35 og 36 som viser et «reduisert» Laila-soverom.

Dette innebærer at soverommets bredde er lik sengens lengde, men at inngangssidene er redusert fra to til én. Sammenlignet vil det kritiserte Laila-soverommet kunne regnes som forbilledlig grunnet større fleksibilitet, tilgjengelighet og lagringsplass. Den generelle boligkvaliteten i prosjektene kan likevel vurderes som god nok grunnet et stort og til dels bredt tilbud av pris og størrelse.

Men det må diskuteres om kvalitet i kommende prosjekter vil kunne opprettholdes ved å søke 15 000 innbyggere innenfor et område som Kvadraturen. Større befolkningstetthet er knyttet til mange fordeler, men Posebyen og til dels Murbyen med de tilhørende begrensningene kan potensielt skape økt utbyggingspress på resten av Kvadraturen. Dette kan resultere i områder med uønsket høy tetthet. Referanseprosjektene i denne studien kan vurderes som gode, men dette er i stor grad grunnet tilgjengelig eller direkte nærhet til gode utearealer. Når det diskuteres å redusere krav til uteareal og bygge boliger til tross for støyproblematikk, vil man utfordre egenskaper som ligger til grunn for bo- og boligkvalitet.

6.3.5 En tredelt kriteriemodell for måloppnåelse

Problemstillingen «*Kan innbyggertallet i Kvadraturen økes fra 7400 til 15 000 med kvalitet og variasjon?*» er knyttet til både kvantitet, kvalitet og variasjon. Det er derfor forsøkt å sammenstille en kriteriemodell som bør tilfredsstilles hvis man hypotetisk sett skulle søke å lykkes med måloppnåelse.

- Det må være tilstrekkelig antall mennesker som ønsker å bo i Kvadraturen
 - Det må generelt gjøres mer attraktivt å bo i Kvadraturen enn utenfor.
 - Det må søkes å oppruste og øke kvaliteten på sosial infrastruktur, spesielt barneskolen.
 - Fri- og parkområder må være tilgjengelig, av god standard og med et tilbud som treffer flere aldersgrupper.
 - For å konkurrere med de omkringliggende boligområdene, må det tilbys gode boliger til overkommelige priser. Gjerne i prosjekter med særegne kvaliteter.
 - Overordnet bør antall mennesker pr. bolig økes, noe som vil redusere arealbruk per person. Dette vil en økt andel barnefamilier bidra til, noe som kan eksemplifiseres med; En aleneboende på 40m² sammenlignet med fire personer på 105m², noe som utgjør ca. 26m² pr. person.
- Det må bygges nok boliger
 - Kommunen må skaffe arealer med fortettingspotensial. Dette kan være ved påbygg, infill, ombruk av næringsbygg eller sanering.
 - Kommunen må være med å legge til rette for utbygging av en slik grad. Dette innebærer bl.a. at det bør satses mindre på utbygging i andre områder.
 - Utbyggerne må være villige til å prioritere Kvadraturen fremfor omegn, dette er i noen grad kommunens ansvar gjennom prosesser og mulige insentiver.

- Det bør søkes å redusere størrelsen på de største boligene for å øke antall enheter, redusere arealbruk pr. person og oppnå tilstrekkelig tetthet. Dette kan kommunen gjøre aktive tiltak for gjennom f.eks. leilighetsnormer.
- Boligene må være av god kvalitet og variasjon i tilbud må ivaretas
 - Tilstrekkelig ressurser bør legges i arkitekt
 - Lysforhold i boligen må sikres, noe dagens høydebegrensninger bidrar til.
 - Det bør utarbeides en forklarende veileder for *dokumenterte bokkvaliteter* som det henvises til i flere av kommunedokumentene.
 - Utearealer i tilknytning til bolig bør søkes opprettholdt.
 - De standardiserte løsningene må utfordres for å finne beste løsning for hvert prosjekt.
 - Variasjon i tilbudet vil bety at den enkelte innbyggers preferanser på en god bolig kan oppfylles. I dette legges variasjon i planløsninger, boformer og varierende tilbud av fellesfunksjoner.

7 Konklusjon

Hensikten med denne studien var å svare på om 15 000 innbyggere i Kvadraturen er en realistisk målsetting og om det kan gjøres med kvalitet og variasjon i boligtilbudet. Studien har vurdert kommunens strategier for måloppnåelse, samt belyst spørsmålet fra utbyggers ståsted og relevante prosjekter.

Kommunen har både visjoner og periodemål som jobber for flere innbyggere i Kvadraturen, men det er funnet mangel på konkrete tiltak. Tiltak knyttet til flere boliger baserer seg på forslag som ikke er vedtatt. Generelle tiltak som likevel kan nevnes er utbyggingsavtaler, bidragsordninger for utbyggere, finansieringsordninger for førstegangsetablerere, veileder for offentlige uterom og tiltak for redusert trafikk i Kvadraturen. Boligpolitikken i Kristiansand baserer seg på et kjøpers marked med høyt boligutbud i alle bydelene og det er tydelig at det eksisterer en konflikt i kommunens utbyggingspolitikk hvor fortetting i Kvadraturen ikke er forenelig med store feltutbygginger i ubebygde områder.

Utbyggerne er bevisste befolkningsmålet uten at dette har hatt særlig innvirkning på deres planer og prosjekter, men det eksisterer et fokus på bærekraftig utbygging og det at vi må bygge, bo og leve tettere. En god bolig må defineres ut fra den enkelte beboer med tilhørende livssituasjon, noe som innebærer at prosjektene bør ha et variert tilbud. Dette er også essensielt for å oppnå kommunens ønske om større variasjon i innbyggersammensetningen, med en høyere andel barnefamilier og yngre. Det eksisterer ingen normer eller virkemidler for å styre utbyggernes prioriteringer i prosjektene, noe som har resultert i et horisontalt skille mellom prosjektene langs sjøen og i kjernen av Kvadraturen.

Grunnet Kvadratursens begrensninger knyttet til vern og bevaring, kan et overdrevent fokus på befolkningsmålet føre til økt press på områdene som er tilbøyelige for utbygging. Dette kan videre medføre uønsket høy tetthet som kan resultere i reduserte bo- og boligkvaliteter. Fokuset bør derfor være kvalitet fremfor kvantitet, samtidig som det kontinuerlig jobbes med å forbedre bl.a. sosial infrastruktur og uterom som er viktige elementer for økt bokvalitet. Kommunen bør ikke søke å permanent lette på dagens krav fordi eksisterende prosjekter har vist at kravene kan avvikes gjennom diskusjon og dokumenterte kvaliteter. Godt samarbeid mellom kommune og utbygger er derfor viktig for å etablere gode prosjekter.

Etter intervjuer, analyser av kommunedokumenter og en overordnet markedsanalyse, konkluderes det med at befolkningsmålet ikke vil nås innen kommunens tidshorisont og i tråd med denne oppgavens formulering. Dette er fordi måloppnåelse er avhengig av både tilstrekkelig tilflytting og et stort boligtilbud med gode kvaliteter. Befolkningsmålet bør heller ikke søkes oppfylt så lenge det skal bygges godt, variert og i samsvar med bybildet. Kvadraturen har sine begrensninger knyttet til vern, bevaring og boligrestriksjoner, men det er også disse elementene som bidrar til Kvadratursens identitet, viktige kvaliteter og bør bevares.

8 Videre arbeid

Denne studien har dekket et bredt fagfelt, men også et stort geografisk område. Av den grunn har studiens tidsbegrensning etterlatt flere spørsmål det hadde vært interessant og gått nærmere inn på. Av disse kan det nevnes;

- Det hadde vært spennende og tatt for seg et prosjekt eller kvartal som ligger inne med forventet antall boenheter og utarbeidet en mulighetsstudie som utfordret dette. Grad av overenstemmelse mellom mulighetsstudie og kommunens forventninger kunne dermed lagt grunnlag for videre diskusjoner knyttet til Kvadraturens kapasitet.
- Overordnet kunne man gått gjennom hvert kvartal og lagd en oversikt over alle potensielle fortettingsprosjekter. Dette ville gitt et svært realistisk grunnlag å vurdere antall mennesker som kan bo i Kvadraturen i dag.
- Man kan se nærmere på de store feltutbyggingene som plasseres utfor både kollektiv- og servicetilbud. Hvem står bak og hva har forårsaket disse utbyggingene? Må kommunen vurdere det store fokuset på høyt boligutbud i alle bydeler til fordel for oppnåelse av et lavutslippssamfunn?
- Kristiansand trekkes frem som en av foregangskommunene når det gjelder god boligpolitikk. Dette baseres i stor grad på lave boligpriser grunnet høyt boligutbud, men er egentlig dette forbilledlig? Hvilke elementer vurderes når boligpolitikken i en kommune regnes som god?

9 Litteraturliste

- Alexandersen, R. (2018). Arild Eriksen/Fragment arkitekter. (02: Sosial living). Tilgjengelig fra: <https://www.alexark.no/tema-hjem/intervju-arild-eriksen>.
- Andersen, A. (2004). Bolig, omgivelser og miljø. *Samfunnsspeilet* (4): s. 58-60.
- Andersen, B., Skrede, J., Bjørgaas, H. H. & Mæhle, Y. M. (2018). Fortetting som verktøy og mål i Oslo. *Plan* (04): s. 16-23.
- Arge, K. (1994). *Arkitektkontorenes kvalitetssystem*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. & Nordahl, B. (2012). *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* Oslo: NIBR.
- Berg, H. B. (2018). Nye tider, nye stemmer. *OBOS Bladet* (9): s. 46-49.
- Berge, B. (2003). *Arealforbrukets miljøbelastning i boliger*. Oslo: Gaia Lista.
- Boliglånsforskriften. (2018). *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig*: Finansdepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-krav-til-nye-utlan-med-pant-i-bolig-boliglansforskriften/id2604846/>.
- Bulie, A. (2018). *Kristiansands moderne byutvikling: om byplanleggingen og byens fysiske utvikling 1945-2010*. Oslo: Cappelen Damm.
- Børrud, E. (2018). Nytt blikk på fortetting som byutviklingsstrategi. *Plan* (04): s. 24-29.
- Damsgaard, V. (2016). *Slik skal Kvadraturen få 15.000 beboere igjen*. Kristiansand: Fædrelandsvennen. Tilgjengelig fra: <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/r48xl/Slik-skal-Kvadraturen-fa-15000-beboere-igjen> (lest 15.01.19).
- DiBK. (2017a). *Byggteknisk forskrift (TEK17)*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/> (lest 19.02.19).
- DiBK. (2017b). *Byggteknisk forskrift (TEK17) - Kap. 1 Felles bestemmelser - Paragraf 1-3. Definisjoner*.
- Eiendomsverdi. (2019). *Eiendom Norges boligprisstatistikk - Februar 2019*.
- FN-Sambandet. (2019). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (lest 23.04.19).
- Framstad, A. P., Aarø, J. T., Vikøyr, H. & NTB. (2017). *Utbygger prøver ut «skilsmisseboliger»*: E24. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/privat/bolig/utbygger-proever-ut-skilsmisseboliger/24209740> (lest 11.03.19).
- Garathun, M. G. (2018). *Vil løse boligmangelen med betongrør på 2,5 meter i diameter*: Teknisk Ukeblad. Tilgjengelig fra: <https://www.tu.no/artikler/vil-lose-boligmangelen-med-vannror/429796> (lest 12.03.19).
- Guttu, J. & Thorén, A.-K. H. (1999). *Fortetting med kvalitet*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Guttu, J. (2003). *Den gode boligen*. Oslo: Arkitektthøgskolen i Oslo.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). *Fortett med vett - Eksempler fra fire norske byer*: Husbanken Region vest.
- Hansen, M. F. & Larsen, A. B. (2019). *Ny generasjon på boligmarkedet: En undersøkelse av forholdet mellom unges boligpreferanser og kommunens visjon for Kristiansand*. Ås: NMBU.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (2015). *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Helle, T., Sletten, I., Tabacaru, D. C. & Ødegård, I. T. (2017). *Arealeffektive boliger med god bokvalitet*.

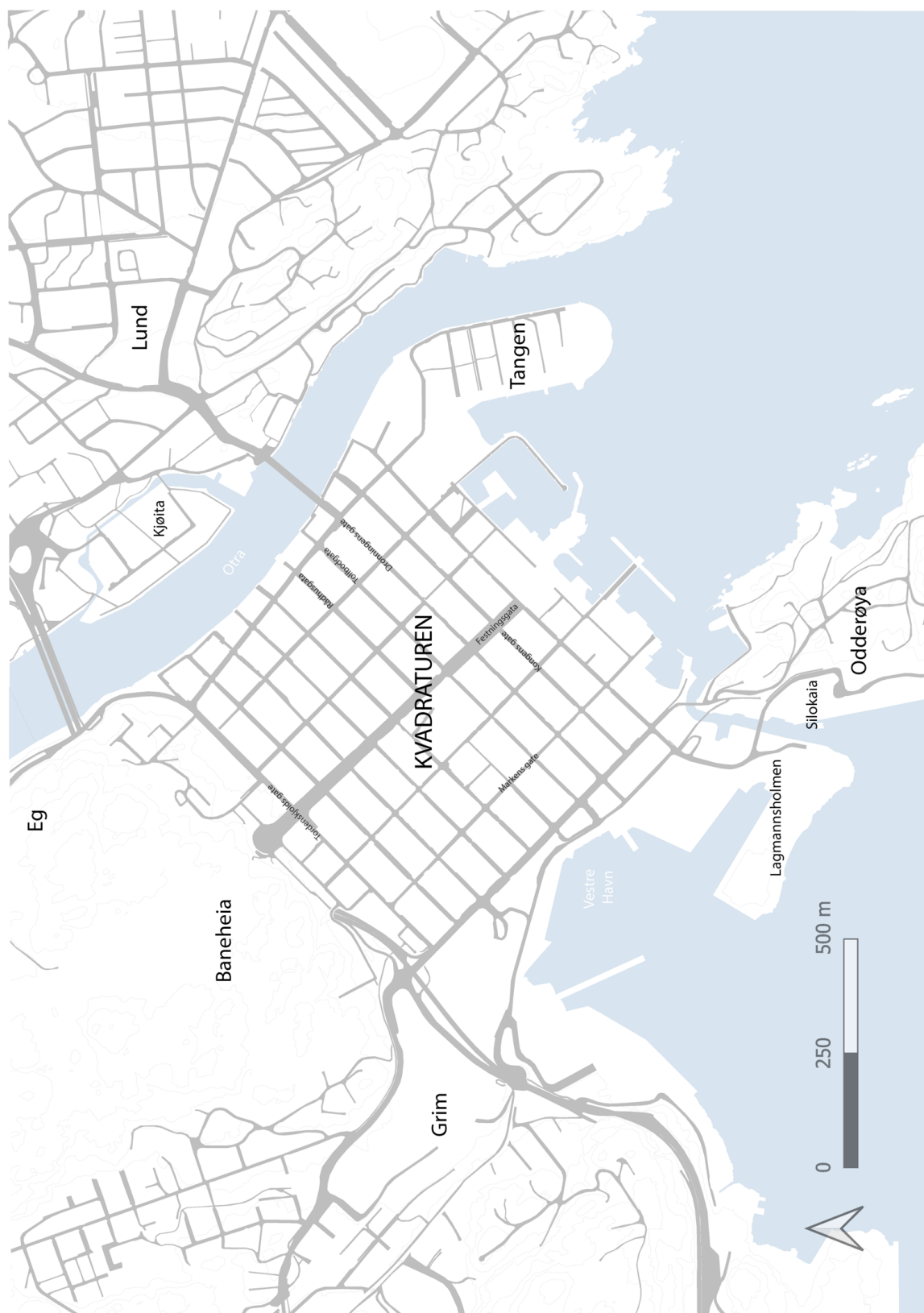
- Hindenes, Å. (2018). *Boligundersøkelse - En befolkningsundersøkelse om boligsituasjon og boligpreferanser i Kristiansand kommune*. Kantar TNS.
- Holt, S. R. (1997). *Veiledning om arealplanlegging jf. Plan- og bygningsloven*. OPAK.
- Husbanken. (2000). *Husbankens minstestandard*.
- Husbanken. (2017). *Historia*. Tilgjengelig fra: <https://husbanken.no/om-husbanken/historikk/> (lest 12.02.19).
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt.
- Kilman, C. (2016). Small house, big impact: The effect of tiny houses on community and environment. *Undergraduate journal of humanistic studies* (Winter 2016).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2009a). 11-2. *Kommuneplanens samfunnsdel*: Regjeringen.no. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lov_kommentar-til-plandelen-i/kapittel-11-kommuneplan/-11-2-kommuneplanens-samfunnsdel/id556798/ (lest 19.02.19).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2009b). 11-5. *Kommuneplanens arealdel*: Regjeringen.no. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lov_kommentar-til-plandelen-i/kapittel-11-kommuneplan/-11-5-kommuneplanens-arealdel/id556794/ (lest 19.02.19).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (u.å). *Husbanken*: Regjeringen. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/org/etater-og-virksomheter-under-kommunal-og-moderniseringsdepartementet/underliggende-etater/husbanken/id85793/> (lest 19.02.19).
- Kristiansand Kommune. (1990). *Vern av kulturminner i Kristiansand*: Kristiansand kommune.
- Kristiansand Kommune. (2014). *Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn - del 1 - 2011 - 2022*
- Kristiansand Kommune. (2016a). *Bearbeidet statistikk - Areal*. Tilgjengelig fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/Statistikkportalen/bearbeidet-statistikk/areal/> (lest 17.02.19).
- Kristiansand Kommune. (2016b). *Fremtidens bydel*. Tilgjengelig fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/teknisk-og-eiendom/prosjekter-og-kampanjer/framtidens-bydel/> (lest 29.04.19).
- Kristiansand Kommune. (2016c). *Prosjekter*. Tilgjengelig fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/teknisk-og-eiendom/ke/tjenester/prosjekter/> (lest 21.02.19).
- Kristiansand Kommune. (2016d). *Vil ha 15.000 innbyggere i Kvadraturen*. Tilgjengelig fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/aktuelt/vil-ha-15.000-innbyggere-i-kvadraturen/> (lest 22.02.19).
- Kristiansand Kommune. (2017a). *Gatebruk i Kvadraturen - Endring i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn - Del 1 - Temakart gatebruk*.
- Kristiansand Kommune. (2017b). *Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2030*.
- Kristiansand Kommune. (2017c). *Kristiansands utfordringsbilde 2017*.
- Kristiansand Kommune. (2018a). *Bearbeidet statistikk - Befolkning*. Tilgjengelig fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/Statistikkportalen/bearbeidet-statistikk/befolkning/> (lest 15.02.19).

- Kristiansand Kommune. (2018b). *Boligprogram 2019-2022*.
- Kristiansand Kommune. (2018c). *Handlingsprogram 2018-2021*.
- Kristiansand Kommune. (2019). *Oppklarende spørsmål over mail*. Mailkorrespondanse.
- Krumsvik, R. J. (2014). *Forskningsdesign og kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Lexau, S. S. (2007). *Kongens byer*: Fagbokforlaget.
- Lovdata. (2017). *Forskrift om sammenslåing av Kristiansand kommune, Songdalen kommune og Søgne kommune til Kristiansand kommune, Vest-Agder*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2017-12-19-2177> (lest 01.02.19).
- Martens, J.-D., Guttu, J., Guttu, J. & Thorén, A.-K. H. (2000). *Gode boligområder*: Husbanken.
- Mathisen, O. B. & Berg, R. (2015). *Den jævla naboen*: Kagge forlag.
- Moe, K. & Martens, J.-D. (2018). *Hva er en god bolig? Boligens utvikling i Norge fra 1650 til 2017*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Moe, V. & Rasmussen, C. (2017). *Oppfølging av workshopen om hvordan nå 15 000 innbyggere i Kvadraturen*. Kristiansand kommune: Plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Tilgjengelig fra: <http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/15967832?agendaltemId=15005991>.
- Murphy, M. A. & Grønningen, S. R. (2019). *De gode skillene*: Arkitektnytt. Tilgjengelig fra: https://www.arkitektnytt.no/debatt/new-entry-4?fbclid=IwAR0YI59rWVrX0OROGfKl_6Bq74DIYIRQ2yZMHsDT2XIfEn5lw9xMKlI3gA (lest 03.05.19).
- NAL & Arkitektbedriftene. (2017). *Bo- og boligkvalitet*: www.arkitektur.no.
- Nygård, P. C., Evensen, R. & Lilletvedt, T. (2018). *Avvikling av 1.BO-ordning*. Kristiansand Kommune: Bygg- og eiendomsavdelingen. Tilgjengelig fra: <http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/16611460?agendaltemId=15009295>.
- Nylander, O. (1999). *Bostaden som arkitektur*. Stockholm: Svensk Byggtjänst.
- Nystad, J. F. (2009). Bo- og boligkvalitet – et spørsmål om fysisk standard eller sosiale utfordringer? *Plan*, 41 (06): s. 34-39.
- OBOS. (2012). *Leilighetsnormen i Oslo må endres*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/-leilighetsnormen-i-oslo-ma-endres> (lest 03.05.19).
- OBOS. (2019). *En av Norgens største boligbyggere*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/var-historie> (lest 11.03.19).
- Plan- og bygningsetaten. (2019). *Hovinbyen*. Oslo Kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/hovinbyen/#gref> (lest 12.03.19).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og%20byggningsloven> (lest 12.03.19).
- Rasmussen, C., Evensen, R. & Lilletvedt, T. (2018). *Svar på verbalforslag om etablering av barnefamilier i Kvadraturen*. Kristiansand kommune: By- og samfunnsenheten. Tilgjengelig fra: <http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/16611460>.
- Regjeringen. (2018a). *Juryvurdering Attraktiv by 2018*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by--og->

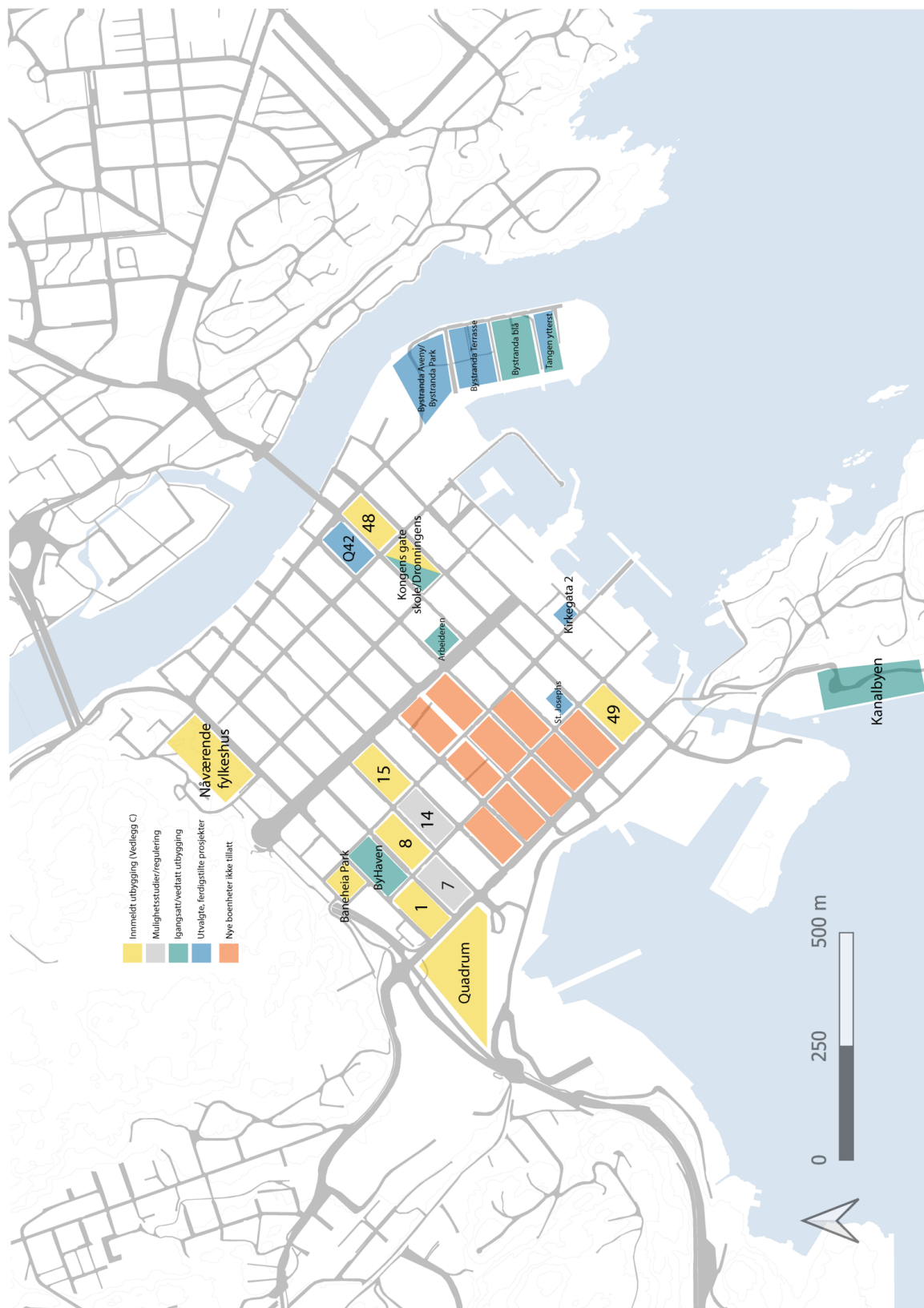
- [stedsutvikling/attraktiv by/juryvurdering-attraktiv-by-2018/id2603577/](https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-videreforer-boliglansforskriften/id2603577/) (lest 15.02.19).
- Regjeringen. (2018b). *Pressemelding: Regjeringen viderefører boliglånsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-videreforer-boliglansforskriften/id2604844/> (lest 18.02.19).
- Seiersten, S. S. (2018). *Karaktersetting av boligkvalitet*. Ås: NMBU.
- Solli, H. (1998). *Ta vare på Murbyen*. Kristiansand: Byarkitekten i Kristiansand.
- SSB. (2017). *Inntekts- og formuestatistikk for husholdninger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06944/tableViewLayout1/> (lest 05.05.19).
- SSB. (2018a). *7 av 10 Oslo-husholdninger bor i blokk*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/7-av-10-oslo-husholdninger-bor-i-blokk> (lest 15.01.19).
- SSB. (2018b). *11087: Husholdninger, etter region, husholdningstyper, trangboddhet, statistikkvariabel og år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11087/tableViewLayout1/> (lest 07.02.19).
- SSB. (2018c). *Befolkningsframskrivninger i kommunene. 2018-2040*. Tilgjengelig fra: <http://ssb1.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=59ccdd3707ef4a76bdab47e760e7674a> (lest 20.02.19).
- SSB. (2018d). *Dette er Norge 2018*.
- SSB. (2018e). *Kommunefakta: Kristiansand - 1001 (Vest-Agder)*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/kristiansand> (lest 17.02.19).
- SSB. (2018f). *Lavere befolkningsvekst fremover*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/lavere-befolkningsvekst-framover> (lest 06.02.19).
- SSB. (2018g). *Største boligvekst på tolv år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/storste-boligvekst-pa-tolv-ar> (lest 15.01.18).
- SSB. (2019). *06265: Boliger, etter region, statistikkvariable og år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/> (lest 04.02.19).
- St.meld. nr. 31 (1992-93). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Stoltz, G. (2014). *Kjøpers marked: Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/kjopers_marked (lest 06.04.19).
- Støa, E., Høyland, K. & Wågø, S. (2006). *Bokvalitet i små boliger*. Trondheim: SINTEF Byggforsk, Arkitektur og byggteknikk.
- Susanka, S. & Obolensky, K. (1997). *The Not So Big House*. USA.
- Tjora, A. H. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Ussing, S. & Hoff, C. (1977). *Huse for mennesker: om organisk byggeri*. København: Beboertryk.
- Verdenskommisjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden Norsk Forlag.
- Vest-Agder fylkeskommune. (2016). *Kommunene i fylket*. Tilgjengelig fra: <https://www.vaf.no/vest-agder/kommunene-i-fylket/> (lest 15.02.19).
- Aarsæther, N. (2012). *Utfordringer for norsk planlegging*: Cappelen Damm Høyskoleforlag.

10 Vedlegg

VEDLEGG A: Kvadraturen med relevante steds- og gatenavn



VEDLEGG B: Ferdigstilt, pågående og forventet byggeaktivitet



VEDLEGG C: Innmeldt og vurdert utbyggingstakt

TABELL 3 fra boligprogram 2019-2022 (nov. 2018)		Innmeldt forventet utbygging					Korrigert av kommunen									
Bygeområde	Prosjekt/ utbygger	2019	2020	2021	2022	Gjenstår	Totalsum	2019	2020	2021	2022	Gjenstår	Totalsum	Diff.	Utbyggingsavtale	
Egshaugen 150/131 Egshaugen 150/131, 133 m.fl. Kvartal 1 Kvartal 15 Kvartal 2 Kvartal 47 Kongens gt. skole Kvartal 48 Kvartal 49 (Teaterkv.) Kvartal 71	Oksenøy Eiendom ByHaven/Mur i Sør Oksenøy Eiendom Q Royal Entra					35	35					35	35	0	Ikke inngått	
							0							0	0	Ikke inngått
						55	55					55	55	0	Ikke inngått	
						30	30					30	30	0	Ikke inngått	
		50	35	35	30	30	180	50	30	30	20	0	130	-50	Ikke inngått	
		25	5			30	30	25	25	5	0	0	55	25	Ikke inngått	
						60	60					50	50	0	Ikke inngått	
						17	17					20	20	3	Ikke inngått	
						30	30					30	30	0	Ikke inngått	
Kvartal 72 (Nybyen)	Baneheia Park/kruse smith			30	30	30	90	30	30	30		60	150	60	Ikke inngått	
Kvartal 8					50	50					50	50	0	Ikke inngått		
Odderøya Silokaia		90		50		450	590	90		50		450	590	0	Inngått	
Setsdalsv. 16a-20-frobusdalen		15	15	14			44		15	14	15	0	44	0	Ikke inngått	
Solbv. 12/14-sykepleiskole (Eg)			30	30	20	10	90		30	30	20	10	90	0	Ikke inngått	
Tangen B1e-verkstomt						150	150					150	150	0	Inngått	
Tangen B2-4 og B2-5		25	25		25	150	225	25	25		25	150	225	0	Inngått	
Vestrestrandgate 49	Quadrup					100	100					100	100	0	Ikke inngått	
Sum		205	110	159	105	1197	1776	190	155	159	110	1190	1804	28		
Fratrukket områder utenfor Kvadraturen		205	80	129	85	1052	1551	190	125	129	90	1045	1579	28		
Med beboerfaktor 1,42		291,1	113,6	183,2	120,7	1493,8	2202,4	269,8	177,5	183,2	127,8	1483,9	2242,2			
Gj.snitt ant. personer over perioden			177,1						189,6							

Tabellen omfatter kun områder med utbygging av mer enn 10-15 boenheter og fargekodene i tabellen er som følger;

- Grønn Ferdig regulert og inngått utbyggingsavtale eller igangsatt bygging
- Oransje Regulering igangsatt eller regulering er ferdig, men uten utbyggingsavtale eller igangsatt bygging

VEDLEGG D: Skjermdump fra eiendomsverdi.no

Leilighet		55 548
Snitt m²-pris		4 390 431
Snitt pris		52
Snitt antall		86 %
Andel solgt		78
Snitt størrelse		

Antall treff: 21

Side 1 av 3

Registrert*	Oppdatert*	Prosjektnavn	Trinn	Utvikler	Kommune	Snitt m ² -pris	Antall	Eierform	Type
14.06.2018	13.03.2019	Bystranda Blå	Trinn 1 - Bygg C og D	Kruse Smith AS	KRISTIANSAND	62 969	122	Selveier	INFO
10.05.2018	22.01.2019	Dronningens48	Trinn 1	Okseøy Eiendom AS	KRISTIANSAND	56 095	30	Selveier	INFO
01.05.2018	10.02.2019	BYHaven	Trinn 1	Kvartal 2 AS	KRISTIANSAND	67 393	99	Selveier	INFO
01.03.2018	18.03.2019	Kanalbyen på Odderøya	Trinn 2 - Bygg L - S	J.B.Ugland	KRISTIANSAND	60 422	88	Selveier	INFO
18.03.2017	02.08.2018	Dronningens Hage	Trinn 1	Ukjent	KRISTIANSAND	50 402	11	Selveier	INFO
30.09.2016	10.02.2019	Kanalbyen på Odderøya	Trinn 1 - Bygg A - K	J.B.Ugland	KRISTIANSAND	60 974	126	Selveier	INFO
22.06.2016	24.01.2019	Arbeideren	Trinn 1	Ukjent	KRISTIANSAND	54 875	21	Selveier	INFO
09.12.2015	15.04.2017	St. Joseph	Trinn 1	HSH Utvikling	KRISTIANSAND	57 036	53	Selveier	INFO
01.10.2015	23.01.2019	Kirkegata 2	Trinn 1	Ukjent	KRISTIANSAND	81 511	21	Selveier	INFO
27.11.2014	01.03.2018	Tangen Ytterst	Trinn 2 - B og C	Kruse Smith AS	KRISTIANSAND	69 340	55	Selveier	INFO

VEDLEGG E1: Intervjuguide rettet mot utbygger

A **Åpning:**

Intervjuobjektets bakgrunn

Begrepet «bærekraftig utbygging» - er intervjuobjektet kjent med og tar stilling til begrepet?

B **Prioriteringer og markedet:**

Hvem bygger bedriften for (underbygge dette med tall fra prospekt)?

Barnefamilier, eldre, unge, single, vanskeligstilte?

Den tredje boligsektoren

Begrensninger for eie/leie?

Hva ligger bak beslutninger angående romprogram for prosjektene?

Planlegges det for mengde, kvalitet eller variasjon?

Valg rundt:

- Materialitet
- Arealbruk (hvorfor/hvorfor ikke mer av de minste leilighetene – geometrisk utvei?)
- Felles goder
- Samspill med Kvadraturen

Hvordan stiller bedriften seg til diskusjonen om boligkvalitet, minstekrav og arealbruk? Hva ville du selv definert som en god bolig?

Hvor mye følger bedriften markedssituasjonen og prognosene?

Tripple bottom line: Hvor plasserer de selv prosjektene sine (viser figur)?

C **Kommunen og strategi:**

Hvordan stiller bedriften seg til målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen?

Har dette målet påvirket måten dere bygger på?

Er deres strategi basert på kommunens ønsker eller visjoner?

Er det «fri flyt» eller opplever utbygger situasjonen vanskelig? Hvorfor bygges det ikke mer?

Er kommunen for passiv i realiteten og skjuler seg bak planene/programmene sine?

Opplever kommunens målsetting som avstemt med reelle behov og deres egne planer?

D **Nytenkning:**

Hvordan stiller bedriften seg til innovasjon og nytenkning i måten vi bygger bolig på?

Tørr bedriften å utfordre de etablerte standardene for boliger og levemåter?

Mikroboliger, bofellesskap, skilsmisseboliger, mer fellesområder

Det sosiale aspektet ved å bo i by

Mer delingsøkonomi – også innen bolig

E **Avrunding:**

Tror du selv det er mulig å bli 15 000 innbyggere i Kvadraturen?

VEDLEGG E2: Intervjuguide rettet mot kommune

A **Åpning:**

Intervjuobjektets bakgrunn

Begrepet «bærekraftig utbygging» - er intervjuobjektet kjent med og tar stilling til begrepet?

B **Mål om 15 000 innbyggere i Kvadraturen:**

Hva ligger til grunn for målet? Er det satt realistisk?

Hvorfor akkurat 15 000? (15pers/daa gir 15 000pers/1km²)

Hvorfor ønsker dere en så kraftig sentrumsfortetting?

Er det satt spesifikt mot en ung målgruppe?

Hvordan mener kommunen dette skal gjøres bærekraftig?

Hvordan skal det gjøres?

Bare nybygg, transformering, utvidelse av byggesone?

Har dere satt konkrete planer og strategier for å nå målet?

Strategi: Busskort mot unge

C **Flukt fra sentrum**

Hvorfor tror du situasjonen er blitt som den er blitt? Høy eldreandel og unge som flytter ut

D **Samhandling med utbyggerne:**

Hvor mye samarbeider dere med utbyggerne for å sammen bygge Kvadraturen?

Opplever kommunen at utbyggerne ønsker å gå imot deres visjoner og målsettinger?

Relativt få pågående prosjekter i Kvadraturen i dag? Hvorfor?

Er kommunen for passiv i realiteten og skjuler seg bak planene/programmene sine?

Hvorfor legges det ikke mer føringer eller normer for prosjektene?

Min. antall leiligheter

Andel av ulike størrelser

E **Boformer/Nytenkning:**

Hvilke boligtyper/løsninger tilbyr dere unge uetablerte på markedet? Oppfordrer dere til dette på noen spesifikke områder?

Hvordan stiller kommunen seg til innovasjon og nytenkning i måten vi bygger bolig på?

Tørr kommunen å utfordre de etablerte standardene for boliger og levemåter?

Mikroboliger, bofellesskap, skilsmisseboliger, mer fellesområder

Det sosiale aspektet ved å bo i by

F **Avrunding:**

Tror du selv det er mulig å bli 15 000 innbyggere i Kvadraturen?

VEDLEGG F: Samtykkeskjema

Oppgavebeskrivelse:

Informasjon innhentet fra dette intervjuet skal brukes som datagrunnlag i masteroppgaven «En case studie: Fra 7500 til 15 000 i Kvadraturen». Oppgaven tar for seg målet som er satt om å øke antall innbyggere i Kvadraturen til 15 000 og om dette kan gjøres vellykket med kvalitet og variasjon. Intervjuet skal danne et bilde av situasjonen fra utbyggers perspektiv og hvilken rolle kommunen spiller i denne måloppnåelsen.

«Unge boligpreferanser i Kristiansand» - Oppgaven ser nærmere på de unge og uetablerte på boligmarkedet. Blir deres preferanser fanget opp av meglere/utviklere, påvirker sosiale medier unges preferanser for bolig og på hvilken måte vil dette styrke eller svekke Kristiansand sitt mål om flere unge til Kvadraturen?

Lyddopptak:

Intervjuet vil bli tatt opp, med mindre informanten ønsker å reservere seg mot dette.

- Opptak lagres lokalt på smarttelefon og transkriberes snarest etter intervju. Opptak vil bli slettet etter transkripsjon og avsluttet masteroppgave.
- Informasjon vil anonymiseres slik at bidrag til oppgaven ikke vil kunne føres tilbake til informant.

Rettigheter:

- Informant vil få tilsendt kopi av intervjuet etter transkripsjon og vil ha mulighet til å endre formuleringer eller feilsiteringer.
- Deltakelse er frivillig og informant kan til enhver tid trekke seg fra prosjektet

Jeg (informanten) er blitt opplyst om hva intervjuet skal brukes til og forstår mine rettigheter. Jeg samtykker til:

- ☐ å delta i intervju
- ☐ at mine opplysninger behandles frem til prosjektet avsluttes, ca. 15.05.19

Signatur og dato:

Informant

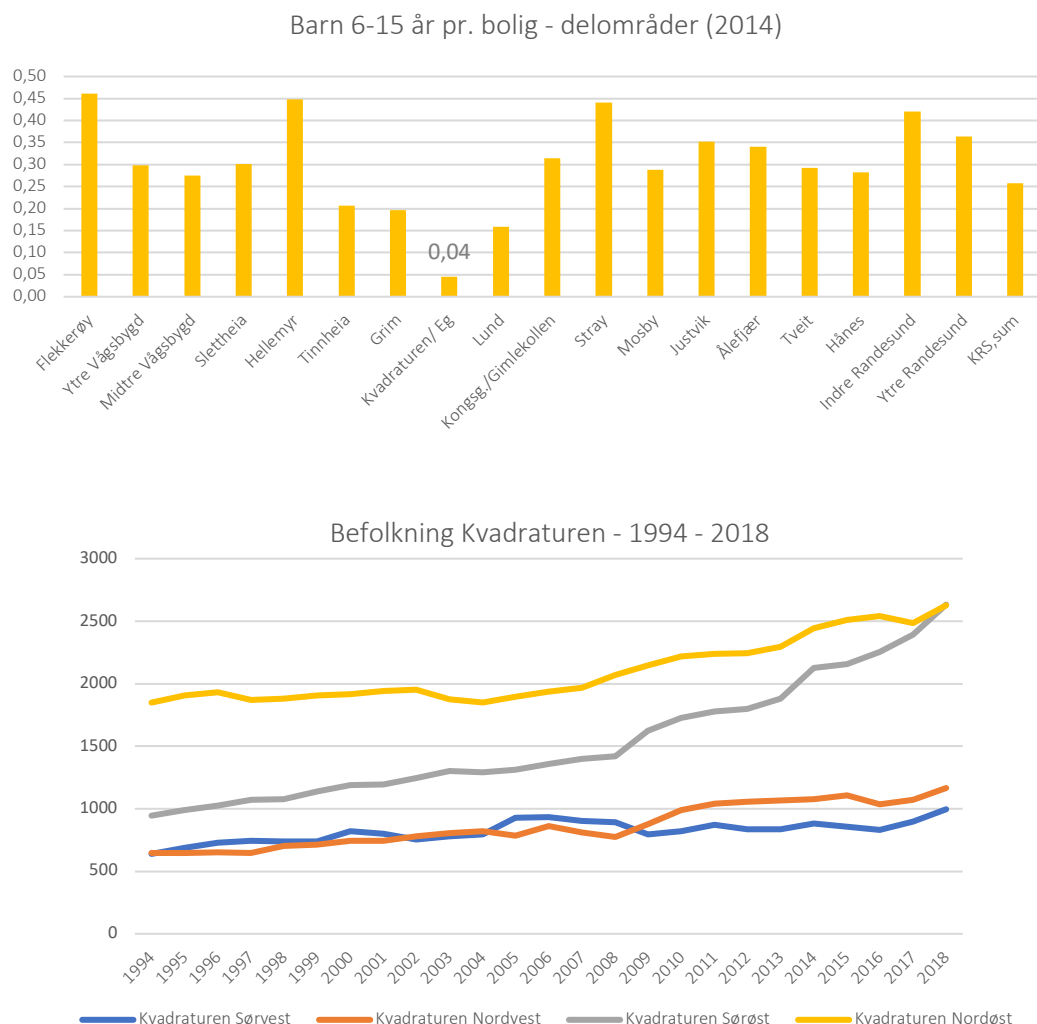
Ingvild Høiland Thorkildsen

Maja Flåen Hansen

Annika Bråthen Larsen

VEDLEGG G: Statistiske tabeller fra Kristiansand Kommune

Tabeller etter eget tilvirke fra kommunens statistikkportal (Kristiansand Kommune, 2018a).



VEDLEGG H: Eiendom Norges boligprisstatistikk for februar 2019

Område	Endring siste måned (m/m)	Endring sesong-justert siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)	Gjennomsnitt kvm. pris	Gjennomsnittspris
Oslo	1,1%	0,3%	5,1%	50,0%	111,2%	70 822	5 017 802
Bergen	-1,9%	-1,8%	0,9%	14,6%	66,3%	41 849	3 350 866
Trondheim	1,2%	0,2%	1,4%	17,7%	79,0%	43 742	3 728 197
Stavanger m/omegn	-1,1%	-0,4%	-0,8%	-8,1%	30,9%	34 983	3 624 776
Tromsø	1,3%	0,5%	3,5%	29,8%	77,5%	46 321	4 452 637
Kristiansand	-1,0%	-0,6%	0,2%	10,4%	25,0%	28 834	2 616 746
Norge	0,5%	0,0%	3,0%	29,5%	77,3%	41 577	3 656 958

Note: Endringene beregnes på månedsbasis. Vi sammenlikner inneværende måned med forrige måned, månedene for ett år siden, fem år siden og ti år siden. Indeksen for del-områder er beregnet med glatting og de-glatting.



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway