



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Oppfatninger om bokvalitet og anvendelse i planlegging

Perceptions of living quality and applications for
planning

Fride Holm
By- og regionplanlegging

Bibliotekside

Tittel: Oppfatninger om bokkvalitet og anvendelse i planlegging

Title: Perceptions of living quality and applications for planning

Forfatter: Fride Holm

Veileder: Elin Børrud

Antall sider: 89

Kilder: Litteraturliste finnes på side 74. Alle illustrasjoner er forfatterens egne, med mindre annet er oppgitt.

Nøkkelord: bokkvalitet, bolig, boområde, Kværnerbyen, Ensjø, Oslo.

Keywords: living quality, housing, residential area, Kværnerbyen, Ensjø, Oslo.

Forord

Det tok sin tid (to bachelorgrader fra UiO og åtte år, for å være presis), men denne oppgaven markerer nå avslutningen på min tid som student. Studietiden og arbeidet med oppgaven har vært lærerik, og nå ser jeg frem til å anvende all kunnskapen jeg har tilegnet meg.

Jeg vil gjerne trekke frem alle som har stilt opp i prosessen:

Jeg vil først og fremst rette en takk til alle informanter som har stilt opp og gitt av sin tid og innsikt. Oppgaven hadde sett helt annerledes ut om det ikke var for dere.

Tusen takk til min veileder, Elin Børrud, for all kunnskapen du har bidratt med og for at du har loset meg gjennom arbeidet. Det er utrolig at du har klart å få noe ut av de usammenhengende resonnementene jeg stort sett har kommet med.

Takk til medstudenter ved NMBU for noen fine år.

Til Silje, Anela, Ida, mamma og pappa: takk for at dere har lest gjennom, gitt meg tilbakemelding og støtte. Takk også til andre venner for støtte og distraksjoner.

Fride Holm

Tøyen, mai 2021

Sammendrag

Dette er en studie av hvordan beboere i to nye boligprosjekter i Oslo oppfatter egen bokvalitet. Oppgaven tar utgangspunkt i diskusjonen rundt og kritikken av bokkvaliteten i denne typen prosjekter. Gjennom offentlige ytringer fra boligforskere og fagpersoner kan man få inntrykk av at mye av det som bygges ikke har god nok kvalitet; bygningene står for tett og er for høye, uteområdene er for dårlige, boligene er for små og med dårlig lys- og solforhold, og de bygges i støyende omgivelser. Kritikken handler i størst grad om små leiligheter. Samtidig hører man lite fra de menneskene som faktisk bor i disse boligene. Formålet med studien er å få informasjon om hvordan denne gruppen selv oppfatter bokkvaliteten.

Beboernes oppfatning av egen bokkvalitet er kommet frem gjennom intervjuer med informanter i Kværnerbyen og Ensjø. Til tross for at det finnes mangler knyttet til enkelte kvaliteter, gir de likevel uttrykk for at det er god bokkvalitet. En av informantene oppfatter i mindre grad bokkvaliteten som god. Det kan være flere grunner til dette, og det er diskutert i lys av teori fra feltet. Beboernes oppfatning av egen bokkvalitet beror på individuelle preferanser om bolig og boområde, og dette forklarer sprik mellom informantene. Bokkvaliteten er stedsavhengig, og kvaliteten må derfor analyseres ut fra konteksten boligen er i. I disse tilfellene er det snakk om boliger i urbane omgivelser. Midlertidighet spiller også inn ved at man kan finne seg i mangler for en kort periode.

Betydningen av normer og krav, og hvordan man skal forholde seg til dem i planleggingen av boområder, ble også diskutert. Analysen tyder på at det i planleggingen av prosjekter med høy kompleksitet kan være nyttig med større fleksibilitet, samtidig som det er viktig å sikre en minstestandard.

Abstract

This thesis is a study of how residents of two new housing projects in Oslo perceive their living quality. The thesis is based on the discussion around and criticism of these types of projects. Housing researchers and professionals claim, through public statements, that the living quality has been reduced since the 1980s. They claim the buildings are too tall and too close together. Outside areas are poor, dwellings too small, there is not enough light or sun, and the local environment is too noisy. The criticism is in large parts directed at small dwellings. The aim of this study is to get more insight into how the residents perceive their own living quality.

The study is based on interviews with four informants. They live in Kværnerbyen and Ensjø, which are both relatively new housing projects. They highlight some missing qualities, but my understanding is that they still perceive their living quality to be good. The living quality of one of the residents can be described as lesser than the others, and this points to some of the criticism being valid. There are several reasons that might explain why. The first is based on the assumption that living quality is place dependent. The context of the dwelling is essential for the analysis. The second explanation is based on individual preferences in relation to dwelling and neighbourhood. Another explanation is based on temporality.

The importance and use of requirements and norms in planning is also discussed. The analysis points to a need for more flexibility, whilst still securing qualities through minimum standards.

Innhold

Kapittel 1 Innledning	3
1.1 Tema, formål og problemstilling	3
1.2 Bakgrunn: Boligens utvikling fra krigen og til i dag	5
Om boligproblemet og grunnlaget for Husbanken	5
Husbankens retningslinjer og endringer i krav og standard	6
Boligene blir mindre	6
Husbankstandarden	7
1.3 Videre gang i oppgaven	9
Kapittel 2 Rammeverk: faglig og teoretisk tilnærming	11
2.1 Bokkvalitet og andre relaterte begreper	11
Begrepsavklaring: Kvalitet versus standard	11
Relaterte kvalitetsbegreper	12
Bokkvalitet	12
Hvilke kvaliteter må være til stede?	15
2.2 Flytting, nabolagspreferanser og boligatferd	17
2.3 Relevans	19
Kapittel 3 Metode og forskningsdesign	21
3.1 Om valg av forskningsdesign og intervju som metode	21
Intervju som metode	21
Utvalg og rekruttering av informanter	22
Endelig utvalg	23
Forskerens rolle, reliabilitet og refleksjoner rundt potensielle skjevheter	23
Gjennomføring av intervjuer	24
3.2 Formaliteter	26
Meldeplikt, informasjon og samtykke	26
Anonymitet og konfidensialitet	26
Oppbevaring av datamateriale	26
3.3 Avgrensninger i oppgaven	27
Kapittel 4 Caseområder og funn	29
4.1 Oppgavens studieområde: to nyere boligprosjekter i Oslo	29
Område 1: Ensjøbyen	29
Område 2: Kværnerbyen	33
4.2 Kritikerens oppfatning av bokkvalitet i nyere boligområder	36
Boligforskere	36
Planleggere	40
Arkitekter	41
Utbygges oppfatning av bokkvalitet	42
Hovedtrekk i kritikken av nye boliger	44
4.3 Beboernes oppfatning av egen bokkvalitet	46
Om valg av bolig og flyttemotiver	46
Boligens størrelse og planløsning	48
Sol- og lysforhold	51

Uteområder.....	52
Område, nabolag og andre kvaliteter	54
Byggteknisk kvalitet.....	56
Oppsummering av funn	57
Kapittel 5 Diskusjon av funn	60
5.1 Troverdighet og subjektivitet.....	60
Motiver og troverdighet i informasjonen.....	60
Boligpreferanser og individuelle erfaringer.....	61
5.2 Stemmer kritikken mot nyere boliger?.....	62
Hold i påstandene, eller ubegrunnet kritikk?	62
'Til tross for' og midlertidighet.....	65
5.3 Behovet for normer og krav i planleggingen	67
Kapittel 6 Konklusjon og avslutning	70
6.1 Oppsummering og konklusjon.....	70
6.2 Refleksjoner og forslag til videre forskning.....	72
Litteraturliste.....	74
Litteratur.....	74
Liste over figurer og tabeller.....	77

Kapittel 1 Innledning

1.1 Tema, formål og problemstilling

Da Ketil Moe, en av forfatterne bak boken «Hva er en god bolig?», gjestet NRKs radioprogram Ekko, svarte han dette på spørsmålet om hva en god bolig er: «Det er en bolig som passer til det livet du lever i dag, og som skal gjøre det livet lettere og enklere». Han trakk frem følgende kvaliteter som viktige: rom som er lette å møblere og kan brukes på forskjellige måter etter hvert som familien forandrer seg, hyggelig utsikt, mye dagslys, økonomi og størrelse. De to siste punktene var forklart med «ikke så dyr at du har problemer med den», og «ikke så liten at du må flytte når du får flere barn» (2018). I boken gir han og medforfatter Johan-Ditlef Martens uttrykk for at mange nyere boliger ikke innehar en del disse egenskapene, og at bokkvaliteten dermed ikke er så god som den burde være.

Forfatterne er ikke de eneste som diskuterer bokkvalitet i dagens boliger. Den siste tiden har debatten kanskje i størst grad handlet om estetikk og arkitektonisk uttrykk, blant annet gjennom en gruppe som leder det de kaller et arkitekturopprør. De, og mange andre, gir uttrykk for at dagens boliger ikke sikrer tilstrekkelig bokkvalitet for beboerne, og at de også preger områdene de er en del av negativt, og dermed også menneskene som ferdes der. Fagpersoner, det vil si representanter fra ulike felt tilknyttet byutvikling og boligutbygging, kritiserer stadig endringer i normer og regler, blant annet når det gjelder krav til lysinnslipp i boliger. Aktørene bak større boligprosjekter, som Løren, Ulven og Ensjø, får kritikk for å bygge mørke, trange og triste nabolag og bydeler. Gjennom den offentlige debatten kan man dermed få inntrykk av at dagens boliger bygget etter dagens normer og krav ikke holder samme kvalitet som det som ble bygget fra etterkrigstiden, etter de normer og krav som gjaldt da, og frem til rundt starten av nittitallet. Kritikken retter seg spesielt mot mindre boliger.

De som bor i disse boligene, hører vi derimot mindre til. Med unntak av Løren-rapporten («Lærdom fra Løren: en tverrfaglig evaluering av utviklingen fra 2002 til 2019»), som utbyggeren Selvaag bestilte for å evaluere prosesser og resultater i den raske utviklingen av området, er det i nyere tid også få prosjekter som blir evaluert av aktørene. Å få frem beboerne syn på egen bokkvalitet, og jeg ønsker med denne oppgaven å fylle dette gapet i litteraturen. Er det slik at beboere i nyere boligprosjekter har den samme opplevelsen som

kritikerne, eller er det sprik mellom hva kritikere, andre fagpersoner og beboere mener? Jeg vil undersøke om det er hold i disse påstandene og hvordan beboere selv oppfatter bokkvaliteten. Jeg vil fokusere på byboliger, mer spesifikt leiligheter i tett bebyggelse i nyere boligprosjekter i Oslo. Denne typologien er i større grad kritisert, og det er denne typen boliger som det i hovedsak planlegges for og bygges i Oslo. Det ble i 2018 bygget i overkant av 4000 boliger i Oslo, hvorav tre av fire boliger var i blokkbebyggelse. De siste ti årene har nesten 65 prosent av boligbyggingen foregått i indre by, og her utgjør blokkbebyggelse nesten alle nye boliger. Boligbyggingen har vært størst i indre øst, spesielt i områdene Ensjø, Kværnerbyen, Løren og Bjørvika (Oslo kommune, u.å. a). Det er anslått et behov for rundt 100 000 nye boliger frem mot 2030 for å imøtekomme befolkningsveksten (Oslo kommune, u.å. b).

Gjennom denne oppgaven ønsker jeg derfor å se på **hvordan beboere i nyere boligprosjekter oppfatter egen bokkvalitet**. Jeg ønsker å finne ut av **om det er diskrepans, eller om det stemmer overens med, hvordan bokkvaliteten i tilsvarende prosjekter blir fremstilt av kritikere**. Til slutt vil jeg se på hvordan man i planleggingen kan sikre bokkvalitet gjennom utforming og bruk av normer og krav.

1.2 Bakgrunn: Boligens utvikling fra krigen og til i dag

For å sette temaet og problemstillingen ytterligere inn i kontekst, vil jeg først kort gå gjennom endringene i boliger og kvalitet fra annen verdenskrig og til i dag.

Om boligproblemet og grunnlaget for Husbanken

Oslo Byes Vels boligundersøkelse fra 1942-1943 dannet det faglige grunnlaget for standarden 'tre rom og kjøkken' for familieboliger. Undersøkelsen var organisert av Oslo Byes Vel og var en registrering av brukererfaringer i typiske boligbygg i Oslo fra før andre verdenskrig. Undersøkelsen skulle være bakgrunnsmateriale for retningslinjer for boligbyggingen etter krigen, og det ble satt en nødvendig minstestandard og minste kvalitetsnivå i boligbyggingen (Gunnarsjaas, 2021). Gjennom undersøkelsen ble det konkludert med at toromsboligen var ubrukelig som familiebolig, og den viste at trangboddheten var verre enn tenkt (Guttu, 2003, s. 55; Guttu, 2011, s. 16). Boligbygging var sentralt for gjenreisningen etter annen verdenskrig, og det ble økt fokus på sosial boligbygging. Målet var gode boliger for alle. Dette ansvaret fikk blant annet Husbanken.

Opprettelsen av Husbanken ble sett på som den rasjonelle løsningen på problemer knyttet til finansiering av boligbyggingen; det finansielle problemet var å *«få opp den nye boligmassen uten at husleiene blir uoverkommelige for de brede lag av folket, og uten at en stiller krav om for store kapitalinnskudd fra dem som skal bo i husene»* (Hoffmann, 1946, s. 14). Husbanken ble det organet som det offentlige skulle benytte seg av for å støtte boligreisningen som var nødvendig for å få husleiene ned på et sosialt forsvarlig nivå. Husbanken kunne i større grad enn de private bankene fordele risikoen med de høye lånene på hele samfunnet (Hoffmann, 1946, s. 18). Husbankens formål var å finansiere gjenreisning og nybygging, dekke hele lånebehovet (utenom tilskudd), og virke i alle deler av landet (Guttu, 2003, s. 57). Det skulle i tillegg være en husnemnd i hver kommune som skulle jobbe med boligspørsmålet. Alle lånesøknader skulle sendes til denne, og nemden skulle bestemme i hvilken rekkefølge de burde imøtekommes. De byggetiltakene som hadde størst samfunnsmessig interesse skulle komme i første rekke. Søknadene ble oversendt Husbankens takstnemnd til forhåndstakst, og deretter gikk saken til kommunestyret. De skulle avgjøre om de ville være med på lån og eventuell støtte (1946, s. 19).

Lån fra Husbanken skulle altså «være tilgjengelig for alle som ville bygge innenfor bankens kostnads- og (i første omgang forholdsvis vide) arealgrenser» (Guttu, 2003, s. 59). Det skulle være tilgang på boliger av alle typer og eieformer. Boligdirektoratet skulle sette standarder, samt utarbeide retningslinjer og typetegninger, og sørge for at retningslinjene ble fulgt i praksis. Normene som ble utarbeidet skulle garantere en minstestandard og samtidig sette grenser for «urimelig overforbruk». Vanlige familieeileigheter skulle ha minst tre rom (2003, s. 60). Det viste seg likevel vanskelig å innfri målene for boligbyggingen. Dette var i hovedsak på grunn av underskudd av ressurser, som arbeidskraft og materialer (2003, s. 63).

Husbankens retningslinjer og endringer i krav og standard

Boligdirektoratet utarbeidet retningslinjene for planlegging av småhus for Husbankfinansierte boliger, og det ble mulig å stille krav til standard for å gi lån (Guttu, 2003, s. 67).

Retningslinjene satte en standard på minst tre rom og kjøkken for småhus, men det var ingen spesifikke størrelseskrav for boligen. Det ble sett på som uforsvarlig å skulle gå under denne standarden (Guttu, 2003, s. 69). På 1950-tallet ble det likevel vist hvor smått man kunne bygge, og standarden ble utfordret. Arealgrensen ble satt ned til 100 kvadratmeter, og ble senere ytterligere satt ned til 80 kvadratmeter (2003, s. 79). Olav Selvaag foreslo i 1952 å bygge småboliger på 50 kvadratmeter, men boligrådmannen betraktet dette som en reduksjon av boligstandarden. Arkitektforeningen mente også at «iveren etter å bygge billig hadde overskredet grensen for det forsvarlige» (Guttu, 2003, s. 88).

I etterkrigstiden ble funksjonstankegangen viktig. Plass for familiens samvær, felles måltider, faste sovesteder for alle familiens medlemmer, rekreasjon og husarbeid ble trukket frem som viktige kvaliteter (Guttu, 2003, s. 117). I tillegg var det råd om form, innredning og utstyr. Bad- og vaskerom var ikke betingelse for finansering fra Husbanken (Guttu, 2003, s. 119).

Boligene blir mindre

De siste tretti årene har utviklingen gått i retning mindre areal per person, endrede standarder og økende boligpriser. På åtti- og nittitallet bar boligbyggingen i landet preg av velstand. Dette kom som en følge av den økonomiske situasjonen i landet. Det var blandet bebyggelse – både småhus, blokker og terrassehus (på nittitallet hovedsakelig de to førstnevnte typologiene). Gjennomsnittlig boligareal per person har økt fra 40 kvadratmeter i 1980 til 60 kvadratmeter i 2017. Dette betyr ikke at boligene har blitt større, men heller at

husholdningene har blitt mindre med færre personer i hver bolig. Arealet på gjennomsnittsboligen har sunket med over tretti kvadratmeter, fra 150 til 129 kvadratmeter. (Martens og Moe, 2018, s. 327). Frem til 2000-tallet var det faglig og politisk enighet om at en bolig for enslige skulle være på minimum to rom og kjøkken, hvilket i praksis betyr et minstekrav på 50 kvadratmeter. Oslo kommune har senere redusert minstearealet fra 40 til 35 kvadratmeter (Martens og Moe, 2018, s. 329), og leilighetsnormen åpnet for at det ville bli flere og mindre leiligheter. Leilighetsnormen åpner for maksimum 35 % leiligheter med 30-50 kvadratmeter bruksareal (BRA) og minst 40 % leiligheter med BRA på minst 80 kvadratmeter (av sistnevnte kan inntil 20 % bygges med utleieenhet inkludert i bruksarealet) (Lene Schmidt, 2014).

Husbankstandarden

Frem til årtusenskiftet var omtrent halvparten av boligbyggingen i landet lånefinansiert av Husbanken (Husbanken, 2020). Minstestandarden, som ofte blir omtalt som 'husbankstandarden', skulle være oppfylt for å få oppføringslån. Husbanken har gjennom sin virksomhet hatt definisjonsmakt når det gjelder begrepene bo- og boligkvalitet. Videre følger derfor en gjennomgang av hva husbankkravene inneholder.

Kravene for minstestandard har blitt endret gjennom årene, men målet har alltid vært å sikre 'alminnelig god bokvalitet'. I sin veileder lister Husbanken opp en rekke funksjonskrav og normer for plassbehov i boliger (2-, 3- og 4-romsboliger). Boligen i sin helhet skulle være «så stor og planlagt slik at den kan fungere tilfredsstillende for det antallet personer boligen er planlagt for», og skulle inneholde stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré, boder og privat uteplass. Det var ikke fastsatt minimumskrav for boligen i sin helhet, men plassbehovet vil i stue og kjøkken øke med boligens totale størrelse og kapasitet (Husbanken, 1998, s. 4). Stuen skulle være et rom egnet for samvær for beboere og gjester, og det skulle være fri plass til passasje og lek. Stuen skulle ha dagslys og utsyn som gjorde rommet egnet til allsidig bruk. Husbankens anbefaling var at lysflaten skulle være 15-20 % av gulvarealet (Husbanken, 1998, s. 5). Kjøkkenet skulle være en hensiktsmessig plass for matlaging med nødvendig innredning og utstyr. I 3- og 4-romsboliger med stue og kjøkken med åpen løsning måtte kjøkkenet kunne deles av slik at det ble et eget rom med vindu. Kjøkkenet burde alltid ha vindu som kunne åpnes, og det skulle kunne gi gode lys- og utsynsforhold (Husbanken, 1998, s. 6). Soverommet skulle være egnet til hvile og opphold, og det skulle være plass til seng, skap og

av-/påkledning. Boliger med to rom og over skulle ha minst ett soverom med plass til en parseng med størrelse på 180x210 cm, og kun ett soverom skulle ha direkte atkomst fra stue, slik at det var skjermet mot støy og innkikk (1998, s. 5). Bad/vaskerom skulle være egnet for personlig hygiene og vask og tørk av tøy. Det skulle være plass til toalett, vask, dusj, vaskemaskin og tørk av tøy. I likhet med soverommet skulle atkomst til badet være fra gang og dermed være skjermet fra stue og kjøkken (Husbanken, 1998, s. 7). Boligen skulle også ha en bod egnet for oppbevaring av mat, klær, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler, mv. Den private uteplassen skulle være egnet til rekreasjon og opphold og kunne være enten på bakkeplan eller balkong. Uteplassen burde være skjermet mot innsyn, ferdsel og sjenerende aktiviteter og ha solinnfall. (Husbanken, 1998, s. 9). Husbankkravene ble ikke tatt inn i plan- og bygningsloven da omfanget av deres virksomhet ble redusert og endret.

1.3 Videre gang i oppgaven

Kapittel 2 tar for seg det faglige og teoretiske rammeverket for oppgaven. Dette danner grunnlaget for diskusjonen av funnene.

I **Kapittel 3** presenterer jeg valgt forskningsdesign og metode. Kapitlet inneholder også refleksjoner rundt forskningens kvalitet og verdi.

I **Kapittel 4** blir de empiriske funnene presentert. Først er det en gjennomgang av de valgte case-områdene. Deretter presenteres kritikken mot nye boligprosjekter, inndelt etter ulike grupper. Funn fra intervjuer med beboerne i case-områdene blir presentert til slutt.

Kapittel 5 inneholder en diskusjon av funnene i lys av teorien som blir presentert i kapittel 2.

Funn og konklusjoner oppsummeres til slutt i **Kapittel 6**.

Kapittel 2 Rammeverk: faglig og teoretisk tilnærming

Det er noe begrenset forskning på og kunnskap om beboeres oppfatning av egen bokkvalitet, spesielt med grunnlag i kvalitativ forskning. Målet med denne studien er å få mer kunnskap om temaet, og dermed bli en del av kunnskapsgrunnlaget, samt være et bidrag til debatten omkring bokkvalitet og planlegging. Videre kommer en gjennomgang av eksisterende teori om teamet. Dette danner det teoretiske rammeverket for diskusjonen av funnene.

2.1 Bokkvalitet og andre relaterte begreper

Denne oppgaven tar for seg begrepet bokkvalitet, og det er i utgangspunktet dette begrepet som skal bli forklart i dette kapitlet. Det er likevel også nyttig å ha et klart bilde av andre begreper knyttet til bokkvalitet. Dette både for at det skal være mulig å skille mellom de ulike begrepene, og fordi begrepene relaterer til hverandre. De andre begrepene er *boligkvalitet*, *byggeteknisk kvalitet* (eller byggekvalitet), *arkitektonisk kvalitet*, *stedskvalitet* og *områdekvalitet*.

Begrepsavklaring: Kvalitet versus standard

Først kommer en liten avklaring om kjernen i begrepet bokkvalitet, det vil si *kvalitet*. Ordet kvalitet blir ofte blandet sammen med andre liknende begreper, spesielt *standard*. Disse begrepene har ulik betydning. I en rapport utarbeidet av Arkitektbedriftene i Norge (AiN) og Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) blir begrepet forklart på følgende måte. Kvalitet viser til hvordan noe er, i dagligtale viser det ofte til egenskaper som er verdsatt eller vurderte i henhold til visse krav. Kvalitet brukes da som et uttrykk for et nivå på ytelser, utførelse eller arbeidsmåter, som kjennetegnes ved en fremragende kombinasjon av egenskaper. I henhold til Norsk Standard defineres kvalitet som «i hvilken grad en samling av iboende egenskaper oppfyller behov eller forventning som er angitt, vanligvis underforstått eller obligatorisk». I rapporten skilles det mellom en teknisk/naturvitenskapelig definisjon og en humanistisk/estetisk definisjon av kvalitet. Den første definisjonen knytter seg til en objektiv målbar verdi som kan etterprøves. Etter den andre definisjonen er kvalitet en opplevd verdi, gjerne definert ut fra menneskelige sanser og behov, samt gjennom offentlig aksept som står seg over tid (2017, s. 8). I rapporten beskrives kvalitet også «som en registrert sum av

egenskaper som karakteriseres som positive, ut i fra [sic] analyse eller rådende oppfatning» (2017, s. 119).

Standard refererer på sin side til et nivå på ytelser, utførelse eller arbeidsmåter som for tiden er allment akseptert eller som de involverte partene er enige om å legge til grunn – et relativt mål (2017, s. 119). I denne oppgaven er det hovedsakelig begrepet kvalitet som blir benyttet, da med innholdet som forklart her.

Relaterte kvalitetsbegreper

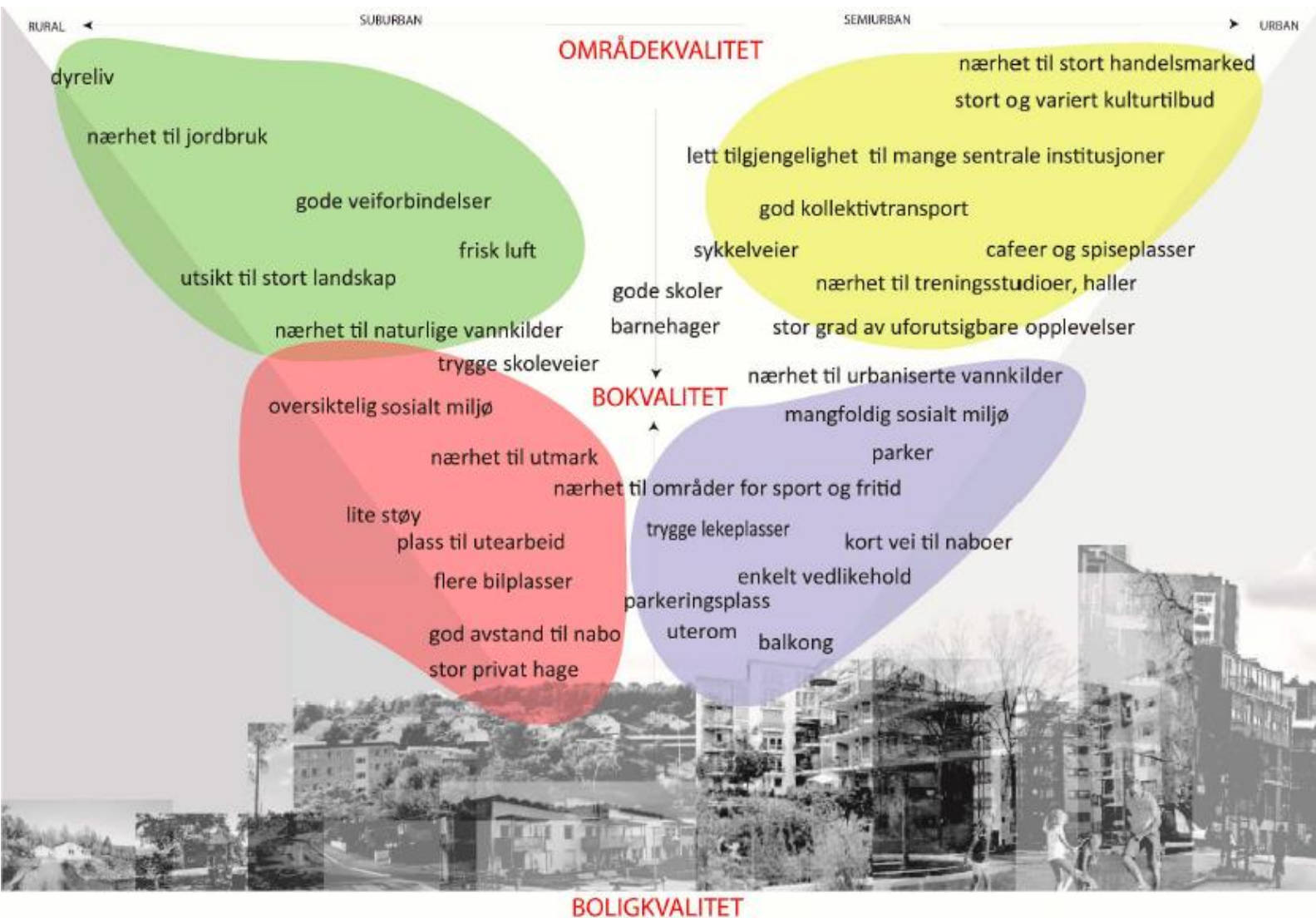
Boligkvalitet blir i en NIBR-rapport definert som «boligens tekniske standard og brukspotensial» (Barlindhaug et al., 2014, s. 123). Det handler altså om selve boligen, dens innhold og brukspotensial, inkludert planløsning. Boligkvalitet er stedsuavhengig, det vil si at en bolig som har høy boligkvalitet har det uavhengig av lokasjon. Boligkvaliteten er knyttet til *byggeteknisk kvalitet*, som omfatter tekniske og funksjonelle kvaliteter. Den tekniske kvaliteten til boliger blir i dag sikret gjennom minstekrav i teknisk forskrift. Det er TEK17 som er gjeldende teknisk forskrift per dags dato. *Arkitektonisk kvalitet* kan beskrives som et samspill mellom tekniske, funksjonelle og estetiske aspekter innenfor arkitektur. Begrepet omhandler enkeltbygg og bygninger i samspill, og inkluderer helheten i byer, tettsteder og landskap (Arbeidsforskningsinstituttet, 2020, s. 6). *Områdekvalitet* kan ses på som en sum av de kvalitetene man finner på områdenivå, og rommer blant annet parker og andre blå-grønne strukturer, sosial infrastruktur, næringstilbud, og så videre. *Stedskvaliteter* er alt fra fysiske ting til abstrakte ideer som et sted har. Disse brukes ofte i kartleggingsfasen ved utviklingen av et sted.

Bokkvalitet

Jon Guttu definerer i sin doktorgradsavhandling «Den gode boligen» (2003) bokkvalitet som «egenskaper ved det å bo som tillegges verdi». Bokkvalitet blir av Barlindhaug et al. definert som boligkvalitet i kombinasjon med områdekvaliteter gitt av karakteren på det området hvor boligen er lokalisert. Barlindhaug et al. forklarer også at bokkvalitet på individnivå kan forstås som individuelle oppfatninger av estetikk eller opplevelser av sosiokulturelle forhold (2012, s. 117)

Bokkvalitet er, til forskjell fra boligkvalitet, stedsavhengig. Der boligkvaliteten omfatter selve boligens kvaliteter, handler bokkvalitet i tillegg om området og nabolaget rundt boligen, dette være seg sol- og lysforhold, støy, tilgangen og kvaliteten på grøntområder og utearealer, fasiliteter, områdets karakter og sosiale forhold. I en rapport om bokkvalitet og bærekraft utarbeidet av SINTEF, blir det lagt vekt på at hva som tillegges verdi varierer med tid og sted. Bokkvalitetene har ifølge denne rapporten endret seg sterkt, men det er noen kvaliteter som holder seg stabile, slik som eneboligidealet. Et slikt syn på bokkvalitet, altså at det betraktes som relative og skiftende egenskaper, innebærer brudd med standard- og normtenkningen ellers. Forfatterne bak SINTEF-rapporten er også enige i at begrepet omfatter både de fysiske egenskapene ved boligen (boligkvalitet) og nærområdet den inngår i, samt egenskaper ved boformen. Det fysiske bomiljøet (boligen) legger begrensninger for beboernes livsform, og utformingen av boligene vil over tid bli påvirket av livsformene (2005, s. 11).

Barlindhaug et al. (2012, s. 118) har bygget opp en analysemodell som sorterer kvalitetskrav ut fra hvilke områdekarakterer som gjør seg mest gjeldende. Denne er bygget opp på grunnlag av studier som har undersøkt hvilke kvaliteter som verdsettes ved valg av bolig. De har delt inn og kategorisert fire områdetyper. Disse er urban, semiurban, suburban og rural. Dette utgjør 'x-aksen' i modellen (se figur 1 under). Preferansen for de ulike kvalitetene er plassert langs en 'y-akse'; denne går fra boligkvalitet til områdekvalitet. Modellen bygger også på forståelsen av bokkvaliteter som relative og stedsavhengige. Rapporten viser for blant annet til at lagringsmuligheter blir rangert like høyt som solforhold og at det er godt dimensjonerte og møblerbare rom. Resultatene fra deres analyse viser at det er ulike kvaliteter som vektlegges ved kjøp av små leiligheter og store leiligheter. Gjennom rapporten kommer det frem at betalingsvilligheten er høy for attraktive bymessige omgivelser og andre områdekvaliteter, men at betalingsviljen knyttet til ulike boligkvaliteter var mindre (2012, s. 142). Definisjonen av bokkvalitet som stedsavhengig faktor er sentralt for diskusjonen i denne studien.



Figur 1: Illustrasjonen viser en analysemodell med ulike kvaliteter plassert langs aksene boligkvalitet–områdekvalitet og urban–rural. Barlindhaug et al. (2012).

Krav til bokkvalitet blir primært sikret gjennom lovgivningen på området (plan- og bygningsloven). Det kan stilles krav til arealbruk, utnyttelse, byggehøyder, utearealer, leilighetssammensetning, og så videre i reguleringsplaner (eller områdereguleringer, om dette finnes). Minstekrav til teknisk kvalitet er fastsatt i teknisk forskrift (TEK17 er gjeldende per dags dato). I Oslo vil også ytterligere normer og krav, som blant annet parkeringsnorm og utearealnormen, gi føringer for bokkvaliteten.

Hvilke kvaliteter må være til stede?

Det er ganske varierende meninger knyttet til hvilket innhold begrepet rommer. Det er likevel noen kvaliteter som går igjen når 'god bokkvalitet' blir beskrevet. Helt innledningsvis ble Ketil Moe sitert. Han sa følgende om hva en 'god bolig' er: «Det er en bolig som passer til det livet du lever i dag, og som skal gjøre det livet lettere og enklere». Dette innebærer ifølge ham rom som er lette å møblere og kan brukes på forskjellige måter etter hvert som familien forandrer seg, hyggelig utsikt og mye dagslys. Boligen må «ikke være så dyr at du har problemer med den», og «ikke så liten at du må flytte når du får flere barn» (NRK, 2018).

I rapporten «Bo- og boligkvalitet», som er utarbeidet av Arkitektbedriftene i Norge og Norske Arkitekters Landsforbund, blir det lagt frem en liste over eksempler på viktige kvaliteter som bør ligge til grunn når boliger og boområder skal utvikles; denne er ikke utømmelig.

Kvalitetene blir presentert på mikronivå (bolig og boområde) og mesonivå (bydel), og er kommet frem gjennom boligundersøkelser, seminarer og studier av faglitteratur. De mener det er mulig å oppnå gode bokkvaliteter uten at alle de aktuelle kvalitetene er oppfylt, men at det krever riktige, helhetlige prioriteringer, samt at man kompenserer for kvaliteter en ikke klarer å oppnå (2017, s. 10). De skiller mellom arkitektoniske, tekniske, funksjonelle og opplevelsesmessige egenskaper. Det første innebærer god funksjonalitet, utførelse og estetikk. De tekniske egenskapene er «det som er bra uansett», og i avspeiler seg i lover, standarder og kvalitetsregimer. De funksjonelle egenskapene innebærer at det fungerer hensiktsmessig i forhold til dagens kjente bruksbehov. De opplevelsesmessige egenskapene er kvaliteter som gode dagslysforhold, siktlinjer, varierte møbleringsmuligheter, plass, etc. (2017, s. 119-120).

Hvis vi skal sammenfatte de ulike meningene omkring bokkvalitet til en definisjon og finne et minste felles multiplum, vil definisjonen romme de følgende kvalitetene:

- Bolig med praktisk og fleksibel planløsning, med nok lagringsplass og muligheter for endring ved behov.
- Gode sol- og lysforhold både inne og ute.
- Lite støy.
- Mulighet for privatliv.
- Rekreasjonsmuligheter.
- Nærhet til service- og kulturtilbud.

Dette er gjort med bakgrunn i Martens og Moe (2018), AiN og NAL (2017) og Barlindhaug et al. (2012). Sosioøkonomiske forhold er også en faktor. Dette tar de neste avsnittene for seg.

Både AiN- og NAL-rapporten og Martens og Moe peker på at det kan være lurt å skille mellom boliger for varig opphold ('fullverdig bolig') og midlertidig tilholdssted/husvære ('bolig med redusert standard', f.eks. studentboliger), både når det gjelder utforming av normer og krav og i vurderingen av kvaliteter (2017, s. 127). Oslo kommune har også utarbeidet en policy for bokkvalitet i små boliger.

2.2 Flytting, nabolagspreferanser og boligatferd

Maarten van Ham skriver i artikkelen «*Housing Behaviour*» at ideen om at husholdninger selv velger hvordan og hvor de bor kan være misvisende, selv om begrepet og konseptet 'boligvalg' er mye brukt i litteratur om bolig. Begrepet har i seg selv også positive konnotasjoner, likevel er det slik at valgmulighetene når det kommer til tilgjengelig og egnet bolig er veldig begrenset for de fleste husholdninger. Selv om noen huseiere har større utvalg i boligmarkedet, er de reelle valgmulighetene begrenset for de fleste husholdninger også i eiemarkedet. Reelt valg er altså begrenset for de fleste husholdninger, både i leiemarkedet og eiemarkedet (2012, s. 47).

Van Ham skriver at valgmulighetene for en spesifikk bolig avhenger av behovene og preferansene til husholdninger innenfor et valgsett bestemt av husholdningenes ressurser og restriksjoner, samt muligheter og begrensninger i boligmarkedet (Mulder og Hooimeijer, 1999 referert i Van Ham, 2012, s. 47). Ressurser, for eksempel inntekt, og muligheter, som tilgangen på passende boliger i et område, gjør valgmulighetene for husholdningene større. På den annen side kan restriksjoner, som at en har behov for å bo i nærheten av arbeidsstedet, og begrensninger, som mangelen på finansiering (for eksempel lån) eller rimelige boliger, gjøre valgmulighetene mindre (Van Ham, 2012, s. 47).

Å forstå hvorfor folk velger spesifikke typer boliger, gjøres vanskeligere ved at boliger er et såkalt sammensatt gode (Clark og Dieleman, 1996 referert i Van Ham, 2012, s. 48). Dette betyr at en bolig har flere ulike karakteristikk eller egenskaper, som rådighet, størrelse, kvalitet, nabolag, tilgang på jobb, private og offentlige tjenester, og (relativ) beliggenhet. Det er ikke mulig å kjøpe én av disse egenskapene separat. Siden boliger er sammensatte goder, må de fleste husholdninger kjøpslå/gjøre et valg mellom de ulike egenskapene, og velge en bolig som møter den eller de viktigste behovene og preferansene. Dette må skje innenfor kjøperens budsjettstramme og hva som er tilgjengelig i boligmarkedet.

Når det kommer til flytting, er det ofte slik at husholdninger blir værende i suboptimale boliger over lengre tid, fordi det å flytte er forbundet med høye transaksjonskostnader, det vil si at det er høye kostnader knyttet til det å endre bosituasjon eller boforhold. Van Ham påstår det betyr at bare mennesker som nylig har flyttet bor i en bolig som passer med sine preferanser. Husholdninger endrer også preferansene sine slik at de er oppnåelige innenfor de

reelle valgmulighetene. Denne formen for kognitiv dissonans gjør at det derfor er vanskelig å måle boligpreferanser. Mange husholdninger har få valgmuligheter, og dette betyr at ikke alle husholdninger har mulighet til å bo i en bolig som møter deres ønskede preferanser. Mangelen på boliger som er egnede og overkommelige når det gjelder økonomi, gjør at mange husholdninger med et ønske om å flytte ikke har mulighet til det. De som flytter må ofte velge mellom ulike egenskaper eller kvaliteter (Van Ham, 2012, s. 49).

Det er individuelle preferanser som ligger bak valg av en spesifikk bolig eller boligtype. De individuelle preferansene kan være smak, livsstil og identitet (Michelson, 1999 referert i Van Ham, 2012, s. 51). Det gjør det dermed vanskelig å objektivt måle hva som ses på som gode kvaliteter, fordi disse vil være ulike fra person til person.

Van Ham hevder også at husholdninger i økende grad ser på det å eie bolig som en investering. Et ønske om å tjene penger ved salg av boligen kan derfor påvirker hvilke egenskaper en vektlegger ved boligkjøp, for eksempel når det gjelder type bolig, størrelse og beliggenhet (2012, s. 50). Å eie bolig kan også være et mål i seg selv. Da er det ikke nødvendigvis sånn at de ulike aspektene ved boligen er så viktige, men heller det at man eier. Da har man også mulighet til å gjøre boligkarriere. I Norge står eierlinjen sterkt i samfunnet, og det har vært bred politisk enighet om denne. At det man flytter til er 'bedre' enn det man flyttet fra, er sentralt i ideen om å gjøre boligkarriere.

W.A.V. Clark et al. siterer Coulson et al. i artikkelen «Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes». De mener det er viktig å ta inntekten i betraktning når man ser på valg av nabolag, fordi det er en dominant faktor i nabolagskarrieren og boligkarrieren. Boligeiere har høyere sannsynlighet for å ha en høy grad av tilfredshet enn leietakere (2005, s. 326). Det å ikke være tilfreds har en sosio-økonomisk dimensjon. De som bor i lavinntektsnabolag er mer misfornøyd enn de som bor i mer velstående nabolag. Misnøyen er også høyere i nabolag med høy tetthet (Parkes et al., 2002 referert i Clark et al., 2005, s. 325). De ser også på rollen av nabolaget og finner at en signifikant andel av de som flytter utelukkende ser på bakgrunn av nabolag (Clark et al., 2005, s. 333).

2.3 Relevans

Litteraturen kan oppsummeres i noen punkter som er av særlig betydning for diskusjonen av resultatene. Det første punktet er at man må se på bokkvalitet som en faktor av boligkvalitet og områdekvaliteter. Boligkvalitet er i seg selv stedsuavhengig, mens bokkvalitet er stedsavhengig. Kvalitetene må derfor ses opp mot den konteksten boligen er i. Barlindhaug et al. (2012) kategoriserer dette i fire områder, hvorav det ene er urban (tett på sentrum, med tett bystruktur). Denne studien ser på nye boliger i by, og resultatene må derfor diskuteres i den konteksten. Det andre punktet er knyttet til boligvalg, boligatferd og preferanser, som presentert i Van Ham (2012) og Clark et al. (2005). Boliger er sammensatte goder, og husholdninger må derfor velge mellom ulike kvaliteter eller egenskaper ved flytting. Dette må gjøres innenfor husholdningens budsjettskranke og hva som er tilgjengelig i markedet. I tillegg ligger det individuelle preferanser, som blant annet smak, livsstil og identitet, bak boligvalg.

Kapittel 3 Metode og forskningsdesign

I denne delen vil det blir gjort rede for valg av metode og forskningsdesign. Utvalg og informanter presenteres. Kapitlet inneholder også refleksjoner rundt forskningens kvalitet, reliabilitet og forskerens rolle.

3.1 Om valg av forskningsdesign og intervju som metode

Kunnskap om fagpersoners oppfatninger om bokkvalitet er basert på dokumentstudier og studie av medieoppslag. Medieoppslagene er i hovedsak funnet ved søk i Retriever, samt jevnlig gjennomgang av de største mediene. Hovedsakelig Aftenposten.

Formålet med oppgaven er å finne ut av hvordan beboere i nyere boligprosjekter oppfatter egen bokkvalitet. For å få inngående kunnskap om dette ble det nødvendig å snakke med beboere, og det var naturlig å velge en kvalitativ forskningsmetode. Studien er derfor basert på semistrukturerte dybdeintervjuer av beboere i caseområdene. Områdene er Ensjø og Kværnerbyen; disse blir grundigere presentert i kapittel 4. Ensjø er ennå ikke helt ferdig utviklet, derfor er hovedvekten av informantene fra Kværnerbyen. Her var det også lettere å få tak i informanter.

Intervju som metode

En fordel ved å benytte seg av intervju, er at det gir oss tilgang til andres observasjoner og deres indre erfaringer, og det brukes derfor mye innen kvalitativ forskning (Weiss, 1994, s. 1). Intervjuer med informanter gir forsker mer fleksibilitet, fordi det tillater en å gjøre justeringer underveis dersom ny eller ukjent informasjon dukker opp. En annen fordel med kvalitativ metode, og mer spesifikt kvalitative intervjuer, fremfor kvantitativ metode, er at forskeren har mulighet til å få mer informasjon dersom det er nødvendig. Metodens natur tilsier en mye mindre gruppe respondenter eller informanter, og analysen baserer seg i større grad på tolkning, sammendrag og samordning (Weiss, 1994, s. 3). Derfor vil også funnene bli supplert med, eller støttet av, sitater og beskrivelser. Robert S. Weiss antyder at mange kanskje vil se på resultatene fra en kvalitativ intervjustudie som anekdotiske fordi de baserer seg på informasjon fra en relativt liten gruppe respondenter, eller som impresjonistisk/subjektiv, det

vil si at de er upresise og resultatet av subjektiv 'kunst', heller enn objektiv vitenskapelig metode. Weiss mener denne nedvurderingen av kvalitativ kunnskap er ubegrunnet, og at kvalitative intervjuer bidrar med kunnskap som man ikke ville fått frem på andre måter (1994, s. 12). Jeg mener også at denne metoden gir muligheter for å få kunnskap som kvantitative data ikke tillater, fordi kvalitative intervjuer gir informantene mulighet til å gå i dybden på ulike temaer. Det er samtidig viktig å påpeke at det er utfordringer knyttet til å generalisere på bakgrunn av kvalitative data. Dette blir diskutert i de påfølgende avsnittene.

Utvalg og rekruttering av informanter

Det ble brukt en strategisk tilnærming for å rekruttere informanter. Dette betyr at man finner informanter som har egenskaper som er relevante for problemstillingen og caseområdene (Thagaard, 2018, 54). Hovedkriteriet for utvalget var at personene bor i et av caseområdene. I Kværnerbyen var alle aktuelle, siden alle boligene i området er nye. På Ensjø er det blitt begrenset til området som omtales som Ensjøbyen, fordi området også har noen eldre boliger. Informantene måtte ha bodd i sine respektive områder over en lengre periode, og avgrensningen ble her satt til seks måneder. Informantene måtte være over 18 år gamle, og på grunn av et ønske om spredning i alder ble det ikke satt en øvre aldersgrense.

For å rekruttere informanter prøvde jeg først å nå ut til ulike borettslag i de to områdene med forespørsel om de kunne være behjelpelige. Dette viste seg å være lite effektivt. Som alternativ strategi meldte jeg meg inn i en *Facebook*-gruppe for beboere i Kværnerbyen og publiserte en forespørsel der. I tillegg var det enkelte borettslag og sameier som til slutt var behjelpelige med å spre informasjon i sine respektive *Facebook*-grupper. Dette ga resultater, og informantene kontaktet deretter meg direkte for å melde interesse; korrespondansen gikk deretter over e-post. Bekjente i området ble også kontaktet for hjelp. Denne måten å rekruttere informanter på kan kalles for *convenience sampling* eller bekvemmelighetsutvalg (Weiss, 1994, s. 24). Presentasjon av utvalget følger på neste side.

Endelig utvalg

Informant	Husholdning	Sted	Leilighetstype	Eie/leie
1E, kvinne i 40-årene	Samboer	Ensjø	3-roms	Eier
1K, mann i 40-årene	Alene	Kvæernerbyen	2-roms	Eier
2K, kvinne i 20-årene	Samboer	Kvæernerbyen	2-roms	Leier
3K, kvinne i 20-årene	Alene	Kvæernerbyen	1-roms/hybel	Leier

Tabell 1: Informanter i utvalget.

Forskerens rolle, reliabilitet og refleksjoner rundt potensielle skjevheter

Det har generelt vært vanskelig å komme i kontakt med informanter. Flere potensielle informanter hadde ikke tid til å stille opp, eller besvarte ikke henvendelser. Det kan tenkes at det for eksempel er høyere terskel for å svare på henvendelser når den ikke skjer ansikt til ansikt, og den muligheten har ikke vært der på grunn av koronasituasjonen. I noen av *Facebook*-gruppene har det samtidig blitt publisert mange andre innlegg, slik at forespørselen om deltakelse i forskningsprosjektet har forsvunnet i mengden av innlegg. Utvalget er derfor lite. Jeg så det likevel ikke som hensiktsmessig å ha et spesielt mye større utvalg. Flere informanter ville nok gitt mer reliabilitet, men det er ikke sikkert det hadde endret oppgaven kvalitativt. Robert S. Weiss skriver at man i prosessen må stille seg selv spørsmålet om når en har fått 'nok' informasjon. Weiss mener man kan stoppe når man har avtakende utbytte, altså når informasjonen man får er overflødig eller perifer, det vil så når det nye du lærer tilfører for lite til å rettferdiggjøre tidsbruk og kostnadene ved å intervju (1994, s. 21).

Kvaliteten på intervjuene, og dermed informasjonen som kommer frem, avhenger av ferdighetene og kunnskapen til intervjueren (Kvale og Brinkmann, 2009, s. 99). Derfor er det viktig å ha et bevisst forhold til egen fremtoning, forutinntatthet, og så videre. Det faglige perspektivet til forskeren, og forskerens egne erfaringer, vil ha en betydning for hvordan dataene tolkes og hvordan analysen struktureres. Det samme gjelder valg av caseområder, intervjuobjekter, hva slags informasjon som vektlegges, og oppgavens vinkling. Jeg har forsøkt å ha et bevisst forhold til dette gjennom arbeidet med studien.

Reliabilitet handler om troverdigheten og konsistens i forskningen. Dersom studien blir gjennomført på nytt, og resultatene blir de samme, kan man si at studien har høy reliabilitet (Kvale og Brinkmann, 2009, s. 250). I og med at det i denne studien er få informanter, kan dette bidra til å svekke oppgavens reliabilitet. Jeg har derfor hatt et bevisst forhold til dette og forsøkt å ta hensyn til det i diskusjonen av funnene. Oppgavens validitet ville også blitt styrket dersom det var flere informanter. De samme hensynene må tas når det gjelder muligheten til å dra generelle slutninger. Siden studien tar for seg beboere i to boligprosjekter i Oslo, må også resultatene ses i denne konteksten, og resultatene er ikke direkte overførbare til andre boligprosjekter. Når det er sagt, så kan studien likevel bidra til at man får mer innsyn i og kunnskap om beboernes oppfatning om egen bokkvalitet. Det er også formålet med denne studien.

Det har blitt tilstrebet en viss variasjon i informanter, men dette var vanskelig, blant annet fordi det var få som var villige til å stille opp. Det er derfor blitt en overvekt av kvinner i utvalget. Den aldersmessige spredningen er noe begrenset (fra cirka 25 til 45), men dette reflekterer likevel gjennomsnittet i begge caseområdene. Det er flest informanter i små til mellomstore leiligheter. Dette reflekterer også det som finnes av leiligheter på begge områdene. Se tall på dette i kapittel 4. To av informantene eier egen leilighet, mens de to andre leier. Det var i utgangspunktet først tenkt å bare snakke med personer som eier, men det var enklere å rekruttere informanter hvis det også ble tatt med personer som leier bolig. Implikasjonene av dette blir diskutert i analysen av resultatene. At informantene selv melder seg kan også få utslag i resultatene, for eksempel ved at personene har en sak de ønsker å fremme eller en sterk mening i en retning. Det virker likevel ikke som dette er tilfelle.

Gjennomføring av intervjuer

Intervjuene var semistrukturerte. Det ble i forkant av intervjuene med informantene utformet en intervjuguide. Denne ble utformet med bakgrunn i den kritikken som har kommet frem, slik at det var et grunnlag for sammenlikning av resultater. Informantene fikk i stor grad snakke løst rundt spørsmålene, men intervjuguiden ble brukt der det var nødvendig og for å kontrollere at alle spørsmål var blitt svart på. Alle informantene ble stilt og svarte på de samme spørsmålene, men noen fikk også oppfølgingsspørsmål hvis det var relevant eller jeg trengte flere detaljer. Rekkefølgen på spørsmålene ble endret der det var mer egnet, ellers var

gangen i intervjuene i hovedsak lik på tvers av informantene. Alle intervjuene varte i 1-1,5 time.

Tre av intervjuene er gjort over videokonferanseplattformen *Zoom* på grunn av koronasituasjonen og gjeldende strenge smittevernregler i Oslo. Dette har noen ulemper. For det første er det vanskeligere å oppnå tillit enn ved personlige møter, fordi man ikke har mulighet til å oppnå samme form for øyekontakt. Intervjuet bærer også mer preg av å være et formelt 'møte' enn en naturlig samtale. I tillegg blir sviktende teknologi og problemer med å se eller høre motparten forstyrrende elementer. Ett av intervjuene er gjort ansikt til ansikt i Kværnerbyen. For at informasjonen som kom frem i intervjuene skulle bli gjengitt så korrekt som mulig ble intervjuene transkribert rett etter gjennomføring. Uttrykk og stemning ble også notert, slik at dette kunne benyttes til å tolke utsagn. Materialet ble deretter bearbeidet, og kodet etter ulike tema. Det er ikke gjort forandringer, verken språklig eller innholdsmessig. Dette er et bevisst valg. For det første vil informasjonen bli gjengitt så korrekt som mulig, og for det andre gir det mer innsikt i nyanser, følelse, og så videre.

3.2 Formaliteter

Meldeplikt, informasjon og samtykke

Dersom man i forskningsprosjektet skal behandle personopplysninger som kan spores tilbake til en person, må dette meldes til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Meldeskjema for personopplysninger ble sendt inn til NSD, og det ble vurdert at behandlingen av personopplysninger er i samsvar med personvernregelverket.

Informantene fikk informasjonsskriv om oppgaven i forkant av intervjuene. Denne ble utformet med grunnlag i mal fra NSD. Informasjonsskrivet inneholdt informasjon om prosjektet, omfang, hvordan data lagres og anonymisering foregår, samt informasjon om mulighet for å trekke samtykke. Informasjonen ble også lagt frem muntlig før intervjuet. Informasjonsskriv og samtykkeskjema finnes i vedlegg.

Anonymitet og konfidensialitet

All informasjon har blitt anonymisert i tråd med NSD sine retningslinjer. Navn og andre opplysninger som kan bidra til direkte identifisering er utelatt. Nøkkel oppbevares ikke på samme sted som anonymiserte intervjuer.

Oppbevaring av datamateriale

Oppbevaring av datamateriale gjøres etter gjeldende regler, og er ikke blitt lagret på egen enhet, i tråd med retningslinjer gitt av NSD. Opptak av intervju er gjort med diktafon knyttet til nettskjema. Dette er en løsning levert av Universitetet i Oslo, som også studenter ved NMBU kan benytte seg av, og opptakene er lagret i sikker sky-løsning. Denne portalen krever Feide-innlogging. Opptak er utelukkende avspilt i nettleser og er ikke blitt lagret på privat enhet. Alt av datamateriale, opptak og personopplysninger vil bli slettet ved prosjektslutt (ultimo juni 2021).

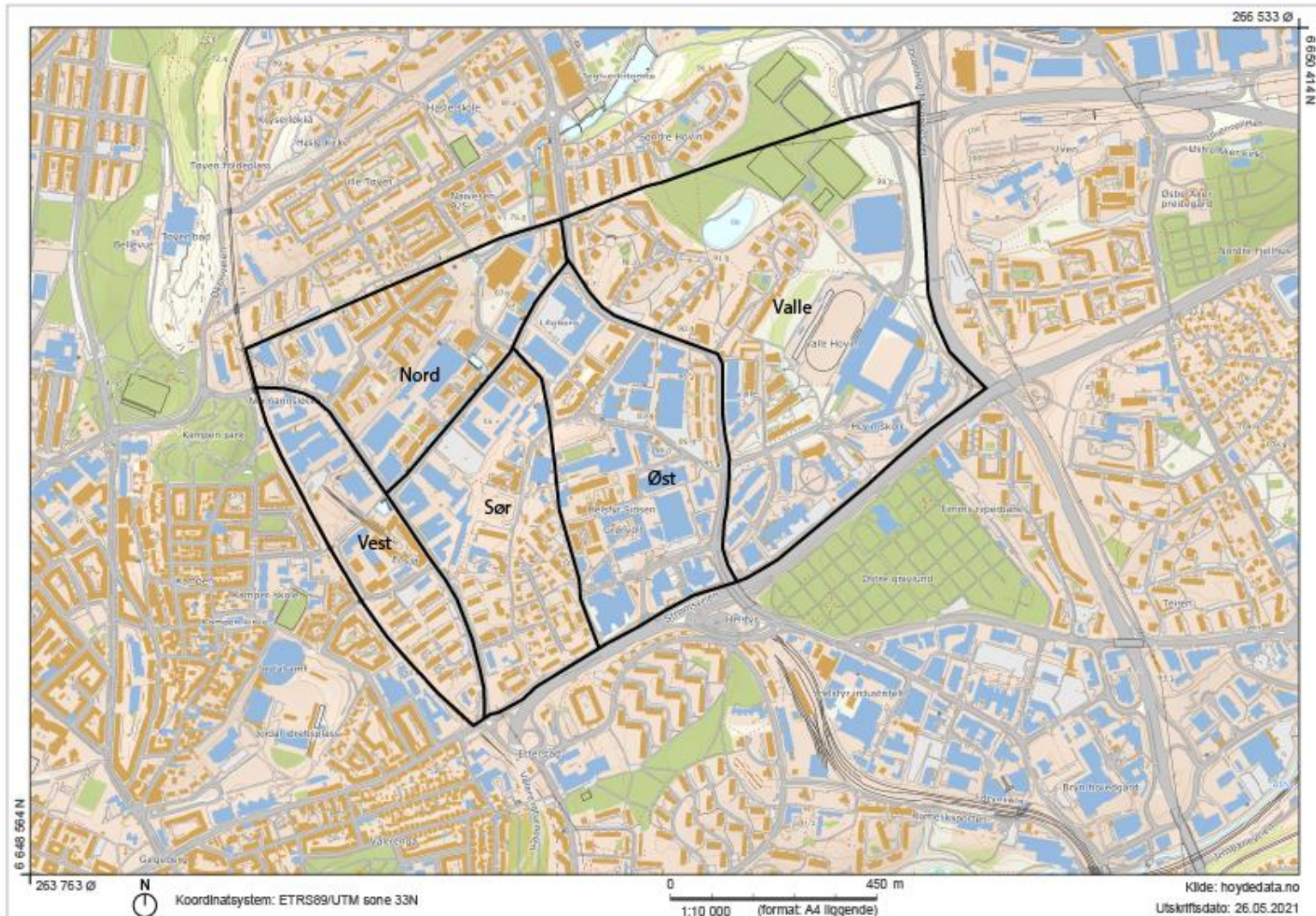
3.3 Avgrensninger i oppgaven

For at ikke omfanget av oppgaven skulle bli for stort, har det blitt gjort noen avgrensninger. For det første er det en avgrensning når det kommer til valg av caseområder. Jeg ønsket å se på nye boligprosjekter, og for enkelthetens skyld valgte jeg prosjekter som er planlagt og påbegynt etter 2000. Dette gjorde det lettere å se på sakene i Oslo kommunes planinnsyn, samt å finne annen informasjon om prosjektene. Løren ble i utgangspunktet valgt som case, men ble underveis besluttet fjernet fordi jeg var usikker på om det ville gi noen andre eller mer utfyllende resultater enn det som kom frem i evalueringen av utbyggingen på Løren (Løren-rapporten). Jeg så det derfor som mer interessant å se på andre områder. Rapporten er i stedet tatt med som en del av empirien.

Kapittel 4 Caseområder og funn

4.1 Oppgavens studieområde: to nyere boligprosjekter i Oslo

Område 1: Ensjøbyen

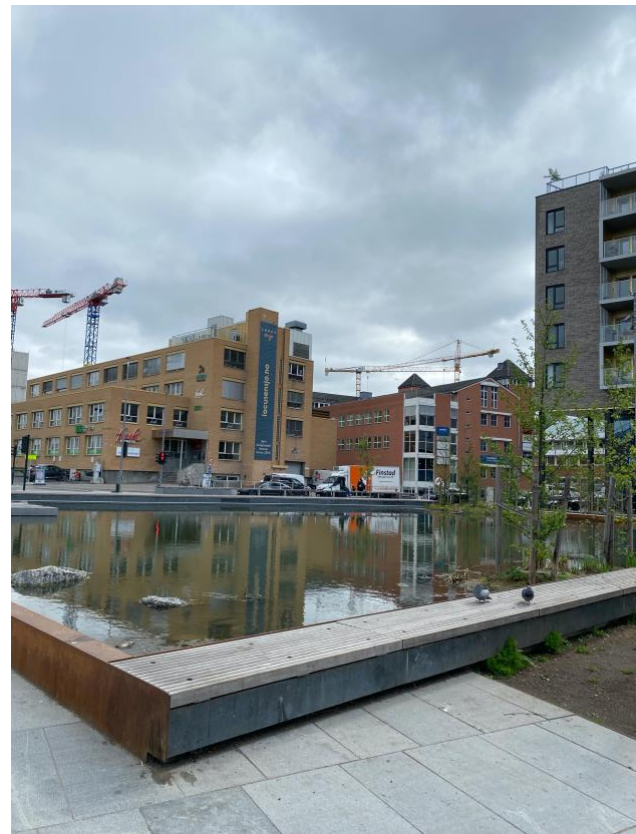


Figur 2: Kartet viser Ensjøområdet med inndelinger i delområder. Ensjøbyen omfattes av Ensjø nord, sør, øst og vest. Bakgrunnskart hentet fra hoydedata.no.

Ensjøbyen er et helt nytt boligområde på Ensjø øst i Oslo. Området hører til bydel Gamle Oslo. Se figur over for kart over området. Området ligger mellom Kampen, Etterstad, Valle Hovin og Lille Tøyen. Ensjø er et tidligere næringsområde som har huset mange større bedrifter, blant annet bilforretninger. Bystyret vedtok i 2000 at området skulle transformeres til et bolig- og næringsområde, og transformasjonen fra det som før ble kalt «bilbyen»

begynte i 2004. Det ble nylig bestemt at NRK skal flytte sin virksomhet til Normannsløkka (Ensjø vest), og det vil også bidra til mer aktivitet i området (Mjaaland og Svelstad, 2021).

I 2007 ble det vedtatt en veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for området. Denne planen definerer blant annet parkdrag og turveier som skal opparbeides. Tiedemannsparken og et grøntdrag gjennom denne er allerede opparbeidet. Det er ellers også relativt kort avstand til både Valle Hovin, Tøyenparken og Kampen park. Både Hovinbekken og Østre Bekkedrag/Lillebergbekken er åpnet. Det er planlagt flere parkdrag som skal opparbeides i takt med boligutbyggingen (Oslo kommune, u.å. b).



Figur 3: Vannspeil på Ensjø torg.



Figur 4: Ny boligbebyggelse ved Gladengveien (Ensjø nord).

Tilgjengelighet

Ensjøbyen ligger nord for E6 ved Helsefyrt. Både Ensjøveien og Grenseveien går gjennom området. Det er T-banestasjon ved det som er planlagt å bli 'hertet' i Ensjøbyen. Det er også relativt kort avstand til T-bane på Helsefyrt og Tøyen, samt tog på Tøyen.

Boligbebyggelse

Når området er planlagt ferdig i 2030 skal det være omtrent 7000 nye boliger. Frem til nå har det blitt etablert et torg ved T-banestasjonen, og det er bygget boligbygg med næring i første etasje rundt stasjonen. I tillegg er det ny boligbebyggelse langs Gladengveien, Malerhaugveien, samt ved Tiedemannsparken og Valle Hovin (Oslo kommune, u.å. b).

I delbydel Ensjø er det rett i overkant av 4800 boliger. Tabellen under viser leilighetsfordelingen i området. Det er noe variasjon innad i delbydelen. Øst og vest i området har størst andel av leilighetene to rom, mens det nord og sør er størst andel av leiligheter med tre rom. De største andelene i de ulike områdene er uthevet i tabellen under (Oslo kommune, u.å. c). 21 % av boligene i området regnes for å være små (opptil 49 kvadratmeter), 46 % er mellomstore (50-79 kvadratmeter) og 33 % er store (over 80 kvadratmeter) (Oslo kommune, 2018). 10 % av boligene i Kværnerbyen er innenfor definisjonen av trangboddhet (Oslo kommune, u.å. g).

Delbydel	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	Totalt ant.
Ensjø	4,3 %	34,9 %	36,5 %	21,4 %	2,3 %	0,2 %	4803
Valle	3,7 %	37,5 %	41,0 %	16,3 %	1,3 %	0,0 %	1114
Ensjø øst	7,4 %	37,2 %	27,0 %	25,9 %	0,8 %	0,2 %	653
Ensjø vest	9,0 %	39,6 %	33,7 %	16,3 %	1,3 %	0,0 %	710
Ensjø nord	0,0 %	30,3 %	36,0 %	28,1 %	5,1 %	0,5 %	1529
Ensjø sør	6,6 %	34,1 %	41,7 %	16,3 %	0,8 %	0,4 %	797

Tabell 2: Leilighetsfordeling i delbydel Ensjø (Oslo kommune, u.å. c).

I området for øvrig er det fortsatt rester av næringsvirksomhet som setter preg. Boligbebyggelsen i området rundt er særpreget, både i bydelen og byen generelt. På Kampen, sør for området, er det karakteristisk trehusbebyggelse og en del eldre bygårder. Nordvest for området ligger Lille Tøyen hageby. Det er også hagebybebyggelse på Grønvoll. Ved Valle Hovin og på Etterstad er det blokkbebyggelse fra etterkrigstiden.

Kvadratmeterprisen er i området på rett i overkant av 73 000. Dette er bare litt høyere enn Oslo-snittet (72 000), men en del lavere enn gjennomsnittet i bydelen. Bydelsgjennomsnittet ser ut til å bli dratt opp av Bjørvika (delbydel Bispevika) (Oslo kommune, u.å. d).

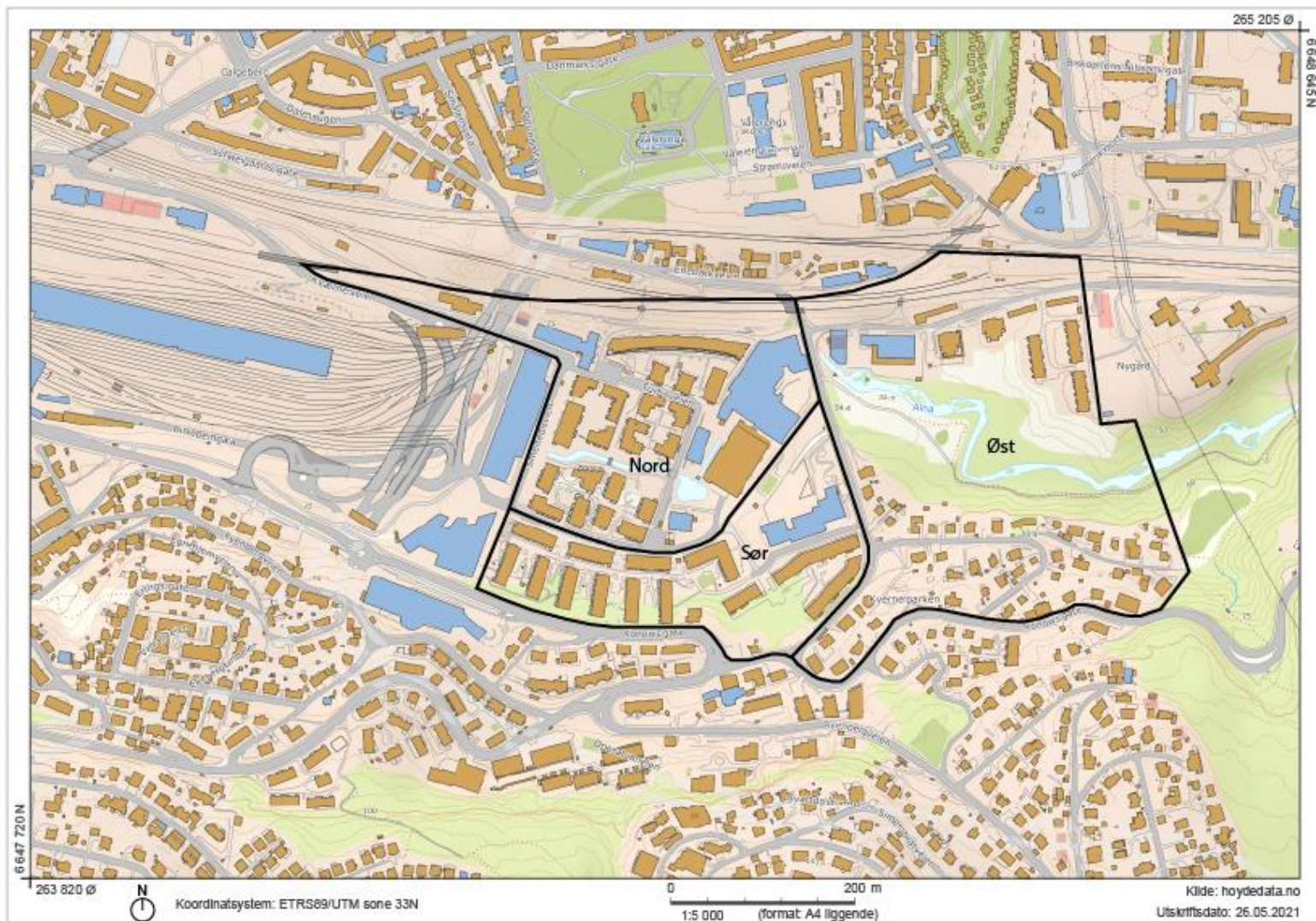


Figur 5: Bakgård i ny boligbebyggelse på Ensjøhøyden (Ensjø øst).

Demografi

Gjennomsnittsalderen til innbyggerne i delbydel Ensjø er 33 år, og medianalderen er 32. Gjennomsnitts- og medianalderen på Ensjø er noe lavere enn gjennomsnitt og median i Oslo (henholdsvis 37 og 35), og litt lavere enn for bydel Gamle Oslo (34 og 33 år) (Oslo kommune, u.å. e). Enpersonshusholdninger utgjør 45 % av alle husholdningene i Ensjø. Dette er lavest i hele Gamle Oslo. Snittet for Gamle Oslo er 52 %, og snittet i Oslo er 47 %. Par med og uten barn utgjør henholdsvis 18 % og 24 %. Disse tallene er høyere enn for både bydelen og Oslo (Oslo kommune, u.å. f).

Område 2: Kværnerbyen



Figur 6: Figuren viser kart over Kværnerbyen med inndeling i delområder. Den nye bebyggelsen er i områdene Kværner nord og sør. Bakgrunnskart er hentet fra hoydedata.no.

Kværnerbyen er et nyere boligområde, og ligger i likhet med Ensjø øst i Oslo (bydel Gamle Oslo). Kværnerbyen ligger mellom Vålerenga i nord og Ekeberg i sør. Se figur over for kart over området. Området har en lang historie som industriområde; denne virksomheten ble avviklet i 1999. Første bolig ble lagt ut for salg i 2006 (OBOS, u.å.). Det er etablert et grøntdrag gjennom området (Lodalsparken). Her renner også en elv, og det er etablert et vannspeil. Utover dette er de øvrige grøntområdene private bakgårder for beboere. Området har ellers en del harde flater, som asfalt, betong og noe gatestein. Kværnerbyen ligger i enden av Svartdalsparken. Her renner Alnaelva gjennom. Etterstad kolonihager og Botsparken på Grønland er andre grøntområder som ligger i relativ nærhet.

Boligbebyggelse

Bebyggelsen består av nybygg. Bygningene er lameller i karré, organisert rundt felles gårdsrom på lokk. Det finnes også lameller med avtrapping; disse er lokalisert på den sørlige delen av området. Tabellen under viser leilighetsfordelingen. I Kværner nord har den største andelen boliger to rom. I Kværner sør har den største andelen fire rom, men det er her ganske jevnt fordelt mellom de ulike størrelsene. De største andelen i hvert område er uthevet i tabellen under (Oslo kommune, u.å. c). 57 % av boligene i området er mellomstore, det vil si at de har en størrelse på mellom 50 og 79 kvadratmeter. 21 % av boligene regnes for å være små (opptil 49 kvadratmeter), 57 % er mellomstore (50-79 kvadratmeter) og 16 % er store (over 80 kvadratmeter) (Oslo kommune, 2018). 12 % av boligene i Kværnerbyen er trangbodde (Oslo kommune, u.å. g).



Figur 7: Bebyggelse i Kværnerbyen rundt Lodalsparken.

Delbydel	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	Totalt ant.
Kværnerbyen	9,8 %	33,8 %	15,4 %	2,8 %	0,7 %	3,3 %	5195
Kværner nord	0,8 %	42,1 %	35,4 %	19,2 %	2,5 %	0,0 %	964
Kværner sør	0,0 %	31,7 %	32,6 %	33,5 %	1,9 %	0,1 %	671
Kværner øst	8,3 %	19,6 %	42,6 %	20,2 %	2,6 %	2,6 %	312

Tabell 3: Leilighetsfordeling i delbydel Kværnerbyen (Oslo kommune, u.å. c).

Området har i tillegg til den nye boligmassen en del eldre bygg som vitner om virksomheten som var på området tidligere. Historien er også hentet frem som identitetsmarkører i området, blant annet i form av en turbin som er plassert i Lodalsparken (den kan så vidt skimtes i figur 7). Bebyggelsen skiller seg fra omkringliggende bebyggelse. I skråningen oppover mot Ekeberg er det primært eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, samt noen få lameller. På Vålerenga er det bygårder og trehusbebyggelse. Området fremstår atskilt fra de omkringliggende områdene på grunn av beliggenheten i dalen og veisystemet rundt.

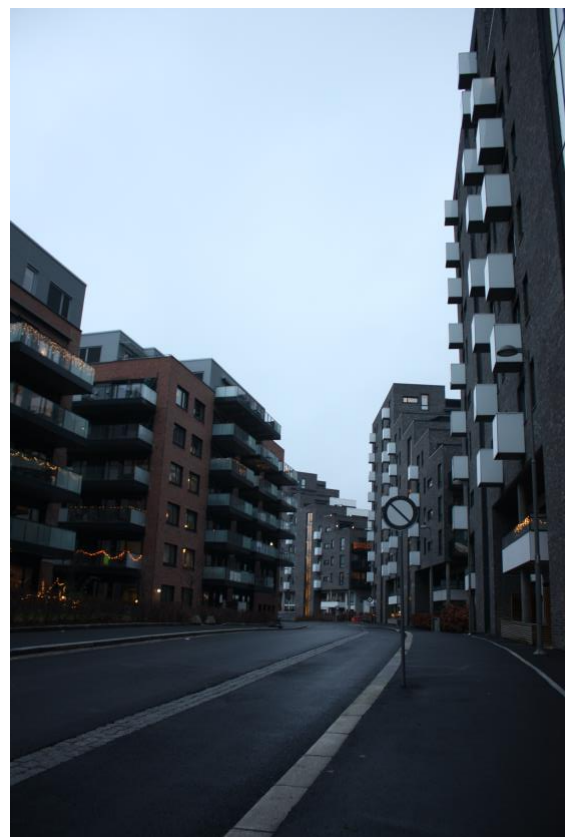
Kvadratmeterprisen i Kværnerbyen er på omtrent 76 000, og er noe høyere enn Oslo-snittet (i overkant av 72 000). Kvadratmeterprisen speiler snittet i Gamle Oslo ((Oslo kommune, u.å. d).

Tilgjengelighet

Det er flere busslinjer som går til og forbi området. Det er rundt 15 minutters gange til trikk på St. Halvards plass.

Demografi

Gjennomsnittsalderen i Kværnerbyen er 34 år, og medianalderen er 33. Dette er litt lavere enn tallene for både bydel Gamle Oslo og Oslo som helhet, som beskrevet tidligere (Oslo kommune, u.å. e). Andelen enpersonshusholdninger er så vidt lavere enn Oslo totalt, med henholdsvis 51 % mot 52 %. Par med barn utgjør henholdsvis 14 % og 22 %. Andelen par uten barn er rett over Oslo-snittet, mens andelen par med barn er en del lavere (Oslo kommune, u.å. f).



Figur 8: Ny boligbebyggelse i Kværnerbyen.

4.2 Kritikerens oppfatning av bokkvalitet i nyere boligområder

I denne delen blir kritikken mot nyere boligprosjekter presentert, og det blir skilt mellom boligforskere, arkitekter og utbyggere, fordi disse gruppene har ulike innfallsvinkler til problematikken. Hovedgruppene er delt inn på denne måten fordi de tilhører samme faggruppe, selv om det er ulike syn også innad i gruppene. Gruppen blir som helhet omtalt som 'kritikere'. Det er enkelte vanskeligheter knyttet til å dele kritikerne inn i disse undergruppene eller plassere personer i de ulike gruppene, fordi flere av dem ofte har ulike roller. Det er spesielt sammenfall mellom arkitekter og boligforskere. Dette kommer jeg tilbake til litt senere.

Kritikken og betraktningene rundt bokkvalitet rettes i hovedsak fra en gruppe til en annen, eller fra en gruppe til system eller prosess. Likevel er for eksempel kritikken fra arkitektene noe paradoksalt, fordi denne gruppen i større grad kritiserer 'sine egne'. Denne gruppen kritiserer likevel, i likhet med andre grupper, også mulighetsrommet i boligplanleggingen, for eksempel gjennom utbyggers ønske eller økonomiske rammer. Jeg har valgt å ha med utbyggere, fordi de dels er gjenstand for kritikk, samtidig som de også bidrar til debatten og selv setter søkelys på enkelte utfordringer med prosess eller handlingsrom. Synspunktene på bolig- og bokkvalitet er kommet frem gjennom offentlige ytringer i avisartikler, podkaster, paneldebatter og bøker.

Boligforskere

Hovedrepresentantene for denne gruppen er **Johan-Ditlef Martens** og **Ketil Moe**. De er kanskje av dem som i størst grad har omtalt bokkvalitet. Dette hovedsakelig, som nevnt innledningsvis, i boken «Hva er en god bolig?» som kom ut i 2018. Johan-Ditlef Martens har vært sjefarkitekt i Husbanken og tidligere utarbeidet regelverk og veiledningsmateriale i god boligplanlegging for Husbanken, samt Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet (Universitetsforlaget, u.å. a). Ketil Moe er arkitekt, og har blant annet vært president i Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) (Universitetsforlaget, u.å. b). Martens og Moe har blitt plassert i denne gruppen i stedet for blant arkitekter, fordi boken som beskrives i denne oppgaven er mer å anse som forskningslitteratur enn arkitekturfaglig. Forfatterne beskriver en utvikling i bolig- og bokkvalitet med sykliske trekk, det innebærer at det som var vanlig i førindustriell tid kommer tilbake i moderne tid. Dette gjør seg spesielt

gjeldende når det kommer til å flytte flere funksjoner inn i ett rom, samt størrelse på leiligheter (2018, s. 391-393).

Forfatterne innleder boken med spørsmål om den vanlige forestillingen om at folk 'bor godt' faktisk stemmer. De skriver at mange fortsatt bor under det som i dag regnes som minstestandard, og at syv prosent av boligene i Norge er trangbodde. Martens og Moe mener det er bekymringsverdig at mange bor i boliger omgitt av støy, forurensning og trafikkfare (2018, s. 11). Videre er det deres observasjon at offentlige myndigheter ikke ønsker å definere hva som skal være en god bolig eller et godt bomiljø, ei heller hva som skal være akseptable bokostnader. De mener at dette står i motsetning til boligpolitikken etter andre verdenskrig og langt innpå 1980-tallet, som gikk langt i å definere dette. Martens og Moe trekker frem Husbankens krav til økonomi, størrelse og standard, som ble formulert ved etableringen av Husbanken i 1946 (2018, s. 12). Forfatterne gir uttrykk for at de normer og krav som foreligger i dag ikke er tilstrekkelig, og stiller følgende spørsmål: «Hvorfor slår vi oss til ro med den lave minstestandarden som følges i dag?» (2018, s. 13).

Martens og Moe skriver om Husbanken og de kravene som ble stilt til boligene, og mer spesifikt om mål for møblering som grunnlag for planløsningene, at dette er «[m]ål som også bør brukes i dag» (2018, s. 235). De hevder så at standarden på blokkleiligheter og boligstandarden for 'folk flest' nådde et toppunkt rundt 1980, og omtaler spesifikt bærende yttervegger og en raus fasadebredde som ga lys til alle rom. Bakkehaugen på Tåsen i Oslo blir trukket frem som et eksempel på «et av de fineste prosjektene fra denne tiden både når det gjelder planer og arkitektur» (2018, s. 261). Forfatterne beskriver en periode med stor bredde av blokkprosjekter, men trekker allerede her frem den varierende kvaliteten på utearealene. «Hovedtendensen er likevel en moderat utnyttelse som gir romslige utearealer med mye sol og grønt, ofte opparbeidet med fine leke- og oppholdsarealer» (2018, s. 272). Martens og Moe viser til et paradigmeskifte i norsk boligpolitikk på 80-tallet. De mener tomteutnyttelsen økte på bekostning av gode utearealer, sol og grønt, og viser til at det igjen ble tillatt å bygge ettromsleiligheter/-boliger «med en standard som var utenkelig bare ti år tidligere». Utviklingen kom etter kritikk av at husbankkravene 'blandet seg inn i' hvordan folk disponerte sin egen bolig, og som en følge av liberaliseringen av boligmarkedet på 1980-tallet. Om den utbyggerstyrte blokkbebyggelsen skriver de at

«[a]realene var knepne, og beboerne hadde ikke kontroll over hvordan det ble bygd. Engstelsen for at det skulle bli bygd mindre og dårligere boliger, viste seg berettiget. Husbanken registrerte en foruroligende utvikling (...)» (2018, s. 321).

Minstestandarden på 55 kvadratmeter for torommere, og andre arealer for større boliger, ble gjeninnført etter dette (2018, s. 321).

Når det kommer til nyere boliger, går kritikken fra Martens og Moe i størst grad på de små leilighetene (spesielt torommere under 50 kvadratmeter).

«Frem til begynnelsen av 2000-tallet var det faglig og politisk enighet om at en bolig for enslige skulle være på minimum to rom og kjøkken. Husbanken definerte denne boligen til å være på minst 50 m². Slik burde det fortsatt vært, men tendensen har vært skremmende. Nå tilbys ettrommere ned til 27 m²» (2018, s. 329).

Martens og Moe peker på flere trekk i utviklingen siden 1980-tallet som de mener har ført til en reduksjon i boligstandarden. I de nyere boligene med mindre plass har muligheten til å skille ut en egen oppholdssone med dagslys blitt redusert. Dette betyr derfor at muligheten til å praktisere forskjellige aktiviteter i leiligheten, uten at man forstyrrer de andre som er i boligen, har blitt mindre. De tidligere kravene om at kjøkken skal være et eget rom, at det skal være dagslys der, og at soverom skal være separat, finnes ikke lenger. Kravene knyttet til bod i boliger har også blitt endret (2018, s. 330).

De mener også at krav fra utbyggere ofte står i motstrid til allmennhetens interesser (2018, s. 335). Martens og Moe refererer stadig tilbake til Husbankkravene når kvaliteten på moderne boliger blir omtalt. Når det gjelder utbygging og transformasjon i havne- og industriområder, mener de at kvaliteten varierer. De peker på det de oppfatter som høy tetthet og dårlige utearealer med lite sol, og at det i flere prosjekter brukes takterrasser som kompensasjon for manglende utearealer på bakken (2018, s. 350). Martens og Moe bruker Lørenporten som eksempel på dagens kvalitetsnivå: «Planene for de største leilighetene er brukbare, mens de mindre er betydelig dårligere planløst enn det som tidligere ble bygd» (2018, s. 357).

Forfatterne omtaler også Vårnveien på Manglerud. Dette er ennå ikke bygget, men skal etter planen inneholde fellesarealer, som blant annet gjestehybel. Martens og Moe skriver at de vanskelig kan se at disse kvalitetene «rettferdiggjør understandarden» (2018, s. 378)

I omtalen av Kværnerbyen trekker forfatterne frem sovealkover og det som ofte blir kalt Laila-soverom: «Vi finner også «nyvinningen» med soverom, der man må innom stuen for å komme over på den andre siden av dobbeltsengen» (2018, s. 355).

«For øvrig er det knepne trerommere med brukbare planløsninger. Det går et flott parkdrag med vannspeil gjennom området, trafiksikkert og barnevennlig. Bebyggelsen har en høy arealutnyttelse som gir varierende kvalitet på både private og felles utearealer. Ensidig orienterte leiligheter i de nedre etasjene har nesten ikke sol, og de private uteplassene er ikke mye «private», der de ligger rett ut mot de felles utearealene, uten nevneverdig avskjerming. Forholdet mellom bredden på gårdsrommet og høyden på husene varierer, men ligger på rundt 1:1,5, som samsvarer med anbefalt minimumskrav fra Plan- og bygningsetaten. Vår vurdering er at dette er for tett i et boligområde som retter seg mot barnefamilier og ikke mot enslige 'urbanister'» (2018, s. 355).

Forfatterne setter spørsmålstegn ved dagens normer, og spør blant annet om anbefalt nedre grense for forhold mellom gesimshøyde og avstand til tilstøtende bygg er et resultat av forskning på gode bomiljøer, eller om det bare er en konstatering av hva som faktisk bygges i Oslo (2018, s. 399). Samtidig peker de på manglende retningslinjer for innholdet i krav som stilles i reguleringsplan og overordnede planer:

«Plan- og bygningsloven er kommunens viktigste redskap i arbeidet for god boligplanlegging, men en konsistent beskrivelse av hva dette innebærer i praksis, er nå helt overlatt til den enkelte kommunen i form av egne forskrifter» (2018, s. 335).

Martens og Moe mener statlig styring og normbasert planlegging er sentralt for god boligplanlegging.

«Vi tror (...) det fortsatt er viktig at staten definerer noen minimumskrav i byggtekniske forskrifter. Sentrale myndigheter må definere romdimensjonerende møbelmål, slik dette tidligere ble formulert av Norges Byggforskningsinstitutt og Husbanken. Dette er grunnleggende brikker i boligplanleggingen som ikke kan overlates til hver enkelt kommune» (2018, s. 405).

De sier avslutningsvis at «[s]taten må definere hva som skal være minstestandard på en bolig for en person med fast inntekt» (2018, s. 405). De hevder også at krav fra utbyggere ofte står i strid med allmennhetens interesser (2018, s. 335).

Erling Dokk Holm, forsker og førsteamanuensis ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), har også uttalt seg om boligutviklingen. Han får i en reportasje i Aftenposten spørsmål om utviklingen på Ulven. Dette området er under storstilt utvikling, og Obos er største aktør. Dokk Holm setter spørsmålstegn ved hva slags uteområder man får og om folk blir boende over tid. Han mener støy fra veiene som ligger tett på og de høye, tette bygningene vil ta mye lys, og er derfor bekymret for hvorvidt bomiljøet blir bra nok. Samtidig påpeker han at bygningene må brukes som støyskjerm. «Men vi må spørre hvor mye lys det blir i uteområdene utenom sommermånedene og hvordan det blir for dem med minst sol og lys.» Dokk Holm mener «fasadene er for lite varierte og at Obos burde tatt seg råd til litt større «omsorg», selv om de vil presse prisene ned» (Lundgaard, 2021a).

I en Aftenposten-artikkel fra 2019 får han spørsmål om kvaliteten på boligene som er bygget de siste 20 årene. Han svarer at «[n]oe er ganske dårlig, noe er bra», og at han tror vi vil angre på en del om tretti år. Mye av det som er dårlig får for lite oppmerksomhet, samtidig som det er mye fokus på Tjuvholmen og Sørenga, sier Dokk Holm. Han trekker frem Løren og Ensjø som eksempler på dette. Dokk Holm mener begge steder har noen gode prosjekter, men at de begge også har «noen veldig stusselige prosjekter». Her trekker han frem at spesielt en del uteområder «fungerer dårlig og er stygge». Han bemerker også at mange steder har førsteetasjer med «kyniske løsninger» der plattinger ligger helt inntil fortauet, og at noen leiligheter alltid har gardinene trukket for fordi de er så åpne for innsyn. Dokk Holm påpeker at mye er fint og at spesielt toppetasjene er gode, men at det er mye som er dårlig når det kommer til å dekke folks grunnleggende behov nedover i etasjene. Han mener samtidig at den byggtekniske kvaliteten er god (Lundgaard, 2019). Skillet mellom de øvre etasjene og etasjene nedover trekker Martens og Moe i sin bok frem som et eksempel på noe som kan føre til et vertikalt klasseskille (2018, s. 12).

Planleggere

I en episode av podkast-serien «Våre Steder» sier en planlegger i Oslo kommune at det er en utfordring å få raise nok felleskvaliteter inn i prosjektene, blant annet fordi mange opplever det som fristende å si ja til prosjekter som gjør at det kommer mange boliger inn. Dette kan da gå ut over solforhold, utearealer, høyder, og så videre. Han har også inntrykk av at man ofte gjerne vil ha prosjekter høyere og kraftigere, og at nesten alle prosjekter utfordrer de

overordnede rammer som er satt. Han mener dette er utfordrende hvis det går ut over kvaliteten, og det mener han å se at det av og til gjør (Augustsen og Birkeli-Gauss, 2021).

Arkitekter

Cathrine Vigander, fra Element Arkitekter (som blant annet står bak Green House på Dælenenga i Oslo), deltok 14. oktober 2020 på et frokostmøte om bolig og bokvalitet i regi av Oslo Arkitekturtriennale (OAT). Her pekte hun på kunnskapsgrunnlaget bak de normene og kravene som ligger bak hvilke kvaliteter som vektlegges i planleggingen. Et eksempel er at man i boligbyggingen bygger etter en mann med høyde på 170 cm, og at det derfor nødvendigvis ikke passer ulike situasjoner. Hun hevder også at krav til uteoppholdsareal på terreng gir dårlige uteområder/-rom (2020).

Arkitekt **Tanja Lie** kommer med følgende utsagn i podkasten «Våre steder»:

«Noen ganger så ivaretar man boligkvalitet, og noen ganger ivaretar man bykvalitet, og sjelden, kanskje har man anledning til å ivareta begge deler. Og man har noen førsteetasjer som jeg opplever at kampen ofte står om – at det er vanskelig å få til å innfri krav og samtidig lage gode overganger.»

Lie sier hun har sett mange eksempler på dårlige førsteetasjer og dårlige overganger mellom bygg og by (Augustsen og Birkeli-Gauss, 2021).

Lene Schmidt mener krav om sollys må styrkes i teknisk forskrift. Dette kommer til uttrykk i et debattinnlegg i Arkitektnytt om endringsforslag til teknisk forskrift. Hun viser til at noen leiligheter i Kværnerbyen har mindre enn én time sol ved vårjevndøgn, mens andre har 11 timer. Hun mener man ved å gjøre dette vil bygge et nytt vertikalt klasseskille. Hun mener også tilgang til parker ikke kan kompensere for eget gårdsrom (Schmidt, 2021).

Arkitektbedriftene i Norge (AiN) og Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) publiserte i 2017 en rapport om bo- og boligkvalitet. Ansvarlig for rapporten er Egil Skavang, administrerende direktør i AiN. Rapportens formål var å gi et grunnlag for vurdering av hva som er nødvendige virkemidler for å ivareta en god kvalitet i bolig- og områdebygging (2017, s. 5). Forfatterne kommer innledningsvis med en påstand om at kvalitet på boliger og boområder er under press, og da spesielt i byene. Forfatterne påstår at politikere i større grad

er opptatt av byggekostnader enn økt livskvalitet: «Det er [...] fokus på fortetting, tempo og kostnadskutt, og lite fokus på hva som må ivaretas av kvaliteter» (2017, s. 8). Det samme gjelder utbyggere: «Erfaringsmessig vet vi at fokuset på rask profitt i et byggeprosjekt ofte får størst fokus». De mener det er av stor betydning at minstekrav i lover og forskrifter sikrer de kvalitetene som er grunnleggende for å bo godt i boliger og boområder, uansett hvem som bestiller. De mener dette kan sikres i minstekrav til byggverk, men sier samtidig at det er mange forhold som ikke kan eller bør nedfelles i lover og forskrifter. Forfatterne mener «[e]vne til å prioritere godt er avgjørende for å oppnå god kvalitet og samtidig oppnå rasjonelt byggeri som holder seg innen gitte økonomiske rammer». Dette innebærer også å «(...) bestemme hvilke kvaliteter som er viktigst og hva som kan kompensere for manglende kvaliteter» (2017, s. 9). Dette viser at de, i likhet med representanter fra utbyggere, har en mer liberal holdning til normer og regelverk enn den Martens og Moe forfekter.

Utbyggers oppfatning av bokkvalitet

Obos får kritikk i Aftenposten, blant annet av direktør for Oslo Arkitekturtriennale, Christian Pagh, for å bygge «for stort, mørkt og høyt» i den nye bydelen de bygger på Ulven. Kritikerne sammenlikner området med en drabantby. Til dette svarer konsernsjef i Obos Daniel Kjølberg Siraj at han ikke deler bekymringen for lysforhold eller grøntarealer. Han hevder at de sørvestvendte boligene vil få «fantastisk gode lysforhold» og at det «skal legges penger i grøntområdene». Siraj mener også det er gjort mye for å variere fasadene, og at de skal prøve å aktivisere førsteetasjene når det kommer folk til bydelen. Han mener likevel at det er vanskelig å tilrettelegge for et yrende gateliv i Ulvenveien, på grunn av trafikksituasjonen. Han ser heller ikke noe i veien med at planene blir sammenliknet med Lambertseter og andre drabantbyer: «Mange vil bo på Lambertseter. Og mange vil gjerne flytte hit. Ikke av nød, men av lyst.» (Lundgaard, 2021a). På et frokostmøte om bolig og bokkvalitet i regi av Oslo Arkitekturtriennale (OAT) peker Gunnar Bøyum, administrerende direktør i **Aspelin Ramm**, på at det ikke nødvendigvis er sammenheng mellom bokkvalitet og hva folk faktisk kjøper (2020).

I en annen sammenheng sier Siraj at kritikere bør være forsiktige med å stemple alt som dårlig. Han sier samtidig at det alltid er ting som kan forbedres, og at mye ville vært gjort annerledes i dag enn for bare få år siden: «Der har [Pagh] et poeng. Men alt er planlagt for sin tid.» (Lundgaard, 2021b). Siraj nevner spesifikt Ensjøbyen, og mener at dette stedet ville vært mye

bedre i dag om det var økt interesse for urbane kvaliteter da området ble planlagt. Han sikter da spesielt til restarealer og mellomrom, og hvordan man møter gaten på en god måte (Lundgaard, 2021b).

Til Aftenposten sier Kjell Kvarekvål, markeds- og kommunikasjonsdirektør i **JM Norge**, seg til dels enig i kritikken rundt variasjon i uttrykk og innhold, men påpeker at de også følger trender og etterspørsel. Han mener at de satser på kvalitet i utearealene. I motsetning til for eksempel Martens og Moe, som mener man i for liten grad har krav som sørger for god bokkvalitet, mener Kvarekvål at byggebransjen må oppfylle mange normer og reguleringer, og at dette kan gå på bekostning av kvaliteten. «Det er veldig sterke krav til deler av boligen, men ikke til resten. Vi bruker store ressurser på fellesrom og gater. Men vi kan absolutt diskutere om vi i tilstrekkelig grad klarer å skape de gode møteplassene og rommene.» Han sier også at man noen steder kunne bygget tettere og dermed skapt etterspørsel «som kunne gitt mer spennende tilbud i førsteetasjer» (Lundgaard, 2021b).

Utviklingsdirektør i **Møller Eiendom**, Jakob Krupka, trekker i podkasten «Våre steder» frem Ensjø som et område der han mener mye av det som har blitt bygget ikke er så vellykket. Dette er blant annet fordi det er så monotont. Han mener også at førsteetasjene blir vanskelige fordi det er mye høydeforskjeller, og at en da får en del dødsoner på hjørner. Krupka mener dette er et resultat av at man ikke har en så ambisiøs plan for hele området (utenom veiledende plan for offentlig rom) og at det ikke har vært et områdeutviklingsaspekt på Ensjø, men at man heller har forholdt seg til planprogram og jobbet med enkelttomter. Krupka mener planmyndighetene burde hatt mer rom til å gjøre skjønnsvurderinger og vurdere fra case til case. Han sier det ofte blir litt rigid og at det blir mange bokser man skal krysse av, uten at det er noe særlig rom for diskusjon rundt ulike kvaliteter, «som egentlig til syvende og sist er ganske viktig, som fort kan skille mellom et prosjekt du har lyst til å bo i og et prosjekt du ikke har lyst til å bo i». Krupka peker også på at Møller Eiendom forsøker å kartlegge både eksisterende og manglende kvaliteter i områder der de driver eiendomsutvikling, for at de skal kunne få et inntrykk av hvilke kvaliteter de må tilføre området (Augustsen og Birkeli-Gauss, 2021).

Selvaag Bolig, som står bak den største delen av utbyggingen på Løren, bestilte en rapport for å evaluere prosesser og resultater i den raske utviklingen på området. Motivasjonen for oppdragsgiveren var å samle et kunnskapsgrunnlag som kunne gi svar på om de bygger byen 'godt nok'. Rapporten («Lærdom fra Løren: en tverrfaglig evaluering av utviklingen fra 2002

til 2019») er utarbeidet av Rodeo arkitekter og OsloMet, og ble publisert i 2019. Forfatterne av rapporten fikk frie tøyler i utformingen av rapporten og hvilke metoder som ble brukt. Rapporten viser til visse mangler, men konkluderer med at det i stor grad er positive resultater av utviklingen. I rapporten pekes det på at området har ett godt grøntområde (Peer Gynt-parken), men at det ikke har blågrønn struktur og nærnatur som er tilstrekkelig til å ivareta innbyggernes behov. Det er lite areal satt av til offentlig torg og park, og det er i liten grad lagt opp til grønnstruktur i den tette bebyggelsen. Samtidig trekkes torget frem som en viktig arena for fellesskap. Bebyggelsesstrukturen pekes på som en av de fremste kvalitetene ved stedet. Lamell- og karrébebyggelsen er organisert slik at det dannes en mer porøs bebyggelsesstruktur med gode overganger mellom det mer private og det offentlige. Rapporten konkluderer med at utviklerne har klart å utforme et nærmiljø som fungerer godt som hverdagsnabolag for småfamilier. Samtidig kommer det frem at det ikke er lagt godt nok til rette for andre grupper, spesielt ungdom og unge voksne. Voksne og eldre opplever også at det er få områder for dem. Rapporten peker også på at Løren ikke er godt nok tilrettelagt for å inkludere en større bredde av sosioøkonomiske grupper (OsloMet og Rodeo arkitekter, 2019, s. 131).

Hovedtrekk i kritikken av nye boliger

Kritikerne peker på utviklingstrekk i boligbyggingen som har gitt en reduksjon i bokvalitet. Punktene som går igjen er som følger:

- **Størrelse og utforming av leilighet, inkludert oppbevaringsplass:** for dårlige planløsninger; mange leiligheter er små og er ikke fleksible nok; det er for lite oppbevaringsplass, spesielt i de minste leilighetene.
- **Tett bebyggelse:** gir dårlige utearealer og sol- og lysforhold.
- **Sol- og lysforhold:** høy og tett bebyggelse gir dårlige sol- og lysforhold, ensidig orienterte leiligheter på bakkeplan får nesten ikke sol.
- **Uteoppholdsområder og helheten i boområder:** dårlige eller manglende uteoppholdsarealer som heller ikke er grønne nok, takterrasser er ikke god erstatning for bakkearealer; dårlige eller manglende overganger mellom bygg og by; ubrukt potensiale i mellomrom og restarealer.
- **Støy:** boligene bygges i støyende omgivelser.

Representanter for flere av gruppene mener blant annet dette har sammenheng med utbyggeres ønske om å presse ned prisene, og at dette går på bekostning av kvaliteten. På den ene siden har man enkeltpersoner og grupper som ønsker sterkere styring med klare normer og krav. De mener dette vil sørge for at man opprettholder god kvalitet. Dette gjelder i størst grad boligforskere, men også utbyggeren fra Oslo kommune peker på kravene som viktige for å sikre kvalitet. På den andre siden har man utbyggere, som mener det er for mange og rigide krav som skal oppfylles i prosjekter, og at dette går på bekostning av kvaliteter. De mener dette gir lite rom for skjønn og ulike kontekster, og at god bokvalitet i enkelte tilfeller kan oppnås også uten minstekrav. Blant arkitektene er det litt mer variert. Enkelte peker på betydningen av kravene for å sikre grunnleggende kvaliteter, mens andre mener de gir for lite rom for fleksibilitet. Det blir også satt spørsmålstegn ved kunnskapsgrunnlaget bak normer og krav.

4.3 Beboernes oppfatning av egen bokvalitet

Beboernes oppfatning av egen bokvalitet er delt opp etter overordnede temaer som beskriver de ulike punktene som går igjen i kritikken. Betrachtingene i denne delen beror, som nevnt i kapittel 3, utelukkende på utsagn fra informanter i Kværnerbyen og Ensjøbyen. Første del omhandler ulike motivasjonsgrunnlag for flytting til nåværende bosted samt for boligvalg. Den nesten delen beskriver de ulike boligene med planløsning og ulike boligkvaliteter. Etter dette blir sol- og lysforhold og uteområder, såkalt opplevelsesmessige kvaliteter, beskrevet. Dernest følger en gjennomgang av andre områdekvaliteter, herunder servicetilbud og tilgjengelighet. Nabolag og naboskap omtales også her. Til slutt noen betrachtinger om teknisk kvalitet. Se side 23 for oversikt over informantene.

Om valg av bolig og flyttemotiver

Informanten på Ensjø (1E) bor med samboer i en treromsleilighet. De flyttet fra Skøyenåsen til Ensjø i 2019. Da var leiligheten helt ny, og den ble kjøpt i 2017 etter prospekt.

Boligprosjektet var i utgangspunktet helt utsolgt, men da opprinnelig kjøper ikke klarte å innfri forskuddet, ble den leiligheten de nå eier lagt ut for salg igjen. Informanten er fra Oslo, og har tidligere bodd ulike steder øst i Oslo. De valgte å flytte fra Skøyenåsen blant annet for å få større uteplass. De ønsket også å bruke mindre tid på vedlikehold av boligen. Informanten har også familie og venner i nrområdet og ønsket kort avstand til dem. De var i utgangspunktet ganske åpne på hvilke områder de så på, men var veldig bevisste på hva de var ute etter. Hun forteller at hun og mannen har tatt hverandre i hånda på at de aldri skulle bo i hus, på grunn av all oppfølgingen det trenger. Informanten sier følgende om valg av bolig:

«Det er jo uteplassen og utsikten og lys og vinduene som vi primært har kjøpt den for, ikke nødvendigvis fordi den ligger på Ensjø og er en treroms, men vi var veldig bevisst på hva vi ville ha, da.»

Hun var også godt kjent i området fra før, og kan ikke se for seg å flytte fra Ensjøbyen:

«(...) sånn som vi har tenkt, så ser vi for oss– med mindre vi blir skilt eller livssituasjonen endrer seg veldig, at en av oss skulle falle fra så vi ikke får råd til å bo her eller noe sånt, så er planen vår å bli her til vi blir båret ut.»

Den første informanten i Kværnerbyen (1K) kjøpte og flyttet ganske nylig til den leiligheten han bor i nå, men bodde frem til det i en større leilighet et annet sted i Kværnerbyen. Han flyttet innad på feltet fordi han ikke ønsket å flytte ut av Kværnerbyen. Han er ikke fra Oslo,

men har bodd flere steder i Oslo, hovedsakelig i øst, før han flyttet til Kværnerbyen. Han hadde i utgangspunktet «overhodet ikke tenkt på Kværnerbyen som et alternativ».

«Og så kom vi hit, og så var det nesten som en liten landsby. Det var veldig fredelig og for seg selv. Liksom– at du kjører rundt en trafikkpark, og så kommer du plutselig inn, så var det liksom bare en liten landsby. Det var veldig fredelig her. (...) Så det ble et veldig godt førsteinntrykk, og da var det jo ikke vanskelig å begynne å grunne på det. Så det var den tredje leiligheten vi så på som vi fikk.»

De la altså inn bud på flere leiligheter, og brukte både forkjøpsrett og gikk en del over prisantydning for å få akkurat den leiligheten. I dag eier han en toromsleilighet i den nyere delen av området (Kværner sør). På spørsmål om hva han ville savnet om han skulle flytte i morgen, svarer han følgende: «Ingenting, for da ville jeg flyttet til den andre siden igjen».

Den andre informanten i Kværnerbyen (2K) flyttet dit i 2019. Hun leier en toromsleilighet med mannen sin, de har også en liten hund. Leiligheten er i den eldre delen av området (Kværner nord). De har nylig besluttet å flytte tilbake til foreldre for å spare penger til å kjøpe egen leilighet. Hun er heller ikke fra Oslo, men har blant annet vokst opp i en av kommunene i nærheten. Informanten har tidligere bodd i kollektiv med venner, både i Parkveien, ved Birkelunden på Grünerløkka, samt en liten periode på Frogner. Hun og samboeren så på et fåtall andre leiligheter, blant annet på Bjerke, før valget falt på Kværnerbyen. Avstanden til sentrum, der informanten studerte og jobbet, var viktigste kriterium. Det skulle helst ikke være mer enn femten minutter reisevei, uavhengig av transportmiddel. Pris var også av betydning, og hun opplevde det som litt utfordrende å finne noe som både var romslig og fint innenfor budsjettet. Hun påpeker likevel at om de ikke hadde funnet noe egnet, så ville de hatt muligheten til å flytte hjem til foreldre tidligere. Sier hun kunne tenkt seg å kjøpe i Kværnerbyen, men det er ikke realistisk med tanke på økonomi. Hun kommer til å savne nærheten til byen, og nabolaget, som hun sier er et «skikkelig bra nabolag– skikkelig, skikkelig hyggelig». Satte også veldig pris på at det var så rent og rolig: «Det var jo et skikkelig fint sted å bo– eller, det var jo veldig sterilt og åpenbart nytt, men det var mange fordeler.»

Den siste informanten (3K) leier også i Kværnerbyen, og har bodd der siden sommeren 2020. Informanten er ikke fra Oslo, men har bodd her hele studietiden. Hun har tidligere bodd i studenthybel på Sogn, og med en venn i en 3-romsleilighet på Bjølsen. Hovedårsaken bak at hun flyttet til Kværnerbyen var at romkameraten skulle flytte sammen med partner. Hun fikk

tilbud om å flytte inn i ledig hybel/1-romsleilighet av en hun kjenner. Hun var i utgangspunktet skeptisk til dette, i hovedsak på grunn av størrelsen på leiligheten. Informanten valgte likevel å flytte dit. Hun sier at hun nok ikke ville valgt å bo på denne måten igjen, men at det passet seg sånn i situasjonen. Til sommeren skal hun flytte til en større leilighet på Tøyen.

Boligens størrelse og planløsning

Rom og planløsning

Informantene bor i leiligheter av ulik størrelse. Informant 1E bor i en treromsleilighet på 65 kvadratmeter. Leiligheten har et hovedsoverom med *walk-in-closet* (opprinnelig innvendig bod), et gjestesoverom, badrom og stue og kjøkkenet i ett. Kjøkkenet er i en egen krok, med alt av skap og benkeplass langs én vegg, så det er noe soneinndeling. Om størrelsen på leiligheten generelt, sier informanten følgende:

«Det vi kjenner mest på begge to, det tror jeg– det er jo litt mindre når vi har familieselskap enn der vi bodde. Det er litt mindre stue, samtidig så er det åpen løsning, så vi får jo litt av rommet på kjøkkenet. Men det er litt vanskeligere å servere og lage mat, og ha folk oppå seg, så det kjenner vi kanskje litt på akkurat sånn når vi har selskap. Men samtidig– hvis det er på sommertid, så har vi jo mye mer uteplass, så da får vi litt av rommet ute.»

Leiligheten har ett bad, og om det sier hun at: «det er akkurat nok til oss to, liksom». Det er ett hovedsoverom, og de måtte kjøpe mindre seng for å få ordentlig plass. Boden (innenfor soverommet) er gjort om til *walk-in-closet*, men de har fått bodplass i nabobygget.

Informanten har også et gjesterom med soveplass til to, ment for besøk og øvrig oppbevaring, men det brukes for tiden til hjemmekontor for mannen. Han sitter rett innenfor døren, med pult og en kurvet 120 cm skjerm.

«Det er... så vidt... det er ingen god arbeidsplass. (...) Og vi har jo et lite gjesterom, det er det eneste ekstra rommet vi har, og der skulle vi jo liksom få satt skrudd opp masse greier og få tømt boden og alt sånt, men det har vi ikke fått gjort. Så sånn sett har vi jo egentlig ikke hatt plass til det, men sånn ble det, liksom.»

Av informantene i Kværnerbyen bor to (1K og 2K) i toromsleiligheter, og den siste (3K) i en ettromsleilighet (utleiedel). Leilighetene har noe ulike planløsninger, og det er også forskjellig størrelse på de to toromsleilighetene. 1K bor i en leilighet på 55 kvadratmeter. Dette er en av

de større torommerne i samme område (den nærmer seg flere av de små treromsleilighetene i størrelse, der mange ligger på rundt 60 kvadratmeter). Leiligheten 2K bor i er på 39 kvadratmeter. Det er stue og kjøkken i åpen løsning i begge leilighetene. Hos informant 1K er kjøkkenet i en egen krok, så det er i likhet med hos 1E på Ensjø noe soneinndeling. Informant 2K har kjøkken som også fungerer som gjennomgangssone fra gang til stue. Når det gjelder møbleringsmuligheter, mener informant 1K at det er ganske god plass. Han savner likevel plass til et litt større spisebord enn det han har i dag. Begge leilighetene har stort bad. «Det er enormt stort,» sier 1K.

Begge leilighetene har Laila-soverom, det vil si rom med skyvedører på hver side av sengen og uten mulighet til å gå rundt. Begge soverommene har plass til en større dobbeltseng. Hos 1K er det plass til garderobe i den ene enden og pult i den andre kortenden av soverommet, og der har han for tiden hjemmekontoret sitt.

Hos 2K er møbleringsmulighetene i leiligheten i stor grad diktert av størrelse og utforming. Laila-soverommet gjør at sofa og TV-benk bare kan ha én plassering, og spisebordet, som det er plass til fire rundt, er plassert det ene stedet det var ledig plass. Om opplevelsen av denne løsningen sier 2K følgende:

«Det er jævlig upraktisk, jeg skulle heller ønske at det var mer vegg– altså, at det ble tettet igjen rett ved balkongen, så vi kunne hatt mer veggplass, og plassert senga inntil veggen i stedet for tvers over. Det er kjempeupraktisk, man må gå rundt rommet for å komme til den andre siden av senga.»

Det er garderobe og en bod innenfor soverommet.

Informant K3 bor i en ettromsleilighet som er utleiedel til en større leilighet. Denne ligger på bakkeplan ut mot bakgård (på lokk, ett nivå opp fra gateplan). Det er stue, kjøkken og soverom i ett, og eget bad. Hoveddelen av rommet er rektangulært, med kjøkkenet i en egen krok. Informanten har delt inn leiligheten i ulike soner for å få plass til det hun trenger. Sengen er plassert like innenfor inngangsdøren. Bak denne har hun to høye bokhyller, som i tillegg til oppbevaring fungerer som sengegavl og skille mot sofadel. Det er et stort vindu på motsatt side av inngangsdøren. Under dette har hun plassert sofa, et lite sofabord og TV. Mot kjøkkenet er det plassert en hylle som fungerer både som ekstra oppbevaring og som skille mellom kjøkken og sofa. Det er et fastmontert klesskap ved inngangsdøren, og utover dette har hun møblert med en høy kommode og et klesstativ. Yttergang deler hun med utleier.

Oppbevaringsplass

Informanten på Ensjø har måttet få laget noen ting på spesialmål, blant annet oppheng i gangen, for at det skal passe til uvanlige mål. Det var ikke ordentlig plass til garderobe på soverommet, så boden ble ofret til fordel for et *walk-in-closet*. I tillegg brukes gjesterommet til ekstra oppbevaring, og de har planlagt å få satt opp noen oppbevaringsløsninger for å maksimere utnyttelsen. På kjøkkenet er det ganske begrenset med oppbevaringsplass:

«Så vi har downsiza kjøkkenet ganske greit, og det var det tøffeste. Vi har måttet kvitte oss med alt som man kan gjøre på flere måter, for eksempel når du kan lage kaffe med v60, så røk Nespressoen, liksom.»

Informant 1E sier de også har mindre oppbevaringsplass på badet sammenliknet med det de hadde før. De kvittet seg med veldig mye før de flyttet til Ensjø, men mener likevel det går fint: «(...) man har så mye greier man ikke bruker, som man ikke vet at man har engang, fordi det blir så fullt at det forsvinner.»

Det er ikke bod i leiligheten til 1K. Han har derfor «(...) stappa inn så mange kommoder der det er mulig uten at det påvirker hvordan det ser ut designmessig». Informanten har derimot nok plass til oppbevaring i boden nede: «Jeg har stappa inn så mye der at det virker jo som den er 50 kvadrat, spør du meg.»

Informant 2K opplever at det er for lite oppbevaringsplass. De har en bod på det hun antar er to kvadratmeter tilknyttet soverommet, men det er ikke nok.

«Det jeg syns det mangler plass til– det er jo greit fordi det er stor bod nede i kjelleren, og du har den lille boden der, alt er cool. Problemet er at det er sykt lite plass til ting på kjøkkenet, så du kan ikke ha noe av de mest basic greiene– det blir for mye å både ha kaffemaskin og vannkoker. Så det er mye som vi ikke har kjøpt fordi vi vet at det ikke er plass, og sånn– det er en dealbreaker nå.»

I gangen er det derimot innebygget garderobeskap med mye plass, og det er plass til blant annet skoskap.

Informant 3K gir også uttrykk for at det er for lite oppbevaringsplass. Det er som nevnt et innebygd klesskap rett til venstre for inngangsdøren, men utover dette har hun måttet finne lure løsninger for å maksimere lagringsplassen. Der det er mulig er det brukt møbler som har flere funksjoner. Det er heller ikke egen bod til leiligheten, og hun mener situasjonen hadde

blitt mye bedre om hun hadde hatt mulighet til å lagre ting som for eksempel ski utenfor leiligheten.

Sol- og lysforhold

Når det kommer til sol- og lysforhold er det større likheter mellom tre av leilighetene, henholdsvis leilighetene 1E, 1K og 2K. Informanten på Ensjø var godt kjent i området fra før, og selv om de kjøpte etter prospekt og modeller, visste hun at de kom til å få god utsikt på grunn av leilighetens beliggenhet. Leiligheten er i en av de øvre etasjene i et boligbygg på seks etasjer, og bebyggelsen ligger dessuten på en høyde. Leiligheten har vinduer rundt et helt hjørne i stuedelen og ut mot balkong. Det er gode solforhold og leiligheten oppleves som lys. Leiligheten er ikke gjennomgående.

Leiligheten til 1K er også ensidig/ikke gjennomgående. Den ligger i andre etasje, og har gode lys- og solforhold: «Jeg har jo gode solforhold i forhold til mange andre her, for nå på sommeren, så har jeg fra halv ni-ni på morgenen til seks på ettermiddagen, så jeg skal ikke klage.» Informanten sier han er glad for å ikke ha kveldssola, og at han bevisst unngikk vestvendt sol ved flytting til Kværnerbyen. Leiligheten til 2K er heller ikke gjennomgående. De har sol fra morgenen og til 13-14-tiden. Hun sier hun skulle ønske det var sol litt lengre, men leiligheten får inn mye lys likevel og den oppleves lys. Leiligheten ligger i femte etasje og ligger høyere enn de fleste blokkene rundt.

Situasjonen er ganske annerledes hos informant 3K. Leiligheten ligger, som nevnt tidligere, på nivå med bakgård på lokk. Leiligheten er ikke gjennomgående. Det oppleves som ganske mørkt i leiligheten. Dette kan kanskje dels skyldes møbleringen, men det hadde vært utfordrende å møblere og få plass til alt hun trengte om hun skulle ta mer hensyn til lysinnslipp. Det er ett stort vindu i leiligheten. Det er en tilstøtende blokk tvers overfor dette vinduet, og her er det mellom fem og ti meter mellom. Denne blokken tar mye av lyset, og informanten må anstrenge seg for i det hele tatt å se himmelen. Informanten sier hun føler hun må ut av leiligheten for å få sett dagslys.

Uteområder

Privat og felles uteområde

Alle informantene, bortsett fra K3, har privat uteområde i form av balkong. Også disse er av varierende størrelse. Informant 1E har en «moderat balkong på 14-15 kvadratmeter».

Informant 1K sin balkong er 10-12 kvadratmeter, mens 2K har en balkong på cirka 8 kvadratmeter. Alle har utgang fra stue, og plass til minst en større sittegruppe og gassgrill. Informant 2K sier også at det er plass til å trene på balkongen.

1E og 1K har tilgang på takterrasse som er felles for bygningen. Informanten fra Kværnerbyen anslår at takterrassen er på 40-50 kvadratmeter. Der står det bord og stoler, og det er mulighet for å ta med for eksempel solseng opp. Han bruker gjerne også balkongene og takterrassene til venner i området. Informanten på Ensjø oppholder seg stort sett på sin private balkong, og er ellers litt på den felles takterrassen for å «pusle litt», men sier hun er aldri der oppe for å sole seg eller liknende.

«Men det er de jo mange andre som gjør, da. Veldig mange som ikke har noe særlig sol, enten på morgningen eller på kvelden, da. Så de drar med seg folk og sitter og drikker litt vin og spiser ost og kjeks, så det blir brukt overraskende mye, og det syns jeg er veldig hyggelig, faktisk.»

Hun har også satt i gang et *urban farming*-prosjekt på takterrassene på eget initiativ og fra egen lomme. Hun har etter hvert fått noe støtte fra borettslaget til dette, samt fått andre til å ta ansvar for sine respektive takterrasser. Det var plantekasser der fra før, og det har blitt satt opp pergolaer. Informanten beskriver noen interessekonflikter som oppstår mellom de med private takterrasser og brukerne av de felles takterrassene:

«Jeg har jo kjempa for og syns det er kjempehyggelig at takterrassene blir brukt, men så har du jo noen som sitter på store takterrasser selv, som helst ikke vil at det skal være folk der, ikke sant, og som ikke syns det er så okay at jeg har satt i gang dette prosjektet, for de har kanskje satsa på at det egentlig helst ikke skal brukes. (...) Så litt sånn blir det jo. Så– så noen– sånn er det jo. Noen er solidariske og noen er usolidariske, sånn er det bare.»

Informant 3K har ikke privat uteområde, men kan benytte seg av utleiers terrasse fra tid til annen. Gir uttrykk for at dette er litt kjedelig, fordi de felles uteområdene ikke er spesielt å skryte av.

Uteoppholdsarealer og rekreasjonsmuligheter

På Ensjø er det, som nevnt over, felles takterrasse på alle byggene. Det er også et felles uteareal på lokk mellom blokkene, det er det to blokker som deler. Her er det noen sittegrupper, lekestativ og sandkasse. I tillegg er det sykkelstativer og oppstillingsplass for brannbil. Ellers er det grønn plen og noe beplantning. Leilighetene på bakkeplan har privat terrasse ut mot dette arealet, med beplantning som skiller. Informanten sier de som bor lengre ned i etasjene bruker bakkearealene i større grad enn de som bor høyere opp, og hun bruker det ikke i noe særlig grad selv.

Informant 1K sier at sameiet deler på et lite grøntområde bak blokken, «men alle kan jo gå her». Uteområdet har en liten treningsplass, og det er kort avstand til Svartdalsparken.

Informanten mener det er for lite grønt i Kværnerbyen generelt. Han bruker ikke området noe spesielt, men heller de omkringliggende områdene. Informanten gir uttrykk for at uteoppholdsarealene ikke er så egnet for sin aldersgruppe og sosiale situasjon, og at det blir forstyrrende med barna.

«Det er lite plasser, for det er jo mest barn bak her, så det blir ikke sånn at du får deg til å legge deg der, eller sitte, eller—. Det er barn og barnefamilier som er der, så det er ikke for par uten barn eller enslige, syns jeg.»

«Hvorfor tenker de ikke at det skal være uteplass til andre enn barn? Det er ikke mye uteplass for barn engang,» sier han til slutt.

Informant 2K bruker derimot området en del, blant annet til å gå tur med hunden, men sier det virker som det fremdeles er i utvikling. Hun trekker også frem at det er for lite grønt i Kværnerbyen.

«Det er ikke så mye å finne på her, og det er bare betong overalt, så det er ikke så fett å være her. Du må komme deg langt bort for å finne et fint sted med natur og frisk luft, og sånn. Det føles jo veldig som du er midt i en by, selv om det er brede veier og alt. Det er krisemye betong overalt. Og grus. (...) Det er ikke ett sted hvor du kan gå og trække på jord. Det er enten betong, eller så er det små steiner.»

Informanten sier også at området blir mye brukt av beboerne: «Det er nesten aldri sånn at du kan se ut av vinduet, og så er det ingen der, med unntak av på kveldene. Vi har jo utsikt mot det ene lille stedet hvor det er grønt, og det er alltid folk der.» Hun bruker i likhet med 1K Svartdalsparken ganske mye, men unngår den hvis det regner.

Informant 3K har tilgang til felles bakgård, men benytter seg ikke særlig av denne. Hun sier det blant annet er fordi det sjelden er sol over lengre tid på grunn av bygningene rundt.

Informanten sier bakgården blir en del brukt av barnefamilier

Område, nabolag og andre kvaliteter

Tilgjengelighet

De fleste informantene opplever at det er god tilgjengelighet i området de bor i. Informanten på Ensjø sier de går mye. Det er veldig enkelt med T-bane, det gjør at det blir enklere å møte andre litt spontant, og føler det er lavere terskel å invitere folk til seg der enn der de bodde tidligere. De har også bil og egen parkeringsplass, så det er enkelt å komme seg rundt, for eksempel til hytte og til og fra jobb, om nødvendig. Informanten har familie og venner i nærområdet og østover, «sånn at det eneste vi liksom ville var at det skulle være litt lett å besøke folk– at vi gjerne kanskje helst ha gangavstand til nærmeste familie».

Informant 2K er veldig fornøyd med både kollektivtilbud og avstand til blant annet studiested og jobb. Informant 3K er fornøyd med busstilbudet, men synes beliggenheten er mer kronglete enn de andre informantene fra Kværnerbyen. Hun mener man fort blir litt isolert på området, og at det ikke er helt ideelt for folk i samme livssituasjon som henne.

Servicetilbud og nærområde

Informant 1E bruker området mye til å gå tur på de forskjellige veiene, og stopper gjerne for å ta en kaffe. Hun sier de har det meste de trenger i hverdagen innen kort avstand, men at de må reise litt hvis de skal ha noe utover det. Hun regner også med at det kommer mer etter hvert som området utvikler seg. Hun synes det er deilig å slippe å måtte dra til senter for å handle, som de måtte før. Informanten mener derimot de har fått for lite ut av Ensjø torg, og trodde de skulle klare å legge lokk over T-banen. Hun trodde torget skulle blir litt mer som Tøyen torg: «(...) sånn bytorg med vannspeil og sånt, så det ble jeg veldig skuffet over, faktisk, selv om det har blitt fint der nede».

Informantene i Kværnerbyen er alle ganske fornøyde med det lokale servicetilbudet, spesielt til å være «litt midt i ingenting og midt mellom masse motorveier,» ifølge informant 2K. 1K sier han benytter seg av det som finnes, og trekker blant annet frem at de er flinke til å ta inn

varer på matbutikken. Det finnes ellers apotek, treningssenter, blomsterbutikk, og så videre. Han sier han gjør unna cirka halvparten av handel/daglige gjøremål i nabolaget, men kjører ut nesten daglig for å gjøre ærend utover det. Han kjører da til Strømmen storsenter. 3K sier hun er fornøyd, men at hun må til sentrum hvis hun skal ha tak i noe utover det 'vanlige'. 2K trekker frem kafeen i Smeltingen, som hun har brukt ganske mye. Der har de også pizza. Hvis ikke blir nærmeste kaffebar utenfor området er Fuglen i St Halvards gate, som er en ti minutters gåtur unna.

Nabolag og forhold til naboer

Oppfatningene er mer sprikende når det kommer til forholdet til naboer og inntrykk av nabolaget. Informant 1K sier inntrykket av området har endret seg litt etter han flyttet dit. Det er flere barnefamilier enn han så for seg, og mener det er forskjell innad i området (mellom de ulike 'nabolagene'). Han har bodd to ulike steder i Kværnerbyen, og sier han merker stor forskjell. Om forholdet til naboer sier han følgende: «Det er jo veldig enkelt å bli kjent med folk her, det skal sies.» Han kjenner flere av naboene, og snakker positivt om de aller fleste. «For det meste skravler jeg hyggelig med naboene, og vi hilser alltid.» Han har også stiftet vennskap med naboer. Nabolaget holder seg ganske stabilt, og det er sjelden noen som flytter: «Nå i vår var det noen visninger, og det er det første jeg har sett siden jeg flyttet inn selv for litt over et år siden— på denne siden.»

«Det er litt denne lille landsbyen som jeg trives veldig godt i. Så er du litt etablert i et nabolag, så vet du absolutt alt om hva som skjer og kommer til å skje, hvorfor det skjer, og hvem som sier hva og hvem som mener det, og borettslaget der er sånn, og...»

Ellers sier han at det ikke er spesielt mangfoldig; alle rundt ham er omtrent på samme alder («virker som det er ganske mange i alderen tredivetil femti»), og det norske språket dominerer. Denne karakteristikken av området kjenner også 2K seg igjen i.

Informant 2K sier følgende om nabolaget:

«[a]lle naboene er skikkelig, skikkelig hyggelige. Det er veldig mange unge, og alle prater og hjelper hverandre— det er veldig ikke-typisk Oslo-nabolag. Det er annerledes enn det det var, i hvert fall i Parkveien, og helt annerledes enn det var på

Frogner. På Løkka hadde vi jo litt kontakt med naboene, men her har vi enda mer kontakt med naboene, og mange kjenner hverandre, virker det som.»

Det er mange som går tur med hunder, så man treffer stadig på de samme menneskene. Hun beskriver det som «litt bygdestemming». Informant 3K kjenner ikke naboene sine, utover de hun leier av, og har nettverket sitt utenfor Kværnerbyen. Hun har bodd i sitt nabolag kortest av alle informantene, i tillegg har koronapandemien redusert anledningene for å bli kjent med andre i området.

Informanten på Ensjø legger litt mindre vekt på naboskapet, men nevner forholdet til naboene i andre sammenhenger. Hun sier det er ganske variert aldersmessig og når det gjelder livssituasjon: «Det er fra liksom helt nyetablerte til, ja litt sånn som oss og en del av de største leilighetene, som jeg tenker at– de skal bli her til de blir båret ut.» Hun sier dette er noe hun tror blir gjort bevisst når man bygger, «(...) men det– utfordringen med det er jo at det blir veldig sprikende ønsker og behov, og at man er på veldig forskjellige stadier i livet òg».

Byggteknisk kvalitet

Støy

Alle informantene i Kværnerbyen opplever at det er lite støy mellom leilighetene, og lite også utenfra. Informant 1K mener støy ikke er et problem, men samtidig sier han at han hører godt når barna i nabolaget «går og tramper forbi med støvlene sine». «Vi hører *ingenting*,» sier informant 2K, men legger til at det er et problem at de kan kjenne at de som bor under røyker. Informant 3K irriterer seg mer over å høre lyden av kjøleskapet når hun skal sove. I tillegg er det ikke mulig å skru av viften på badet, så denne står på kontinuerlig.

Informanten på Ensjø opplever at det er en del problemer knyttet til støy på grunn av byggearbeider i hele området. Det foregår støyende arbeid store deler av dagen hele uken, og dispensasjoner og vedtak blir ifølge informanten ikke overholdt. Det er i tillegg dårlig informasjon fra de som har ansvar for arbeidene. Informanten forteller også at det var en del feststøy i fjor sommer, og dermed ble det en del klaging. Problemet opplevdes større fordi det var så varmt at alle måtte ha alle vinduer åpne hele døgnet. Hun gir ikke uttrykk for at det er problemer knyttet til støy utover dette.

Materialbruk og andre tekniske kvaliteter

Om teknisk kvalitet sier informanten på Ensjø at det er bra, spesielt sammenliknet med der de bodde tidligere. Hun begrunnet flytting til Ensjøbyen blant annet med at de ikke ville «bo seg i hjel» når det kom til vedlikehold av boligen. Ventilasjon og isolering er nesten *for* bra, og sier de allerede tidlig i sommersesongen i fjor måtte sove med vidåpne vinduer. Samtidig syns hun det er fint å kunne stenge uønskede elementer, som pollen og støv fra bygningsarbeidene, helt ute.

De to siste informantene i Kværnerbyen mener det er ganske grei kvalitet på interiør og materialer som er brukt. Informantene oppgir at de ikke har tenkt spesielt på dette. Informant 2K sier hun er overrasket over hvor bra det ser ut, med tanke på at leiligheten var nesten 12 år gammel da de flyttet inn. Hun sier det virker som det ikke er det dyreste, men ikke det billigste heller. Det er veldig enkelt og nøytralt.

Den første informanten i Kværnerbyen nevnte at han i den første leiligheten på området byttet ut kjøkkenet med noe av bedre kvalitet. Han skulle gjerne byttet ut kjøkkenet også der han bor nå. Treverket på badet trekker han også frem som noe som er for dårlig. «Her er det brukt *sykt* mye billige materialer.» Mener det er dårligere kvalitet der han bor nå enn forrige leilighet i eldre bygg: «Den leiligheten vi bodde i på Tveita fra 60-tallet, den var jo faen meg bedre vedlikeholdt enn det den her fra 2017 er». Han mener også de eldre leilighetene i Turbinveien er bedre, og nevner at det ene borettslaget måtte bytte ut alle badene.

Oppsummering av funn

Det er noe sprikende oppfatninger blant informantene om egen bokvalitet, men samtidig flere punkter som det er enighet om.

- **Størrelse og utforming av leilighet, inkludert oppbevaringsplass:** alle informantene forteller om for lite oppbevaringsplass, men det er varierende hvor stort problemet oppfattes som. Problemer med Laila-soverom trekkes frem, og det kan virke som at dette er et større problem i mindre leiligheter fordi det tar av verdifull veggplass. Varierende oppfatninger også om planløsninger, der den minste leiligheten oppfattes som mindre god.
- **Sol- og lysforhold:** gode sol- og lysforhold hos de fleste informantene. Informanten i liten leilighet på bakkeplan opplever denne kvaliteten ikke er tilfredsstilt.

- **Uteoppholdsområder og helheten i boområder:** private uteoppholdsområder (inkludert felles takterrasse) oppfattes som gode og brukes mye. Felles grøntarealer er dårlige og bruken av dem domineres av enkelte grupper. Servicetilbud og tilgjengelighet er tilfredsstillende.
- **Nabolag:** trekkes frem som en viktig kvalitet.

Disse funnene blir diskutert i påfølgende kapittel.

Kapittel 5 Diskusjon av funn

I dette kapittelet vil kritikken rettet mot nyere boligprosjekter og funnene fra intervjuene med beboerne diskuteres i lys av det teoretiske rammeverket i studien. Først kommer en diskusjon rundt troverdigheten i informasjonen. Her er spesielt litteraturen om boligvalg og preferanser relevant. Deretter blir funnene om beboernes oppfatninger av egen bokkvalitet satt opp mot kritikken av tilsvarende boligprosjekter, dette i lys av litteraturen som ble presentert i kapittel 2. Til slutt er det en diskusjon rundt hvilken betydning dette har for bruken og utformingen av normer og krav på området.

5.1 Troverdighet og subjektivitet

Motiver og troverdighet i informasjonen

Det første momentet som bør diskuteres når man belager seg på informasjon innhentet fra beboere selv, er hvorvidt man faktisk kan stole på denne informasjonen. Det kan tenkes at en som eier leilighet i et område vil være opptatt av prisstigning på egen bolig, og at de derfor ikke ønsker å 'ødelegge ryktet' til området eller snakke det ned. Maarten van Ham skriver om bolig som et investeringsobjekt, og at man ved kjøp av bolig kan bli påvirket av egenskaper som er attraktive, slik at man kan tjene på en prisstigning (2012, s. 50). Hvis det skulle være hold i denne påstanden, kan man tenke seg at det ville være sprik mellom hva beboerne som eier og beboerne som leier forteller. Det kan være antydning til et slikt sprik, der leietakerne uttrykker noe større misnøye når det kommer til enkelte manglende kvaliteter enn boligeierne. Jeg tror likevel ikke dette spriket har sin årsak i et ønske om økt boligverdi fra boligeiernes side. De to informantene som eier bolig gir uttrykk for at de ønsker å bli boende i den boligen de har nå, og har ikke planer om å selge. Samtidig sier begge boligeierne at de kunne ønsket å kjøpe en større leilighet i samme område hvis økonomien skulle tilsi det. Og selv om leietakerne uttrykker noe mer misnøye, forteller begge om positive og negative sider ved boligene og boligområdene. Den ene leietakeren gir også uttrykk for at hun kunne tenkt seg å kjøpe bolig i Kværnerbyen hvis hun hadde økonomi til det.

Det kan også tenkes at mennesker som har kjøpt bolig ikke vil innrømme et 'feilkjøp'. Dette gir heller ikke resultatene uttrykk for. Begge boligeierne synes å ha hatt god informasjon om både bolig og boområde før de kjøpte, og de visste i stor grad hva de gikk til. Den ene

informanten i Kværnerbyen sier samtidig at han opplever området som noe annerledes enn han fikk inntrykk av da han var på boligjakt. Dette er antakeligvis et resultat av at han har flyttet innad på området, og at det i det nye nabolaget er litt annen 'profil' enn i det første. Informanten ser likevel ut til å være fornøyd.

Boligpreferanser og individuelle erfaringer

Et siste poeng er at bokkvalitet alltid vil være en subjektiv opplevelse, siden det er knyttet til egne preferanser, som for eksempel smak, livsstil og identitet. Opplevelsen kan være knyttet til individuelle faktorer som sosioøkonomiske forhold, egne preferanser, arbeidsforhold, familieliv, og så videre (Michelson, 1999 referert i Van Ham, 2012, s. 51). Jeg ser det derfor ikke som overraskende, men heller naturlig, at resultatene er sprikende mellom beboere innad i samme område. Om intervjuobjekter uttrykker ulike opplevelse av bokkvalitet betyr ikke det nødvendigvis at den ene har mer rett enn den andre, eller at den ene prøver å 'skjule' noe, men det kan heller være et tegn på ulike preferanser når det kommer til bokkvalitet. I tillegg avhenger bokkvaliteten både av boligkvalitet og områdekvaliteter (Barlindhaug et al., 2012: 117). Dette vil også bety ulike oppfatninger, og dermed at det er vanskelig å måle objektivt.

5.2 Stemmer kritikken mot nyere boliger?

En generell betraktning fra litteratur og diskusjoner om boligbygging er at det «moderne» stadig kritiseres. Arkitekturhistoriker Anne-Kristine Kronborg sier i OBOS-podkasten «Hjemlengsel» at kritikk alltid er «i henhold til tidens virkelighetsforståelse» (Opheim og Kronborg, 2019). På noen områder blir utvikling tatt imot med åpne hender, mens det i andre tilfeller blir møtt med en «alt var bedre før»-holdning. Normer og krav blir hele tiden evaluert, både av de som utformer dem og de som må følge dem. Boligidealer og andre idealer endrer seg, og man endrer retning litt etter litt. Martens og Moe viste til den sykliske boligutviklingen, der eldre idealer og normer kom tilbake og forsvant igjen (2018, s. 391-393). Siraj sier også at «[a]lt er planlagt for sin tid», og at mye av det som ble bygget bare for noen få år siden ikke ville blitt bygget i dag. Det er da naturlig at boligforskere og andre fagpersoner kritiserer det som bygges. Det er dessuten viktig med kritikk for at en utvikling skal finne sted, og man bør da se på hvilke momenter som det faktisk er enighet om at trenger en forbedring. Samtidig er det verdt å se på om deler av kritikken er ubegrunnet eller motstandspreget. Dette fører videre til følgende spørsmål: stemmer beboernes oppfatning av egen bokvalitet med kritikken rettet mot den, eller er det diskrepans?

Hold i påstandene, eller ubegrunnet kritikk?

Kritikken av bokvalitet i nyere boligprosjekter kan oppsummeres i fem punkter. (1) størrelse og utforming av leilighetene, (2) for høy og tett bebyggelse, (3) dårlige utearealer, (4) dårlige sol- og lysforhold, og (5) støyende omgivelser. Kritikken retter seg i størst grad mot små leiligheter, og ensidige leiligheter på bakkeplan blir nevnt spesielt. Svaret på om kritikken stemmer er mer nyansert enn svart-hvitt. På visse områder stemmer oppfatningene til beboerne overens med kritikken, men det er også diskrepans. I de neste avsnittene skal jeg derfor se nærmere på beboernes oppfatning av hvert av de fem punktene. I tillegg vektlegger beboerne noen momenter som kritikerne i liten grad har fokus på. Disse momentene vil jeg også ta for meg.

Det er for øvrig verdt å bemerke at leilighetene informantene bor i er representative for hva som finnes i området, selv om utvalget er lite. Størsteparten av leilighetene både på Ensjø og i Kværnerbyen er små og mellomstore leiligheter, og det er slike leiligheter informantene bor i. Det er i hovedsak denne typen leiligheter en del av kritikken retter seg mot. Den minste leiligheten blir diskutert senere.

Nyansert bilde

Beboernes oppfatning stemmer ganske godt overens med det første punktet, spesielt når det gjelder oppbevaringsplass. Alle informantene opplever i ulik grad at de har for lite plass til oppbevaring av sine eiendeler. De forteller også at de har måtte kvitte seg med ting, begrense hva de har, eller skaffe seg skreddersydde løsninger. Problemet er størst i de mindre leilighetene, og spesielt den aller minste som ikke engang har bod utenfor leiligheten. Beboeren opplever det som utfordrende å få plass til alt hun eier. Oppfatningene er litt mer nyanserte når det kommer til planløsningen generelt. De fleste er fornøyde, til tross for at de sier at det er litt begrenset med plass. Dette siste momentet blir diskutert senere.

Det er delte meninger om løsningen med Laila-soverom. Her har også størrelsen på leiligheten noe å si. Informanten som bor i en mindre toromsleilighet viser til selve løsningen og uttrykker at den ikke er ideell, men problemet ligger mest i at spesielt den ene skyvedøren tar verdifull veggplass og dermed gir liten fleksibilitet når det kommer til møblering. Det er paradoksalt at en løsning som i utgangspunktet brukes for å gjøre planløsningen mer effektiv samtidig virker innskrenkende på det resterende arealet. Den andre beboeren med Laila-soverom uttrykker i mindre grad misnøye med denne løsningen. På dette punktet stemmer beboernes oppfatning godt med funnene i Barlindhaug et al. (2012). Der kommer det frem at det er ulike kvaliteter som vektlegges ved kjøp av små leiligheter og store leiligheter, og planløsningene er viktigere jo mindre leilighetene er. På dette punktet stemmer beboernes betraktninger overens med kritikken.

Det andre punktet er det kun én av beboerne som vektlegger. Dette gjelder informanten som bor i ettromsleilighet på bakkeplan. Informanten beskriver at hun så vidt ser himmelen fra vinduet i leiligheten, og den tilstøtende bygningen er i veien for sol- og lysinnslipp. Alle beboerne vier mye tid til å snakke om uteområdene, altså punkt tre. Alle som har balkonger bruker disse flittig, og de som har takterrasser uttrykker at de setter stor pris på dette. Beboeren som ikke har eget uteområde, gir uttrykk for at dette er en betydelig mangel. Dette tyder på at uteområdene er en viktig kvalitet. Deler av kritikken når det kommer til uteområder handler om at takterrasser ikke alene er en god nok erstatning for manglende utearealer på bakken. Dette gir også beboernes betraktninger uttrykk for. Beboernes bruk av takterrassene de har tilgang på tyder på at de er viktige, men heller *i tillegg* til bakkearealer og

ikke *i stedet for*. Takterrassene er viktige sosiale arenaer, og er også på den måten bidragsytende til god bokvalitet.

De felles uteoppholdsarealene oppfattes i stor grad som forbeholdt familier med barn, og om man ikke tilhører denne gruppen ender man fort opp med å ikke bruke disse områdene. Dette bekrefter også funnene i Løren-rapporten. Det er interessant at det ikke blir gode nok uteområder, til tross for at det er normer og krav som skal følges. Dette kan for eksempel være et resultat av at programmeringen av området ikke er god nok. I tillegg opplever beboerne at grøntområdene er for små og dårlige, og dette samsvarer med kritikken. Den ene beboeren sier at man ikke kan sitte stille lenge på samme sted i bakgården før solen eller lyset forsvinner. Det er derimot ingen av beboerne som legger noe nevneverdig vekt på skillet mellom offentlig og privat uteområde eller overganger mellom boliger og områdene rundt. Det er verdt å nevne at dårlige skiller mellom private og offentlige uteområder kan føre til at beboere ender opp med å ikke bruke felles uteområder, fordi man enten ikke vet at det er offentlig/for alle beboere eller fordi man føler at man trenger seg på de private områdene.

Nabolaget er en annen kvalitet som beboerne legger mye vekt på. Dette punktet omtales ikke i kritikken, og det er det nok flere grunner til. Det er vanskelig å få innsikt i denne kvaliteten uten å studere området og faktisk snakke med de som bor der. Det kan også være fordi det er en kvalitet som det er vanskelig å planlegge for og regulere gjennom normer eller krav. Det er mulig å tilrettelegge for en viss variasjon av beboere i et boligområde gjennom blant annet krav til variasjon i boligstørrelse. Beboeren i Ensjøbyen sa hun også hadde inntrykk at det var gjort veldig bevisst i hennes boligområde. Sammensetningen av mennesker i et boligområde avhenger også av at gode områdekvaliteter, som grøntområder og sosial infrastruktur, er sikret. Man kan også tilrettelegge for sosial interaksjon gjennom programmeringen av området for øvrig, men selv om forholdene ligger til rette for det, er det ikke nødvendigvis sånn at det automatisk gir gode nabolag. Det engasjementet beboeren på Ensjø har vist overfor fellesarealene kan tenkes å bidra til økt bokvalitet for de andre beboerne i borettslaget. Betydningen av nabolaget stemmer overens med funnene i Clark et al. (2005).

Man må også vurdere kvalitetene i den konteksten de opptrer; dette følger av Barlindhaug et al. (2012). Kvalitetene i disse boligprosjektene må vurderes ut fra en urban kontekst. Som innbygger i tett by er man nok innforstått med at det er visse kvaliteter man må gi avkall på for å bo nettopp der. Det at informantene faktisk har bosatt seg i disse områdene, og i to av

tilfellene kjøpt leilighet der, tyder på at de er opptatt nettopp av de urbane kvalitetene som området har. Daniel Kjølberg Siraj (Obos) mener det faktum at boligene selger og at folk vil bo der er et kvalitetstegn. På den annen side poengterer Gunnar Bøyum (Aspelin Ramm) at det ikke nødvendigvis kan settes et likhetstegn mellom etterspørsel og god bokkvalitet.

'Til tross for' og midlertidighet

Beboerne gir i det store og det hele uttrykk for at de anser egen bokkvalitet for å være god. Unntaket er beboeren i den minste leiligheten; dette blir diskutert litt senere. Tre av beboerne er altså fornøyde med bokkvaliteten *til tross for* at noen kvaliteter ikke er gode nok. Dette kan være et utslag av det Maarten van Ham skriver om boliger som sammensatte goder. Ved boligkjøp (eller leie, som i det ene tilfellet) må de aller fleste veie ulike kvaliteter og egenskaper opp mot hverandre, innenfor en budsjettskranke og innenfor tilbudet av boliger. En må ofte gi avkall på enkelte kvaliteter (Van Ham, 2012, s. 48-49). En kan kanskje derfor si at beboerne er *relativt* sett fornøyde, og ikke *absolutt*, men dette anser jeg for å være lite konstruktivt, når det uansett er slik at man sjelden kan få oppfylt alle ønsker. Jeg vil være tilbøyelig til å si at på generell basis vil helheten være det viktigste for de aller fleste, og at noen manglende kvaliteter vil være aksepterbart. I tillegg er det å eie bolig for mange et mål i seg selv. Tilfredsheten kan derfor være et utslag av at man er tilfreds med *å eie bolig*, uavhengig av om bokkvaliteten er god eller ikke.

Hvordan beboere ser på mangler i kvalitet kan også henge sammen med en følelse av midlertidighet. Dersom man leier vil man kanskje i større grad akseptere en understandard eller at visse forhold ikke er optimale, både fordi det er mindre transaksjonskostnader knyttet til å bytte bolig, og fordi bosituasjonen er midlertidig. Et av utsagnene fra en av Kværnerbyen-beboerne kan bekrefte dette. Når informanten snakker om manglende lagringsplass på kjøkkenet, uttrykker hun at det er en *'dealbreaker'* når de skal se etter nytt sted å bo. Informanten godtar likevel forholdene fordi bosituasjonen er midlertidig.

Leiligheten til den siste informanten i Kværnerbyen havner nok innenfor det de fleste vil definere som 'midlertidig husvære' eller 'bolig med redusert standard'. Både Martens og Moe og forfatterne bak AiN-/NAL-rapporten enes om at det kan være lurt å skille mellom dette og permanente boliger, både når det gjelder utforming av normer og krav og i vurderingen av kvaliteter. Beboeren i denne leiligheten har det jeg vil anse for å være en betydelig lavere

bokkvalitet enn de tre andre informantene. Leiligheten er liten, mørk og med lite utsyn. Når det skorter på boligkvaliteten, er det kanskje vel så viktig at områdekvaliteter er sikret, i all den stund bokkvalitet er en likning som består av begge faktorene. Dette gjør seg spesielt gjeldende hvis boligprisene fortsetter å stige, eller om man velger å gå bort fra eierlinjen. Flere utbyggere har gitt uttrykk for at de ønsker å utfordre leilighetsnormen i Oslo. Dersom de skulle få gjennomslag for dette, er det av betydning at bokkvaliteter fortsatt sikres.

Gjennom kritikken, spesielt fra boligforskere, kan man få inntrykk av at beboere er en ensartet gruppe, men i virkeligheten er det store forskjeller i preferanser og oppfatninger. Martens og Moe kritiserer også manglende standardisering, særlig når det gjelder planløsning. Deres utgangspunkt er et ønske om at alle skal være sikret en viss standard, og de har stor tiltro til en sentral styring av disse forholdene, spesielt slik den var gjennom Husbankens virksomhet. I dag forsøker man å planlegge for større mangfold og ulike behov, og det lar seg kanskje vanskelig gjøre gjennom rigide krav. Dette leder til neste punkt, som er i hvilken grad vi trenger normer og krav i boligplanleggingen.

5.3 Behovet for normer og krav i planleggingen

Hva betyr funnene presentert i denne oppgaven for hvordan vi bør bruke normer og krav i planleggingen når det gjelder sikring av bokkvaliteter?

Minstestandard er et sentralt uttrykk i denne sammenheng. Minstestandarden skal sikre et generelt nivå av bokkvalitet for alle. Noen av kritikerne gir uttrykk for at dette ikke er godt nok i dag, og at manglende vilje hos utbyggere gjør at man likevel ikke får bokkvalitet utover dette nivået. Kravene kan også være et hinder, ved at utbyggere og arkitekter bruker det som et minstekrav uten større ambisjoner. Når kravene er oppfylt, gir dette ‘gode nok’ resultater og det er ikke behov for å strekke seg mer for å sikre *enda bedre* kvalitet. Det som gjennom intervjuene kom frem om teknisk kvalitet eller boligkvalitet er interessant i denne sammenhengen. Dette er kvaliteter som i utgangspunktet skal sikres ved minstekrav. Likevel sier noen av informantene at det er enkelte mangler. Samtidig ville kanskje kvaliteten blitt presset ytterligere ned hvis det ikke fantes minstekrav i det hele tatt. Planleggeren fra Oslo kommune uttrykker en bekymring for at normene allerede blir utfordret i nye boligprosjekter, og han mener dette fører til dårlig kvalitet.

Kravene er også nyttige for at planmyndigheter skal kunne vurdere, sammenlikne og evaluere prosjekter. Det kan også tenkes at en ‘standardisering’ derfor er essensielt for at behandlingstid hos planmyndighetene ikke skal bli for lang.

Det virker som at de fleste kan enes om at det skal være en viss minstestandard. Det som heller kan diskuteres er hvor rigide de ulike kravene og normene bør være. At det til dels er så ulike oppfatninger om egen bokkvalitet betyr kanskje at det er en mer flytende grense for minstestandard, det vil si at det er mer situasjonsbetinget enn deler av kritikken skulle tilsi.

Spørsmålet er da om det er mulig å differensiere mer enn i dag. Det er allerede aksept for at det er ulike behov og dermed ulike krav i mer midlertidige boliger (som blant annet studentboliger), og dette kan kanskje overføres til ulike krav for ulike typer boliger. Spesielt utbyggere peker på at det i liten grad er åpning for skjønnsvurderinger i prosjekter, og at det da kan føre til mindre vellykkede prosjekter. Jakob Krupka mener man må se mer på konteksten rundt prosjektene, og da er det ikke sikkert det egner seg å følge det han beskriver som rigide krav (Augustsen og Birkeli-Gauss, 2021). Tomter er ulike, både når det kommer til

størrelse, beliggenhet, tilgjengelighet, solforhold, støy, og så videre. Det betyr at forutsetningene for å bygge gode boliger og boområder er ulike. Ved å åpne opp for skjønnsvurderinger er det kanskje også større mulighet for å bygge gode boliger innenfor den konteksten de bygges i. Dette er spesielt viktig i all den stund bokvaliteten avhenger av både boligkvaliteter og områdekvaliteter, og i den grad man i dag bygger i en allerede bygget by. En slik tilnærming til normer og krav krever antakeligvis bedre kartlegging tidlig i prosessen, slik at man får avklart hvilke kvaliteter som eksisterer eller mangler. Dette kan også innebære en økt inkludering av potensielle beboere eller befolkningen generelt i planprosessen. Avbøtende tiltak kan også brukes for å veie opp for dårlige eller manglende kvaliteter, slik at man sikrer en god helhet. Å sikre en helhet kan også gjøres ved å planlegge for større områder om gangen.

Noen av kvalitetene beboerne trekker frem som viktig er det også i mindre grad mulig å regulere gjennom normer eller krav. Dette gjelder blant annet nabolagsfølelse og de sosiale aspektene. Dette er vanskelig mål å planlegge for, og kvaliteter som er vanskelige å sikre. Da er det kanskje også spesielt viktig å ivareta de normene og kravene som bidrar til dette, uansett om dette er direkte eller indirekte, slik som blant annet utearealer.

Dersom kravene derimot blir mer rigide, vil dette kunne legge for restriktive føringer for hvordan nye boliger og boområder skal se ut og hva som kan bli bygget. I fortetningsstrategien, så vel som i andre strategier for utbygging, legges det vekt på en bebyggelsesstruktur med ulike typer boliger for ulike mennesker. En snever begrensning av begrepet bokvalitet og for rigide krav kan derfor være en hindring for en diversifisert utbygging.

Kapittel 6 Konklusjon og avslutning

6.1 Oppsummering og konklusjon

Det har de siste årene vært en pågående debatt om hvorvidt boligene som bygges i dag har god bokvalitet. I det siste har debatten dreiet i retning av å handle om arkitektonisk uttrykk. Gjennom offentlige ytringer fra boligforskere og fagpersoner kan man få inntrykk av at mye av det som bygges ikke har god nok kvalitet; bygningene står for tett og er for høye, uteområdene er for dårlige, boligene er for små og med dårlig lys- og solforhold, og de bygges i støyende omgivelser. Samtidig hører man lite fra de menneskene som faktisk bor i disse boligene. Formålet med studien var derfor å se på hvordan beboere i boligprosjekter fra nyere tid oppfatter egen bokvalitet, og om beboernes oppfatning av egen bokvalitet stemmer overens med hvordan bokkvaliteten i tilsvarende prosjekter blir fremstilt av kritikere. For å finne ut av dette ble det gjennomført intervjuer med beboere i to ulike nyere boligprosjekter, en fra Ensjøbyen og tre fra Kværnerbyen. To av dem eier egen leilighet, mens to leier. En av informantene bor i en liten ettromsleilighet/hybel (kan kategoriseres som ‘midlertidig husvære’), og de tre andre bor i henholdsvis toromsleiligheter på 39 kvadratmeter og 55 kvadratmeter, og en trossromsleilighet på 65 kvadratmeter.

Funnene tyder på at flertallet av informantene oppfatter egen bokvalitet som god. Til tross for at visse kvaliteter mangler eller er lite tilfredsstillende, gir de likevel uttrykk for at det er god bokvalitet totalt sett. Dette kan det være flere grunner til. Den første er at bokvalitet avhenger av boligkvalitet og områdekvaliteter. En bybolig vil dermed måtte vurderes annerledes enn en bolig i mer rurale strøk. Når man kjøper eller leier leilighet må man velge mellom ulike kvaliteter og gi avkall på enkelte. Individuelle preferanser og erfaringer spiller også inn. Man vil oppleve ting forskjellig, og vektlegge ulike kvaliteter. En annen forklaring, som i hovedsak gjelder de som leier, er at man godtar mangler på grunn av en midlertidighet. Når det gjelder den minste boligen er kritikken berettiget. Det samme gjelder enkelte kvaliteter, spesielt utearealer og planløsning inkludert oppbevaringsplass. Den minste leiligheten kan beskrives som ‘midlertidig husvære’ og må kanskje skal skilles fra resten, både når det kommer til vurderingen av kvaliteter og i utformingen av normer og krav. Kritikken treffer altså på enkelte punkter, men bommer på andre. Funnene tyder også på at helheten må vektlegges i større grad.

Til slutt ble betydningen av normer og krav diskutert. Analysen i denne oppgaven tyder på at det i planleggingen av prosjekter med høy kompleksitet kan være nyttig med større fleksibilitet. Både arkitekter og utbyggere mener kravene i flere tilfeller står i veien for kvalitet og utvikling, og ønsker seg derfor større fleksibilitet. Denne fleksibiliteten kan for eksempel komme i form av at manglende kvaliteter blir kompensert for gjennom økt fokus på andre kvaliteter. Boligforskere og planleggeren fra Oslo kommune mener at kravene allerede i dag tillater en for lav standard, og ønsker å sikre like kvaliteter for alle gjennom en minstestandard. Samtidig gir dette mindre rom for å tilpasse boligprosjekter til ulike kontekster, og tar i mindre grad høyde for individuelle preferanser.

Det er godt samsvar mellom deler av kritikken mot nye boliger og beboernes oppfatning av enkelte kvaliteter. Kritikken mot spesielt utearealer og planløsning er berettiget. Beboernes oppfatning av egen bokkvalitet beror samtidig på en helhetstenkning, og funnene peker i retning av at bokkvaliteten er god for flertallet av beboerne.

6.2 Refleksjoner og forslag til videre forskning

Refleksjoner rundt studien

Som beskrevet i kapittel 3 er det enkelte utfordringer knyttet til utvalget av informanter. I en ideell verden skulle dette vært større og mer variert, men dette lot seg ikke gjøre innenfor rammene av studien. Et større utvalg ville sikret større validitet. Det ville også gjort det mulig å i større grad trekke generelle slutninger. Dette er det likevel ofte utfordrende å gjøre, fordi kvalitativ kunnskap baserer seg på individuelle erfaringer. Informantene har også fortalt mye og gitt mye god innsikt rundt problemstillingen.

Forslag til videre forskning

Gjennom arbeid med oppgaven har det dukket opp noen problemstillinger som det hadde vært interessant å se på, men som det dessverre ikke er rom for i denne oppgaven. Her er forslag til en problemstilling som kan utforskes videre:

Det ville være interessant å studere 'betraktere', og om det er systematiske forskjeller mellom denne gruppen og beboere. Mye av kritikken fra boligforskerne og fagpersonene handler blant annet om uteområder, overganger, ubrukt potensiale, inaktive fasader, at det er for høyt og tett. I tillegg har det spesielt den siste tiden vært mye debatt om arkitektonisk uttrykk og hvordan omgivelsene påvirker mennesker. Hvordan oppfatter de som bare oppholder seg i disse områdene over kortere tid situasjonen? Beboerne har sannsynligvis en bredere tilnærming til temaet, der alt fra funksjonalitet, naboer, beliggenhet i forhold til andre tilbud, plass, verdi for pengene, sol og lys, estetikk, og så videre spiller inn. Dette tyder intervjuene i denne studien på. Betrakterne vil trolig være mer opptatt av estetikk, kombinert med opplevelse av verdien området har for en ikke-beboer, samt sine oppfatninger om hvordan det er å bo der.

Litteraturliste

Litteratur

Arbeidsforskningsinstituttet AFI. (2020). *Erfaringer med å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging*. FOU-resultat 2020:04. Oslo: OsloMet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/87c08113be524b0eb36010ba30f2ecf9/afi_fou_2020_04_arkitektonisk_kvalitet_planlegging.pdf (Hentet: 27.05.21).

Augustsen, R. og Birkeli-Gauss, K. (2021). TETT PÅ: Kvalitet. [podkast] Våre steder. Tilgjengelig fra: <https://audioboom.com/posts/7865308-tett-pa-kvalitet> (Hentet: 24.05.21).

Arkitektbedriftene i Norge og Norske Arkitekters Landsforbund. (2017). *Bo- og boligkvalitet*. Oslo: Arkitektbedriftene i Norge. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektur.no/ny-rapport-om-boligkvalitet-fra-arkitektene?iid=503390&pid=NAL-Article-Files.Native-InnerFile-File&attach=1> (Hentet: 10.02.21).

Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. og Nordahl, B. (2012). *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* NIBR-rapport 201231. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. og Dieleman, F.M. (2005). Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes. *Housing Studies*, 21 (3): 323-342.

Gunnarsjaas, A. (2021). Oslo Byes Vels boligundersøkelse, i *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/Oslo_Byes_Vels_boligunders%C3%B8kelse (Hentet: 24.05.21).

Guttu, J. (2003). *Den gode boligen: fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Doktorgradsavhandling. Oslo: Arkitekthøgskolen.

Guttu, J. (2011). *Boligvisjoner: ti forbilder for den sosiale boligbyggingen*. Oslo: Forlaget Press.

Husbanken. (1998). *Husbankens minstestandard*. HB 7.B.1.3. Oslo: Husbanken.

Husbanken. (2020). *Husbankens historie*. Tilgjengelig fra: <https://husbanken.no/om-husbanken/historikk/> (Hentet 31.05.21).

Hoffman, J. (1946). Statens husbank og finansieringen av boligreisingen. I: Kielland, J.C., Hoffman, J., Rolfsen, E., Birkeland, Ø. og Boysen, C. (red.) *Boligreising*, s. 13-20.

Kvale, S. og Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal.

Lundgaard, H. (2019). Ekspertens dom over nye Oslo: «Vi finner førsteetasjer med så kyniske løsninger at folk ikke klarer å bo der», *Aftenposten*, 02.07.19. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/50rGk6/ekspertens-dom-over-nye-oslo-vi-finner-foersteetasjer-med-saa-kyniske> (Hentet: 24.05.21).

Lundgaard, H. (2021a). Krass kritikk mot ny Obos-bydel: For stort, mørkt og høyt, *Aftenposten*, 12.01.21. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/rgz23K/krass-kritikk-mot-ny-obos-bydel-for-stort-moerkt-og-hoeyt> (Hentet: 24.05.21).

Lundgaard, H. (2021b). Oslos utbyggere: –Mange grunner til at vi ikke alltid får det til, *Aftenposten*, 07.03.21. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/JJvIB4/oslos-utbyggere-mange-grunner-til-at-vi-ikke-alltid-faar-det-til> (Hentet: 24.05.21).

Martens, J. og Moe, K. (2018). *Hva er en god bolig? Boligens utvikling i Norge fra 1650 til 2017*, Oslo: Universitetsforlaget.

Mjaaland, O. og Svelstad, O. (2021). NRK flytter hovedkontor fra Marienlyst til Ensjø, *NRK*, 18.05.21. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/norge/nrk-flytter-hovedkontor-fra-marienlyst-til-ensjo-1.15499586> (Hentet 26.05.21).

NRK. (2018). Den gode boligen. [podkast] Ekko – samfunnspodden. Tilgjengelig fra: <https://radio.nrk.no/podkast/ekko - et aktuelt samfunnsprogram/sesong/201803/nrkno-poddkast-20062-133632-07032018121700> (Hentet: 25.05.21).

OBOS. (u.å.). *Historien bak Kvarnerbyen*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/nye-nabolag/kvarnerbyen/historien-bak-kvarnerbyen/> (Hentet: 27.05.21).

Opheim, A. og Kronborg, A. (2019). «Hjelp – vi bor i telt!» [podkast] Hjemlengsel. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/hjemlengsel/episode-3/> (Hentet: 25.05.21).

Oslo kommune. (u.å. a). *Byggevirkosomhet*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirkosomhet-arbeids-og-naringsliv/byggevirkosomhet/> (Hentet: 25.05.21).

Oslo kommune. (u.å. b). *Ensjøbyen*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjo-byen/#gref> (Hentet: 26.05.21).

Oslo kommune. (u.å. c). *Statistikkbanken. Boligmengden i Oslo etter antall rom i boligen*. Tilgjengelig fra: <https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/> (Hentet: 26.05.21).

Oslo kommune. (u.å. d). *Bydelsfakta. Boligpriser*. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/boligpriser> (Hentet: 30.05.21).

Oslo kommune. (u.å. e). *Bydelsfakta. Kjønn og alder*. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/alder> (Hentet: 27.05.21).

- Oslo kommune. (u.å. f). *Bydelsfakta. Husholdninger*. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/husholdninger> (Hentet 29.05.21).
- Oslo kommune. (u.å. g). *Statistikkbanken. Levekårsindikatorer*. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/levekaar> (Hentet 31.05.21).
- Oslo kommune. (2018). *Fakta om folk og boliger i Fjordbyen*. Tilgjengelig fra: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/fakta-om-folk-og-boliger-i-fjordbyen> (Hentet 26.05.21).
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. NIBR-rapport 2014:12. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L. (2021). *Vi krever sol i nye leiligheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektnytt.no/debatt/vi-krever-sol-i-nye-boliger> (Hentet 29.05.21).
- SINTEF. (2005). Bokkvalitet og bærekraft under endrede rammebetingelser: Momenter til et tverrfaglig forskningsprogram utarbeidet i samarbeid mellom forskere fra Byggforsk, NIBR, NTNU og SINTEF. Tilgjengelig fra: https://www.sintef.no/globalassets/upload/bokkvalitet-og-barekraft_notat.pdf (Hentet: 22.09.20)
- Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitative metoder*, Bergen: Fagbokforlaget.
- Universitetsforlaget. (u.å. a). *Johan-Ditlef Martens*. Tilgjengelig fra: <https://www.universitetsforlaget.no/Johan-Ditlef-Martens> (Hentet: 24.05.21).
- Universitetsforlaget. (u.å. b). *Ketil Moe*. Tilgjengelig fra: https://www.universitetsforlaget.no/Ketil_Moe (Hentet: 24.05.21).
- Van Ham, M. (2012). Housing Behaviour. I: Clapham, D.F., Clark, W.A.V. og Gibb, K. (red.) *The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: SAGE Publications Ltd. 47-65.
- Weiss, R. S. (1994). *Learning From Strangers: The Art and Method of Qualitative Interview Studies*. New York: The Free Press.

Liste over figurer og tabeller

Figurer

Figur 1. Analysemodell for bokkvalitet (Barlindhaug et al., 2012, s. 118).

Figur 2. Kart over Ensjøområdet. Bakgrunnskart tilgjengelig fra:

<https://hoeydedata.no/LaserInnsyn/>.

Figur 3. Bilde fra Ensjø.

Figur 4. Bilde fra Ensjø.

Figur 5. Bilde fra Ensjø.

Figur 6. Kart over Kværnerbyen. Bakgrunnskart tilgjengelig fra:

<https://hoeydedata.no/LaserInnsyn/>.

Figur 7. Bilde fra Kværnerbyen.

Figur 8. Bilde fra Kværnerbyen.

Tabeller

Tabell 1. Informanter i utvalget.

Tabell 2. Leilighetsfordeling i delbydel Ensjø (Oslo kommune, u.å. c).

Tabell 3. Leilighetsfordeling i delbydel Kværnerbyen (Oslo kommune, u.å. c).

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Intervjuguide

Anslått varighet: ca. 30-60 minutter

Introduksjon:

- Informer om prosjektet og problemstilling

Bakgrunnsinformasjon:

- Navn
- Bosted
- Arbeid (hjemmekontor?)

Generelle oppfatninger om bolig/sted:

- Hvor har du vokst opp?
- Hvor bodde du tidligere? Hvorfor flyttet dere derfra?

Bolig og område:

- Hvor lenge har du bodd her/når flyttet dere hit?
- Fortell litt om boligen (hvor mange bor der, planløsning/størrelse, etasje, utsyn/innsyn, lys og støy, oppbevaring, tilgang på eget eller felles uteområde, balkong)
- Hvordan syns du det er å bo her?
- Hva var grunnen til at dette området ble vurdert?
- Hvilke andre områder ble vurdert og hvorfor?
- Hvorfor falt valget på akkurat dette området? (Prøv å finne ut av avgjørende egenskaper/kvaliteter, og/eller om det var rent økonomiske motiver bak valget.)

Nabolag:

- Hvordan bruker dere nabolaget og nærområdet?
- Hva slags forhold har dere til naboer/de andre som bor her? (F.eks. mye gjennomstrømming? Variert?)
- Hvordan er mulighetene for å påvirke omgivelsene (f.eks. dyrking, vedlikehold, osv.)

Kvaliteter:

- Planlegger du å bli værende/flytte?
- Hvis du skulle flytte i morgen, hva ville du savne?
- Hva ville være grunner for å flytte?

Vedlegg 2: Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Oppfatninger om bokkvalitet og anvendelse i planlegging»?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er samle inn data til avsluttende masteroppgave i by- og regionplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Det er mye diskusjon rundt kvaliteten på boliger og boligområder som bygges i dag. Prosjektets formål er å undersøke hvordan beboere oppfatter egen bokkvalitet, og se hvorvidt dette stemmer overens med fagfolks oppfatning. Intervjudata inngår som en del av masteroppgave i by- og regionplanlegging.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta fordi du passer inn i prosjektets definisjon av beboer i nyere boligprosjekt. Henvendelse om deltakelse er sendt til styret i borettslaget for videreformidling til beboere.

Hva innebærer det for deg å delta?

Oppgaven baserer seg på kvalitativ metode med dybdeintervju. Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar på intervju med spørsmål om temaet. Det vil bli satt opp ca. 1-1,5 timer til intervju, og vi vil sammen bli enige om tid og sted. Det vil bli tatt lydopptak av intervjuet, samt skriftlige notater underveis. Dette blir oppbevart trygt og konfidensielt, og blir anonymisert. Lydopptak vil bli transkribert. Alle persondata blir slettet ved prosjektslutt.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- De som har tilgang til opplysningene ved behandlingsansvarlig institusjon er student og veileder.
- Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data, for å sikre at dette ikke kan kobles.

- Datamaskin og kontaktopplysninger er sikret slik at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysningene.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene blir anonymisert når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er ultimo juni 2021.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Masterstudent Fride Holm på e-post (fride.holm@nmbu.no) eller telefon (46 95 24 94)
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved veileder Elin Børrud på e-post (elin.borrud@nmbu.no) eller telefon (67 23 12 29)
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen på e-post (personvernombud@nmbu.no) eller telefon (40 28 15 58)

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Elin Børrud
(Veileder)

Fride Holm

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Oppfatninger om bokvalitet og anvendelse i planlegging*» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. ultimo juni 2021.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway