

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp

Fakultetet for landskap og samfunn

Hvordan sikrer utbygger og planmyndighetene at gode boligområder av stor skala bygges i Trondheim og Oslo?

How do the real estate developer and the planning authorities ensure good residential areas in large scale areas in Trondheim and Oslo?

Marie Ertsaas Åsheim

Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på masterstudiet i Eiendom ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU). Arbeidet med masteroppgaven har pågått i vårsemesteret 2022, og utgjør 30 studiepoeng. Arbeidet med masteroppgaven har vært både spennende, lærerikt og utfordrende.

Jeg ønsker å rette en spesiell takk til alle informantene som har stilt opp til intervju både fysisk og på Teams. I tillegg vil jeg rette en takk til veilederne Knut Boge og Tin Phan, særlig for hjelp i starten av arbeidet med masteroppgaven. Jeg vil samtidig rekke en stor takk til mine kommende kollegaer i OBOS Trondheim hvor jeg har oppstart samme dag som innleveringsfristen til masteroppgaven. De har dratt i mange tråder for å hjelpe meg med komme i kontakt med informanter hos planmyndighetene i Trondheim.

Marie Ertsaas Åsheim

Trondheim, mai 2022.

Sammendrag

På bakgrunn av den forventede befolkningsveksten i norske storbyer blir det mer og mer viktig å forstå hvordan gode boligområder bygges i områder som er høyt fortettet. Krav og retningslinjer fra planmyndighetene er førende gjennom kommuneplan med tilhørende normer og veiledere. I tillegg stiller byggt teknisk forskrift (TEK17) førende retningslinjer for hvordan boligområder bygges. Men hvilke tiltak gjør utbyggerne for å skape gode boligområder av stor skala i norske storbyer? Studiet vil se på hvilke faktorer som er viktige for at gode boligområder blir til, og finne ut hva et godt boligområde er.

I eiendomsutviklingsprosessen tidlig fase etableres kontakten med myndighetene. Her vil et godt samarbeid mellom eiendomsutvikler og planmyndighetene være en forutsetning for å redusere potensielle risikoer knyttet til økonomi. En forutsetning for at boligområder skal bli gode vil dermed være å ha en forståelse av hvilke krav som foreligger fra planmyndighetene, og hvilket spillerom eiendomsutviklerne har for å sikre kvaliteter.

Gjennom intervjuer og dokumentanalyser viser funnene i oppgaven at det er opp til eiendomsutvikleren å legge til rette for kvaliteter utover kravene som foreligger fra planmyndighetene. Eiendomsutvikleren har et relativt stort spillerom utover gjeldende krav. Samtidig viser studien at eiendomsutvikleren og planmyndighetene har ulike meninger knyttet til plassering av leiligheter i bygg, og at «enebolig-egenskaper» i framtiden vil bli viktigere i boligområder av stor skala i norske storbyer.

Abstract

Based on the expected population growth in big cities in Norway, it is becoming more important than ever to understand how good residential areas are built in areas with high density. Requirements and guidelines from the planning authorities are leading through the municipal plan together with associated norms and guidelines. Also, the building regulations (TEK17) is providing leading guidelines on how residential areas should be built. The question is: What measures are the developers taking to create good large scale residential areas in Norwegian cities? The study will look at important factors for how good residential areas are built, and to find out what a good residential area is.

In the real estate development process yearly phase, contact is established with the authorities. Here, a good cooperation between the real estate developer and the planning authorities is essential to reduce potential risks associated with finances. As a precondition for good residential areas to become good is to understand the planning authorities' requirements, and what kind of flexibility the developers have to ensure qualities on their own.

Through interviews and document analysis, the findings in this thesis show that it is up to the real estate developer to facilitate qualities beyond the existing requirements from the planning authorities. The real estate developer has a relatively flexible space to play out in, beyond the current requirements. At the same time, the study shows that the real estate developer and the planning authorities have different opinions related to the location of apartments in apartment complexes. It also shows that "detached house properties" in the future will become more important in large-scale residential areas in Norwegian cities.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Liste over illustrasjoner	7
1. Innledning	8
1.1. Valg av tema	8
1.2. Problemstilling.....	9
1.3. Avgrensning	10
1.4. Oppgavens oppbygning.....	10
2. Teori	11
2.1. Innledning.....	11
2.2. Hva er fortetting og hvorfor fortettes det?	11
2.3. Eiendomsutvikling.....	12
2.3.1. Hva er eiendomsutvikling?.....	12
2.3.2. Eiendomsutvikling versus by- og stedsutvikling	13
2.3.3. Eiendomsutvikler versus planmyndighet	14
2.3.4. Eiendomsutvikling i tidlig fase	15
2.3.4.1. Utviklingsideer, tomtesøk- og forhandlinger (1. sekvens).....	17
2.3.4.2. Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging (2. sekvens).....	17
2.3.4.3. Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår (3. sekvens).....	19
2.3.4.4. Reguleringsstatus og planlegging (4. sekvens)	19
2.3.5. Markedsforståelse og markedsanalyse	20
2.4. Kommunens roller	21
2.5. Planmyndighetene/Plansystemet	22
2.5.1 Plan- og bygningsloven	22
2.5.2 Byggeteknisk forskrift	23
2.5.3. Planer.....	24
2.5.3.1. Planprosessen.....	24
2.5.3.2. Kommuneplan	24
2.5.3.4. Arealdel	25
2.5.3.5. Reguleringsplaner.....	25
2.5.3.6. Områderegulering og detaljregulering.....	26
2.5.3.7. Veiledende plan for offentlige rom – VPOR	26
2.5.3.8. Normer og veiledere.....	26
3. Metode	27
3.1. Innledning.....	27
3.2. Metodelære	27
3.3. Valg av metode	27
3.4. Innsamling av empiri.....	28
3.5. Dokumentanalyse	28
3.6. Intervjuer.....	28

3.7. Valg av intervjuobjekter	29
3.8. Gjennomføring av intervjuene	30
3.9. Ethiske avveininger	30
4. Empiri og analyse	31
4.1 Presentasjon av informantene	31
4.2. Forskningsspørsmål 1: Hvilke krav og retningslinjer er gjeldene for å bygge gode boligområder i Trondheim og Oslo?	33
4.2.1. Hva er et godt boligområde?	34
4.2.2. Gjeldende krav og retningslinjer	35
4.2.3. Oppsummering av funn	43
4.3. Forskningsspørsmål 2: Hva gjør eiendomsutviklerne for å sikre at gode boligområder bygges?	44
4.3.1. Ingrid Sætherø, Koteng Eiendom	44
4.3.2. Frode Reinaas, Koteng Eiendom	45
4.3.3. Solveig Sunniva Djønnne Haugli, Nordr Eiendom	48
4.3.4. John Martin Pedersen, Neptune Properties	50
4.3.5. Line Sophie Wegger, Selvaag Bolig	52
4.3.6. Oppsummering av funn	54
4.4. Forskningsspørsmål 2: Hva gjør kommunen for å sikre at gode boligområder bygges?	55
4.4.1. Jostein Øverby, Plan- og bygningsetaten Oslo	55
4.4.2. Sissel Arcander, tidligere Byplankontoret i Trondheim	58
4.4.3. Oppsummering av funn	60
5. Drøfting	61
5.1 Innledning	61
5.2 Kvalitet på empiri	61
5.2.1. Validitet	61
5.2.2. Reliabilitet	61
5.3. Diskusjon og drøfting	62
6. Konklusjon	66
7. Forslag til videre forskning	66
8. Referanseliste	67
9. Vedlegg	71
Vedlegg 1: Informasjonsskriv/Samtykkeskjema	71
Vedlegg 2: Intervjuguide - Eiendomsutviklerne	75
Vedlegg 3: Intervjuguide - Planmyndighetene	77

Liste over illustrasjoner

Illustrasjon 1: Utbygger vs Planmyndighet (Ness & Øyasæter, 2021)

Illustrasjon 2: Sekvensmodellen i eiendomsutvikling (Røsnes & Kristoffersen, 2014)

Illustrasjon 3: Planprosess for kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner (Malvik Kommune, 2021).

Illustrasjon 4: Soneavgrensning for krav til uterom (Trondheim Kommune, 2013a)

Illustrasjon 5: Kart over områdetypene (Plan- og bygningsetaten, 2022)

Illustrasjon 6: Egnethet av felles utearealer for ulike brukergrupper (Plan- og bygningsetaten, 2022).

Illustrasjon 7: Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene i Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten, 2022)

Illustrasjon 8: Kvalitetsdimensjoner (Kristiansen et al., 2019)

1. Innledning

1.1. Valg av tema

De største byene i Norge har den siste tiden opplevd stor befolkningsvekst, og det er ingenting som tilsier at den kommer til å avta med det første. Ifølge tall fra SSB (2020, 18 august) kan vi regne med en befolkningsvekst på over 15% i de norske storbyene fram mot 2050, noe som tilsier at behovet for boliger bare vil øke i disse områdene. Denne masteroppgaven vil ta for seg utfordringene knyttet til boligvekst i storbyene Oslo og Trondheim.

For å imøtekomme det økende behovet for boliger har det i tråd med en bærekraftig utvikling vært en økning i fortetningsprosjekter, med hensikt for å unngå utbygging av uregulerte områder, som et virkemiddel for å hindre at byen sprer seg for mye i alle retninger. Ved hjelp av fortetting kan en på en mer bærekraftig- og miljøvennlig måte øke arealutnyttelsen i allerede etablerte områder. Særlig ved utbygging rundt kollektivknutepunkter kan dette være med å bidra til å minske behovet for bruk av egen bil, ved at det legges mer til rette for å heller gå, sykle, eller å benytte seg av kollektivtransport. I tillegg sees fortetting ofte på som økonomisk gunstig for eiendomsutviklere ved å øke arealutnyttelsen i allerede etablerte områder og samtidig oppnå verdiskaping. Ulempene og risikoen ved fortettingen sies ofte å ligge i variasjoner i arkitektur og bygg, hvor prosjekter som ender opp som rene boligmaskiner kan føre til ghettotilstander der det ikke tas hensyn til å etablere et hyggelig miljø for å sikre et godt fellesskap. Samtidig risikeres det ved en slik type utbygging at grønne lunger bygges vekk, og fratrar beboerne nærhet til uteoppholdsarealer, som skal være med å gjøre området mer attraktivt, og til et godt område å bo og leve i.

Vi vet at eiendomsutviklere i startfasen av prosjekter ofte har store, ambisiøse mål og ønsker om å etablere de beste boligområdene, noe som underveis i prosjektet blir utfordret av økonomien i prosjektet. Men hvilke faktorer er avgjørende for at gode boligområder blir til? Hvilke hindringer er det? Hva er gode boligområder? Og hvilket spillerom har egentlig utbyggerne for å bygge gode boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo?

I takt med den høye fortettingen vil det bare bli mer og mer viktig å forstå hvilke faktorer som er avgjørende for at boligområder blir gode, og hvilket spillerom utbyggerne har for å etablere gode boligområder.

Jeg vil i denne studien etablere kontakt med eiendomsutviklere og planmyndigheter for å finne hvilket spillerom eiendomsutviklerne har for å utvikle gode boligområder i høyt fortettede områder i Trondheim og Oslo. Jeg ønsker å finne ut hva aktørene mener er gode boligområder, og hvilke elementer som er viktig for at et boligområde skal bli bra. Jeg vil samtidig forsøke å finne ut hvilket spillerom utbyggerne har i eiendomsutviklingen etter dagens standard.

1.2. Problemstilling

Hovedproblemstilling:

Hvordan sikrer utbygger og planmyndighetene at gode boligområder av stor skala bygges i Trondheim og Oslo?

Forskningsspørsmål 1: Hvilke krav og retningslinjer er gjeldene for å bygge gode boligområder i Trondheim og Oslo?

Forskningsspørsmålet er stilt for å kartlegge hvilke faktorer og gjeldende krav som foreligger for å bygge gode boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo. Her vil studien se nærmere på hvilke krav og føringer som foreligger fra planmyndighetene og private aktører for å bygge gode boligområder etter dagens krav. Delproblemstillingen har samtidig som hensikt å finne ut hva utbyggerne og kommunen regner for å være gode boligområder. Med sentrale faktorer menes kvaliteter og elementer som forutsetter at boligområder blir gode.

Forskningsspørsmål 2: Hvordan sikrer eiendomsutviklerne at det gode boligområder bygges?

Forskningsspørsmålet søker etter å finne ut hvilke tiltak utbyggerne gjør for å etablere gode boligområder i Trondheim og Oslo av stor skala. Studien vil fokusere på eiendomsutviklingen i tidlig fase.

Forskningsspørsmål 3: Hvordan sikrer kommunen at gode boligområder bygges?

Forskningsspørsmålet skal forsøke å finne svar på hvilke føringer og retningslinjer, samt hvilke tiltak kommunen gjør for å sikre at det etableres gode bolig områder av stor skala i Trondheim og Oslo.

1.3. Avgrensning

Formålet til denne studien er å finne ut hvordan eiendomsutviklere og kommunen sikrer at det etableres gode boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo. Studien er avgrenset til å se på hvilke tiltak, krav og føringer i kommuneplan og tilhørende normer og veiledere som er avgjørende for at det bygges gode boligområder i tidlig fase av boligprosjekter.

1.4. Oppgavens oppbygning

Oppgaven er inndelt i seks overordnede kapitler med tilhørende underkapitler.

Kapittel 1 presenterer valg av tema for oppgaven og bakgrunn for valg av tema. På bakgrunn av dette presenteres problemstillingen og forskningsspørsmålene, samt oppgavens avgrensning.

Kapittel 2 tar for seg det teoretiske grunnlaget for oppgaven.

Kapittel 3 beskriver metodene som er benyttet i arbeidet med masteroppgaven. Her presenteres forskningsmetodene som er benyttet, gjennomføringen av intervjuene og de etiske avveiningene knyttet til arbeidet med masteroppgaven.

Kapittel 4 tar for seg funnene som er gjort gjennom intervjuene og dokumentanalysen.

Kapittel 5 består av en diskusjon og drøftelse av oppgaven. Her vil de sentrale funnene drøftes og diskuteres opp mot teorien i kapittel 1.

Kapittel 6 består av konklusjon.

Kapittel 7 gir forslag til videre forskning.

2. Teori

2.1. Innledning

I dette kapittelet vil det bli gjennomgått relevant teori som en forutsetning for den videre analysen av resultatene i studien. Samtidig vil teorikapittelet gjøre rede for hvorfor og hvordan det fortettes. Hovedvekten vil ligge på samspeillet mellom eiendomsutvikleren og planmyndighetene i boligprosjekter. Kapittelet vil videre ta for seg eiendomsutviklingens tidlige fase, samt kommunens planprosess og planer.

2.2. Hva er fortetting og hvorfor fortettes det?

Fortetting er økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. (Andersen, 2021).

Den kompakte byutviklingen har den siste tiden blitt den foretrukne formen for utbygging i de store byene for å kunne oppfylle kravet om en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling. Det handler i hovedsak om å unngå at byen spres utover for å sikre at arealer til jordbruksformål ikke bygges ut, samtidig som det skal senke behovet for biltransport. I tillegg foregår boligutviklingen særlig i og rundt byer i større grad rundt kollektivknutepunkt.

Utbyggingen kan deles inn i tre ulike typer for utbygging: byspredning, fortetting og sentrumsnær fortetting. (Byplankontoret, 2019)

- Byspredning: At det bygges utenfor områder som allerede er tettbebygd. Ved byspredning benyttes ofte natur- og jordbruksareal.
- Fortetting: Utbygging som skjer innenfor tettstedsareal som allerede er bebygd, for å skape høyere utnyttelse. Slike områder trenger ikke nødvendigvis å være sentrumsnært. Mulige konsekvenser av ikke-sentrumsnær fortetting er økt biltransport, ved mangel på kollektivtilbud.
- Sentrumsnær fortetting: Utbygging i allerede eksisterende sentrumsområde med nærhet til lokale og attraktive tilbud, samt tilgang til god kollektivtransport. Ved sentrumsnær fortetting unngår man å bygge ut områder med jordbruksformål. Allikevel er utfordringen med en slik fortetting å sikre kulturminner og grøntareal for rekreasjon til befolkningen.

Videre i denne oppgaven vil begrepet «høy fortetting» brukes om boligutbygging med høy arealutnyttelse i forbindelse med fortetting og sentrumsnær fortetting i Trondheim og Oslo.

2.3. Eiendomsutvikling

2.3.1. Hva er eiendomsutvikling?

Det finnes flere definisjoner av begrepet eiendomsutvikling, nettopp fordi det kan innebære så mye. Eiendomsutvikling kan dreie seg både om å utvikle ubebygde eller sanerte områder fra «råtomt» til ferdig bygg, eller å omskape eller fortette bebygde områder hvor eksisterende bygninger ombygges og bruksendres til nye formål (Ness & Øyasæter, 2021).

Leikvam og Olsson beskriver eiendomsutvikling som følgende:

«Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning.» (Leikvam & Olsson, 2014).

Drivkraften bak eiendomsutviklingen er at den skal bidra til verdiskaping. Verdiskapningen kan skje i det en eiendom utvikles og transformeres fra ett arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg og utleie (Ness & Øyasæter, 2021). Ofte er

det private aktører som bedriver eiendomsutvikling, med politisk styring og føring fra de offentlige myndighetene. Videre i oppgaven vil jeg benytte begrepet “eiendomsutvikler” eller “utbygger” som hovedaktør av eiendomsutviklingsprosjekter.

Fagteorien, definisjonen og type modeller som brukes varierer både nasjonalt og internasjonalt. I Norge er det mest vanlig å benytte seg av en fase- eller sekvensinndelt eiendomsutviklingsprosess som overordnet er inndelt i fire hovedfaser: Avklaringsfase/tidlig fase, gjennomførings-/utbyggingsfase, drifts- og vedlikeholdsfasen (Ness & Øyasæter, 2021). Eiendomsutviklingsprosessen er som regel inndelt i alt fra fire til åtte faser, hvorav det er opp til den enkelte å legge til rette for hvor mange faser som passer et gitt utviklingsprosjekt.

Som regel starter ikke eiendomsutviklerne med blanke ark når de skal i gang med et utviklingsprosjekt, da utviklingstomten kan bestå av bygg som er fredet, og som må tas hensyn til når området skal utvikles. I andre tilfeller kan en rekke andre planpremisses allerede være fastlagt. Vanligvis ved eiendomsutvikling vil faseinndelingen ikke følges slavisk av utbyggerne, men heller som en sjekklister og et hjelpemiddel for å sikre at viktige temaer og problemstillinger blir tilstrekkelig ivaretatt i utviklingsprosjektet, og at nødvendige beslutninger blir tatt på riktig tidspunkt (Ness & Øyasæter, 2021).

Videre i teorikapittelet vil jeg ta for meg tidlig fase i eiendomsutviklingsprosessen basert på sekvensmodellen, presentert i boken til Røsnes & Kristoffersen (2014), da studien i stor grad skal se på virksomhet som har til formål å erverve, utvikle og selge eiendom. I tillegg representerer sekvensmodellen en fremstilling av eiendomsutviklingsprosessen som blir hyppigst brukt rundt om i verden.

2.3.2. Eiendomsutvikling versus by- og stedsutvikling

Eiendomsutvikling har et verdiskapende insentiv fra utbyggerens side, og kommer som en “konsekvens” av by- og stedsutviklingen i et område. By- og stedsutviklingen har i all hovedsak som hensikt å tilrettelegge for et godt samfunn for de som oppholder seg der. Dette innebærer alt fra å sikre områder og arealer til bosetting, næringsutvikling, arbeidsplasser, kollektivtrafikk og ulike miljøhensyn (Ness & Øyasæter, 2021). Her er særlig fylkeskommunene

og kommunene sentrale aktører gjennom den regionale og kommunale planleggingen. Når det kommer til ansvarsområder innenfor områder som favner kulturminner, naturmangfold, friluftsliv, klima, forurensning, avfall og bymiljø har klima- og miljødepartementet det øverste ansvaret.

Særlig den siste tiden har også FNs bærekraftsmål stått sentralt i byplanleggingen. Bærekraftsmålene er en felles arbeidsplan som består av 17 mål som skal være med å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. I Norge bor mer enn 80% av befolkningen i byer og tettsteder, og det er forventet at andelen kommer til å øke i årene som kommer (FN, 2021)

I de nasjonale forventningene heter det blant annet at:

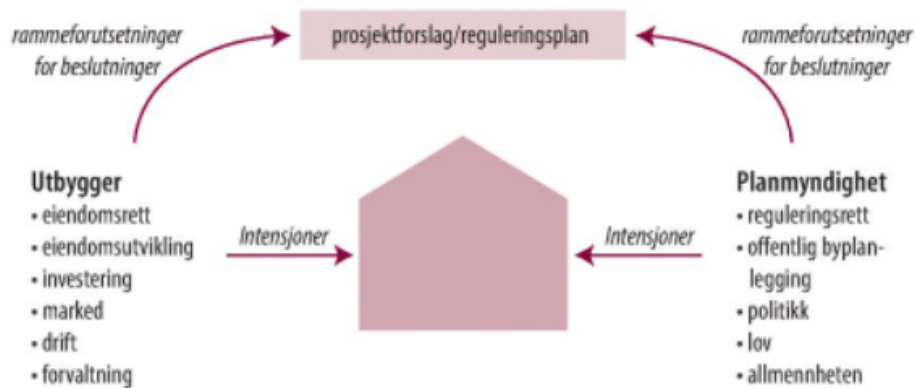
Byer i vekst trenger helhetlige grep for å bli funksjonelle og bærekraftige, og for å få til et mer integrert samarbeid om areal og transport. I storbyene er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Attraktive byer med levende bymiljøer kombinerer økt tetthet med effektive transportløsninger og høy livskvalitet. Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes.
(Regjeringen, 2021)

Profesjonelle eiendomsutviklere som er bevisst i sin rolle som bidragsyter til by- og stedsutvikling kan gjennom områdeutvikling eller gjennom enkeltprosjekter og medvirke til god måloppnåelse av samfunnsmessige behov (Ness & Øyasæter, 2021)

2.3.3. Eiendomsutvikler versus planmyndighet

For å kunne realisere sitt prosjekt er eiendomsutvikleren avhengig av å få offentlig godkjenning fra planmyndighetene. Både eiendomsutvikleren og planmyndighetene besitter makt, og begge er klar over hverandres maktposisjon som er gitt av reguleringsretten og eiendomsretten (Ness & Øyasæter, 2021). Gjennom detaljreguleringer er kommunens mål å sikre

at målene i kommuneplanens samfunnsdel blir oppfylt. Eiendomsutvikleren på den andre siden har som mål å gjennomføre et mest mulig forutsigbart prosjekt med færrest mulig fallgruver, særlig når det kommer til prosjektets økonomi.



Illustrasjon 1: Utbygger vs Planmyndighet (Ness & Øyasæter, 2021)

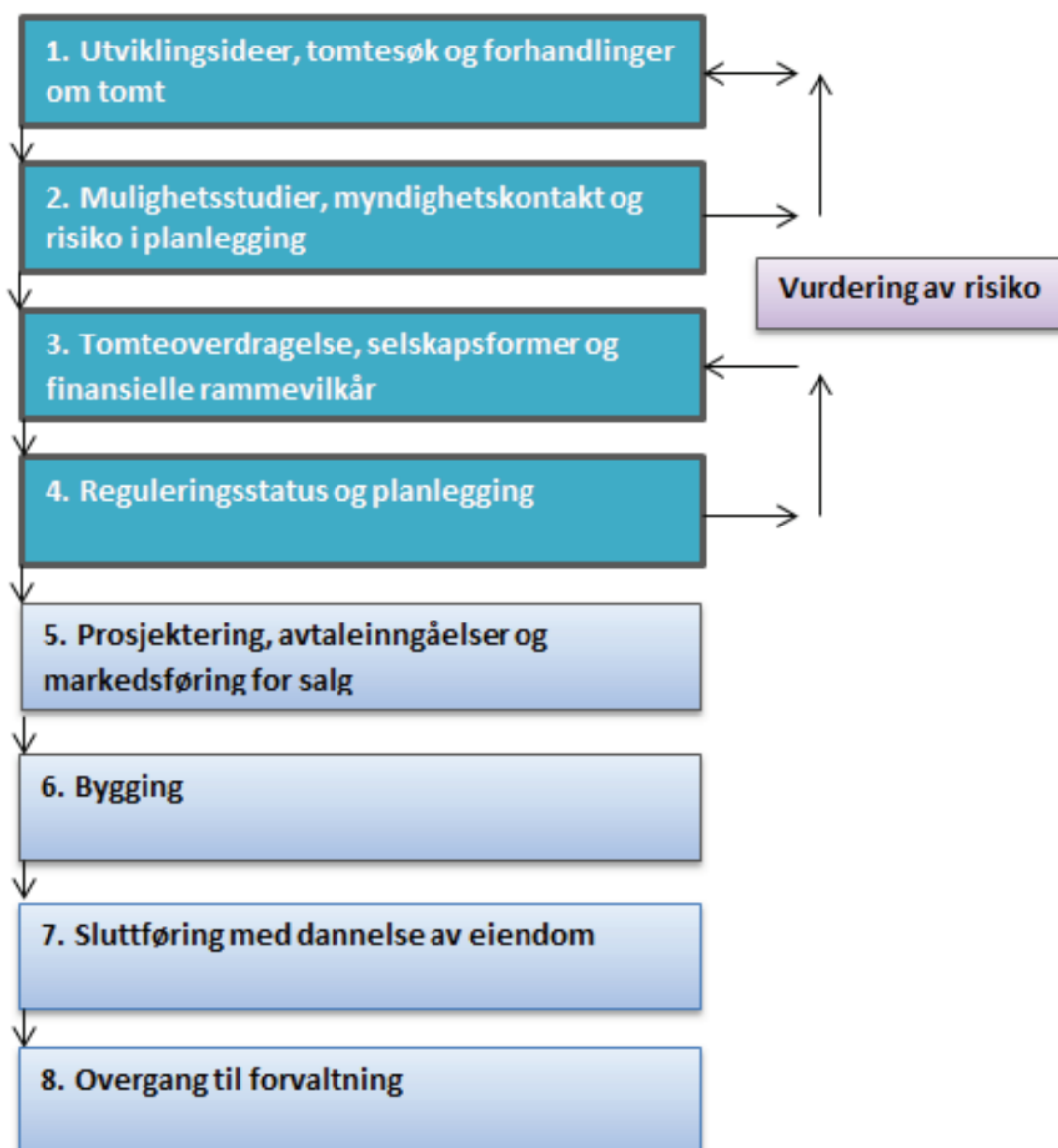
2.3.4. Eiendomsutvikling i tidlig fase

Før en tomt skal utvikles kreves det at eiendomsutvikleren evner å se tomtens potensial i sammenheng med området det ligger i, og de omkringliggende omgivelsene. I tillegg er det en stor fordel at eiendomsutvikleren har kjennskap til overordnede planer og planretningslinjer. En eiendomsutvikler vil være avhengig av å få godkjenning av kommunen for å kunne gjennomføre et prosjekt. Dermed er både utvikleren og kommunen sentrale aktører i den tidlige fasen av eiendomsutviklingen. Eiendomsutviklingen som foregår i tidlig fase er med på å legge hele grunnlaget for hvordan prosjektet vil ende opp til slutt. God kunnskap og god planlegging vil være med å gjøre det enklere å kunne overbevise kommunen om at prosjektet er i tråd med gjeldende planer, og kan bidra til å oppfylle ønsket utvikling i et område. Et godt samspill mellom en profittøkende eiendomsutvikler og kommunen, som har til hensikt å verne samfunnets interesser, er avgjørende for hvordan boligområder i dagens samfunn etableres, og for å kunne gjennomføre realiserbare planer.

En viktig del av eiendomsutviklingsprosessen er å redusere risiko og potensielle fallgruver, særlig i tidlig fase av prosjektet. Uforutsette krav og behov for endringer som kommer sent i

prosjektet kan endre de økonomiske forutsetningene vesentlig (Ness & Øyasæter, 2021). Dermed er det essensielt at eiendomsutvikleren har en plan for hvordan de skal gjennomføre eiendomsutviklingsprosessen.

I denne studien vil jeg se på sekvensmodellen, presentert i boken «Eiendomsutvikling i tidlig fase» av Røsnes og Kristoffersen (2014), med elementer fra åttetrinnsmodellen, presentert i boken «Prosjektbasert byutvikling – Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging» (Børrud & Røsnes, 2016). Både sekvensmodellen og åttetrinnsmodellen bygger på en eiendomsutviklingsprosess som består av åtte sekvenser eller faser fra planlegging til ferdigstillelse. Studien vil fokusere på prosessens fire første faser, også kalt tidlig fase.



Illustrasjon 2: Sekvensmodellen i eiendomsutvikling (Røsnes & Kristoffersen, 2014)

2.3.4.1. Utviklingsideer, tomtesøk- og forhandlinger (1. sekvens)

Eiendomsutviklingsprosessens første sekvens innebærer utvikling av ideer, tomtesøk- og forhandlinger. Her vil eiendomsutvikleren kartlegge markedsrisiko og potensielle konkurrenter i området, samt se seg ut potensielle tomter for utbygging. Allerede på dette stadiet vil utvikler gjøre seg opp meninger om i hvilken grad utnyttelsesmuligheter kan gi ønsket profitt, noe som krever særlig god innsikt i markedet. Ikke alle utviklingsprosjekter er gjennomførbare, noe som gjør det enda viktigere at de som er utviklere er åpne for en «exit-strategi», hvor en til enhver tid må være åpen for å enten gå videre, stoppe eller selge ut (Børrud & Røsnes, 2016).

På idéutviklingsstadiet er det viktig for en eiendomsutvikler å se på hele området for å avdekke markedsbehovet og hvilke forutsetninger en har for å kunne gjennomføre et vellykket prosjekt. Noen av de viktigste tingene å kartlegge på et slikt stadiet er dermed markedsrisikoen, potensielle kunder og gevinstpotensial. Noen utviklere bruker denne fasen som grunnlag for å få frem konkrete muligheter, men også for å avdekke hvilke potensielle konflikter som kan ligge i tomten og området den befinner seg i (Børrud & Røsnes, 2016).

Det gjennomføres også i denne fasen ofte en tomteanalyse, hvor det blant annet kan bli gjort vurderinger av grunnforhold, risiko for naturkatastrofer, ulike kvaliteter og særtrekk med tomten, osv. En tomteanalyse kan gjøres på alle nivåer i prosessen.

Etter tomtesøk er gjennomført, og utvikler har funnet en tomt som er egnet for utbygging og verdiskaping starter prosessen med forhandlinger om akkvisisjon eller andre avtaler med tomteeier.

2.3.4.2. Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging (2. sekvens)

I andre sekvens, etter at utbygger har funnet en passende tomt og gjort seg opp noen ideer om hvordan tomten kan utvikles vil eiendomsutvikleren gjennomføre et mulighetsstudie. Et mulighetsstudie er en utredning som bringer frem nye ideer og belyser tomtens potensiale,

og kan bestå av for eksempel volumberegninger, kalkyler og tekniske analyser, basert på forslaget til reguleringsplan. Det kan også sees på som en enkel analyse av tomten for å kunne avdekke mulige utfordringer som foreligger. En mulighetsstudie er ikke alene et grunnlag for en økonomisk vurdering, den er også vesentlig som underlag for å kunne vurdere hvilken utviklingsprosess som er nødvendig, og vanskelighetsgraden av denne (Leikvam & Olsson, 2014).

Tidlig i eiendomsutviklingsprosessen begynner mange eiendomsutviklere å gjennomføre en konseptanalyse. Gjennom en konseptanalyse vil utvikleren kunne avdekke potensielle utfordringer utbyggingen av området kan møte, og anbefale et hovedgrep ut fra ulike alternativer. Ved å utarbeide en konseptanalyse tidlig kan utvikler få et godt beslutningsgrunnlag for de kommersielle vurderingene som bør gjøres tidlig i prosjektet (Ness & Øyasæter, 2021).

Ofte gjennomføres en mulighetsstudie sammen med andre grunneiere eller utbyggere i området, eller i samarbeid med kommunen, som grunnlag for utarbeidelse av felles reguleringsplan og plangjennomføring (Ness & Øyasæter, 2021). Mulighetsstudien kan også brukes som et innsalg hos sentrale parter som er essensielle for å kunne gjennomføre prosjektet, som for eksempel politikere, grunneiere eller andre investorer.

Det finnes flere eksempler på at både utbygger og kommunen har gjennomført mulighetsstudier sammen for å sikre at riktige plangrep blir tatt med i nye planer for området, som for eksempel i Holmestrand. Der gikk Bane NOR eiendom AS, kommunen og Vestfold og Telemark fylkeskommune i fellesskap sammen om planleggingen av en ny bydel hvor det ble gjennomført tre mulighetsstudier, hvorav alle hadde en eiendom som skulle utbygges. Her ble mulighetsstudien lagt til grunn for inngåelse av samarbeidsavtale og innspill til ny kommuneplan og etterfølgende reguleringsplaner for utviklingen av området (Ness & Øyasæter, 2021). Her ble det gjort en tidlig analyse av utviklingsområdet, og en felles strategi mellom grunneierne i utviklingsområdet gjorde at viktige, og ikke minst riktige plangrep ble tatt med i nye arealplaner.

Stedsanalyser gjennomføres ofte i kombinasjon med flere ulike mulighetsstudier. Den kartlegger hvordan tomten kan bygges ut i forhold til området rundt. Kommunen utarbeider

også stedsanalyser i noen tilfeller for å kunne vurdere utbyggers planforslag, og sikre at forslag til utbygging gjennomføres i henhold til omkringliggende kvaliteter og sikre sammenheng i forhold til området rundt.

Markeds- og interessentanalyser kan gjennomføres som en del av en konseptanalyse eller mulighetsstudie. Ved å kartlegge salgspriser, interessenter, mulige konkurrenter, o.l i området vil slik kunnskap være med å redusere risikoer videre i prosjektet, og kanskje starte samarbeid med aktører som kan stå til fare for å hindre prosjektets utvikling.

Det foreligger ingen formelle rammebetingelser på hvordan et mulighetsstudie skal gjennomføres, selv om utvikleren til en hver tid må ta hensyn til gjeldende lover som blant annet plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, kulturminneloven, m.m.

[2.3.4.3. Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår \(3. sekvens\)](#)

I tredje sekvens skjer tomteoverdragelsen. Tomteoverdragelsen kan skje på forskjellige tidspunkt i forhold til reguleringsstatus. Det vil si at utvikler enten kan ta utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, eller vente på at reguleringsplan utarbeides. I praksis er det imidlertid vanlig at den formelle overdragelsen av eiendommen først finner sted etter at reguleringsplanen for prosjektet er godkjent (Røsnes & Kristoffersen, 2014). I denne fasen opprettes også selskapsformer, og de finansielle rammevilkårene blir kartlagt.

[2.3.4.4. Reguleringsstatus og planlegging \(4. sekvens\)](#)

Sekvensmodellens fjerde sekvens er prosjektutviklingens siste fase i tidlig fase. For utbygger er forutsigbarhet i plan- og byggeprosessen nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektet på best mulig måte i forhold til både fremdrift og økonomisk forutsigbarhet. Sekvensmodellens fjerde fase går dermed ut på å fastsette plan- og reguleringsstatus. For en eiendomsutvikler vil dette innebære å sette seg inn i gjeldende krav og bestemmelser som foreligger i overordnede planer. Å ha god kunnskap om hvilke mål og føringer som ligger i kommunens planer vil være en forutsetning for at byggesøknad kan godkjennes av kommunen.

2.3.5. Markedsforståelse og markedsanalyse

Markedsforståelsen er viktig for en eiendomsutvikler for å kunne redusere potensielle risikoer. Som en profittsøkende aktør vil utvikleren være avhengig av at forbrukerne ønsker å kjøpe og bo i de boligområdene som utvikles. Markedsanalysen går på tvers av fasene i eiendomsutviklingsprosessen, hvor av den første fasen i følge Børrud & Røsnes (2016) skal bidra til den senere programmeringen av prosjektet: Hva skal bygges, hvorfor, for hvem, hvor mye, til hvilken kvalitet og pris, og med hvilken image? Eiendomsutviklerne sitter ofte med nyttige data som indikerer om det finnes et marked, og hvem som er potensielle kjøpere i et gitt område.

Allerede ved erverv av tomt gjennomføres markedsanalyser, for å finne ut om tomten har et marked som er villige til å kjøpe boliger i det gitte området. Beliggenhet er dermed et markedsargument som kun kan tas stilling ved erverv (Leikvam & Olsson, 2014).

En kundeanalyse gjennomføres som regel i alle prosjekter for å finne fram til riktig kundegruppe. Her defineres som regel kundens karakteristika, som eiendomsutviklerne kan ta hensyn til i forhold til hvilke preferanser en potensiell kjøper vil ha for å kjøpe boligen til prisen utvikleren har gjort seg opp.

Prisvurderinger ut ifra hvem eiendomsutvikleren tenker kan være potensielle kjøpere vil videre i prosessen legge et godt grunnlag for å kunne utvikle boliger som kan gi prosjektet fortjeneste. Større boliger har gjennomgående lavere kvadratmeterpris enn små boliger (Leikvam & Olsson, 2014). Dette skyldes i hovedsak at det er dyrere å produsere små boliger. Leikvam & Olsson (2014) sier også at prisforskjellen også er påvirket av at kjøpegruppen for små leiligheter er vesentlig større enn for store leiligheter.

Markedet styres av tilbud og etterspørsel, hvor eiendomsutvikleren er på tilbudssiden, og kjøperen er på etterspørselssiden. Bærug (2017) sier at det ikke nødvendigvis er slik at det er de eiendommene kjøperne synes er «best», som er dyrest. Hvis det finnes mange «bra» eiendommer blir prisen lavere, men dersom eiendommer er «sjeldne» blir de dyre, hvis det er

tilstrekkelig mange som etterspør dem. Her kan sjeldne egenskaper som god beliggenhet og god utsikt være med å drive prisen opp på samme type boliger.

2.4. Kommunens roller

Kommunens roller kan deles inn i fire ulike typer: tjenesteyting, myndighetsutøvelse, samfunnsutvikling og demokratisk arena (Fiva et al., 2014). Kommunen har i større grad enn andre aktører som hensikt å imøtekomme og gjennomføre tiltak som gagnar samfunnet, uten økonomiske insentiver.

Tjenesteyting

For å kunne ivareta og utvikle et godt samfunn for befolkningen i et område står de ansvarlig for å tilby innbyggerne sentrale velferdstjenester som skoler, barnehager, omsorgstjenester og sosiale tjenester, kommunale veier, miljøvern og renovasjon. For at et boligområde skal kunne utvikles vil det dermed ofte foreligge reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav som må være oppfylt for at et boligprosjekt skal kunne gjennomføres. Hvis det ikke er nok skolekapasitet i et område hvor det er tiltenkt utbygging av boliger vil det være kommunens ansvar å tilrettelegge og gjennomføre tiltak som gir økt skolekapasitet før boligutviklingen kan igangsettes.

Myndighetsutøvelse

Kommunen har den utøvende myndigheten i medhold av lov til å fatte vedtak og gi tilskudd og bevilgninger til gjennomføring av prosjekter som gagnar innbyggerne. Gjennom sin myndighetsutøvelse har kommunen dermed anledning til å gi byggetillatelse.

Samfunnsutvikling

Kommunens rolle som samfunnsutvikler innebærer blant annet dens ansvar for langsiktig arealbruk og utbyggingsmønster, utbygging av infrastruktur, steds- og sentrumsutvikling og næringsutvikling. Kommunens rolle går utover de gjeldende bestemmelser og forskrifter som fremkommer av loven, og innebærer i stor grad samarbeid med eksterne aktører som for eksempel utbyggere. Som en del av samfunnsutviklingen har kommunen et særlig ansvar for å skape en helhetlig utvikling av samfunnet og gode levevilkår for innbyggerne.

Demokratisk arena

Gjennom kommunens rolle som demokratisk arena har kommunen ansvar for å sørge for at folket får medvirke i demokratiske valg.

2.5. Planmyndighetene/Plansystemet

Plansystemet er nivå delt mellom nasjonale, regionale og lokale myndigheter. Det er en nær sammenheng mellom plannivåene. Lovgivers intensjon er at nasjonale og regionale føringer skal legges til grunn i lokale planer (Holth & Winge, 2019). I den regional og kommunale planleggingen legges statlige planretningslinjer til grunn. Statlige planretningslinjer er i hovedsak ikke juridisk bindende, men kan gi grunnlag for innsigelser fra sektormyndigheter dersom de ikke blir fulgt opp i arbeidet med reguleringsplan (Ness & Øyasæter, 2021). Plan- og bygningsloven § 6-2 gir lov til å vedta statlige bestemmelser som kan forby spesifikke tiltak. Selv om verken statlige planretningslinjer eller bestemmelser er juridisk bindende, kan de bli det i form av forskrift.

2.5.1 Plan- og bygningsloven

Ved utvikling av eiendom og områder i Norge står plan- og bygningsloven sentralt. Det kommer frem av lovens formålsparagraf § 1-1 at den har som formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven legger føringene for hvilket ansvar som hviler på de offentlige og private aktørene som er involvert i eiendomsutviklingen, og legger rammer for hvordan planleggingen og prosjektene skal gjennomføres. Loven er inndelt i seks deler: alminnelig del, plandel, gjennomføring, byggesaksdel, håndhevings- og gebyrregler og sluttbestemmelser. Plan- og bygningsloven gir myndighetene en rekke verktøy for å styre samfunnsutviklingen i den ønskede retningen (Holth & Winge, 2019)

Plan- og bygningslovens kapittel 10-13 gir bestemmelser som har med den kommunale planleggingen å gjøre. Herunder tar henholdsvis kapittel 11 og 12 for seg kommuneplaner og reguleringsplaner.

2.5.2 Byggteknisk forskrift

TEK17-forskriften skal:

«sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø helse og energi»
Jf. TEK17 §1-1.

I Byggteknisk forskrift (TEK17) finner vi flere bestemmelser som skal, eller kan fastlegges i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. I forskriften finner vi blant annet alminnelige beregningsbestemmelser som viser måter utnyttelsesgraden kan måles på.

Forskriftens kapittel 5 tar for seg hvilken grad av utnytting en kan ha på tomten. Her tar for forskriften for seg fastsetting av grad av utnytting bebygd areal (BYA), prosent bebygd areal (%BYA), bruksareal (BRA), prosent bruksareal (%BRA), minste uteoppholdsareal (MUA), parkeringsareal, tomt, og bygningers høyde.

Forskriften tar i tillegg for seg en rekke krav som blant annet bestemmelser om grad av utnytting på tomten, opparbeidet uteoppholdsareal, samt bestemmelser knyttet til ytre miljø. Tidligere hadde byggteknisk forskrift bestemmelser om byggverkets plassering. Flere slike type krav er fjernet fra gjeldende teknisk forskrift, fordi tilpasninger og tiltak skal gis mer fleksibilitet og i større grad enn tidligere tilpasses i arealplaner (Ness & Øyasæter, 2021).

I Anja Standal sin doktoravhandling fra 2022 skriver hun at det tekniske regelverket for bygg fungerer som et skjult plansystem der generelle reguleringer av detaljer og konstruksjoner av bygninger i forskriften har direkte effekt på både planlegging og byform (Standal, 2022). I doktoravhandlingen har hun forsket på overgangen mellom bygg og gate, og peker på at kravene i byggteknisk forskrift kan være hemmende for etablering av gode boligområder.

2.5.3. Planer

2.5.3.1. Planprosessen

Planprosessen skal lede frem til vedtak som enten er å anse som enkeltvedtak (reguleringsplaner) eller forskriftslignende (kommuneplanens arealdel)



Illustrasjon 3: Planprosess for kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner (Malvik Kommune, 2021).

2.5.3.2. Kommuneplan

Plan- og bygningslovens kapittel 10 - 13 tar for seg den kommunale planleggingen. Den kommunale planstrategien skal omfatte drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden, jf. plan- og bygningsloven § 10-1 andre punktum. Lovens kapittel 11 tar for seg kommuneplan, hvor bestemmelsen § 11-1 sier at kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel. Det er disse planene en eiendomsutvikler må ha kjennskap til og ta til følge ved utvikling av nye prosjekter.

2.5.3.3. Samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel kommer frem av plan- og bygningsloven §11-2. Gjennom kommuneplanens samfunnsdel skal kommunen legge strategiske føringer for forhold som

omhandler befolkningsutvikling, utbyggingsmønster- og volum, folkehelse, barn og unge, integrering og næringspolitikk. Samfunnsdelen består i stor grad av kommunens økonomi og investeringer. Ved utarbeiding av kommuneplanens arealdel, og gjennomføring av utbyggingsprosjekter er det målene i samfunnsdelen som legger grunnlaget for den videre byutviklingen og planleggingen, jf. § 11-3. Allikevel er ikke kommuneplanens samfunnsdel rettslig bindende for private, i motsetning til kommuneplanens arealdel.

Det er ikke uvanlig at noen kommuner i kommuneplanens samfunnsdel utarbeider en arealstrategi som kan kobles opp mot kommuneplanens arealdel ved å tilpasse denne til sine overordnede behov, mål og utfordringer.

2.5.3.4. Arealdel

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Kommunen skal ha en overordnet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk jf. § 11-5. Det varierer fra kommune til kommune hvor detaljert kommuneplanens arealdel skal være i forhold til arealformål, hensynssoner og planbestemmelser. I plan- og bygningsloven § 11-7 til § 11-9 finner vi hvilke arealformål, hensynssoner og bestemmelser arealdelen kan inneholde. Arealdelen skal holdes på et overordnet nivå, og sees i sammenheng med de føringene som er gitt i kommuneplanens samfunnsdel.

2.5.3.5. Reguleringsplaner

En reguleringsplan kan utarbeides av både kommunen, andre offentlige myndigheter og private aktører, men vedtas til slutt av kommunestyret. En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, og er jf. §12-4 i likhet med kommuneplanens arealdel rettslig bindende. Private eiendomsutviklere har mulighet til å komme med forslag til utarbeiding av reguleringsplan.

2.5.3.6. Områderegulering og detaljregulering

En reguleringsplan består av både områderegulering og detaljregulering og baserer seg på kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. En områderegulering tar i hovedsak for seg store områder som omfatter flere grunneiere, og kan enten utarbeides av kommunen selv, eller etter private initiativ i samarbeid med kommunen.

En detaljregulering er en reguleringsplan over et mindre område, og er første ledd i utbygging av et område. Private aktører tar gjerne initiativ til detaljreguleringsplaner når de skal i gang med et utbyggingsprosjekt, og sender det dermed inn til behandling av kommunen. Ved godkjent detaljreguleringsplan skal byggetiltak som hovedregel gjennomføres senest 5 år etter detaljreguleringsplanen er vedtatt. (Kommunesektorens Organisasjon, 2013).

2.5.3.7. Veiledende plan for offentlige rom – VPOR

Veiledende plan for offentlig rom, også kalt VPOR er en veiledende prinsipplan for det offentlige rom (Plan- og bygningssetaten, 2014) som er utviklet av Oslo kommune. Planen erstatter i prinsippet behovet for områdereguleringer, som er en del av planhierarkiet i plan- og bygningsloven og er veiledende i prosjekter med flere grunneiere. VPOR er ikke en del av planhierarkiet i plan- og bygningsloven. Planen skal konkretisere og formidle tiltak knyttet til offentlige rom, som er nødvendige for utviklingen av større områder, og for å sikre et helhetlig perspektiv i den videre utviklingen (Plan- og bygningssetaten, 2014). Kommunens arealplan ligger til grunn for de veiledende føringene i planen, men er ikke juridisk bindende i motsetning til reguleringsplaner.

2.5.3.8. Normer og veiledere

Normer og veiledere brukes som støttedokumenter i forbindelse med utviklingen i kommuner, særlig knyttet opp mot kommuneplanens samfunns- og arealdel. Veiledere brukes ofte i forbindelse med oppfylging av samfunnsmessige kvaliteter knyttet til blant annet byforming og arkitektur. Normer legger føringer for minimums- og maksimums beregninger av for eksempel uteoppholdsareal eller antall leiligheter av en viss størrelse.

3. Metode

3.1. Innledning

I dette kapittelet vil det bli presentert og gjort rede for metodene som er benyttet for å besvare forskningsspørsmålene i forskningsoppgaven.

3.2. Metodelære

Når et samfunnsvitenskapelig forskningsspørsmål skal besvares benyttes som regel enten kvantitativ eller kvalitativ metode som fremgangsmåte i studier som forsker på menneskelige studier. Forskjellen mellom disse to metodene er hvordan informasjon, meninger og oppfatninger innhentes. En kvalitativ tilnærming ser på menneskers holdning og meninger om et tema, gjennom for eksempel intervjuer eller observasjoner. En kvantitativ forskningsmetode er en forskningsstrategi som vektlegger ord fremfor tall ved innsamling av data (Bell et al., 2019). En slik tilnærming er særlig hensiktsmessig hvis vi skal undersøke fenomener vi ikke kjenner særlig godt, som det er forsket lite på, og når vi undersøker fenomener vi ønsker å forstå mer grundig (Johannessen et al., 2010).

3.3. Valg av metode

Denne studien har som formål å finne ut hva som er gjeldende krav og retningslinjer for å bygge gode boligområder, og hvordan utbyggere og planmyndighetene i Trondheim og Oslo sikrer at gode boligområder bygges. I tillegg skal forskningsprosjektet forsøke å finne ut av hva gode boligområder er. Oppgaven skal i hovedsak belyse dette fra eiendomsutvikler og planmyndighetenes side, og hvordan de bygger gode boligområder etter dagens standard. På bakgrunn av studiens formål vil oppgaven belage seg på en kvalitativ forskningstilnærming, dette fordi studien skal oppsøke mennesker som jobber med eiendomsutvikling og hos planmyndighetene. Videre vil den kvalitative metoden gjennomføres ved bruk av intervjuer og dokumentanalyser.

3.4. Innsamling av empiri

Etter temaet og problemstillingen var formet begynte forarbeidet til innhenting av primær- og sekundærdata. I dette prosjektet ville kontakt med eiendomsutviklere og planmyndighetene gjennom dybdeintervju være essensielt for å kunne besvare forskningsspørsmålet.

Etter at intervjuguidene var utformet ble det sendt inn meldeskjema til NSD hvor det ble gitt klarsignal om behandling av personopplysninger til masteroppgaven gjennom intervjuer. NSD sørger for at data om mennesker og samfunn kan hentes inn, bearbeides, lagres og deles trygt og lovlig.

Personopplysningsloven stiller krav til samtykke dersom det blir tatt taleopptak under intervjuer. I forkant av intervjuene ble det dermed bedt om samtykke av samtlige deltakere. Informasjon vedrørende datalagring ble gitt til deltakerne per mail. De ble i tillegg informert om at intervjuet var frivillig, og at deltakerne til en hver tid hadde mulighet til å trekke seg.

3.5. Dokumentanalyse

Dokumentanalyser benyttes som en kvalitativ metode for innhenting av sekundærdata. Det er gjennomført et dokumentanalyse av kommuneplanens arealdel og tilhørende dokumenter som normer og veiledere. Disse er funnet på Trondheim- og Oslo Kommunes hjemmesider. Formålet med dokumentanalysen er å knytte faktorer presentert av informantene opp mot gjeldende krav fra kommunen.

3.6. Intervjuer

Intervjuer er trolig den mest brukte metoden i kvalitative studier, og det er fleksibiliteten i intervjuene som gjør det til en attraktiv forskningsmetode (Bell et al., 2019).

I dette forskningsprosjektet er det benyttet semistrukturerte intervjuer med intervjuguide. Årsaken til at det er valgt å gå bort fra strukturerte og ustrukturerte intervjuer er fordi man ved å benytte seg av semistrukturerte intervjuer blir friere til å stille spørsmål som kommer

opp naturlig underveis i samtalen med intervjuobjektet. I tillegg er det valgt å bruke en intervjuguide for å ha en ramme med spørsmål og temaer som skal gjennomgås, særlig når det er flere intervjuobjekter som skal intervjues vedrørende samme tema.

I forskningsprosjektet er det valgt å gjennomføre semistrukturerte intervjuer med eiendomsutviklere og planmyndighetene i Trondheim og Oslo. Allerede tidlig i arbeidet med masteroppgaven ble det utarbeidet intervjuguider for tre utvalg: «eiendomsutviklerne», «planmyndighetene» og «fagmiljøet». Underveis i prosjektet ble utvalg tre: «fagmiljøet» forkastet, da det ut ifra intervju med planmyndighetene og eiendomsutviklerne ikke ble sett på som nødvendig eller relevant for oppgaven å inkludere de i forskningsprosjektet. Dette med bakgrunn i at fagmiljøet ikke sees på som sentrale aktører som har særlig innvirkning på hvordan gode boligområder blir til, foruten at de har god ekspertise i form av rådgivning i eiendomsutviklingsprosessen.

3.7. Valg av intervjuobjekter

Intervjuobjektene ble valgt ut på bakgrunn av deres kjennskap til utviklingen av boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo. Intervjuobjektene og intervjuguidene er inndelt i to utvalg:

- Utvalg 1: Eiendomsutviklerne
- Utvalg 2: Planmyndighetene

Først ble det satt opp en liste over potensielle aktører det var ønskelig å komme i kontakt med. Deretter ble aktuelle informanter kontaktet per e-post eller telefon. Her ble det oversendt informasjonsskriv/samtykkeskjema (Vedlegg 1).

Informantene i dette forskningsprosjektet er aktører som jobber med eiendomsutvikling enten som eiendomsutvikler eller planmyndighet.

3.8. Gjennomføring av intervjuene

5 av intervjuene ble gjennomført via Teams, mens 2 av intervjuene ble gjennomført fysisk. Intervjuene hadde en varighet på 40-50 minutter. Før intervjuet startet ble det gått gjennom samtykkeskjema om at informantene samtykket til at navnet deres kan brukes i masteroppgaven. I tillegg samtykket deltakerne til at det ble gjort taleopptak under intervjuet.

3.9. Etiske avveininger

Personopplysningsloven stiller krav til samtykke dersom det blir tatt taleopptak under intervjuer. I mange forskningsoppgaver er informantene anonymisert ved presentasjon av data, for å sikre deres personvern. Det ble i dette forskningsprosjektet valgt å gjøre informantene gjenkjennbare, slik at resultatene i større grad kan benyttes i videre forskning og ha større verdi. I forkant av intervjuene ble det dermed sendt ut informasjonsskriv/samtykkeskjema hvor det ble bedt om samtykke av samtlige deltakere på taleopptak. Informasjon som gjelder datalagring, ble gitt til deltakerne per mail. De ble i tillegg informert om at intervjuet var frivillig, og at deltakerne til enhver tid har mulighet til å trekke seg.

I etterkant av intervjuene er det forskeren sitt ansvar å sørge for at resultatene som innhentes fra informantene presenteres på en riktig og etisk måte. Det vil si at informantene ikke skal feilsiteres eller misbrukes. Lagringen av data knyttet til forskningsoppgaven har vært lagret på OneDrive.

4. Empiri og analyse

4.1 Presentasjon av informantene

Navn: Ingrid Sætherø

Stilling: Utviklingssjef

Selskap: Koteng Eiendom

Sted: Trondheim

Bakgrunn: Utdannet arkitekt, og har jobbet den lengste perioden som byplanlegger i Trondheim kommune. Drevet med både planlegging av kommunens egne planer, men også i stor grad saksbehandling av private reguleringsplaner og store boligprosjekter. Ingrid har jobbet i Koteng Eiendom siden 2013.

Intervju: 02.03.2022, 50 minutter, fysisk.

Utvalg: Eiendomsutvikler

Navn: Frode Reinaas

Stilling: Utbyggingssjef

Selskap: Koteng Eiendom

Sted: Trondheim

Bakgrunn: Utdannet sivilingeniør. Tidligere jobbet som prosjektsjef for Nedre Elvehavn AS, utbyggingssjef for Grilstad Marina og prosjektsjef for Heimdal Bolig,

Intervju: 03.03.2022, 55 minutter, via Teams.

Utvalg: Eiendomsutvikler

Navn: Solveig Sunniva Djønne Haugli

Stilling: Prosjektleder

Selskap: Nordr Eiendom

Sted: Trondheim

Bakgrunn: Utdannet teknisk tegner. Solveig Sunniva har erfaring fra arkitektkontor og ingeniørkontor før hun startet hos Veidekke Eiendom. Jobber i dag som prosjektleder på Nye Lilleby i Trondheim.

Intervju: 07.03.2022, 45, Via Teams

Utvalg: Eiendomsutvikler

Navn: John Martin Pedersen

Stilling: Utviklingsdirektør

Selskap: Neptune Properties

Sted: Oslo

Bakgrunn: Utdannet sivilingeniør. Har jobbet med boligutvikling siden 1999, og har siden den tid fått boligerfaring fra både gjennomføringssiden og reguleringsiden. Har erfaring som prosjektleder hos Skanska Bolig og Backe prosjekt. John Martin har i tillegg jobbet som utviklingssjef og utviklingsdirektør hos Oxer Eiendom, før han startet som utviklingsdirektør hos Neptune Properties i 2021.

Intervju: 10.03.2022, 40 minutter, via Teams.

Utvalg: Eiendomsutvikler

Navn: Line Sophie Wegger

Stilling: Prosjektdirektør

Selskap: Selvaag Bolig

Sted: Oslo

Bakgrunn: Utdannet sivilingeniør. Line Sophie har erfaring fra utviklingsdelen, og har jobbet i Selvaag Bolig siden 2016. Her har hun jobbet med planleggingen og utviklingen både som prosjektleder, og nå som prosjektdirektør.

Intervju: 17.03.2022, 40 minutter, via Teams

Utvalg: Eiendomsutvikler

Navn: Jostein Øverby

Stilling: Leder

Selskap: Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune

Sted: Oslo

Bakgrunn: Utdannet jordskifte kandidat og arealplanlegger fra Universitetet i Ås. Jostein har jobbet både i privat og offentlig virksomhet, både som saksbehandler og leder i lange perioder. Jobber for øyeblikket som leder i Oslo Kommune i byutviklingsavdelingen med ansvar for Hovinbyen og indre by.

Intervju: 20.03.2022, 45 minutter, via Teams

Utvalg: Planmyndighet

Navn: Sissel Arctander

Stilling: Prosjektleder

Selskap: Tidligere Byplankontoret i Trondheim. Jobber nå i Advansia

Sted: Trondheim

Bakgrunn: Utdannet arkitekt. Har jobbet 6 år på Byplankontoret i Trondheim som saksbehandler. Før hun begynte på Byplankontoret jobbet hun med en doktorgrad som ikke ble ferdig, som handlet om byformkvalitet i regulering- og reguleringsplansprosessen. Nå jobber hun som prosjektleder hos Advansia i Trondheim.

Intervju: 06.05.2022, 50 minutter, fysisk

Utvalg: Planmyndighet

4.2. Forskningsspørsmål 1: Hvilke krav og retningslinjer er gjeldene for å bygge gode boligområder i Trondheim og Oslo?

Forskingsspørsmålet er stilt for å forstå hvilke faktorer som spiller en rolle i hvordan gode boligområder av stor skala bygges i Trondheim og Oslo. Forskingsspørsmålet skal besvare hva eiendomsutviklere og planmyndighetene i Trondheim og Oslo mener er gode boligområder. Deretter vil resultatene knyttet til gjeldende krav og retningslinjer for faktorer som har innvirkning på hvordan gode boligområder bygges presenteres.

4.2.1. Hva er et godt boligområde?

Informantene i forskningsprosjektet ble spurt om hva de mener er et godt boligområde i høyt fortettede områder i Trondheim og Oslo.

Flere av informantene trekker fram at et godt boligområde har en miks av ulike leilighetstyper, samt en miks av menneskene som bor der. Solveig Sunniva fra Nordr i Trondheim trekker fram Møllenberg som et område som har blitt veldig ensidig i form av at majoriteten av de som bor der er studenter, som gjør det vanskeligere for andre å bo der når det er så mange fester i området. Hun sier dermed at det er viktig å få til en miks hvor alle respekterer hverandre for å få til et godt bomiljø. Et godt bomiljø kan ifølge Solveig Sunniva være en faktor som bidrar til et godt boligområde. Her mener hun at en blanding av ulike leilighetstyper, blokker og rekkehus kan være en fin måte å skape et godt boligområde.

Flere av informantene trekker også fram uteområder og uteoppholdsarealer som kan tilrettelegges for ulike aldersgrupper som en bidragsytende faktor til gode boligområder. Sissel Arcander som tidligere har jobbet på Byplankontoret i Trondheim sier at hun selv misliker uteområder hvor de med barn må gå til et sted, mens pensjonistene må oppholde seg et annet sted. Ved å tilrettelegge for en miks av mennesker på uteområdene vil dette bidra til et godt boligområde, noe flere av informantene nevner da de ble stilt spørsmålet om hva som kjennetegner et godt boligområde.

Et godt boligområde kjennetegnes også ifølge Frode Reinaas fra Koteng Eiendom ved at det er et område som er lite utflyttet. Frode trekker fram Dyre Halses Gate i Trondheim som et litt dårligere boligområde, fordi det er veldig trist på gateplan, og nesten ikke brukbart areal på bakkeplan. Derimot trekker han fram Lilleby som et boligområde med høy tetthet som allikevel har sentrale lunger med åpne områder rundt.

Line Sophie Wegger fra Selvaag Bolig driver med eiendomsutvikling i Oslo. Hun sier at det blir som å stikke hånden i et vepsebol ved å nevne Løren i Oslo som et godt boligområde. Løren er et boligområde som er etablert som en utvidelse av Oslos tette bystruktur. Området er en gammel militærleir og industriområde, og har fått en del kritikk for at boligområdet er

«stygt, tett og at det mangler grøntarealer» ifølge Line Sophie. Kritikken er blitt gitt av alt ifra arkitekter til eiendomsutviklere, hvor det også er gitt kritikk til at det er få aktiviteter og tjenester å oppdrive for unge og eldre i bydelen. Line Sophie sier at de har gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne på Løren hvor beboerne virker fornøyd, og de dermed ikke helt kjenner seg igjen i kritikken om at Løren er et dårlig boligområde, og trekker dermed Løren fram som et godt boligområde.

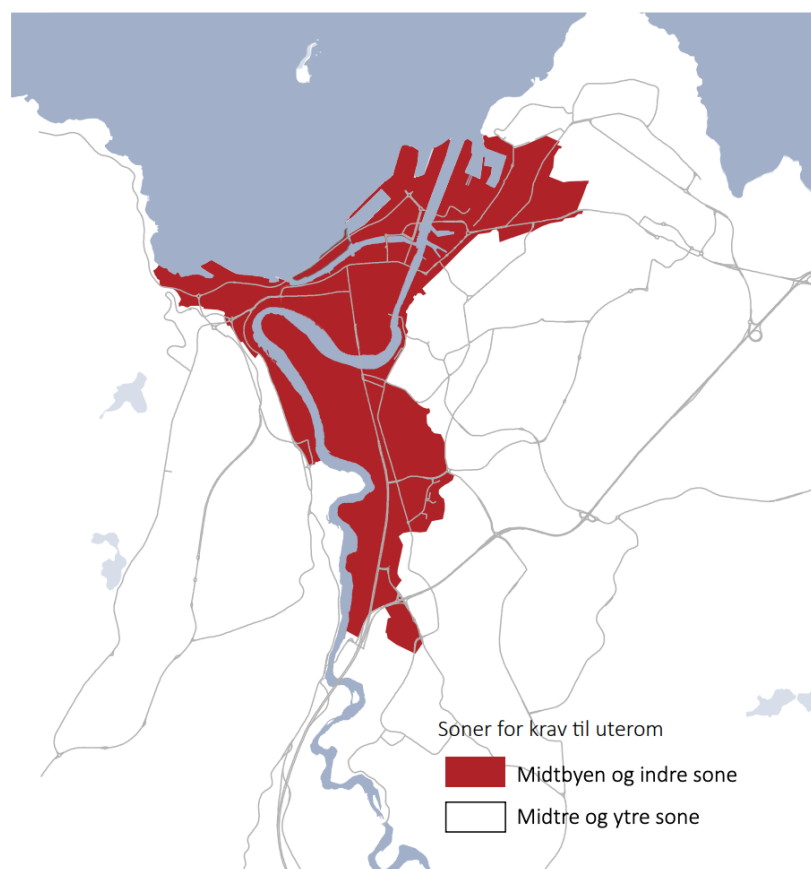
Både John Martin fra Neptune Properties i Oslo og Ingrid Sætherø fra Koteng Eiendom i Trondheim trekker fram at et godt boligområde handler om at prosjektet forholder seg til bystrukturen. John Martin sier også at «det er viktig med god skjerming mot støy, og at det er stille sider og stille områder som gjør at man kan trekke seg tilbake når man ønsker det». Samtidig trekker han fram at bruk av vegetasjon som planter og trær kan gi en følelse av en liten oase i byen. Jostein Øverby fra Plan- og bygningsetaten i Oslo mener også at store trær i byen bidrar til kvalitet både opplevelsesmessig og forurensingsmessig for å rense luften, samt at det skaper variasjoner og naturliv. Samtidig trekker han fram at det ofte etableres parkeringskjellere under bakken som gir gårdsrommene dårlig jorddekking, noe som medfører at det blir vanskeligere å plante store trær i slike områder. Oslo har et prosjekt som byrådet har satt i gang i Oslo hvor det skal plantes 100 000 trær i løpet av 10 år. Dette mener Jostein kan være vanskelig å realisere da det ikke er så mange steder igjen å plante store trær.

4.2.2. Gjeldende krav og retningslinjer

Uteoppholdsareal

I byggeteknisk forskrift kapittel 5 finner vi bestemmelsen som sier hvordan uteoppholdsareal kan fastsettes i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Uteromsveilederen (Trondheim, 2013a) og utearealsnormen (Plan- og bygningsetaten, 2022) i henholdsvis Trondheim- og Oslo kommune legger føringer for minstekrav til uteoppholdsareal basert på hvor i byen boligområdet befinner seg. Byggeteknisk forskrift kapittel 8 tar for seg opparbeidet uteoppholdsareal, og skal sikre at utearealene utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon, jf. TEK17 § 8-1.

I Trondheim kommunes uteromsveileder skiller byen inn i to soner: Midtbyen og indre sone, og midtre og ytre sone som vist i illustrasjon 4. Minimumskravet til samlet uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet er henholdsvis 30 m² og 50 m². Ifølge uteromsveilederen skal minst halvparten anlegges på bakkeplan, samtidig som det stilles krav til opparbeidelse av felles leke- og oppholdsareal. Kravet gjelder for boligutbygginger hvor tomten er større enn 400 m², eller har mer enn 4 boliger. For å oppfylle kravet om uteoppholdsareal i boligområder er det mange som velger å legge deler av dette på taket og utarbeide takterrasser. På denne måten kan tomtens BRA i større grad utnyttes til boligutbygging.



Illustrasjon 4: Soneavgrensning for krav til uterom (Trondheim Kommune, 2013a)

I indre Oslo er områdetypene inndelt i fire typer, ut ifra tetthet.

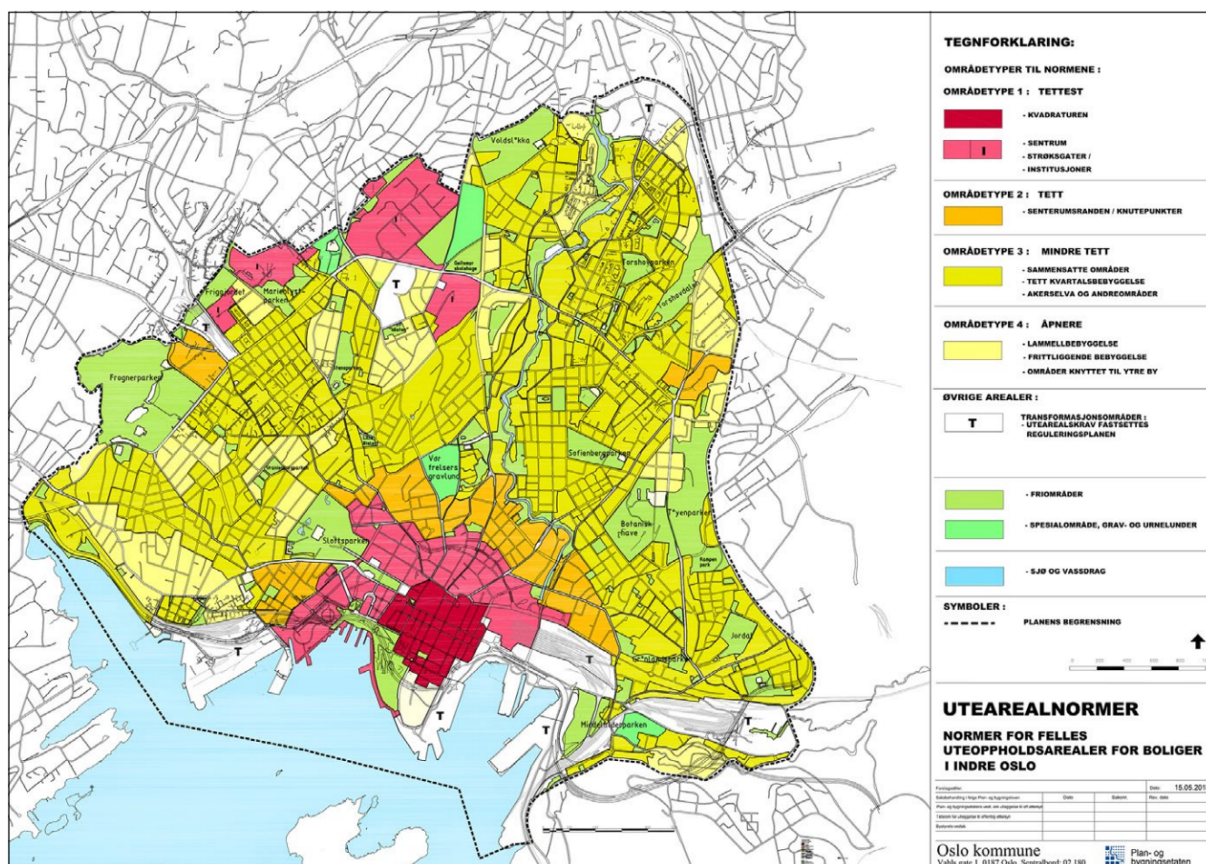
Områdetype 1: Tetttest – Minstekrav til fellesuteoppholdsareal: 12% av m² BRA bolig

Områdetype 2: Tett – Minstekrav til fellesuteoppholdsareal: 16% av m² BRA bolig

Områdetype 3: Mindre tett – Minstekrav til fellesuteoppholdsareal: 20% av m² BRA bolig

Områdetype 4: Åpnere – Minstekrav til fellesuteoppholdsareal: 20% av m² BRA bolig

I motsetning til Trondheim skiller Oslo indre by inn i fire områdetyper, ut ifra hvor tett området er bebygget fra før. I de områdene hvor det allerede er tett bebyggelse foreligger det ingen krav i veilederen på hvor mye av uteoppholdsarealet som må befinne seg på terrengnivå. Derimot stilles det krav til at 60% av uteoppholdsarealet i i tette- og mindre tette områder skal være på terrengnivå, mens det i åpnere områder stilles krav til at 75% av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå.



Illustrasjon 5: Kart over områdetypene (Plan- og bygningsetaten, 2022)

Oslo kommunes utearealnорм har også et eget kapittel som heter «utformingsnorm». Her angis kvaliteter som anses som viktig for at det skal bli kvalitet på uteoppholdsarealene. Særlig skal elementene sikres i reguleringsbestemmelser, og vises på utomhusplaner. Utearealnормen fokuserer her på at det utearealene skal sikres for folk i alle, uansett alder eller brukergruppe.

Egnethet av felles utearealer for ulike brukergrupper	Terreng/lokk "nede"	Takterrasse
Voksne/eldre: Sittegrupper, solkroker og sosiale grupper	X	X
1-3 år: Sandlekeplasser tilpasset barn i barnehagealder. Sandlekeplass kan legges på takterrasse forutsatt at takterrassen er utformet med tilstrekkelig sikkerhet for barn. Det etableres sittegruppe i tilknytning til sandlekeplass	X	(X)
4-11 år: Lekeplass koblet til barnehageareal, trafikktrygge atkomster til parker, ballbane og grønt	X	
Ungdom:	(X)	(X)

Illustrasjon 6: Egnethet av felles utearealer for ulike brukergrupper (Plan- og bygningsetaten, 2022).

Trondheim sin arealdel har også et eget kapittel for uterom for bolig, hvorav uterom skal utformes i samsvar med det som står i uteromsveilederen. Her trekkes det frem at uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, samt være skjermet fra trafikk og forurensing. I tillegg skal det være egnet for alle aldergrupper

Sol- lysforhold

I følge byggt teknisk forskrift kapittel 8 skal uteoppholdsarealer plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til blant annet sol- og lysforhold, jf. TEK17 § 8-3 andre ledd bokstav a. I tillegg sier § 13-7 at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Da den nye byggeforskriften kom i 2017 ble bestemmelsen om at *byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold* fjernet. Allikevel trekker samtlige av informantene fram at gode sol- og lysforhold i byggverk og uteoppholdsareal kjennetegner gode boligområder.

Uteromsveilederen (Trondheim kommune (2013a)) knyttet til kommuneplanens arealdel i Trondheim og utearealsnormen (Plan- og bygningsetaten, 2022), knyttet til kommuneplanens arealdel i Oslo tar også for seg utdypende krav til sol- og lysforhold særlig på uteoppholdsarealer.

I Trondheim kan uterom lokaliseres på tak over bakkeplan dersom det er gode solforhold. Veilederen har et eget avsnitt som tar for seg sol- og lysforhold. Her skal uterom helst plasseres slik at mesteparten av arealer blir mest mulig solbelyst. Uterom skal også plasseres der det er best solforhold. Det viktigste er at de felles uterommene har maksimalt med sol i det tidsrommet det fleste beboerne er hjemme, på ettermiddagen og tidlig på kvelden.

Kommuneplanens arealdel § 28.2 sier at det ikke tillates ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger (Trondheim Kommune, 2014).

I Oslos utearealsnorm finner vi rommelighetsnormen som skal sikre nok dagslys og sol i boligprosjekter. Her sies det videre at dette har betydning både for brukbarheten av utearealene og for bokvaliteten i boligene. Avstand mellom bygninger som står ovenfor hverandre hvor det skal være felles uteoppholdsareal skal være på minst 1,5 x gjennomsnittlig gesimshøyde. Trondheim har også et tilsvarende krav i sin veileder. Dette tilsvarer solvinkelen 1. mai kl. 15.00 og er et tiltak som sikrer at solen slipper inn til utearealene. I utearealsnormen er det også ulike krav til solbelystareal ut ifra hvilken områdetype bebyggelsen ligger.

Områdetype	Tomtestørrelse	Krav til solbelyst areal	
Områdetype 1	Alle	20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00. I tillegg skal utearealet på tak kunne være solbelyst 1. mars.	
Områdetype 2	Alle	20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai. Minst 60 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.	
Områdetype 3	< 1500 m ²	30 %	av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00.
	> 1500 m ²	40 %	Minst 60 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.
Områdetype 4	< 1500 m ²	40 %	av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00.
	> 1500 m ²	50 %	Minst 75 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.

Illustrasjon 7: Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene i Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten, 2022)

Arkitektur, byform og bykvalitet

En god arkitektonisk utforming er forutsatt i plan- og bygningsloven § 29-1. I tillegg mener informantene at god arkitektonisk utforming i form av plassering, kvalitet og utforming er viktig for at det skal bli et godt boligområde. Trondheim og Oslo har egne veiledere for arkitektur og byform, henholdsvis veileder for byform og arkitektur (Trondheim Kommune, 2013b) og veileder for fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet (Kristiansen et al., 2019).

I veilederen til Trondheim skal det ved utbygging tas hensyn til Trondheims arkitekturpolitikk. Hovedpunktene går ut på å ta vare på byens særpreg, god kvalitet på arkitektur som skal gjøre byen bedre, ta vare på og skape områdekarakter og robust byform, invitere til miljøvennlig transport og uteopphold, samt redusere utslipp fra bygg.

I Trondheim skal Nidarosdomen dominere i landskapsrommet rundt Midtbyen. I tillegg sier veilederen at ny bebyggelse ikke skal bryte viktige landskapsilhuetter eller viktige grønne vegger.

Ifølge veilederen til Trondheim skal det gjennomføres stedsanalyser hvorav stedskarakter og gode helhetlige løsninger skal vektlegges i prosjekter med høy fortetting. Reguleringsplaner skal definere rammer for å skape en helhet mellom både bygg, trafikkkløsnings og grønne forbindelser. Samtidig skal bebyggelsen ta hensyn til viktige landskapstrekk- og landemerker.

For å sikre fortetting med kvalitet sier veilederen at det skal gjennomføres stedsanalyser for å ta stilling til bebyggelsesstruktur, og skape stedsidentitet. Samtidig nevner veilederen følgende: byomformingsområder skal ha helhetlig preg, omformingsprosjekter skal ta hensyn til tilgrensende bebyggelse, områder med høy kollektivtilgjengelighet, lav kvalitet og lav utbygging bør omformes til bymessige områder, i småhusområder med god kollektivdekning bør det skje en fortetting med mer bymessig bebyggelse, og i fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes.

I Oslos veileder for foretting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet ønskes det at det etterstrebes følgende seks kvalitetsdimensjoner for bykvaliteten:

1. Effektiv arealutnyttelse
2. Flerfunksjonalitet
3. Sosiale fellesskap
4. Grønn mobilitet
5. Natur og lokalt særpreg
6. Byggenes kvalitet og karakter

Hva som ligger innenfor hver dimensjon vises i illustrasjon 8. Det er ifølge veilederen ikke slik at alle kvalitetene er aktuelle for all stedsutvikling.



Illustrasjon 8: Kvalitetsdimensjoner (Kristiansen et al., 2019)

Flerfunksjonalitet

Veilederen sier at det i de tettete områdene bør være en funksjonsblanding med minimum tre formål per bygg, for å oppnå aktivitet store deler av døgnet. Særlig bør også kvaliteten på materialer i første etasje være høy. Samtidig har fasader med publikumsrettede funksjoner i 1. etasje betydning for byliv. Veilederen oppfordrer til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. På sentrale knutepunkter bør det legges til rette for arbeidsplasser, handel, service og offentlige tjenester. Veilederen sier også at det bør legges til rette for et større spekter av boformer, boligstørrelser og boligtyper. Det samme med bydelsfunksjoner og- aktiviteter, særlig i områder med bolig.

Sosiale fellesskap

Herunder tar veilederen for seg at uteoppholdsareal i naboskapet må gi mulighet for trygg lek, utfoldelse og rekreasjon. Her mener veilederen at slike områder bør være innenfor et skjermet areal. I tillegg nevnes det kollektive løsninger inne, noe som har betydning for å bygge tillit og fellesskap. Det fordres samtidig om møteplasser i form av torg, møteplasser og parker. Kommunen oppfordres til å etterstrebe møteplasser i bydelen eller byen. Det oppfordres til universell utforming, som også er gitt i teknisk forskrift.

Grønn mobilitet

Veilederen sier at gang, sykkel- og kollektivtransport traséer skal prioriteres. Her kreves det trygghet. Samtidig skal utviklingen i hovedsak skje rundt kollektivknutepunkter. Det oppfordres til universell utforming, som også er gitt i teknisk forskrift.

Natur og lokalt særpreg

Veilederen sier at naturen bør integreres som en kvalitet i bymessig utvikling. Det oppfordres også til å gjøre tilpasninger til den bygde strukturen.

Bygg- kvalitet og karakter

Veilederen sier at estetikk og kvalitet i utforming skal prioriteres. Dette innebærer å respektere eksisterende omkringliggende verdier, bygg og byrom. Samtidig trekkes arkitektonisk variasjon frem. Veilederen sier også at i tillegg til prinsippet om universell utforming, bør

byggene gis gode lysforhold og utsyn. Det bør samtidig legges til rette for boligprosjekter rettet mot ulike sosiale profiler.

I tillegg nevnes miks og sammensetning av leiligheter, et representativt utvalg av befolkningen, samt en møteplass for alle hvor både små og store kan være. Disse kvalitetene sikres gjennom kommuneplan, normer og veiledere.

4.2.3. Oppsummering av funn

De viktigste faktorene informantene har nevnt for at gode boligområder skal bli gode er uteoppholdsareal, sol- og lysforhold og arkitektonisk utforming, byform og bykvalitet. I kommuneplanens arealdel presenteres dette også som viktige faktorer for gode boligområder. I tillegg mener informantene at uteoppholdsarealer med møteplasser for alle, uavhengig av alder, variasjon i de som bor der, god miks av leiligheter, samt planløsninger og plassering av leiligheter er viktige for at det skal bli gode boligområder. Funnene viser kvaliteter og faktorer som kommunen kan være med å påvirke gjennom kommuneplanens arealdel.

Særlig for uteoppholdsareal er det en ting som skiller Oslo og Trondheims kommuneplan fra hverandre, i form av forskjellige krav til uteoppholdsareal. I Oslo avhenger størrelsen på uteoppholdsarealet av hvilken av de fire områdetypene boligområdet ligger innenfor. I Trondheim deles byen inn i to deler: midtbyen og indre sone, og sentrum og ytre sone. Kravet til uteoppholdsareal avhenger i sin forstand av hvilken tetthet som finnes i området fra før.

Gos miks av leiligheter, møteplasser for alle og variasjon i de som bor der nevnes også som viktige faktorer for å bygge gode boligområder, noe som fra kommunens side nevnes i kommuneplanens arealdel.

4.3. Forskningsspørsmål 2: Hva gjør eiendomsutviklerne for å sikre at gode boligområder bygges?

I forskningsspørsmål 1 ble det gjort rede for hva informantene i denne studien mener er et godt boligområde. Den videre presentasjonen av resultatene i forskningsspørsmål 2 skal besvare hva eiendomsutviklerne gjør for å sikre at gode boligområder etableres, utover krav og retningslinjer som stilles fra kommunen. Først vil resultatene fra hvert enkelt intervju presenteres ut ifra samtalen med informantene i utvalg 1: Eiendomsutviklerne. Deretter vil resultatene knyttet til forskningsspørsmål 2 oppsummeres og analyseres.

4.3.1. Ingrid Sætherø, Koteng Eiendom

Ingrid Sætherø fra Koteng Eiendom i Trondheim sier at kommunens arealplan er et viktig premiss for å skape gode boligområder. Utover dette er det eiendomsutviklerne selv som har ansvar for å sikre at boligområdene som bygges blir gode. Selve prosessen med å utvikle boligområder starter med en reguleringsprosess hvor det samarbeides med kommunen. Før arbeidet med reguleringsplan starter, i aller første fase gjennomfører de en arkitektkonkurranse med flere arkitektkontorer. Her benytter de som regel tre eller fire flinke arkitektkontorer som konkurrerer om det beste utgangspunktet. Dette mener Ingrid er viktig for å få til god kvalitet. Deretter er utviklerne avhengig av å ha flinke fagfolk, men det er de som utbygger som har hovedansvaret. Dialogen med kommunen er som regel lang og innebærer diskusjoner blant annet om det er god nok kvalitet, hvordan kvalitet kan sikres, støy og nok uteoppholdsareal. Allikevel er det utbygger som må ha et ønske om kvalitet. Ingrid sier at kommunen aldri klarer å sikre eller tvinge en utbygger til å bruke et bestemt materiale i for eksempel i fasaden. Kommunen kan sikre rammene gjennom en reguleringsplan, avslå eller tillate bygging. Hvis utbygger ikke har en ambisjon, er det vanskelig å få til god kvalitet.

På spørsmål om Ingrid synes kommunen burde vært mer inn i bildet og sikret tiltak bedre svarer hun at de allerede er sterkt inne i bildet. Man kan ha en god reguleringsplan, men hvis det bygges på billigst mulig måte så finnes det ikke noe i regelverket som kan sikre at den type kvalitet oppfylles. Teknisk forskrift kan stille krav til sikkerhet, miljø, helse og energi,

men kvaliteten utover dette avhenger av å ta i bruk flinke folk fra fagmiljøet som for eksempel rådgivere, arkitekter og håndverkere.

Informantene ble spurt om hvilke tiltak knyttet til miljø og sosial bærekraft som er viktig ved boligutvikling. Her mener Ingrid det er viktig å legge inn kvalitet og funksjoner som legger til rette for den sosiale bærekraften. Dette innebærer møteplasser, fellesfunksjoner, friområder, og det å ha alt i nærheten. Koteng Eiendom har også et stort fokus på miljø og bærekraft i form av å ha minst mulig klimafotavtrykk. Dette innebærer at blant annet bruk av miljøvennlige materialer, arbeid med energiløsninger, utnyttelse av gråvann og solceller.

Informantene ble også spurt om hvilke utfordringer som har innvirkning på hvordan gode boligområder etableres. Her svarte Ingrid at økonomi alltid er en utfordring som er med å styre både kvalitet og utnyttelse. I sentrumsnære områder er det gjerne kostbare grunninvesteringer, kontra hvis det skal bygges på et jorde hvor det er ingenting å forholde seg til. Ingrid Sætherø mener det er viktig at myndighetene setter rammer, men det handler om kompetanse fra utviklersiden. Til syvende og sist må det være noen som har lyst til å bo i boligene som bygges.

4.3.2. Frode Reinaas, Koteng Eiendom

Frode Reinaas fra Koteng Eiendom i Trondheim sier at de ønsker at de som ønsker å flytte til Trondheim skal få flytte til Trondheim. Byen har i lang tid vokst utover, noe som gir et større transportbehov. Frode sier at det den siste tiden har blitt en samstemt holdning om at byen må vokse innover, som fører til at folk må bo tettere, og utviklerne er dermed nødt til å tenke nytt i forhold til bosituasjon. For 50 år siden var det ikke uvanlig at familier med barn bodde i byen, men de siste tiårene har det blitt mer vanlig å flytte ut i randsonen hvor folk har hatt et behov for større plass med hageflekk, for så å flytte tilbake til byen når de blir eldre. Frode sier at de forsøker å være med å skape byer hvor folk kan bo hele livet. Han trekker fram at en av utfordringene er at de fleste av oss er tradisjonelle mennesker. Allikevel mener han at nyere generasjonene i større grad ser at det er mulig å bygge byen man ønsker å bo i.

Å bo på færre kvadrat i egen bolig gjør at utearealer blir enda mer viktig for å skape gode boligområder. I tillegg bør det være boligområder hvor man har mulighet til å bo uten å ha egen bil. Bilparkering tar mye plass og koster mye penger, i tillegg til at det ikke er bra for miljøet. Derimot mener Frode at tiltak som å legge til rette for at boligområder har kort vei til kollektivknutepunkt, eller kort vei til leiebilordninger fører til at det blir enklere å bo i byen, noe som i seg selv er tiltak som bidrar til gode boligområder.

Å bygge innover innebærer at tomtene må utnyttes godt, noe som fører med seg at det må bygges forholdsvis tett. Tomter er en ressurs det blir mindre av i byene, og det er viktig at parker, rekreasjonsområder og grøntområder ikke bygges vekk, fordi det er viktige områder for de som skal bo i byen i tette boligkvartaler.

Utfordringene ligger også i å bygge i tradisjonelle eneboligstrøk hvor det skal settes opp boligblokker i etablerte områder med lavhusstruktur. Det kan bli konfliktfylt hvis slike etablerte områder mister gode egenskaper som for eksempel utsikt. Her er det kommunen som legger føringer i kommuneplanen på hvor de ønsker fortetting og hvor de ikke ønsker det. Han nevner også at det er bedre å bygge mange boliger på et større område, enn mindre boliger i områder som dette.

Ulike soner i byen har ulike krav til uteareal, noe som gjør det til arkitektens oppgave å lage best mulig boliger innenfor de begrensningene. Frode sier at Koteng Eiendom jobber mye med å skape områder hvor det er enkelt å leve, for eksempel ved å etablere en matvarebutikk, og å tenke på kollektivrutene i områder det skal bygges ut. Han sier at hvis de vet at det er mange unge som ønsker å flytte til et spesifikt område er kanskje sykkelrom viktigere enn mange parkeringsplasser. I slike områder kan det dermed være hensiktsmessig å ha gode sykkelrom innendørs, enn store parkeringskjellere. Her må utvikleren kartlegge markedet de henvender seg til, og ta beslutninger på bakgrunn av dette.

I reguleringsfasen mener Frode det er viktig at alle boligområder har en veldig variert beboerstruktur, samt variasjoner i boligstørrelser. Dette er noe alle reguleringsplanene Koteng Ei-

endom jobber med har som krav. Ved å ha en god boligmiks i forhold til størrelse på leiligheter, samt type bolig vil dette være med å bidra til et godt boligområde i form av gode bomiljø.

Frode sier også at gode uteoppholdsareal gjør at naboene kan møtes og knytte bekjentskaper. Samtidig legges det til rette for etablering av kontakt med servicetjenester som for eksempel vaktmester, slik at beboerne ikke behøver å irritere seg over at det er glatt utenfor døren på vinteren. Dette mener Frode også er med på å legge til rette for et godt boligområde.

Å bygge gode boligområder ligger alltid som et premiss for hvordan Koteng Eiendom bygger boliger, da det er dette de lever videre på. En må til enhver tid passe på at man ikke blir for grådig i boligutbygging med å få inn for mye areal, noe som kan gå utover bokvaliteten. Her er det dermed viktig å ikke kun tenke økonomi. Dette innebærer at boligutbyggingen ikke skal gå utover uteoppholdsareal, eller at man dropper å bygge det viktige lille næringssentret. Frode sier at de bygger ofte mye som i seg selv ikke nødvendigvis er god butikk, men det er viktig for totalen.

Informantene ble spurt om hvilke tiltak de gjør for å sikre sosial bærekraft i utviklingen. Her mener Frode at dette er noe av det viktigste de kan gjøre for at folk som flytter inn føler seg trygg, og at folk trives der de bor. Frode forteller om prosjekter de har hvor de legger til rette for fellesrom, samt legger til rette for bruk av apper hvor folk kan komme i kontakt med naboene sine.

På spørsmål om informantene mener at kommunen burde være strengere i noen tilfeller, trekker Frode fram at kommunen kunne vært strengere når det kommer til boligsammensetninger, knyttet til krav i reguleringsplan. Han mener det er mange utbyggere som forsøker å tøye strikken på hva som er en treroms, og hva som er en fireroms.

Avslutningsvis sier Frode at kommunen ikke nødvendigvis har en reell forståelse av markedet og markedsmekanismene. Utviklerne skal bygge boliger folk har råd til. Han trekker fram at

kommunen har ytret ønske om at det på toppen av en boligblokk må være små leiligheter, slik at den som ønsker en billig to-roms også kan være i toppetasjen.

4.3.3. Solveig Sunniva Djønne Haugli, Nordr Eiendom

Solveig Sunniva jobber som prosjektleder hos Nordr Eiendom i Trondheim. Solveig Sunniva mener fortetting i sentrumsnære områder er bra for å redusere behovet for biltransport. Hun trekker fram et eksempel hvor man for eksempel transformerer et område som tidligere har vært industri som ikke brukes lengre og kan utnytte dette til å bli et godt boligområde. Hun trekker også fram at det er viktig å få til en god miks av både størrelse på leiligheter, type boliger, aldersgrupper, mennesker, og variasjon i arkitektur.

På spørsmål om i hvilken grad tetthet, bygningsform og arkitektur har bidratt til at beboere opplever et positivt fellesskap trekker Solveig Sunniva fram boligprosjektet de har på Lilleby. Lilleby er et område som har blitt nominert til flere priser for både bokvalitet og bomiljø. Her forteller hun at selv om de fortetter i by har de på en måte en litt høyere randzone bebyggelse hvor blokkene med litt flere etasjer ligger i ytterkant av boligfeltet, mens den litt lavere bebyggelsen som for eksempel rekkehus er plassert i midten. I tillegg har de holdt området bilfritt, som gjør at man får en opplevelse av at man kan bo i by, men at det er trygt for barn å være der. Hun mener også at ved å ramme inn et boligområde på denne måten bidrar dette til å skjerme opplevelsen av støy og by, og at man får en egen liten oase inne på boligområdet.

Solveig Sunniva trekker frem at ved å tilrettelegge uteområder for ulike aldersgrupper. Ved å for eksempel ha sandkasse til de yngste, sansehager, et sted hvor man kan sette seg å lese en bok for de voksne, og treningsapparat til den treningsglade i samme område er en fin måte å tilrettelegge for dette.

Solveig Sunniva nevner at hun synes boligområder hvor utbyggere har valg å kun bruke en type blokk som gjentar seg i hele boligområdet ofte bidrar med å skape et mindre godt bolig-

område. Derimot mener hun at hvis bebyggelsen har variasjon i form, høyde, farge eller fasade kan være med å gjøre boligområdet mindre ensformig, og at det dermed bidrar til et bedre område.

På spørsmål om hvordan prosessen for å utvikle gode boligområder foregår hos Nordr forteller hun at det er lange prosesser som tar flere år. I prosjektet på Lilleby har de tatt med seg en overordnet designmal som forteller litt om hvordan man ser for seg blant annet gangsoner gjennom området, håndtering av overflatevann, og hvor det er fine møteplasser. På denne måten har man en helhetlig tanke gjennom hele prosjektet. I prosjektet på Lilleby ble det også tidlig laget en overordnet plan over hvor grøntområder skal ligge, i tillegg til andre kvaliteter, slik at de som har flyttet inn i de første byggetrinnene vet hva som kommer når hele boligområdet er ferdig.

Solveig Sunniva mener også at man ofte er heldig hvis man bygger på et område med verneverdige bygg. Mange ser på dette som noe negativt, men Solveig Sunniva mener dette bare er et pluss, og kan være med å skape og bygge identitet rundt boligområdet. I begynnelsen av prosjektet på Lilleby dro også prosjektgruppen i Nordr på inspirasjonsturer for å få innspill til hvordan de kan lage gode boligområder. Det var på en slik inspirasjonstur de fikk inspirasjon til å bygge restaurant i den gamle hallen som ligger på området.

I tillegg mener Solveig Sunniva at ved å legge til rette for aktiviteter i, eller i nærheten av boligene så vil dette være med å bidra til et godt boligområde. På Lilleby ble det av beboerne arrangert filmfestival, i tillegg til at Nordr har lagt til rette for at det arrangeres treningstimer som Nordr betaler for slik at naboene kan skape gode naboforhold. I tillegg gjør slike tiltak at andre mennesker blir kjent med Lilleby som område, og kan se at dette er et fint område å bo i. Ved å legge til rette for slike initiativ kan det oppmuntre beboerne til å fortsette med slike typer arrangementer, og legge til rette for gode bomiljø.

På spørsmål om hvilke tiltak knyttet til miljø- og sosial bærekraft Nordr mener er viktig ved boligutbygging så blir det nevnt at spesielt bankene er opptatt av at byggene skal være BREAM-sertifisert for å få finansiering. Solveig Sunniva mener at miljøfokuset er bra, men at kravet om BREAM-sertifisering ofte ikke er like viktig som de tiltakene som Nordr faktisk gjør

i boligutviklingen, som for eksempel på Lilleby hvor de transformerer et gammel industriområde som ikke lengre er i bruk, og friskmelder det til å bli et grønt boligområde hvor folk flytter inn til sentrum. Kundeundersøkelser Nordr har gjennomført på Lilleby-prosjektet viser at beboerne sjelden bruker bil. I tillegg til å legge til rette for å bo miljøvennlig tenker Nordr under hele byggeprosessen på å redusere CO2-avtrykket, samt materialer, og andre innovative tiltak som går utover det å tenke BREAM-poeng.

På spørsmål om hvilke utfordringer og hindre som har innvirkning på hvordan et godt boligområde etableres nevnes økonomi og tilgangen til tomter. I tillegg ble det stilt spørsmål om det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utviklingen av gode boliger kan gjøres på en bedre måte. Her ble det svart at utbyggerne ofte forhindres av at kommunen ikke alltid greier å bygge ut skoler i takt med det som er vedtatt under regulering, noe som gjør det vanskelig å planlegge for andre ting. Dermed mener Solveig Sunniva at bedre forutsigbarhet for utviklerne fra kommunens side kan være tiltak som vil være med å sikre at utviklingen av gode boligområder gjøres på en bedre måte. Hun nevner et tilfelle hvor de hadde fått rammetillatelse og var klar til å sende inn igangsettingstillatelse, men fikk «nei» på grunn av manglende skolekapasitet. I et slik tilfelle har man egentlig kommet for langt i prosessen, noe som fører til store forsinkelser, og kan bidra til økonomiske tap, sier Solveig Sunniva,

4.3.4. John Martin Pedersen, Neptune Properties

John Martin jobber hos Neptune Properties i Oslo. Han sier at de bygger mye rundt trafikale knutepunkt, da dette helt klart gir en miljøgevinst. Samtidig sier John Martin at det er nesten viktigere å jobbe med torg og møteplasser om dagen, enn selve boligprosjektet. På denne måten tenker de mer byutvikling ved det å sette av plasser til det offentlige, og ikke bare boligblokker med sitt eget uteareal. Her trekker han fram behovet for flere fellesfunksjoner for nabolaget for å skape gode nabolag. I tillegg gir det å bygge tett og høyt et mulighetsrom økonomisk.

På spørsmål om hva ulempene med fortetting er nevner John Martin blant annet at ved å bygge høyere og større gir det et større fotavtrykk som kan være med å utfordre grøntarealer. Allikevel mener han at dersom man velger å bo i by så vil jo fortetting være en naturlig del av utviklingen, og ser dermed ikke på så mange ulemper ved fortetting, så lenge det offentlige holder takt med for eksempel infrastruktur, skoler og barnehager.

Det ble stilt spørsmål om hvordan Neptune Properties kombinerer bokvalitet i fortettede områder. Her sier John Martin at de har fokus på gode samarbeidspartnere, konsulenter og arkitekter. I tillegg legger de mye penger i god arkitektur og solide materialer. Dette mener de er en god investering for de som kjøper boligene. I tillegg har de fokus på nabolaget boligområdet ligger i ved å tenke arkitektonisk og volummessig. I tillegg prøver de å gi noe tilbake til boligområdene i førsteetasje. John Martin nevner diskusjonen som har vært på Hasle i Oslo hvor første etasje har blitt litt neglisjert, og hvor prosjektene snur baksiden til gaten, noe som kan oppfattes som billig. Dette forsøker Neptune Properties å unngå i sin boligbygging.

På spørsmål om i hvilken grad tetthet, bygningsform og arkitektur har bidratt til at beboerne opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet svarer John Martin at de i flere boligprosjekter legger til rette for fellesrom og fellesfunksjoner som kan bidra til at folk blir kjent med hverandre. Her er hovedfokuset å redusere ensomhet, i tillegg til at det etableres gode ute- og inneoppholdsarealer hvor folk kan utvikle seg og bli kjent med andre. John Martin forteller om et boligområde i Drammen hvor det har blitt lagt til rette for en rekke fellesfunksjoner som bodega med vinklubb, bibliotek, verktøyavdeling, treningsrom, velværeavdeling, fellesrom, og besøksrom. Dette er kvaliteter som kun er tiltenkt de som bor i det gitte boligområdet, og er noe han mener det kommer til å komme mer av også i Oslo, og som bidrar til gode boligområder.

John Martin forteller at de legger mye jobb i stedsanalyser, utover de stedsanalysene kommunen gjør. Programmeringen fra stedsanalysene tas dermed videre inn når de starter utviklingen med prosjektene, hvor de så går videre til konkurranser hvor de velger ut en av de, og plukker gode innspill og ideer fra alle som har deltatt.

Det ble stilt spørsmål om hvilke faktorer som spiller en rolle i valgene som blir tatt underveis, særlig i tidlig fase av et prosjekt. Her svarer John Martin at det naturligvis må tilpasses til kommuneplanen i Oslo, samt VPOR eller områdereguleringer som må analyseres godt. I tillegg har Plan- og bygningsetaten i Oslo mange meninger om veldig mye, som for eksempel veiledere og normer som oppfattes som regler og ikke veiledere. Disse er med på å påvirke utviklingen av områdene i stor grad.

John Martin nevner at det i større grad enn or 3-4 år siden jobbes ganske intensivt med medvirkning. Dette innebærer både kommunikasjon med naboskap, velforeninger og mye med politikerne som til syvende og sist skal vedta dette. I Oslo er det parlamentarisk ledelse, i den forstand at plan- og bygningsetaten har fått fullmakt til å jobbe fram prosjektene sammen med utbyggere frem til politikerne endelig skal vedta det, så de er kun inne på slutten i prosjektets reguleringsfase. Dermed jobbes det mye med politikerne underveis.

På spørsmål om det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utviklings av boligområder kan utføres på en bedre måte svarer John Martin at samarbeidet mellom de øvrige etatene og utbyggerne i prosjektene vil gi bedre prosjekter. Akkurat nå mener John Martin at det er en type «skyttegravskrig» hvor de skylder på hverandre, noe som tar tid og koster mye penger. I tillegg trekker han fram at kunnskapsoverføringen kan bli bedre, særlig mellom de seriøse aktørene i Oslo, slik at man kan være på bølgelengde med hverandre. I tillegg nevner John Martin at vedtatte kommuneplaner, særlig gjeldende kommuneplan fra 2015 gjerne har et «mindset» som et 10 år gammelt. Måten å drive by- og boligutvikling har forandret seg på denne tiden, og regelverket som Plan- og bygningsetaten har fått av politikerne ikke tilfredsstillende mener politikerne er riktig i dag. Dermed mener John Martin at det er vesentlig at Plan- og bygningsetaten har god og tett dialog med politisk ledelse på hva som vektlegges i dagens by- og boligutvikling.

4.3.5. Line Sophie Wegger, Selvaag Bolig

Line Sophie jobber hos Selvaag Bolig i Oslo. På spørsmål om hvordan de kombinerer bokvalitet og høy fortetting sier Line Sophie at de prøver å unngå små ensidige leiligheter med dår-

lige lys- og solforhold. Dette ved å tilføye karnapper, samt plassering av balkonger og plassering på hjørner. I tillegg jobber de med å optimalisere planløsningene med størst mulig oppholdsrom, samtidig som de bygger utearealer med variasjon og aktivitet for alle aldersgrupper.

Line Sophie forteller at de er opptatte av å legge til rette for fellesareal som et ledd for å sikre sosial bærekraft. I Lørenskog har Selvaag Bolig et prosjekt hvor det skal bli 1100 boliger. Der er det satt av et fellesareal hvor det er ansatt en så kalt nabolagsvert. Nabolagsverten er ansatt og subsidiert av Selvaag Bolig. Dette tiltaket er satt i gang av de som utbygger, men er tiltenkt at sameiene skal bekoste etterhvert som utbyggingen blir ferdig. Av erfaring er det ikke bare å levere et fellesareal og forvente at folk skal vedlikeholde, drifte og oppsøke det selv. Dermed mener de at ved å tilrettelegge for bruk av fellesarealer for de som bor der, med en som er ansvarlig og har kaffen på kanna klar når du kommer vil gjøre terskelen lavere for å oppsøke det igjen. Dette tiltaket kommer av den gode erfaringen Selvaag Bolig har hatt med «Plussbolig-konseptet» deres. Line Sophie beskriver «Plussbolig-konseptet» som en slags hotellfølelse med concierge-tjeneste hvor det er en ansatt som har ansvar for et stort fellesareal med mange flere tjenester. Nabolagsverten er tilstede på ordinære boliger, og kan sees på som en videreføring av «Pluss-konseptet» i mindre skala. Tiltaket skal bidra til at man kan være alene, sammen med andre. Dette skal være med å senke terskelen for at folk skal gå ut av sin egen leilighet og oppsøke fellesarealer. Prisen på slike type boliger er gjerne høyere enn ordinære boliger, i tillegg til at de har høyere fellesutgifter i form av serviceavgift som skal dekke servicekvalitetene slike boliger tilbyr. Behovet for denne type boliger mener Line blant annet avhenger av hvilken fase i livet man er. I tillegg tilføyer hun at de har sett en større etterspørsel etter boliger med «Pluss-konsept» både av kundene og kommunen.

Line forteller at de starter med en planprosess med kommunen. Her er utnyttning som regel det store diskusjonstemaet hvor de som utbygger ofte ønsker høyere utnyttelse enn det kommunen ser for seg. Som regel må utbyggeren se på hva kommunen kan få tilbake, og hvordan det kan kompenseres for høy utnyttelse i form av utnyttning av andre ting som næringslokaler, sykkelveier eller parker.

Den største utfordringen med utbyggingen mener Line er å få til kvalitet og variasjon i boliger. Hun sier også at de jobber mye med de overordnede plangrepene til å begynne med, så detaljerer de seg nedover, samtidig som kommunen også stiller større krav til detaljering også i tidlig fase. Her mener Line det er en farlig brytningszone, fordi hele intensjonen er at det først skal være noe overordnet, også skal man stramme inn litt, også skal man detaljere, mens man nå på et litt for tidlig tidspunkt krever litt for mange detaljer som gjør at man kanskje overser noe, fordi man ikke har helheten enda. Innen man da kommer til slutføringen, så er forutsetningene helt annerledes, eller så har regelverket har endret seg. På den måten må man gå veldig mange strafferunder, mener Line. Samtidig trekker hun frem Oslo Kommunes VPOR som hun mener fungerer bra. Hovedutfordringen ligger allikevel i at ting tar for lang tid, hvor av noe av grunnen bunner i at det kreves detaljering på et tidligere tidspunkt, hvor de egentlig ikke har den informasjonen kommunen ber om, og dermed ikke klarer å svare på det.

På spørsmål om hvilke hindringer hos kommunen som foreligger for å bygge gode boligområder forteller Line om kommuneplaner som gjelder for 10-15 år frem i tid. Her mener hun at det kunne vært mer fleksibilitet, og at det offentlige var med på å utfordre grensene litt i forhold til hva en kan få til innenfor lovverket, eller det som er fastsatt og bestemt.

4.3.6. Oppsummering av funn

Gjennom intervjuer med informantene i utvalg 1: Eiendomsutviklerne sies det at selve prosessen for å utvikle gode boligområder starter med en reguleringsprosess hvor det samarbeides med kommunen. I tillegg er informantene opptatt av å ta i bruk gode rådgivere tidlig i prosessen, hvorav de benytter seg av arkitekter allerede før arbeidet med reguleringsplan starter. John Martin sier at de også utover kommunens egne stedsanalyser bruker mye ressurser selv på dette for å få til gode analyser av området.

Kommuneplanens arealdel ble nevnt som en av de viktigste premissgiverne for å skape gode boligområder. Informantene sier at kvaliteten utover krav som stilles i teknisk forskrift avhenger av å ta i bruk flinke folk fra fagmiljøet.

Flere av informantene trekker frem at ikke alle aktørene i bransjen er like opptatt av kvalitet, noe aktørene i større grad mener burde reguleres av kommunen. I tillegg nevnes det at kunnskapsoverføring innad i bransjen, særlig mellom de store seriøse aktørene kan bidra til at kvaliteten i boligområdene sikres.

Å bo på færre kvadratmeter i egen bolig gjør at utearealene blir viktigere for å skape gode boligområder. Kvaliteten på uteoppholdsarealene avhenger av utbyggernes ambisjoner og ønske om å skape kvalitet utover de retningslinjene som er gitt i planer, lover og forskrifter.

Aktørene i Oslo sier at kommuneplanen i Oslo har et mindset som ikke representerer dagens by- og boligutvikling. Her mener aktørene at planmyndighetene må ha en bedre dialog med politikerne på hva som vektlegges i dagens utvikling.

Flere av informantene har nevnt fellesrom og fellesområder som tiltak de gjør for å skape gode boligområder, også som et ledd i å redusere ensomhet. Line Sophie sa også at både forbrukerne og kommunen har etterspurt flere boliger med kvaliteter som har med fellesrom og fellesområder inne å gjøre.

Frode ytret også at kommunen ikke har den nødvendige markedsforståelsen og markedsmekanismene, særlig knyttet til plassering av leiligheter.

4.4. Forskningsspørsmål 2: Hva gjør kommunen for å sikre at gode boligområder bygges?

4.4.1. Jostein Øverby, Plan- og bygningsetaten Oslo

Jostein jobber i Plan- og bygningsetaten i Oslo. Han forteller at markagrensa har vært en tydelig premissgiver for arealutviklingen i Oslo. I den forbindelse bedrives den store fortettingen i hovedsak mellom markagrensa og fjorden. Jostein jobber for tiden som leder i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i byutviklingsavdelingen med ansvar for Hovinbyen og indre by. Hovinbyen strekker seg over 11 kvadratkilometer ned mot Grorudalen, og var opp-

rinnelig områder med relativt lav utnyttelse og bilbaserte områder. I planleggingen med Hovinbyen er det i hovedsak brukt veiledende planer for offentlige rom (VPOR), og i lite grad områdereguleringer. Områdereguleringer brukes i større grad i andre steder av byen, mens VPOR som regel benyttes i utvikling som skal skje over lang tid. Jostein sier også at han ser at andre kommuner har begynt å ta i bruk VPOR i større grad ved utviklingsprosjekter over lengre tid. Han forteller at VPOR er mye mer åpen, og er veiledende når det gjelder offentlige rom i forhold til hva bystrukturen skal fylles med av bolig, næring, kontorer, kultur, osv. I tillegg er den mer åpen i forhold til at aktørene kan fylle innholdet mellom den offentlige strukturen som kommunen har ansvaret for.

På spørsmål om det er mye spillerom innenfor de rammene som gis i VPOR så mener Jostein at det er mye spillerom. Utfordringen kan være at det blir for mye boliger, og at folk må reise til de aktivitetene de skal delta på. I tillegg ligger noe av utfordringen i fleksibiliteten rundt leilighetene disse planene åpner for.

Det ble stilt spørsmål om ulempene ved høy fortetting. Her trekker Jostein fram at det rives veldig mye, og at eksisterende bebyggelse ofte blir vurdert som ulønnsom. Det ble også stilt oppfølgingsspørsmål på om kommunen har noen føringer eller retningslinjer som gjør sånn at byggene skal bevares. Her sier Jostein at det kun er lovverk i forhold til fredning og bevaring av bygg med kulturhistoriskverdi som sikres gjennom slike lovverk. Derimot finnes det ingen føringer eller retningslinjer fra kommunen som kan kreve at andre bygg, som har mindre historiskverdi skal bevares. Dette mener Jostein blant annet er et problem med tanke på miljø- og bærekraftsaspektet, ved at å rive brukbare bygg så vil dette føre til et større CO2-fotavtrykk.

Jostein sier at teknisk forskrift gjerne er veldig dominerende for hva man kan, og ikke kan få til på nybygg, mens for de felles utearealene finnes det færre regler som styrer og hjelper på gode kvaliteter. Her trekker Jostein fram eksempel på prosjekter hvor utearealene blir tapere der søpla skal hentes. Sjøppelområdet skal ofte ligge ved inngangspartiet, men samtidig skal søppelbilen inn dit, noe som krever mye plass i et område som kunne vært bedret utformet som for eksempel et godt gårdsrom.

På spørsmål om hva Plan- og bygningsetaten gjør for å sikre sosial bærekraft sier Jostein at kommunen reiser de formelle sidene ved sosial infrastruktur som skoler og barnehager. De forsøker også i stor grad å legge til rette for et bra byliv utover å fylle opp boliger fra bakkeplan, men samtidig påse at det blir næringsliv og næringslokaler inn i den nye bebyggelsen slik at folk har et sted å møtes. Jostein mener at kommunen i større grad kunne vært mer offensiv på kulturfeltet, som i stor grad er overtatt av de private aktørene. I tillegg mener han at kommunen også kunne vært mer offensive på det med å skape gode nabolag ved å sette av plass til møtesteder hvor beboerne kan gjøre noe sammen. Allikevel er det utfordrende i store områdeutviklinger som i Hovinbyen som foregår over såpass lang tid å vite hvilke mennesker som skal bo der og hvilke aktivitetstilbud de trenger, basert på sammensetningen av mennesker som skal bo der.

Det ble stilt spørsmål om hvordan Jostein vil vurdere markedsforståelsen til kommunen når det skal utvikles boliger. Jostein sier at han tror at de mangler detaljkunnskapen, men særlig de som lager utbyggingsavtaler med utbyggerne er ganske dypt inne i prosjektøkonomiens tankegang og har en bedre detaljforståelse.

Informantene ble spurt om de kan fortelle om hvordan prosessen for å utvikle boligområder foregår. Fra at kommuneplanen har pekt på utviklingsområder, så har de laget planene og veilederne for offentlige rom. Dermed har de åpne prosesser hvor det blir vektet interesse hos eiere og utviklere. Kommunen jobber mye med offentlig infrastruktur, også kommer de private med sine forslag til en detaljregulering og hva de ønsker å realisere. Jostein sier også at Plan- og bygningsetaten er kjent for å si nei, men sier at mye av det ligger på at utbyggerne ofte forsøker å tøye strikken langt.

På spørsmål om hvilke hindringer og utfordringer som har innvirkning på hvordan Plan- og bygningsetaten legger til rette for gode boligområder så nevner Jostein at tekniske forskrifter nok kan være et hinder for å skape gode boligområder. Til tross for at det nesten aldri brenner lengre i by, så skal brannbilen komme tett inn til fasaden på alle sider. I tillegg til at brannbilen må ha et hardt dekke. I tillegg er tidsperspektivet på prosjekter en utfordring i forhold til for eksempel prisutviklingen på byggevarer. Samtidig nevner han at Byrådet ikke

alltid klarer å holde takt med boligutbyggingen, noe som flere mener har mye å si for prisutviklingen. I tillegg kan denne utfordringen med å holde boligutviklingen i takt med behovet friste politikerne til å bygge flere etasjer eller flere boliger enn det som er med å gi gode boligområder.

På spørsmål om det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utviklingen av boligområdet kan gjøres på en bedre måte, så sier Jostein at det finnes en god del forskrifter knyttet til de tekniske tingene. Her mener Jostein at det i likhet med slike typer forskrifter også kunne blitt lagt mer vekt på felleskvaliteter på for eksempel minste felles inneoppholdsareal. På denne måten mener Jostein at boliger kan bli bedre ved å stille flere tekniske krav knyttet til for eksempel å etablere fellesarealer hvor folk kan utvikle seg og bli kjent med hverandre.

4.4.2. Sissel Arcander, tidligere Byplankontoret i Trondheim

Sissel har tidligere jobbet på Byplankontoret i Trondheim. Hun forteller at en av ulempene med høy fortetting er blant annet å få plass til kvaliteter som idrettsanlegg og svømmehaller i de nye bydelene med høy tetthet. Det er nødvendigvis ikke et behov at de må være i umiddelbar nærhet, men at de iallfall befinner seg rundt kollektive knutepunkt. Sissel sier at det virker som om kommunen ikke har råd til å kjøpe tomter til kommunale tjenester rundt kollektivknutepunkt, fordi de er dyrere.

Det ble stilt spørsmål om hvordan hun vurderer kommunens markedsforståelse knyttet til plassering av leiligheter, pris, og lignende. Her sier Sissel at hun mener mange av første etasjeleilighetene har dårlige overganger mellom fortau og gater, som hverken er bra for de som bor der, eller de som går forbi i og med at det blant annet blir mye innsyn. Hun sier at det hadde vært fint å for eksempel legge 30 kvadratmeter leiligheter på enden, slik at de får vinduer ikke bare på to sider, men på tre sider. Dette mener hun vil øke kvaliteten på mindre boliger, og man kan få inn flere soverom. I tillegg sier hun at utbyggere plasserer store leiligheter på toppen for å få mest mulig per kvadratmeter. Med leiligheter i første og andre etasjer forsøker som regel utbygger å legge inn flest mulig leiligheter, fordi man ikke får så mye per kvadratmeter. Sissel forteller om da hun jobbet på Byplankontoret og så at mange av

barnefamiliene som regel ikke hadde råd til de store leilighetene på toppen. Samtidig nevner hun at de heller ikke har bruk for leilighetene på toppen, men har derimot et større behov for leiligheter på bakkenivå. Sissel sier at meglerne mener at store boliger på bakkenivå ikke blir solgt, mens Sissel mener at det bare går saktere å selge slike boliger. I tillegg mener hun at utbyggerne ikke bygger boliger som skal tilfredsstille behovet i 2022, men for boliger som skal stå som de er i 50-100 år til. Hun mener det er et avvik mellom hvilke type boliger som selges, og hvilke type boliger og sammensetninger som er bra for bydelen. Dermed mener hun at det er Byplankontoret sin oppgave å se på boligsammensetningen.

Informantene ble stilt spørsmål om hvordan Byplankontoret eller kommunen jobber med å kombinere og sikre bokvalitet i høyt fortettede områder. Her trekker Sissel fram uteromsnormen, som gir retningslinjer til blant annet støykrav, uteareal på bakken, nok sol og lys inn i boligene. Her kan det være at utbygger kvitterer ut på alle kravene, men at det allikevel er for tett, noe som kommunen kan komme inn å be om justeringer på. Knyttet til uteoppholdsareal legges det i planer generelle føringer for uteoppholdsareal, men det er opp til hver enkelt utbygger hvor mye penger de bruker, og hvordan de velger å sikre gode uteoppholdsarealer.

På spørsmål om hvordan kommunen samarbeider med eiendomsutvikleren for å sikre gode boligområder sier Sissel at dette i stor grad sikres gjennom reguleringsplan. I noen tilfeller mener Sissel at utbygger kanskje har kjøpt tomten for dyrt og har et urealistisk bilde av hvor stor utnyttelsen bør være for at det skal være lønnsomt.

Fordelene med VPOR kontra områdereguleringer mener Sissel er at du ikke må ta stilling til alle arealene i en VPOR. I en områdeplan må du ha en farge på deler av kartet, og må ta stilling til hver eneste kvadratmeter innenfor plankartet. Dette mener hun kan bli en tung prosess hvis du egentlig bare har behov for å avklare hva du trenger, og se den overordnede sammenhengen på ting. Mens ved bruk av VPOR tillater å se på sammenheng mellom byrom, behov for oppgraderinger, også skaper den forutsigbarhet for de som bygger etterpå. I Trondheim forteller hun at det i hovedsak benyttes områdereguleringer framfor VPOR, men har vært bort i noen få tilfeller hvor det også er brukt VPOR i Trondheim.

På spørsmål om hvilke tiltak Byplankontoret gjør for å sikre sosial bærekraft svarer Sissel at det arbeidet mye med grøntområder og byrom, samt tilgjengelighet og universell utforming.

Det ble stilt spørsmål om hvordan prosessen for å utvikle boligområder foregår fra kommunen sin side. Her forteller hun at reguleringsplanen er det de jobber med, og er veldig sentral i hvordan de arbeider med å utvikle gode boligområder. Hun sier også at mange utbyggere er veldig opptatte av å jobbe med gode arkitekter som får til å lage gode planløsninger.

På spørsmål om det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utviklingen av gode boligområder kan utføres på en bedre måte så sier Sissel at kommunen med fordel kan kreve og sikre bedre arkitektonisk utforming av særlig bygninger.

På spørsmål om hvilke tiltak knyttet til miljø- og bærekraft gjør kommunen ved boligutvikling sier Sissel at kommunen har et stort fokus på det, og pusher mer på miljø- og bærekraftige tiltak utover det som står i byggeteknisk forskrift enn de i utgangspunktet har lov til, men alle godtar det.

4.4.3. Oppsummering av funn

Gjennom intervju fortalte informantene fra planmyndighetene i Trondheim og Oslo at etableringen av gode boligområder i stor grad sikres gjennom kommuneplanens arealdel og planer. I Oslo benyttes VPOR fremfor områdereguleringer i større grad enn i Trondheim. Begge aktørene fra planmyndighetene sier at bruk av VPOR i byutviklingsprosjekter i stor grad gir mer spillerom til eiendomsutviklerne kontra det områdereguleringer gjør.

Funnene sier at teknisk forskrift er dominerende hvor hvordan hvordan gode boligområder blir til, særlig på mellom bygg og gater. I tillegg ble det nevnt at kommunen burde kreve bedre arkitektonisk utforming, særlig av bygninger. Det ble også funnet at tiltak som kan føre til bedre boligområder kan gjøres for inneoppholdsareal og fellesfunksjoner inne.

Føringene til kommunen skjer i hovedsak gjennom kommuneplan og reguleringsplan.

5. Drøfting

5.1 Innledning

Dette kapitlet har to formål. Ved å se på studiets validitet og reliabilitet vil det gjøres en vurdering av datamaterialet som er innhentet. Deretter vil relevant teori diskuteres og drøftes opp mot funnene som er gjort i denne studien.

5.2 Kvalitet på empiri

5.2.1. Validitet

Å gjennomføre en evaluering av datainnsamlingens validitet er nødvendig i kvalitative undersøkelser. Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåte og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2010). og kan betegnes som gyldighet eller relevans. Bell et al., 2019 beskriver validitet som integriteten av konklusjonene som er generert gjennom forskningen (Bell et al., 2019). For å øke validiteten på forskningsresultatene er det blitt intervjuet informanter med lang erfaring fra bransjen, samt informanter med stillinger som i stor grad har innvirkning på hvordan gode boligområder bygges. Ved bruk av både dokumentanalyse og intervju er det benyttet en metodetriangulering for å innhente resultater fra ulike hold. Dette tar for seg den interne gyldigheten av forskningsresultatene. I tillegg vil den totale gyldigheten av resultatene være begrenset til å gjelde for boligområder med høy tetthet i Trondheim og Oslo.

5.2.2. Reliabilitet

Reliabilitet begrepet tar for seg spørsmålet om resultatene i studien kan gjentas (Bell et al., 2019). Det er vanskelig å skulle gjenta et studie som er gjennomført med kvalitativ metode, da kvalitative undersøkelser i stor grad påvirkes av ytre faktorer. Det betyr at dersom en annen forskergruppe hadde gjennomført den samme kvalitative undersøkelsen med intervjuer i samme studie, ville resultatene mest sannsynlig ha avviket noe fra funnene som er gjort i dette studiet.

Studiets formål har vært å finne ut hvordan gode boligområder av stor skala bygges av utbyggere og planmyndighetene i Trondheim og Oslo, med fokus på tiltak som blir gjort i tidlig fase av eiendomsutviklingsprosessen.

5.3. Diskusjon og drøfting

Det blir i denne studien avdekket hva eiendomsutviklere og planmyndighetene i Trondheim mener er gode boligområder. Funnene som er gjort indikerer at flere av faktorene som både eiendomsutviklerne og planmyndighetene mener er med på å lage gode boligområder er: uteoppholdsareal, sol- og lys, samt arkitektur, byform og bykvalitet. I tillegg vil drøftingen ta for seg hvilke tiltak som er opp til eiendomsutviklerne, og hvilke tiltak og føringer planmyndighetene legger til rette for ved bygging av gode boligområder.

Arkitektonisk

En god arkitektonisk utforming er forutsatt i plan- og bygningsloven § 29-1. Særlig hvordan den arkitektoniske utformingen ender opp avhenger av planmyndighetene, utbyggeren og byggteknisk forskrift. I doktorgradsavhandlingen til Anja Standal ved NMBU (Standal, 2022) kommer det frem at byggteknisk forskrift kan være hemmende for hvordan utearealene og byggene utformes, særlig mellom bygning og gater. Dette bygger i hovedsak på teknisk forskrift sine krav til sikkerhet rundt tilrettelegging for blant annet brannbil som krever en viss avstand til vegg, og hardt underlag. På denne måten kan det være vanskelig å bygge fine fasader, på grunn av begrensningene i byggteknisk forskrift. Allikevel ligger det føringer i kommuneplanen, særlig i Oslo som blant annet sier at det bør legges til rette for publikumsrelaterte tjenester i 1. etasje, noe som kan være med å skape gode kvaliteter i et godt boligområde.

Når det kommer til arkitektonisk utforming legges det også i kommuneplanen vekt på at det skal bygges med kvalitet. Flere av informantene sier at særlig de mindre aktørene ikke i like stor grad har fokus på å benytte materialer av kvalitet, da de har mer en «bygg, tjen penger og stikk»-innstilling som kan være med å føre til mindre gode boligområder. Her er det opp

til utbyggerne å velge kvalitet framfor kvantitet. Dermed ønskes det mer kunnskapsoverføring mellom aktørene for å sikre at alle bygger etter de samme forventningene.

Uteoppholdsarealer

I byggeteknisk forskrift kapittel 5 finner vi bestemmelsen som sier hvordan uteoppholdsareal kan fastsettes i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Uteromsveilederen Byggeteknisk forskrift kapittel 8 tar for seg opparbeidet uteoppholdsareal, og skal sikre at utearealene utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon, jf. TEK17 § 8-1.

Uteoppholdsarealer er også hyppig nevnt som en av de viktigste faktorene for å skape gode boligområder. De viktigste kravene og retningslinjene for å sikre gode uteoppholdsareal finner vi i kommuneplanens arealdel med bestemmelser, normer og veiledere. Planmyndighetene kan sikre gode uteoppholdsareal gjennom disse planene. I tillegg legges det retningslinjer og føringer i reguleringsplaner og veiledende planer for offentlige rom.

Eiendomsutviklerne forsøker å gjøre tiltak knyttet til uteoppholdsareal ved å sikre kvaliteter som sikrer sosial bærekraft i form av å redusere ensomhet, samt legge til rette for gode nabo- og boskap.

I eiendomsutviklingsprosessen ser vi at utviklerens kontakt med myndighetene starter i 2. sekvens. I teorikapittelet ble det presentert at utvikleren og planmyndighetene i noen tilfeller gjennomfører mulighetsstudier sammen før reguleringsplan er ferdig. På denne måten skapes et godt samarbeid mellom både utbygger og planmyndighetene, noe som kan være med å redusere mulige risikoer for utbygger.

I funnene som er gjort ser man at planmyndighetene har krav og retningslinjer gjennom kommuneplanens arealdel og planer. Utover dette er det eiendomsutvikleren selv som må ha et ønske om å skape gode uteoppholdsarealer, og selv avgjøre hva som vil være med å skape slike kvaliteter utover de kravene som er gitt av kommunen.

Flere av informantene har oppgitt at uteområder som legger til rette for alle alders- og brukergrupper er kvaliteter som er med på å skape gode boligområder. Norm og veileder legger

også inn et ønske om at dette skal legges til rette for, og kan kreve noen av kvalitetene som skal være på et uteområde, som for eksempel lekeplass. Hvor mye penger utbyggerne velger å legge i uteoppholdsarealene, og hvilke kvaliteter som skal være utover dette er opp til utbygger. Derimot vet man at uteoppholdsareal som regel utarbeides etter at boligbyggene er kommet opp. Ofte møter utbyggere på økonomiske overraskelser, noe som i stor grad går utover kvaliteten på uteoppholdsarealene. Kommunen sikrer grunnleggende krav, mens utbygger har ansvar for å sikre kvaliteter utover kravene som er gitt av kommunen.

Sol- og lysforhold

Bestemmelsen om at byggverk skal plasseres med hensyn til gode lys- og solforhold ble fjernet i den gamle byggeforskriften. Sol- og lysforhold knytter seg til gode forhold for sol- og lys på uteoppholdsareal og i bygg. Det er gjort funn i studien som tilsier at sol- og lysforhold er en av de avgjørende faktorene for at gode boligområder etableres. Føringerne for god kvalitet ligger i kommuneplanens arealdel med normer og veiledere.

Markedsforståelse

I teorikapittelet ble temaet markedsforståelse presentert. S. Bærug (2017) sier at markedet styres av tilbud og etterspørsel, hvorav utbygger er på tilbudssiden, mens kjøperen er på etterspørselssiden. I tillegg sier han at leiligheter av samme type å ha samme pris dersom det finnes egenskaper ved den ene leiligheten som er mer sjelden. I studiet ble det gjort funn rundt at kommunen ikke nødvendigvis har den nødvendige markedsforståelsen rundt plassering av leiligheter i boligbygg. Her ble det nevnt at kommunen hadde ytret ønske om at det ble bygget mindre leiligheter på toppen, for de som ønsker leilighet på toppen, men ikke har råd til store leiligheter. Planmyndighetene ble spurt om hva de tenkte rundt kommunens markedsforståelse i utviklingsprosjekter. Det ble gjort funn som tilsier at kommunen trolig har en markedsforståelse, men at behovet for større boliger på bakkeplan kan være mer hensiktsmessig for barnefamilier. Både i forhold til at de ikke har råd til toppleilighetene, og på grunn av tilgang til uteoppholdsareal.

«Enebolig-egenskaper»

Funnene som er gjort i studiene indikerer at flere av de elementene som både eiendomsutviklerne og planmyndighetene har gitt indikasjon på at er med å bygge gode boligområder kan sees på som typiske «enebolig-egenskaper». Ut ifra resultatene som er funnet regnes her «enebolig-egenskaper» som fellesfunksjoner i boligområdene som kan sammenlignes med egenskaper en enebolig har. Dette kan både være gode uteoppholdsareal, bibliotek, verktøy- og verkstedsrom som beboerne kan ta i bruk. Det ble også gjort funn på at både kjøpere og kommunen etterspør flere boliger av denne typen.

Å bygge boliger med «enebolig-egenskaper» er kvaliteter som er opp til utbygger å lage. Allerede i første sekvens av eiendomsutviklingsprosessen vil utbygger gjøre seg opp tanker og meninger om hvordan et område skall bygges, samt hvilket marked og potensielle kunder det kan bygges for. I studiet ble de avdekket at ikke alle nødvendigvis har behov for alle disse «enebolig-egenskapene», særlig med tanke på at kostnadene knyttet til boligen vil bli høyere for kjøperen.

Gode boligområder

For å bygge gode boligområder har eiendomsutviklerne i stor grad spillerom utover de krav og retningslinjene som forekommer i lov, forskrift og planer. Særlig i Oslo brukes VPOR i større grad enn i Trondheim ved utvikling av større områder. Dette er en ikke-juridisk bindende plan, i motsetning til reguleringsplaner som er juridisk bindende.

Utbyggernes spillerom

Utover de føringene som kommer fra kommunen har eiendomsutviklerne i stor grad spillerom innenfor gitte rammer. Helt forutsettende er det at eiendomsutviklerne har god kjennskap til gjeldende krav og føringene som foreligger i kommuneplan for å utvikle gode boligområder. Særlig i tidligfase allerede under konsept- og markedsanalysen kan utbyggerne begynne å legge til rette for gode boligområder i form av fellesrom- og fellesfunksjoner innendørs. Føringene fra kommunen og teknisk forskrift baserer seg i stor grad på fasade, sol- og

lysforhold, arkitektonisk utforming, samt byform og bykvalitet. Føringerne sier lite om hvilke andre egenskaper som kan være nødvendige for å etablere gode boligområder. Dermed er det en forutsetning at utbyggerne gjør det lille ekstra, og har god kjennskap til markedet. Trolig kunne planmyndighetene med fordel lagt mer til rette for at fellesfunksjoner og fellesrom innendørs i større grad sikres gjennom det som funnene avdekker som «enebolig-egenskaper».

6. Konklusjon

Oppgaven hadde som formål å finne ut av hvordan utbyggere og planmyndighetene i Trondheim og Oslo sikrer at det bygges gode boligområder av stor skala.

De viktigste funnene som ble gjort i forskningsprosjektet gjelder utbyggernes og planmyndighetens forståelse og ønske av plassering på leiligheter ut ifra størrelse. Funnene indikerer at utbyggerne i større grad tenker på markedet i form av salg, mens planmyndighetene ser mer behovet for større leiligheter nede. Dette uavhengig av om de bruker lengre tid på å bli solgt.

I tillegg er et annet sentralt funn at utbyggerne i større grad legger til rette for «enebolig-egenskaper» i form av fellesrom og fellesfunksjoner innendørs. Dette er krav som ikke forekommer fra planmyndighetene. Derimot ser utbyggerne behovet for slike kvaliteter for å skape gode boligområder for de som bor i områder med høy tetthet i Trondheim og Oslo.

Disse to funnene er ting som i hovedsak ligger utenfor planmyndighetenes kontroll, og det er her utbyggerne benytter spillerommet sitt til å sikre kvaliteter i gode boligområder i Trondheim og Oslo.

7. Forslag til videre forskning

Underveis i studien er det blitt avdekket et behov for videre forskning på ensomhet i boligområder med høy tetthet. Dette ble forslått som et forslag til videre forskning i en samtale med en av informantene. Særlig viktig vil det være å avdekke hvordan man kan forhindre at man blir ensom i boligområder av stor skala.

8. Referanseliste

Andersen, H.B. (2021) *Fortetting*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fortetting>. (Lest: 15.04.2022)

Bell, E., Bryman, A., Harley, H. (2019) *Business research methods*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press.

Byplankontoret (2019). *Boligfortetting i Trondheim – status og muligheter. Et kunnskapsgrunnlag for Byutviklingsstrategien – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/byutviklingsstrategi-trondheim--strategi--arealtrsp-2050/7.-boligfortetting-i-trondheim---status-og-muligheter.pdf. (Lest: 12.04.2022)

Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom – En innføring*. Oslo: Universitetsforlaget.

Børrud, E. og Røsnes, A.E. (2016) *Prosjektbasert byutvikling - Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Oslo: Fagbokforlaget.

Fiva, J.H., Hagen, T.P., Sørensen, R.J., (2014) *Kommunal organisering*. 7. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Holth, F. og Winge, N.K. (2019) *Plan- og bygningsrett – Kort forklart*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Johannessen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2010) *Introduksjon til Samfunnsvitenskapelig metode*. 4. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Kommunesektorens Organisasjon (2013). *Kommunens rolle som arealplanmyndighet – Debattheft*. Tilgjengelig fra: <https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/samfunnsutvikling/Kommunene-rolle-som-arealplanmyndighet-2012.pdf>. Hentet: 02.04.2022.

Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S.S., Føreland, J.W., Hansen, G.S., Nordahl, G.S. (2019) *Veilder - Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335035-1565349888/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Fortetting%20og%20transformasjon%20med%20bykvalitet%20i%20byb%C3%A5ndet%20E2%80%93%20veileder.pdf> (Lest: 06.05.2022).

Leikvam, G. og Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Malvik Kommune (2021). *Utarbeiding av planer*. Tilgjengelig fra: <https://www.malvik.kommune.no/utarbeiding-av-planer.176350.no.html>. (Lest: 22.04.2022).

Ness, S. og Øyasæter, A.S. (2021) *Eiendomsutvikling. Fra planlegging til ferdigstillelse*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Plan- og bygningsetaten (2014). Løren og Økern – *Veiledende plan for det offentlige rom*. Tilgjengelig fra: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_okern.pdf (lest 20.04.2022)

Plan- og bygningsetaten (2022) *Utearealnормer – Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo*. Tilgjengelig: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1328825-1646390257/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Utearealnормer%20-%20normer%20for%20felles%20leke-%20og%20uteoppholdsarealer.pdf>. (Lest: 06.05.2022)

Regjeringen (2021). *Godt bymiljø og bærekraftige byer*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/> (lest: 19.04.2022)

Rogers, E. M. (1983). *Diffusion of innovation* (Third Edition). New York: Free Press, A Division of Macmillan Publishing Co., Inc.

Røsnes A E. og Kristoffersen Ø. R. (2014) *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag.

Standal, A.K. (2022). *The Building-Street Relationship - Investigating The Art of Compact City Building in Contemporary Norwegian Practice*. Doktoravhandling: Ås: Norwegian University of Life Sciences. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/2993436>

Trondheim kommune (2013a). *Krav til uterom – veileder*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplan-kontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/16_uteromsveileder_web.pdf. (Hentet: 06.05.2022)

Trondheim kommune (2013b). *Veileder for byform og arkitektur – i plan- og byggesaker*. Tilgjengelig fra: (https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/kart-og-arkitektur/16_uteromsveileder_web.pdf). (Hentet: 06.05.2022).

Trondheim kommune (2014). *Retningslinjer og bestemmelser – Kommunens arealdel 2012-2024*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/2_bestemmelser_retningslinjer_web_rev.pdf (Hentet 14.05.2022)

SSB (2020, 18 august). *Befolkningsframskrivninger fram til 2050 for hver enkelt kommune – søk i kart*. SSB.no Tilgjengelig fra: https://ssb1.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=8feeedde1c2a40aa99_cc5f0a3bc7fb13 (Lest: 10.11.2021)

FN (2021). *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>. (Lest: 02.04.2022)

Love:

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Forskrifter:

Byggteknisk forskrift (2017). Forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17).

9. Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv/Samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Hva er gjeldende premisser for boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo?»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å finne ut hvilke premisser som er gjeldende for å bygge gode boligområder. I dette skrivet får du informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Forskningsprosjektet gjennomføres i forbindelse med avsluttende masteroppgave i det 5-årige studiet Eiendom ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU).

Forskningen skal forsøke å se nærmere på hvilke premisser som er gjeldende for å bygge gode boligområder i høyt fortettede områder i Trondheim og Oslo.

Spørsmålene vil blant annet gå ut på din erfaring med fortetting og bygging av boligområder, samt hvordan du og din bransje jobber for å sikre at gode boligområder etableres. Spørsmålene vil være inndelt i fire deler: Innledning, generelt om fortetting, prosess og tiltak, og utfordringer knyttet til temaet.

Jeg håper du har lyst til å bidra til forskningsprosjektet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet

- Masterstudent: Marie Ertsaas Åsheim, student ved NMBU
- Veileder: Tin Phan, veileder og Research Fellow, NMBU

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du blir spurt om å være med i forskningsprosjektet fordi du har god erfaring og innblikk i hvordan din bransje er med å etablere boligområder i høyt fortettede områder i Trondheim eller Oslo. Du er enten eiendomsutvikler, jobber hos myndighetene, eller i fagmiljøet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dersom du ønsker å delta i forskningsprosjektet, vil jeg gjerne gjennomføre et intervju med deg. Dette vil innebære en samtale hvor du blir stilt forskjellige spørsmål knyttet til temaet «gode boligområder i høyt fortettede områder (I Trondheim og Oslo)».

Masterstudent, Marie Ertsaas Åsheim vil gjennomføre intervjuet enten fysisk eller digitalt, etter avtale med deg som deltar. Det vil bli gjort lydopptak av intervjuet. Lydopptaket vil kun bli brukt i forbindelse med arbeidet med masteroppgaven.

Intervjuet vil vare ca. 45 minutter.

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.

Hvis du vil delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Det betyr at det er lov å ombestemme seg, noe som vil være helt i orden. All informasjon som er gitt i intervjuet vil da bli slettet.

Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du allerede etter deltakelse ønsker å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

- Opplysningene om deg vil bare benyttes til formålene som er beskrevet i dette skrevet.
- Opplysningene behandles i samsvar med personvernregelverket.
- Det sørges for at ingen kan få tak i personvernsinformasjonen som samles inn om deg.
- All informasjon lagres på en sikker datamaskin.
- Lydopptaket fra intervjuet vil bli slettet 5 år etter prosjektet er avsluttet.
- Loven om personvern følges.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Forskningsprosjektet skal etter planen avsluttes i løpet av juni 2022. Personopplysninger og opptak vil bli slettet 5 år etter forskningsprosjektet er avsluttet. Dette for å kunne benytte forskningsmaterialet i fremtidige studier.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

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

- Innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- Å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- Å få slettet personopplysninger om deg
- Å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, ønsker å trekke deg, ønsker å rette opp noe du har sagt, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Marie Ertsaas Åsheim, Masterstudent ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.
Telefonnummer: 941 33 964
E-post: marie.ertsaa.asheim@nmbu.no
- Tin Phan, Veileder og Research Fellow ved Norges Miljø og- Biovitenskapelige Universitet.
Telefonnummer: 450 30 748
E-post: tin.phan@nmbu.no

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: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Marie Ertsaas Åsheim
(Masterstudent i Eiendom, NMBU)

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Hva er gjeldende premisser for boligområder av stor skala i Trondheim og Oslo?*» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- Å delta i intervju
- At opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes. Slike opplysninger vil gjelde til din rolle i bransjen knyttet til etablering av boligområder i høyt fortettede områder.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til forskningsprosjektet er avsluttet

Samtykkes eller avvises av deltakeren på lydopptak.

Vedlegg 2: Intervjuguide - Eiendomsutviklerne

Intervjuguide

Utvalg 1: Eiendomsutviklere

Innledning

1. Hvilken erfaring har du med boligutvikling? Hvor har du erfaring fra?
2. Har du erfaring med boligutvikling i høyt fortettede områder?

Generelt om fortetting

3. Hva vil du si er fordelene med høy fortetting?
4. Hva vil du si er ulempene med høy fortetting?
5. Hvordan kombinerer dere bokvalitet og høy fortetting?
6. Kan du si noe om i hvilken grad i tetthet, bygningsform og arkitektur har bidratt til at beboere opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet?

Prosess og tiltak

7. Hva vil du si er et godt boligområde? Hva kjennetegner gode boligområder i Trondheim/Oslo?
8. Har du eksempler på gode boligområder som er høyt fortettet?
9. Har du eksempler på dårlige boligområder som er høyt fortettet?
10. Kan du si litt om hvordan prosessen for å utvikle gode boligområder foregår?
11. Hvordan arbeider du/dere som eiendomsutvikler med å tilrettelegge for gode boligområder?
12. Hvilke faktorer spiller en rolle i valgene som blir tatt underveis, særlig i tidligfase? (Dvs. F.eks hvilke aktører legger føringen/spiller en sentral rolle i hvordan et boligområde ender opp?)
13. Hvilke faktorer mener du er veiledende og bidrar til at gode boligområder bygges etter dagens krav? (I samhandling med andre aktører).
14. Hvilke bransjer eller aktører samarbeider dere med for å utvikle boligområder?
15. Hvilke krav stilles det fra de ulike aktørene for å bygge gode boligområder?

16. Hvilke tiltak gjør du/dere som eiendomsutvikler for å etablere gode boligområder?
17. Hvilke tiltak knyttet til miljø og sosial bærekraft er viktig ved boligutvikling?
18. Hvordan jobber du/dere som eiendomsutviklere med å tilfredsstille kravene for å kunne fremme bærekraftig utvikling?

Utfordringer

19. Hvilke hindre/utfordringer vil du si har innvirkning på hvordan gode boligområder etableres?
20. Hvilke utfordringer og hindringer ligger til grunn for å skape gode boligområder?
21. Hva er utfordringene knyttet til å etablere gode boligområder?
22. Føler du/dere at dere er begrenset av andre aktører eller myndigheter til å kunne gjennomføre et boligprosjekt på den måten dere skulle ønske?
23. Hvilke faktorer virker begrensende på deres visjoner og måter å jobbe på for å kunne være med å bygge gode boligområder?
24. Vil du si at det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utvikling av gode boligområder kan utføres på en bedre måte? (Tiltak, samarbeid, resultat, osv.)
25. Noen avsluttende kommentarer?

Vedlegg 3: Intervjuguide - Planmyndighetene

Intervjuguide

Utvalg 2: Planmyndighetene

Innledning

1. Hva er din rolle i kommunen? Hvilken bakgrunn har du?
2. Hvilken erfaring har du med eablering av boligområder? (Reguleringer, tillatelser, osv)

Generelt om fortetting

3. Hva vil du si er fordelene med høy fortetting?
4. Hva vil du si er ulempene med høy fortetting?
5. Hva gjør dere for å kombinere/sikre bokvalitet og høy tetthet?
6. Kan du si noe om i hvilken grad tetthet, bygningsform og arkitektur har bidratt til at beboere opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet?

Prosess og tiltak

7. Hva mener du/dere er gode boligområder?
8. Hvordan arbeider kommunen for å sikre gode boligområder i høyt fortattede områder?
9. Hvordan samarbeider kommunen med eiendomsutviklere for å sikre gode boligområder? (Sentrale rutiner, tiltak og føringer)
10. Vet du noe om i hvilken grad tetthet, bygningsform og arkitektur har bidratt til at beboere opplever et positivt fellesskap nærhet og tilhørighet?
11. Hva gjør dere for å sikre sosial bærekraft? (Redusere ensomhet, osv)
12. Kan du si noe om hvordan prosessen for å utvikle boligområder foregår? (Fortell om gangen i det)
13. Hvilke faktorer spiller en rolle i hvordan kommunen legger til rette for at boligutbyggingen gir gode boligområder?

14. Hvilke krav stiller dere til de ulike aktørene, særlig eiendomsutviklerne for å utvikle gode boligområder?
15. I hvilken grad mener du/dere at kommunen kan bidra med å sikre gode boligområder? (Er føringene deres for strenge, eller er det mye spillerom hos utviklerne ut ifra kommunen sine føringer)?
16. Hvilke tiltak knyttet til miljø og sosial bærekraft tar kommunen ved boligutvikling i høyt fortettede områder?
17. Hvilke krav stiller kommunen for å sikre og fremme bærekraftig utvikling?

Utfordringer

18. Hvilke hindringer/utfordringer vil du si har innvirkning på hvordan gode boligområder sikres/etableres?
19. Hvilke hindringer hos eller fra kommunen ligger til grunn for å skape gode boligområder?
20. Hva er utfordringene knyttet til å etablere gode boligområder?
21. Vil du si det finnes forbedringspotensialer eller tiltak som kan føre til at utvikling av gode boligområder kan utføres på en bedre måte? Hvis ja, hvilke?
22. Noen avsluttende kommentarer?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway