



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Fortetting gjennom konvertering av loft til boliger i indre by Oslo vest

Densification through conversion of lofts into
housing in inner city Oslo west

Daniel Johansen Øisang
Mastergrad i Eiendomsutvikling

Forord

Masteroppgaven er gjennomført som en avsluttende del av masterstudiet i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Hovedformålet med prosjektet har vært å utforske hvilke betingelser som må være til stede, for at fortetting gjennom konvertering av loft til bolig kan finne sted i Oslo indre by vest. Det har vært særskilt interessant å utforske både muligheter, utfordringer, fordeler og ulemper ved en slik form for eiendomsutvikling. Personlig anser jeg problemstillingen som interessant sett utfra et samfunnmessig perspektiv. Dette på bakgrunn av at utviklingen tar utgangspunkt i gjeldene statlige- og kommunale planer, samtidig som det er en skånsom og miljøvennlig form for fortetting. Basert på at det nåværende forskningsgrunnlaget rundt konvertering av loft til bolig er relativt snevert, kan forhåpentligvis studien bidra til å danne et bredere kunnskapsgrunnlag både for utviklere av loft, politikere og andre beslutningstakere.

Jeg ønsker å rette en stor takk til samtlige av informantene, for å ha tatt seg tid til å delta i studien. Informantenes innspill, refleksjoner og erfaringer har i stor grad bidratt til å belyse oppgavens problemstilling, og studien ville ikke latt seg gjennomføre uten. Samtidig ønsker jeg å takke min familie og samboer for støtte, motivasjon og konstruktive tilbakemeldinger.

Utover dette ønsker jeg å takke Tin Phan, stipendiat ved fakultet for landskap og samfunn ved NMBU, for gode faglige innspill underveis i prosessen.

Avslutningsvis ønsker jeg å si tusen takk til min veileder Knut Boge, førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn ved NMBU. Boge har gjennom hele prosjektet vært svært tilgjengelig, og jeg er meget takknemlig for hans tydelige tilbakemeldinger og gode oppfølging.

Sammendrag

Denne masteroppgaven har som formål å besvare problemstillingen «Hva er betingelsene for fortetting i Oslo indre by vest gjennom konvertering av loft til bolig?», ved å belyse følgende 5 forskningsspørsmål:

1. Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?
2. Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?
3. Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?
4. Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?
5. Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?

Masteroppgaven er utarbeidet som en utforskende casestudie, hvor fenomenet «konvertering av loft til bolig» og dets betingelser utforskes med fokus på fortetting, miljø og bærekraft.

Byggesektoren produserer en stor del av verdens klimagassutslipp, og etablering av nybygg spesielt har en svært negativ effekt på klima og miljø. Uavhengig av dette så er det behov for flere boliger sentralt i Oslo. Studien har vist at det eksisterer et stort antall loft i Oslos sentrale soner, som er egnet for konvertering til bolig. I henhold til oppgaven kan konvertering av loft til bolig bidra til at det fortettes på en bærekraftig miljømessig måte, samtidig som eierseksjonssameier kan innhente kapital til rehabilitering, vedlikehold og oppgraderinger av bygårdene. Fordelene ved fortetting gjennom konvertering av loft til bolig er mange, men likevel er det å anse som en komplisert form for eiendomsutvikling. Som belyst i studien finnes det en rekke betingelser som må være til stede for at konvertering skal være økonomisk lønnsomt for eiendomsutviklere, samtidig som at den er givende for både samfunn, bygårder, eierseksjonssameier og beboere i Oslo indre by vest.

Studien indikerer at både Oslo kommune og planmyndighetene stiller seg positive til utviklingen av eksisterende bygningsmasse i Oslo indre by vest, samtidig kommer det frem at

planmyndighetene stiller strenge krav til utvikling av loft. Dette bidrar til at konvertering kan bli ressurskrevende, risikofylt og økonomisk kostbart for eiendomsutviklere.

Abstract

This master`s thesis aims to explore the question “What are the conditions for densification through conversion of lofts to housing in Oslo inner city west” by answering the following 5 research questions:

1. How does the distance from CBD West affect the possibility of conversion of lofts to housing?
2. How does the municipality`s densification strategy affect the possibility of conversion of lofts to housing?
3. Which factors must be present in conversion of lofts to housing, in order to provide necessary financial return?
4. What are the advantages and disadvantages of converting lofts into housing?
5. What does a property developer consider to be the biggest challenges when converting lofts into housing?

The master`s thesis has been carried out as an exploratory case study, where the phenomenon of “conversion of loft to housing” and its conditions, are explored with focus on densification, environment and sustainability.

The construction sector produces a large part of the world`s greenhouse gas emissions, and the establishment of new buildings has a specifically negative impact on the climate and environment. Regardless of this, there is a need for more housing in central areas in Oslo. The study has shown that there are many lofts in Oslo`s central zones, which are suitable for conversion to housing. According to the study, loft conversion can contribute to densification in a way that are sustainable and environmentally friendly. It can also contribute to that condominiums obtain capital, through the sale of loft areas, that can be used for rehabilitation, maintenance and upgrades of the apartment building. The advantages of densification through conversion of lofts to housing are many, but it can still be considered a complicated form of property development. As highlighted in the study there are many conditions that must be present if conversion shall be financially profitable for property developers, while at the same time being rewarding for both society, apartment building, condominiums and residents of inner city west.

The study indicates that both Oslo municipality and the planning authorities are positive about development of and in existing buildings in Oslo inner city west. But at the same time, it appears that the planning authorities set strict requirements of the development of lofts. This entails that conversion of lofts to housing can become a resource-intensive, risky and financially costly for property developers.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iv
Figurliste	ix
Tabelliste	ix
1. INNLEDNING	1
1.1. HVORFOR STUDERE FORTETTING GJENNOM KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG? 1	
1.2. BOLIGBYGGING FRA 1890-1930	3
1.3. OSLO I 2023.....	4
1.3.1. FORTETTING I OSLO	5
1.3.2. <i>Miljømessig bærekraft i eldre bygårder</i>	6
1.4. TIDLIGERE FORSKNING PÅ OMRÅDET	6
1.5. PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL	10
1.6. AVGRENSNING.....	10
2. TEORI	11
2.1. THE REAL ESTATE SYSTEM	11
2.2. EIENDOMSUTVIKLINGSPROSESSEN	15
2.3. URBAN ECONOMICS.....	17
2.3.1. <i>Livssyklusteorien</i>	18
2.4. DET NORSKE PLANSYSTEMET	20
2.4.1. <i>Det kommunale plansystemet</i>	21
2.4.2. <i>Retningslinjer og saksbehandlingsregler ved konvertering av loft til bolig</i>	24
2.5. LEVENDE BYER	26
2.6. MULIGHETSROMMET.....	27
3. METODE	30
3.1. FORSKNINGSDSIGN	30
3.2. VALG AV UNDERSØKELSESENHETEN.....	31

3.3.	VALG AV DATAINNSAMLINGSMETODER	32
3.3.1.	<i>Litteraturstudien</i>	33
3.3.2.	<i>Dokumentanalyser</i>	34
3.3.3.	<i>De semistrukturerte intervjuene</i>	35
3.4.	DATAKVALITET	38
3.4.1.	<i>Intern validitet</i>	39
3.4.2.	<i>Ekstern validitet</i>	39
3.4.3.	<i>Relabilitet</i>	40
3.5.	FORSKNINGSETISKE BETRAKTNINGER	40
4.	FUNN OG ANALYSE	41
4.1.	OMRÅDET OG INFORMANTENE	41
4.1.1.	<i>Informantene</i>	42
4.2.	LOFTSVEILEDER: BYGGETEKNISKE UTFORDRINGER OG TEKNISKE KRAV	44
4.2.1.	<i>Krav og utfordringer</i>	44
4.3.	HVORDAN PÅVIRKER AVSTANDEN FRA CBD VEST MULIGHETEN FOR KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	47
4.3.1.	<i>Eiendomspriser, og monosentrisk byteori</i>	48
4.3.2.	<i>Eiendomspriser, demografi og konvertering av loft til bolig</i>	50
4.3.3.	<i>Oppsummering</i>	51
4.4.	HVORDAN PÅVIRKER KOMMUNENS FORTETTINGSSTRATEGI MULIGHETEN FOR UTVIKLING AV LOFT TIL BOLIG I OSLO INDRE BY VEST?	52
4.4.1.	<i>Kommuneplanen</i>	52
4.4.2.	<i>Oppsummering</i>	54
4.5.	HVILKE FAKTORER MÅ VÆRE TIL STEDE FOR AT KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG GIR NØDVENDIG ØKONOMISK AVKASTNING?	55
4.5.1.	<i>Oppsummering</i>	57
4.6.	HVILKE FORDELER OG ULEMPER HAR KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	58
4.6.1.	<i>Fordeler</i>	58
4.6.2.	<i>Ulemper</i>	63
4.6.3.	<i>Oppsummering</i>	64
4.7.	HVA ANSER EN EIENDOMSUTVIKLER FOR Å VÆRE DE STØRSTE UTFORDRINGENE VED KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	65
4.7.1.	<i>Planmessige utfordringer</i>	65

4.7.2. <i>Utfordringer innad i eierseksjonssameiet</i>	66
4.7.3. <i>Byggetekniske utfordringer og tekniske krav</i>	66
4.7.4. <i>Oppsummering</i>	68
5. KONKLUSJON OG AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	70
5.1. HVORDAN PÅVIRKER AVSTANDEN FRA CBD VEST MULIGHETEN FOR KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	70
5.2. HVORDAN PÅVIRKER KOMMUNENS FORTETTINGSSTRATEGI MULIGHETEN FOR UTVIKLING AV LOFT TIL BOLIG I OSLO INDRE BY VEST?	71
5.3. HVILKE FAKTORER MÅ VÆRE TIL STEDE FOR AT KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG GIR NØDVENDIG ØKONOMISK AVKASTNING?	72
5.4. HVILKE FORDELER OG ULEMPER HAR KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	74
5.4.1. <i>Fordeler</i>	74
5.4.2. <i>Ulemper</i>	76
5.5. HVA ANSER EN EIENDOMSUTVIKLER FOR Å VÆRE DE STØRSTE UTFORDRINGENE VED KONVERTERING AV LOFT TIL BOLIG?	77
5.6. IMPLIKASJONER AV FUNNENE	80
5.6.1. <i>Teoretiske implikasjoner</i>	81
5.6.2. <i>Praktiske implikasjoner</i>	81
5.7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	82
5.7.1. <i>Kritikk av eget arbeid</i>	82
5.7.2. <i>Forslag til videre forskning</i>	83
LITTERATURLISTE	84
VEDLEGG	90
VEDLEGG 1: GODKJENNING FRA NSD	90
VEDLEGG 2: INFORMASJONSSKRIV/SAMTYKKEERKLÆRING	92
VEDLEGG 3: INTERVJUGUIDE – EIENDOMSUTVIKLERE	97
VEDLEGG 4: INTERVJUGUIDE – PLAN- OG BYGNINGSETATEN	100
VEDLEGG 5: INTERVJUGUIDE – STYRELEDER EIERSEKSJONSSAMEIET	103
VEDLEGG 6: INTERVJUGUIDE – JURIDISK RÅDGIVER EIERSEKSJONSSAMEIER	106

Figurliste

Figur 1: Oversikt over Frogner og St. Hanshaugens lokalisering

Figur 2: Leiemarkedet

Figur 3: Eiemarkedet

Figur 4: Eiendomsutviklings-markedet

Figur 5: The Real Estate System

Figur 6: Åttetrinnsmodellen

Figur 7: Monosentrisk byteori

Figur 8: Livssyklus-teorien

Figur 9: Plansystemets fleksible hierarki

Figur 10: Plansystemet på kommunalt nivå

Figur 11: Mulighetsrom

Figur 12: Oversikt over Frogner og St. Hanshaugens lokalisering

Figur 13: Eksempler på byggetekniske utfordringer ved utbygging av loft

Figur 14: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris 2021

Figur 15: Differanse

Figur 16: Kvadratmeterpris i sammenheng med avstand til CBD Vest

Figur 17: Inntekt

Figur 18: Plansystemet på kommunalt nivå

Figur 19: Grov skisse av kulturminner Oslo indre by vest

Figur 20: Målbart og ikke målbart areal

Figur 21: Oppbygg/takopplett

Figur 22: Ark

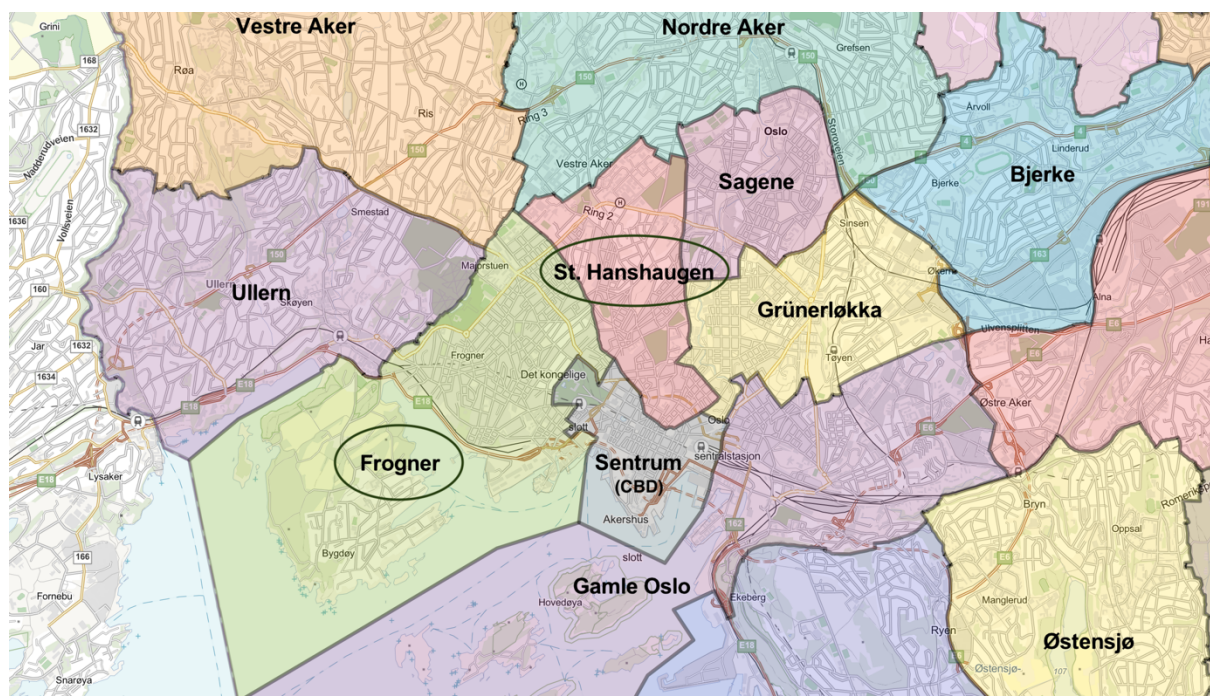
Tabell-liste

Tabell 1: Kriterier for valg av undersøkelsesenheter

Tabell 2: Oversikt over informanter

1. Innledning

Oppgavens overordnede temaer er eiendomsutvikling, fortetting, bærekraft, miljø, råloft og økonomisk potensiale i Oslo indre by vest. Fortetting gjennom konvertering av loft til bolig er en miljøvennlig form for eiendomsutvikling, som kan bidra til at det fortettes i Oslos sentrale soner, uten behov for å etablere ny infrastruktur eller nybygg. Masteroppgaven tar sikte på å belyse hvilke betingelser som muliggjør fortetting gjennom konvertering av loft til bærekraftige boliger. Oppgaven er avgrenset til å undersøke eierseksjonssameier bestående av blokkbebyggelse i Oslo indre by vest (Frogner og St. Hanshaugen), bygd mellom 1890-1930.



Figur 1: Oversikt over Frogner og St. Hanshaugens lokalisering (Oslo kommune, 2023a).

Egen figur.

1.1. Hvorfor studere fortetting gjennom konvertering av loft til bolig?

Ifølge *The Sustainable Development Goals Report* utarbeidet i regi av Forente Nasjoner (FN), øker klimagassutslippene globalt og befinner seg nå på et rekordhøyt nivå. Utslippene har negativ påvirkning på den globale gjennomsnittstemperaturen, og medfører blant annet en

økning i omfanget av naturkatastrofer (FN, 2021, s. 20). For å forhindre fremtidige katastrofer er sektorer ansvarlig for klimagassutslipp, nødt til å redusere sine utslipp. I *Meldt St. 13 (2020-2021) klimaplan for 2021-2030* fra Klima- og miljødepartementet til regjeringen Solberg, fremkommer det at byggesektorene står for omtrent 40 prosent av det globale energiforbruket, og omtrent 30 prosent av klimautslippene globalt. Byggevarerne utgjør totalt over 80 prosent av utslippet fra sektoren (Meld. St. 13 (2020–2021), s. 192). Et sentralt tiltak for å redusere sektorens klimagassutslipp er å rive færre bygg, og videre ikke erstatte eldre bygg med nybygg. Nybygg medfører sektorens største klimagassutslipp. En omstilling til grønnere bygg og anlegg vil teoretisk kunne redusere sektorens klimagassutslipp, tilsvarende de årlige utslippene til hele Norges fossile bilpark på 2,3 millioner biler (Grønn byggallianse).

Statlig planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging påpeker at høy arealutnyttelse, knutepunktutvikling, fortetting og transformasjon i by og tettstedsområder i stor grad bør vektlegges ved utvikling av eiendom (Regjeringen, 2022a). For Oslo kommune er det et overordnet mål å utvikle et større antall boliger gjennom eksisterende bygningsmasse. For å nå målsettingen er det nødvendig at veksten foregår gjennom fortetting og transformasjon i den allerede bebygde byen (Oslo kommune, 2015a, s. 2). I denne sammenheng kan det fremheves at konvertering av loft til bolig er å anse som en skånsom form for fortetting, ved at strøkets karakter ivaretas. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal konvertering av loft til bolig prosjekteres og utføres med god arkitektonisk utforming, og skal etter kommunens skjønn inneha gode visuelle kvaliteter. Disse kvalitetene omhandler bygget i seg selv, men også i sammenheng med områdets bebygde- og naturlige omgivelser og plassering. En slik form for eiendomsutvikling vil sannsynligvis skape liten grad av kritiske reaksjoner, fra blant annet arkitekturopprøret, da den tilpasser seg strøkets karakter og samtidig skiller seg fra utviklingen på blant annet Løren og Ulven.

Ifølge Eiendom Norges «boligprisstatistikk» har boligprisene i Oslo økt med 99,9 prosent de siste ti årene (Lauridsen, 2021). Analyser utført av Norges Bank viser at nybygging, renter, arbeidsledighet og inntekt er drivkraften bak boligprisenes utvikling (Jacobsen & Haug, 2004). I Senter for velferds- og arbeidslivsforskningss forskningsartikkel «Dette bestemmer boligprisene», beskriver Erling Røed Larsen, avdelingsdirektør ved Housing Lab ved Oslo Met, en signifikant forskjell mellom tilbud og etterspørsel etter boliger i Oslo. Larsen mener blant annet prisveksten kan forklares ut ifra for lav grad av boligbygging (Nøra, 2021). Larsens vurdering får oppslutning av administrerende direktør i Norske Boligbyggelags

Landsforbund, Bård Folke Fredriksen. Fredriksen presiserer at boligbyggingen i Oslo må økes betraktelig de kommende årene, dersom en skal evne å dempe boligprisveksten i Oslo (NBBL, 2021).

Ifølge IPCC (FNs klimapanel) vil en stor del av bygningsmassen som eksisterer i dag, også eksistere i 2050. Utvikling, rehabilitering og oppgradering av eksisterende bygningsmasse vil dermed kunne være et sentralt virkemiddel for å redusere klimagassutslippene fra byggesektoren (Meld. St. 13 (2020–2021), s. 192), samtidig som boligbyggingen økes. Sequioa, en av Oslos største utviklere av loftsleiligheter, har kartlagt at det eksisterer potensiale for minst 3 500 nye loftsleiligheter innenfor ring 2 i Oslo. Konvertering av loft til bolig er et miljøvennlig og bærekraftig alternativ til tradisjonell boligbygging. Gjennom utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, vil CO₂-utslippene bli lavere, samtidig som boligene kan utvikles i sentrale områder med god kollektivdekning og infrastruktur (Lundgaard, 2022). Sett i forhold til FN's bærekraftsmål nummer 11, «Bærekraftige byer og lokalsamfunn», kan en slik form for eiendomsutvikling bidra til at flere innbyggere får tilgang til offentlig transport i nærheten av sin bolig. Dette kan videre bidra til å redusere byenes negative påvirkning på miljøet (FN, 2023).

Ved å utnytte utbyggingspotensialet til loft, kan konvertering av loft til bolig være et sentralt virkemiddel for å dekke Oslos boligbehov, gjennom skånsom og miljøvennlig fortetting. Utfordringen ved denne formen for eiendomsutvikling er kompleksiteten, da en rekke saksbehandlingsregler, retningslinjer, byggetekniske utfordringer og tekniske krav gjør seg gjeldene.

1.2. Boligbygging fra 1890-1930

Norges første bygningslov kom i 1827, og gjaldt kun Kristiania. I 1924 fikk Norge lov om bygningsvesenet. Loven var den første bygningsloven som var felles for både byer og tettsteder. Det bør bemerkes at ulike elementer i loven av 1924, allerede hadde vært regulert gjennom privatrettslige bygge- og deleservitutter. Så sent som i 1965 fikk Norge en alminnelig bygningslov som var gjeldende for hele landet. Det var først i denne epoken prinsippet om overordnet planlegging ved generalplaner og regionalplaner ble innført (Holthe og Winge, 2019, s. 5).

Mellom 1857 til 1897 ekspanderte Kristiania by, og murtvang var innført i store områder. Industrialiseringen skapte et skille mellom arbeidsplass og bolig, og konsentrerte boligstrøk oppsto. Murleiegårder med innlagt vann og avløp ble oppført i opp til fem etasjer, og medførte en annen bokvalitet enn hva som tidligere var normalt (Oslo kommune, 2015a, s. 20). Inntil boligkrakket i Kristiania i 1899 var det blitt utviklet et stort antall bygårder i mur, derimot avtok byggingen i etterkant av boligkrakket (Oslo kommune, 2015a, s. 20).

I forkant av boligkrakket hadde byutviklingen i Kristiania foregått på enkelttomter hvor kvartalene var rammet inn av rette gateløp. I 1910 valgte kommunen å bevege seg bort ifra en slik form for byutvikling, og byggestilen fra 1910-1930 preges av nybarokk og nyklassisistisk arkitektur (Oslo kommune, 2015a, s. 24). Kommunen var i denne epoken aktiv som boligbygger, og tok i stor grad på seg rollen som både grunneier og planlegger, og delvis byggherre. For at det skulle kunne etableres en bebyggelsesstruktur som la til rette for lyse og luftig leiligheter med gode uterom, ble det i perioden ervervet store sammenhengende områder (Oslo kommune, 2015a, s. 24).

1.3. Oslo i 2023

Ved inngangen til 2022 eksisterte det 348 252 boliger i Oslo, noe som tilsvarer en økning på 2 850 boliger fra 2021. Økningen i antall boliger skyldes i hovedsak nybygg, men ombygging, bruksendring og riving påvirker også boligmengden. Omtrent 47 prosent av alle boligene i Oslo er lokalisert i indre by, hvor boligmengden de siste fem årene har økt (Oslo kommune, 2022a). I Oslo indre by er 91 prosent av bebyggelsen kategorisert som blokkbebyggelse, og det eksisterer totalt 62 944 boliger, hvorav 56 852 av boligene kategoriseres som blokkbebyggelse. Samlet er 21 059 av de 56 852 boligene selveierleiligheter, og går dermed innenfor kategorien eierseksjonssameier (Oslo kommune, 2022b). Eksakt hvor mange av disse boligene som er bygd mellom 1890-1930 er utfordrende å tallfeste på bakgrunn av at Oslo kommune ikke tar utgangspunkt i en slik avgrensning i sin statistikk. Oslo kommune har heller ikke en oversikt over antall loftsleiligheter i Oslo.

1.3.1. Fortetting i Oslo

I Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge fremkommer det at den overordnede målsettingen for norsk areal- og ressursforvaltning siden 1990-årene, har vært å føre en bærekraftig utvikling (Riksrevisjonen, 2007, s. 7). I *Meldt. St. nr. 31 (1992-93) Den regionale planleggingen og arealpolitikken* stadfestes det at en stor del av den fremtidige utbyggingen bør foregå som fortetting eller innfylling, det bemerkes videre at Oslo i sin kommuneplan tilrettelegger for arealøkonomisering og fortetting (Miljøverndepartementet, 1993, s. 72). Dette innebærer å føre en arealplanlegging og arealdisponering som bidrar til en bærekraftig utvikling (Riksrevisjonen, 2007, s.7). Av *Kommuneplan for Oslo 2018: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi* fremkommer det at arealstrategien til kommunen baseres på en banebasert byutvikling (Oslo kommune, 2018, s. 52). Arealutviklingen betegnes som «innenfra og ut», og handler om å styrke og utvide indre by til nye områder. Det skal være balanse mellom utvikling i øst og vest, og den tette bystrukturen i sentrum skal utvides mot vest, nord og nord-øst. I vest skal utviklingen skje mot Filipstad, Fjordbyen, Majorstuen stasjon, Ullevål og Veterinærhøyskolen (Oslo kommune, 2018, s. 52). I henhold til kommuneplanen skal «utviklingen skje med høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsnett, grønnstruktur og funksjonsblanding» (Oslo kommune 2018, s. 51). Kommunen legger utover dette tydelige føringer for å skape en variert boligstruktur og et klimavennlig næringsliv (Oslo kommune, 2018, s. 52). Føringene for indre by presiserer blant annet at utvikling i hovedsak skal skje ved fortetting i eksisterende bysituasjon. Rammene for nye prosjekter vil bli definert ut ifra eksisterende gate, byroms- og bebyggelsesstrukturer i samspill med kommuneplanens arealdel (Oslo kommune, 2018, s. 72). Utviklingen og fortettingen skal dermed foregå i områder med god kollektivdekning, og tilrettelegge for gående og syklende. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging per 2022* forutsetter at økningen vi opplever i persontransport i storbyområdene skal dekkes gjennom sykkel, gange og kollektivtransport. Retningslinjene trekker frem at kompakte byer og steder forenkler muligheten til å benytte seg av disse transportløsningene, samtidig som det minsker behovet for å bygge ned jordbruksareal og areal som binder karbon (Regjeringen, 2022a).

Fortetting kan foregå på forskjellige måter, og i variert skala. Blant annet gjennom transformasjon, eplehagefortetting eller utvikling av enkelt bygg. Ved transformasjon bygges

hele områder ut (Rynning, 2016), i kontrast til eplehagefortetting som baseres på fortetting i eksisterende småhusområder (Asplan Viak, 2023, s. 92). Fortetting gjennom utvikling av enkeltbygg kan for eksempel skje gjennom konvertering av loft til bolig.

1.3.2. Miljømessig bærekraft i eldre bygårder

Ifølge veilederen *Klimavennlig oppgradering av gamle bygårder i mur: Veileder for eiere og beboere* utarbeidet av Sintef Byggforsk og Norsk institutt for kulturminneforskning, er flere av bygårdene i Oslo av eldre stand. Bygårdene står overfor en tid med behov for energieffektivisering og tilpasninger til klimaendringer, samt nye krav og ønsker (Flyen, Flyen & Mellegård, 2018, s. 6). Eldre bygg kjennetegnes ofte av å være dårlig isolert, utette og med trekkfulle vinduer. Dette medfører at byggene får et stort energibehov, og det eksisterer dermed et stort potensial for å spare energi i den eksisterende bygningsmasse (Zero.no).

1.4. Tidligere forskning på området

Et av hovedformålene med fortettingsstrategien er å begrense klimautslippene. Som nevnt i kapittel 1.1 viser FNs *The Sustainable Development Goals Report* fra 2021, at verden står overfor store klimautfordringer. Gjennomsnittstemperaturen globalt er nå 1,2 grader høyere enn ved førindustriell tid (FN, 2021, s. 52). Rapporten viser imidlertid at viljen til å investere i klima og miljøvennligløsninger er høy, og Norges regjering støttet blant utviklingsland med 6,3 milliarder norske kroner i 2019 øremerket klimatiltak (FN, 2021, s. 52). Sammenhengen mellom fortetting og miljø undersøkes delvis i *Promoting Walking and Bicycling: Assessing the Evidence to Assist Planners* av Forsyth og Kriizek. Forskningen tar for seg sammenhengen mellom tetthet og sykling/gåing, og bygger på 300 empiriske studier. Studien undersøker hvilke strategier som kan benyttes for å øke graden av sykling og gåing, da et av deres funn var at tetthet ikke direkte medfører økt bruk av sykkel eller gange som transportmetode (Forsyth and Krizek, 2010, s. 429). En relevant studie knyttet opp imot fortetting og transport er *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* fra 2015. Planen er et resultat av en politisk og faglig prosess, og legger opp til et konsentrert utbyggingsmønster med satsning på kollektivtransport, sykkel og gange. Prosessen konkluderer med at en kan nå målene om en bærekraftig region, om Viken samordner sin

areal- og transportpolitikk i henhold til planen (Viken, 2015, s. 3). Annen aktuell forskning på fortetting og bærekraft, vil som nevnt i kapittel 1.3 være Riksrevisjonens undersøkelse av *bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge*.

I den statlige veilederen *Fortetting med kvalitet* fra 1998 trekkes det frem fordeler og ulemper med fortetting. Tiltakskatalogen, et samarbeid mellom forskningsmiljøene på feltet, anser enda funnene som dagsaktuelle (Schmidt og Kolbenstvedt, 2021). Veilederen fremhever at fortetting kan bidra til å redusere transportbehovet, samtidig som det utvikles et bredere tilbud av urbane kvaliteter som handel, kultur og service. Strategien kan skåne landbruks- og fritidsområder samt biologisk mangfold, og videre være kostnadsbesparende når det gjelder drift- og energikostnader for bygg (Guttu & Thorén, 1998, s. 5-6). Likevel bemerker studien at fortetting ikke er å anse som uforbeholdent positivt. Fortetting kan bidra til at grønne lunger bygges ned, samtidig som trafikkbelastningen i områder kan øke. Dette er faktorer som kan skape lavere bokvalitet for beboerne, og områder kan miste deler av sitt særpreg og sin historie (Guttu & Thorén, 1998, s. 6).

Hva gjør kommunen med fortetting: en forundersøkelse fra 1995, tar for seg konflikter mellom aktørene under fortetting. I denne perioden eksisterte den største konflikten mellom eiendomsutviklere og naboer. Uenighetene omhandlet i stor grad sol, utsikt, trafikk og grøntarealer. Avhengig av hvordan kommunen stilte seg til situasjonen, havnet den som regel på en av sidene i konflikten (Guttu, 1995, s. 20). Friksjon mellom eiendomsutviklere og naboer ved fortetting eksisterer også i dag. I både Salvesvold (2021) og Brenni & Solheimsnes (2022) masteroppgaver trekkes dette frem som en av hovedutfordringene ved fortetting. I Oslo var det i 1995 samtidig en noe mindre konflikt mellom eiendomsutvikler og kommune, og var knyttet til saksbehandling og prosjektmateriale.

Masteroppgaven *Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag* av Salvesvold, tar for seg hvilke muligheter og utfordringer som er knyttet opp imot finansiering av bærekraftige oppgraderinger gjennom fortetting i eksisterende borettslag. Et av hovedfunnene i oppgaven, var at parkeringsarealene til borettslag var egnede lokasjoner for fortetting. Samtidig fremheves det at det eksisterer en negativ holdning til fortetting blant beboerne. Sett i sammenheng med dette funnet, utdyper Salvesvold (2021, s. 89) at det er utfordrende å oppnå flertall rundt saker som medfører større investeringer og økning i fellesgjeld.

I Brenni & Solheimsnes (2022, s. 3) masteroppgave fokuseres det i større grad på hvordan ubebygde borettslagsareal i Groruddalen kan være med på å dekke boligbehovet som eksisterer i Oslo. Brenni & Solheimsnes har vurdert om det er gjennomførbart for kommersielle aktører å utnytte boligfortettingspotensiale i eksisterende borettslag i Groruddalen. Flere av funnene til Brenni & Solheimsnes samsvarer likevel med Salvesvolds funn i *Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag*. Blant annet konkluderer forskerne med at borettslagsarealer i Groruddalen kan bidra til å dekke boligbehovet i Oslo, dersom eksisterende parkeringsarealer benyttes til fortetting. Et annet felles funn er at det eksisterer en negativ holdning til fortetting blant borettslag og beboere, men Brenni & Solheimsnes (2022, s. ii) fremhever at både utviklere, kommune og politikere forholder seg positive til en slik form for fortetting.

Miljøverndepartementets (2001) *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*, undersøker lønnsomheten ved fortetting. Ifølge Terje Holsen (2020, s. 77) i «Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold» ønsker sjeldent private eiendomsutviklere å kjøpe eiendom dersom fortetting eller transformasjon ikke er lønnsomt. Konsekvensen av dette vil være at bytransformasjon ikke finner sted (Holsen, 2020, s. 79). I henhold til miljøverndepartementets rapport (2001, s.12) kan lønnsomhet måles ut ifra prosjektlønnsomhet, kommunaløkonomisk lønnsomhet og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. Tetthet og kvalitet i arealbruken ved fortetting, er to sentrale forutsetninger som påvirker både prosjektlønnsomhet og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. Med kvalitet henvises det til blant annet estetiske kvaliteter, redusert transportbehov og energieffektive utbyggingsløsninger (Miljøverndepartementet, 2001, s. 12). Både kvalitetskrav og krav til bygningsmassens sammensetning kan påvirke eiendomsutviklerens lønnsomhet negativt, men til gjengjeld skape verdi for omgivelsene (Miljøverndepartementet, 2001, s. 12). Rapporten viser videre at aktivitetsnivået ved utvikling av eiendom og fortetting blant annet styres av privat investeringsvilje. Som nevnt innledningsvis har de siste ti årene vært preget av en sterk økning i boligens markedsverdi. Dette har medført at langt flere fortettingsprosjekter er blitt ansett som lønnsomme, og det har vært mulig å gjennomføre prosjekter i henhold til høye kvalitetskrav (Miljøverndepartementet, 2001, s. 13). Nivået av fortetting og utvikling av eiendom vil dermed variere i samsvar med eiendomsmarkedets konjunkturer. Uavhengig av om lønnsomheten blir målt ut ifra prosjektlønnsomhet, kommunaløkonomisk lønnsomhet eller samfunnsøkonomisk lønnsomhet vil den være påvirket av markedsverdien til utbygget areal. I henhold til rapportens funn representerer denne markedsverdien brukerens, utbygger,

eiendomsutviklers og investors verdsetting av et areal. Økonomiske svingninger i eiendomsmarkedet medfører dermed at prosjektlønnsomheten er svært konjunkturavhengig (Miljøverndepartementet, 2001, s. 13).

Litteraturstudien viser derimot at det er mangel på akademisk litteratur knyttet til konvertering av loft til bolig i sammenheng med fortetting. Via Oria, fikk jeg totalt 5 445 treff på søkeordet «loft». For å gjøre søket mer håndterbart og redusere antall treff kombinerte jeg søkeordet «loft» med andre relevante ord. Søkeordene «loftsutvikling», «konvertering loft», «fortetting loft», «loft bolig» og «loft apartment», ga totalt 100 treff. For å avgrense søket ytterligere og unngå tilfeldig treff, valgte jeg så å søke i tekstenes sammendrag/abstract. Litteratursøket viste at store deler av litteraturen fokuserer på den byggetekniske fremgangsmåten ved konvertering. Til gjengjeld viste litteratursøket at artikkelen «Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use» ble publisert i 2007. Studien utforsket konvertering av loft til boligformål, i kommersielle bygg i Clerkenwell i London, sett i sammenheng med gentrifisering (Hamnett & Whitelegg, 2007, s. 106). Studien avdekket at beboere i loftsleiligheter i London, oftest var enslige eller par med høy inntekt. En stor del av disse var i aldersgruppen 40 til 50 år, og studien konkluderte med at nærheten til det urbane medførte at personer flyttet til steder som tidligere ikke var ansett som egnet for boligformål (Hamnett & Whitelegg, 2007, s. 123).

Utover dette avdekket litteraturstudien at det i 2015 ble skrevet en masteroppgave av Trond Klavenes med tittelen *Tak som tomt: Hvordan identifisere lønnsomme prosjekter*. Klavenes utforsket hvordan eiendomsutviklere kan gå frem for å identifisere lønnsomme påbyggingsprosjekter på en mest mulig ressurseffektiv måte i tidlig fase, og oppgaven tok i stor grad for seg det byggetekniske og økonomiske rundt utvikling av rå-loft (Klavenes, 2015, s. 3). Målsetningen med masteroppgaven var å utforske om det kunne være lønnsomt for kommersielle eiendomsutviklere å utvikle nye boliger på eksisterende boligblokker. Oppgaven konkludert med at en bør være varsom med å satse på dette som en egen nisje, men vurdere det dersom pris og tidspunkt er riktig. Oppgaven ble for øvrig skrevet for syv år siden, og tok kun for seg to borettslag fra henholdsvis Bergen og Oslo (Klavenes, 2015, s. 72). Ved siden av dette tar Plan- og bygningsetatens *Veiledning til plan- og bygningsloven §29-1, 29-2 og 31-1: Loftsveileder* (2015) for seg ulike utfordringer knyttet til konvertering av loft til bolig. Veilederen tar i hovedsak for seg regelverk, retningslinjer og byggetekniske utfordringer, men fokuserer samtidig på helheten av utviklingen. Veilederen fokuserer i stor

grad på konverteringen i sammenheng med ulike tidsepoker, bærekraft, miljøvennligløsninger og fortetting.

1.5. Problemstilling og forskningsspørsmål

Problemstilling:

«Hva er betingelsene for fortetting i Oslo indre by vest gjennom konvertering av loft til bolig?»

Forskningsspørsmål:

1. Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?
2. Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?
3. Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?
4. Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?
5. Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?

1.6. Avgrensning

I kontrast til tidligere forskning fokuserer denne oppgaven på fortetting i Oslo indre by vest gjennom konvertering av loft til (bærekraftige) boliger. Den geografiske avgrensningen er gjennomført basert på en hypotese om at eiendomsprisene i indre by vest er høyere enn i andre områder, og at dette kan ha positiv innvirkning på konverteringsprosjekter.

Masteroppgaven vil i hovedsak undersøke hvilke betingelser som må være til stede for at fortetting gjennom konvertering av loft til bolig, skal være aktuelt og lønnsomt for eiendomsutvikler. Samtidig vil det utforskes hvordan konvertering kan bidra til å skape bærekraftige samfunn, eierseksjonssameier, bygårder og boliger, sett i sammenheng med fortetting.

2. Teori

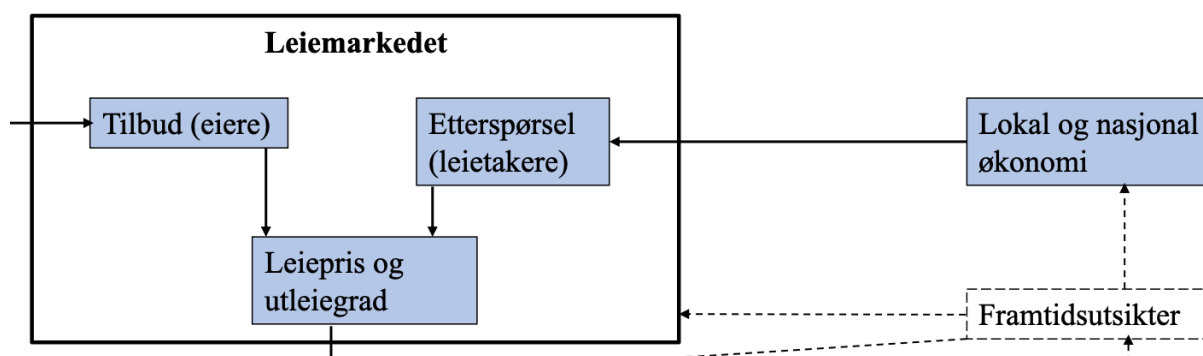
Det følgende kapittel vil ta for seg teori som anses som relevant for problemstillingen, og vil med dette etablere oppgavens teoretiske rammeverk. Det teoretiske kapitlet redegjør for oppgavens analyseverktøy som benyttes for å avdekke faktorer som påvirker problemstillingen.

2.1. The Real Estate System

I *Commercial Real Estate – Analysis and Investments* presenterer Geltner et al. (2021, s. 26) modellen; The Real Estate System. Hovedelementene i modellen er leiemarkedet, eiemarkedet og eiendomsutvikling, og tar sikte på å illustrere sammenhengen mellom markedene.

Leiemarkedet

Leiemarkedet utgjør sammenhengen mellom tilgjengelighet og etterspørsel av eiendom, altså forholdet mellom utleiere og leietakere. Forholdet bidrar til å fastslå leiekostnader og mengden leietakere i markedet (Geltner et al. 2021, s. 26). Samtidig vil både nasjonal og lokal økonomi ha innvirkning på boligbehovet i markedet (Geltner et al. 2021, s. 26).

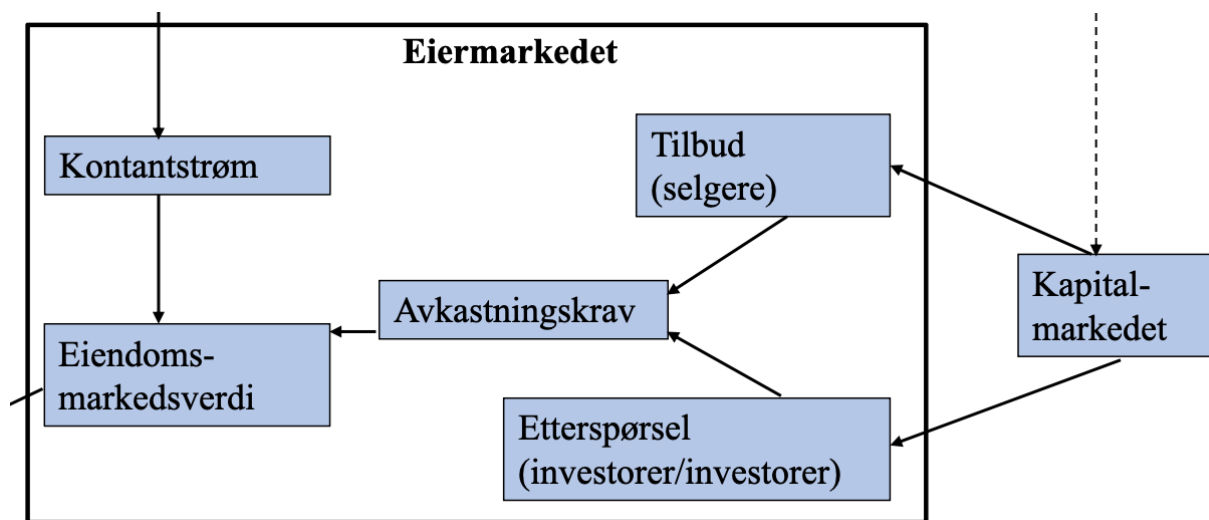


Figur 2: Leiemarkedet. Egen figur (Geltner et al. s. 26, figur 2-2) basert på (Ellingsen & Nielsen, 2022, s. 20, figur 3).

Eksemplifisert er et selskap eller person som søker å leie eller kjøpe en spesifikk type areal kategorisert på etterspørsels-siden. Selskapet eller personen som tilbyr et slikt areal til markedet, vil være kategorisert på tilbuds-siden. Prisen for det spesifikke arealet fastsettes basert på balansen mellom etterspørsel og tilbud, og fremtidsutsiktene for eiendomsmarkedet.

Eiemarkedet

I eiemarkedet illustrerer modellen hvordan leiemarkedet har innvirkning på eiemarkedet gjennom kontantstrømmen som skapes av utleie-eiendom. Kontantstrømmen samhandler med kapitaliseringsrenten, en rente som viser investors avkastning i eiendom sammenlignet med investeringer i kapitalmarkedet. Kapitaliseringsrenten bidrar dermed til å fastsette en markedsverdi på eiendom i eiemarkedet. Flere deler av eiendomsmarkedet består av investorer, både på etterspørsel- og tilbuds-siden. For investorene vil også fremtidsutsiktene for leiemarkedet være med på å påvirke det økonomiske aspektet. (Geltner et al. 2021, s. 26).

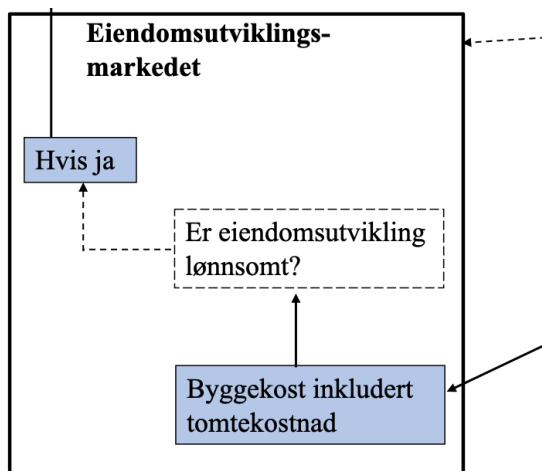


Figur 3: Eiemarkedet. Egen figur (Geltner et al. s. 26, figur 2-2) basert på (Ellingsen & Nielsen, 2022, s. 20, figur 4).

Ved figur 3 kan det observeres at tilbud og etterspørsel av eiendom som en investering påvirker eiendoms markedsverdi.

Eiendomsutvikling

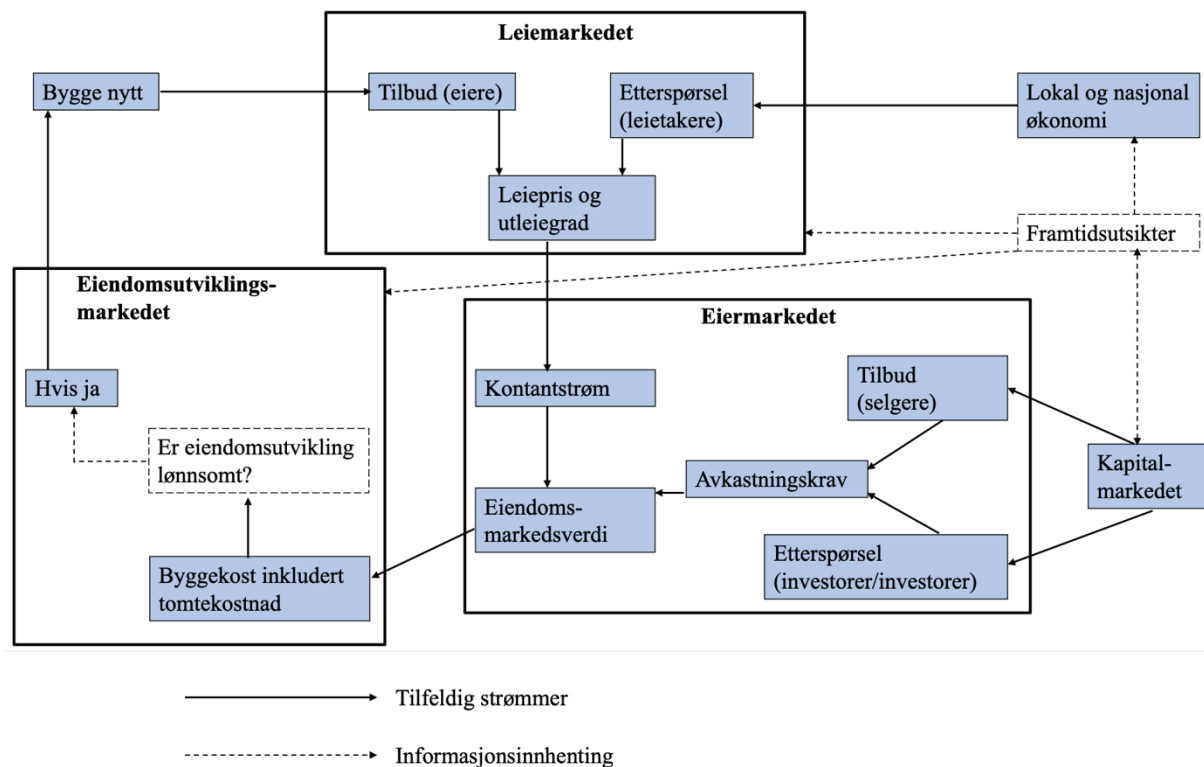
Eiendomsutvikling i kombinasjon med leie- og eiemarkedet utgjør The Real Estate System. Eiendomsutvikling på sin side er kompleks, og sektoren er nødt til å ha et langsiktig tidsperspektiv. Ved utvikling av eiendom må nåværende kostnad for utvikling (inkludert fortjeneste til utbygger), tomtekostnaden og byggekostnaden ivaretas. Ved tilfeller hvor verdien overstiger eller utligner utviklingskostnaden kan utvikling igangsettes (Geltner et al. 2021, s. 26).



Figur 4 illustrerer når lønnsom eiendomsutvikling kan finne sted. Dette medfører et eiendomsmarked som vil forholde seg relativt syklisk, da utvikling ikke vil finne sted når det ikke eksisterer etterspørsel.

Figur 4: Eiendomsutviklings-markedet. Egen figur (Geltner et al. s. 26, figur 2-2) basert på (Ellingsen & Nielsen, 2022, s. 21, figur 5).

The Real Estate System illustrert:



Figur 5: The Real Estate System. Egen figur (Geltner et al. s. 26, figur 2-2) basert på (Ellingsen & Nielsen, 2022, s. 21, figur 6).

The Real Estate System tar utgangspunkt i et eiendomsmarked hvor eiendomsmassen leies. Uavhengig av dette kan modellen også benyttes til å analysere eiemarkedet. Prinsippene i modellen er tilnærmet lik for begge markedene, spesielt når det angår forholdet mellom tilbud og etterspørsel. I begge markedene vil etterspørselen og tilbudet påvirke prisen, som igjen vil påvirke lønnsomheten og aktiviteten ved utvikling av eiendom.

I 2022 eide 76,4 prosent av husholdningene i Norge egen bolig (SSB, 2023). Likevel var det i 2019 en stor andel av beboerne i Oslo indre by vest som leide bolig, henholdsvis 46,8 prosent på St. Hanshaugen og 42,8 prosent på Frogner (SSB, 2020). The Real Estate System kan avdekke faktorer som bidrar til at ny boligmasse tilføres boligmarkedet i Oslo indre by vest. Modellen kan spesifikt benyttes til å koble konvertering av loft til bolig opp imot eie- og leie markedet, og videre undersøke om konvertering kan være aktuelt og lønnsomt for eiendomsutvikler. Modellen vil på bakgrunn av denne vurderingen bli benyttet til å utforske

forskningsspørsmålet «Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?»

2.2. Eiendomsutviklingsprosessen

Eiendomsutvikling er å anse som et praktisk fag som berører flere ulike fagfelt, og det er behov for kunnskap om blant annet arkitektur, jus, økonomi, arealplanlegging, byggetekniske fag og politikk (Ness & Øyasæther, 2018, s. 11). Plan- og bygningsloven er sentral innenfor eiendomsutvikling basert på regler for planprosesser, utarbeidelse av arealplaner, utbyggingsavtaler og gjennomføring av prosjekter med mer. Som oftest benyttes det fire faser for å beskrive eiendomsutviklingsprosessen, hvor fasene er følgende: 1.

Avklaringsfase/tidligfase, 2. Planleggings-/reguleringsfase, 3. Gjennomførings-/utbyggingsfase og 4. Drifts- og vedlikeholdsfase. Det eksisterer for øvrig andre modeller som tar for seg eiendomsutviklingsprosessen ved å dele den inn i flere faser, som åttetrinnsmodellen i *Prosjektbasert byutvikling: Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging* av Børrud og Røsnes, som er utviklet med inspirasjon fra Miles et al. (2015) (Ness & Øyasæther, 2018, s. 13).

Åttetrinnsmodellen

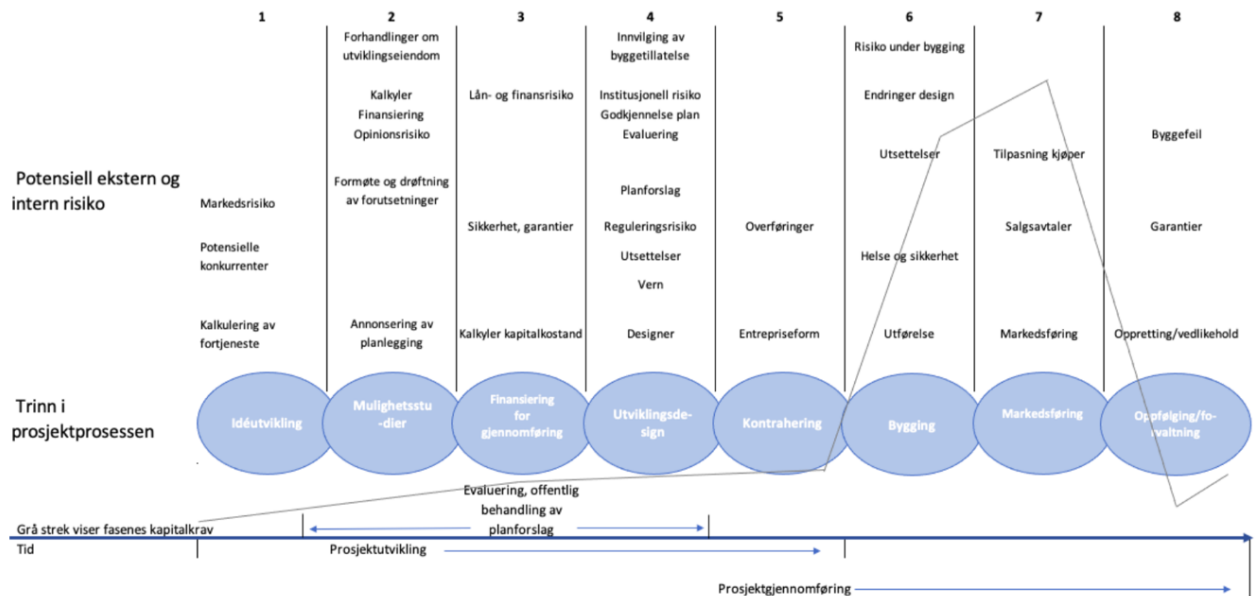
Utgangspunktet for modellen er å lokalisere gjennomførbare prosjekter, og videre å forkaste prosjekter som ikke anses som gjennomførbare før utviklingsprosessen har beveget seg for langt. Gjennom analyser og mulighetsstudier kan det dokumenteres hva som er å klassifisere som den beste løsningen for et prosjekt, men dette er ikke ensbetydende med at prosjektet vil få en trygg og stabil gjennomføring. Det mest sentrale ved utvikling av eiendom, er at prosjekts målsetninger er oppnåelige. Åttetrinnsmodellen kan bidra til at en velger en ide som kan anses som trygg, slik at kjøpere, leietakere og brukere etterspør og benytter det fysiske rommet slik enn som utvikler hadde forutsett (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188).

Åttetrinnsmodellens åtte faser er følgende:

1. Ideutvikling, 2. Mulighetsstudier, 3. Finansiering for gjennomføring, 4. Utvikling-design, 5. Kontrahering, 6. Bygging, 7. Markedsføring, 8. Oppfølging/forvaltning.

Modellene er videre illustrert i figur 6, hvor vi ser de potensielle eksterne og interne risikoene som eksisterer i de ulike fasene, samtidig som det gis en oversikt over kapitalkravene i de

ulike fasene, og når den økonomiske situasjonen endrer seg betraktelig (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188).



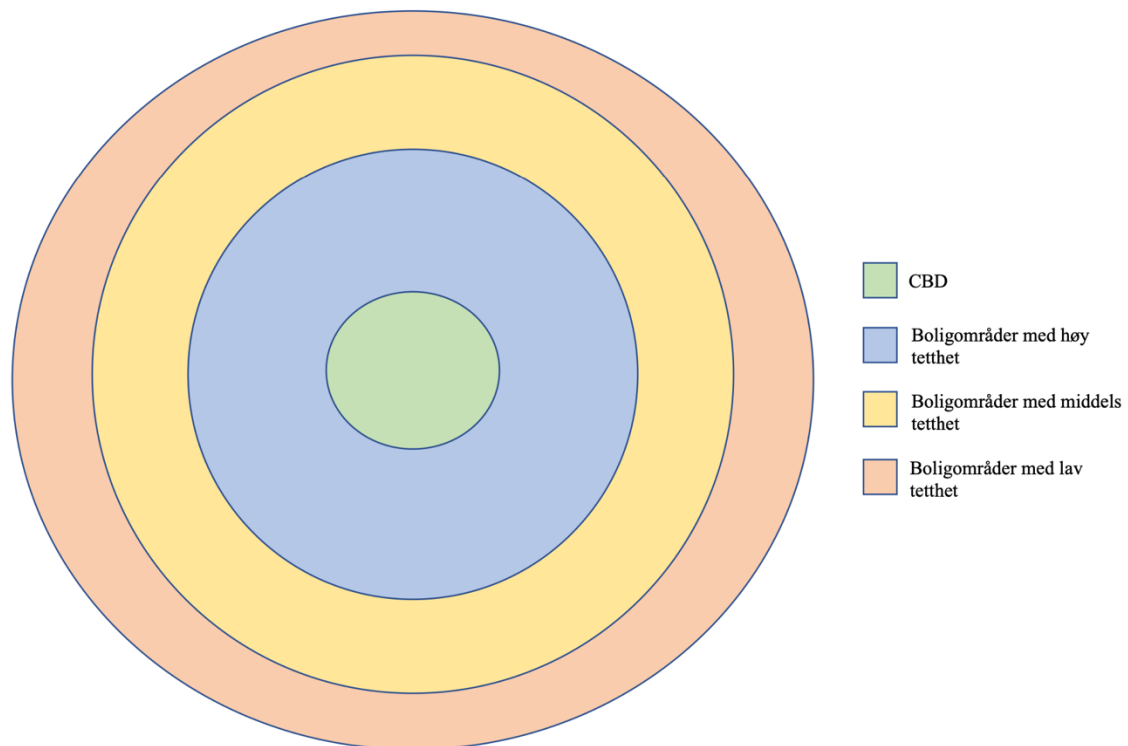
Figur 6: Åttetrinnsmodellen (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188) illustrert av (Brenni & Solheimsnes, 2022).

Åttetrinnsmodellen kan i hovedsak benyttes til å undersøke fremgangsmåten og risikoen ved utvikling av eiendom. Modellen kan avdekke og videre kartlegge muligheter og risiko underveis i utviklingsprosjekter. Samtidig illustrer modellen tydelig når i prosessen en opplever økning i kapitalkravet. Modellen vil dermed bli benyttet til å belyse forskningsspørsmålet «Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?». Ved konvertering av loft til bolig kan eiendomsutviklingsprosessen ved åttetrinnsmodellen benyttes i sin helhet, selv om det bygges på eksisterende bygningsmasse. Fasene: idéutvikling, mulighetsstudier, utviklingsdesign og bygging vil gjøre seg særskilt gjeldene, basert på kompleksiteten som oppstår ved konvertering av loft til bolig.

2.3. Urban Economics

Urban economics er et bredt teoretisk fagfelt som omhandler studier og analyser av urbane byers økonomi. Fagfeltet utforsker hvordan eiendoms lokasjon påvirker samfunnet, og hvilke faktorer eiendom i urbane byer påvirkes av. Teorier som omhandler en eiendoms lokalisering og livssyklus vil derfor være sentralt.

Lokaliseringsteori illustrert gjennom monosentrisk byteori, er en simplifisert modell hvor det i en by kun eksisterer et sentralt punkt. Punktet omtales ofte som CBD. I henhold til modellen må innbyggerne forholde seg til CBD ved utnyttelse av tomter, og formålet for tomteutnyttelsen er kun bolig (Geltner et al. 2021, s. 67). Monosentrisk byteori kan beskrives som en sirkel som strekker seg en bestemt radius ut ifra CBD. Husholdningene i byen må konstant pendle til CBD for å skape inntekt, som vil dekke deres boligkostnader, konsum og transportkostnader. Ifølge modellen vil innbyggernes transportkostnader øke desto lenger fra CBD de er bosatt (Geltner et al. 2021, s. 67). Boligprisene i og rundt CBD vil dermed være høye basert på den lave transportkostnaden, samtidig som prisene synker i takt med økende avstand til CBD og økte transportkostnader.



Figur 7: Monosentrisk byteori (Geltner et al. 2021, s. 67). Egen figur.

Modellen kan skape forståelse for de romlige forholdene rundt urban economics, derimot er situasjonen i virkelig byer mer kompleks enn hva modellen illustrer. I de fleste byer kan det observeres en tettere og mer aggressiv utnyttelse av tomter i nærheten av sentrum. Det vil si at høyere bygninger med lav avstand seg imellom, ofte befinner seg rundt CBD, eller i andre områder med lav transportkostnad (Geltner et al. 2021, s. 84). Transportkostnaden kan defineres som både penger og tid som benyttes under transport. Et fritt fungerende tomte- og eiendomsmarked resulterer i høyere tetthet ved utvikling av eiendom, og bidrar til bedre utnyttelse av sentrale tomter med lav transportkostnad (Geltner et al. 2021, s. 84). Dette maksimerer profitt og inntekt, på bakgrunn av den samlede reduksjonen i transportkostnad for samfunnet sett i sammenheng med produksjonen og forbruksfordelingen (Geltner et al. 2021, s. 84).

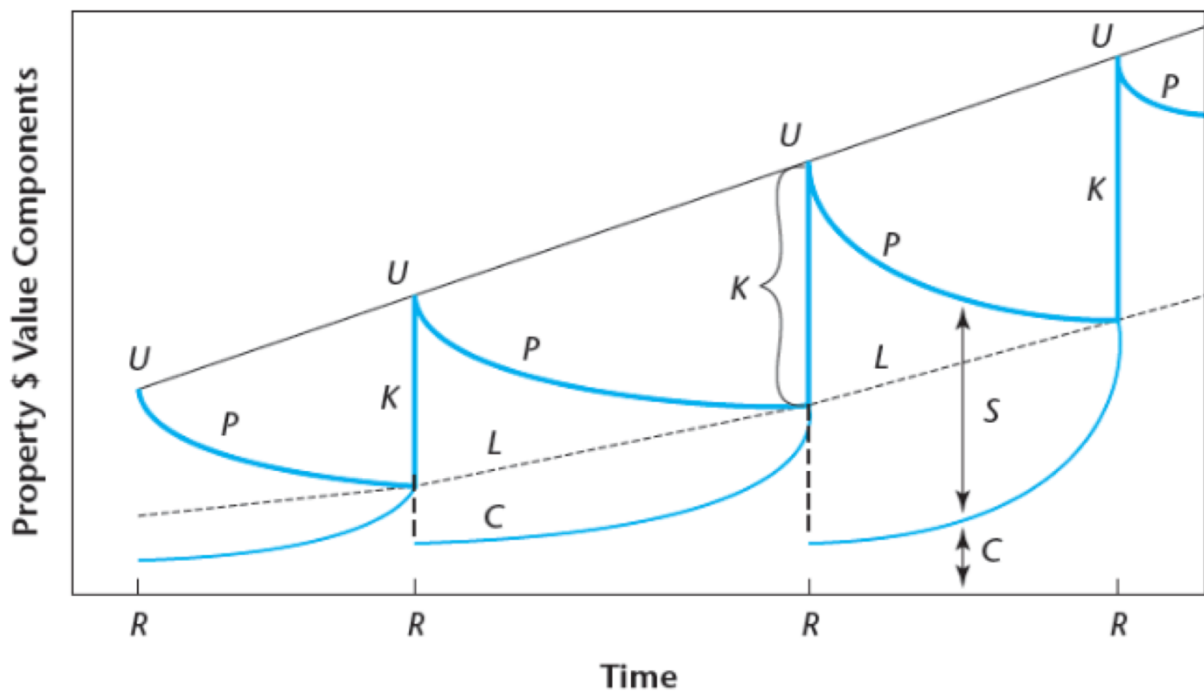
Å konvertere et loft til bolig medfører høye utviklingskostnader, og som bemerket i kapitel 1.4 påvirker dette prosjektlønnsomheten. Jeg har dermed valgt å benytte lokaliseringsteori ved monosentrisk byteori for å belyse hvordan boligprisene i indre by vest kan påvirkes av avstanden til CBD Vest. CBD Vest betegnes som Aker Brygge, Tjuvholmen og Vika, mens CBD Øst anses som Bjørvika (Haugen, 2022). Teorien vil samtidig benyttes til å utforske om det eksisterer andre utfordringer ved konvertering av loft til bolig i indre by vest, sammenlignet med områder lokalisert lenger fra CBD Vest.

2.3.1. Livssyklusteorien

Ifølge livssyklusteorien opplever bebygd eiendom en gjentakende livssyklus i det bygningsmassen eldes, og møter et behov for rehabilitering eller videreutvikling. Ifølge Geltner et al (2021, s. 30) er eiendomsverdien summen av tomteverdi og strukturverdi. Tomteverdien defineres som den verdien tomten kan bli solgt for når det ikke eksisterer noen form for struktur på tomten, men kan også defineres ut ifra hvilken avkastning tomten eventuelt kan gi ved eiendomsutvikling. Strukturverdien er verdien til den eksisterende bygningsmassen på tomten (Geltner et al. 2021, s. 94).

I henhold til modellen vil eiendomsverdien i etterkant av en storstilt rehabilitering eller utvikling av ny bygningsmasse øke. Eiendomsverdien vil derimot falle over tid basert på slitasje og elde. En slik reduksjonen i eiendomsverdien skyldes ifølge Geltner et al. (2021, s.

94) fysiske, funksjonelle og økonomiske årsaker. Den fysiske årsaken forklares ut ifra hvordan bygget utsettes for slitasje og elde over tid. Et eksempel på dette vil være at taket får mangler som ikke utbedres. Den funksjonelle årsaken omhandler hvordan bruksmønstre og teknologi endres over tid, og at bygget på denne måten ikke lenger holder tritt med tiden. Dette medfører at bygget ikke lenger fungerer optimalt for brukeren. Den økonomiske årsaken beskrives ved at bygget ikke lenger når highest best use (HBU), gjennom nåværende utnyttelse. Et eksempel på en slik årsak kan være at bygget nådde HBU gjennom boligformål tidligere, men HBU for området er endret til kommersielle formål, selv om eiendommen er i god stand fysisk og funksjonelt (Geltner et al, 2021, s. 95).



Figur 8: Livssyklus teorien (Geltner et al. 2021, s. 95).

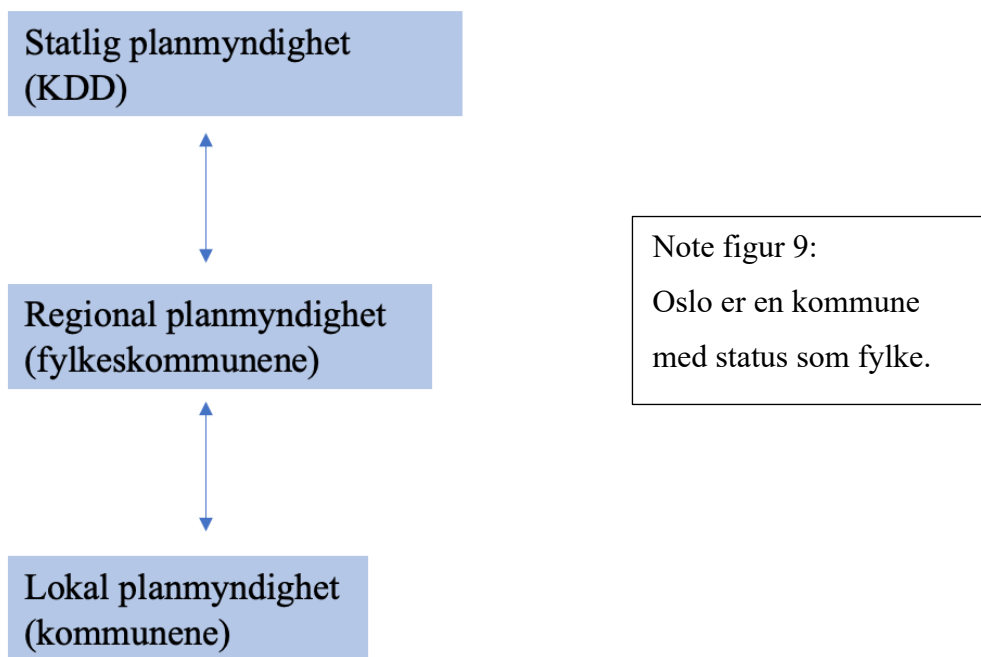
Figur 8 illustrerer livssyklusmodellen. Punkt «U» representerer eiendomsverdien i sammenheng med gjeldende HBU. «P» illustrerer hvordan eiendomsverdien øker, og med tiden synker i henhold til «R», som indikerer tidspunktet for total rehabilitering eller bygging. «P» vil først øke når «K», rehabilitering, inntreffer ved «R», som bidrar til at HBU tilfredsstilles. Ifølge Geltner et al. (2021, s. 96) indikeres tomteverdien av punktene «C» eller «L», og avhenger av hvordan tomteverdien defineres. Punkt «C» beskriver den økonomiske

verdien rehabilitering vil medføre, og «L» tar for seg tomtens takst. Taksten vil være en konstant prosentdel av bruksverdien, og vil forholde seg jevn (Geltner et al. 2021, s. 96).

Livssyklus-teorien vil i denne masteroppgaven bli benyttet som et analyseverktøy. Ved hjelp av modellen ønsker jeg å besvare forskningsspørsmålet «Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig». Dette basert på at modellen kartlegger et byggs eiendomsverdi over tid, og gir innsikt i hvordan byggets eiendomsverdi reduseres basert på fysiske og funksjonelle årsaker. Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygårder vil være sentralt i oppgaven, basert på at salg og utvikling av loft kan bidra til at eierseksjonssameier får mulighet til å utføre oppgraderinger på bygget.

2.4. Det norske plansystemet

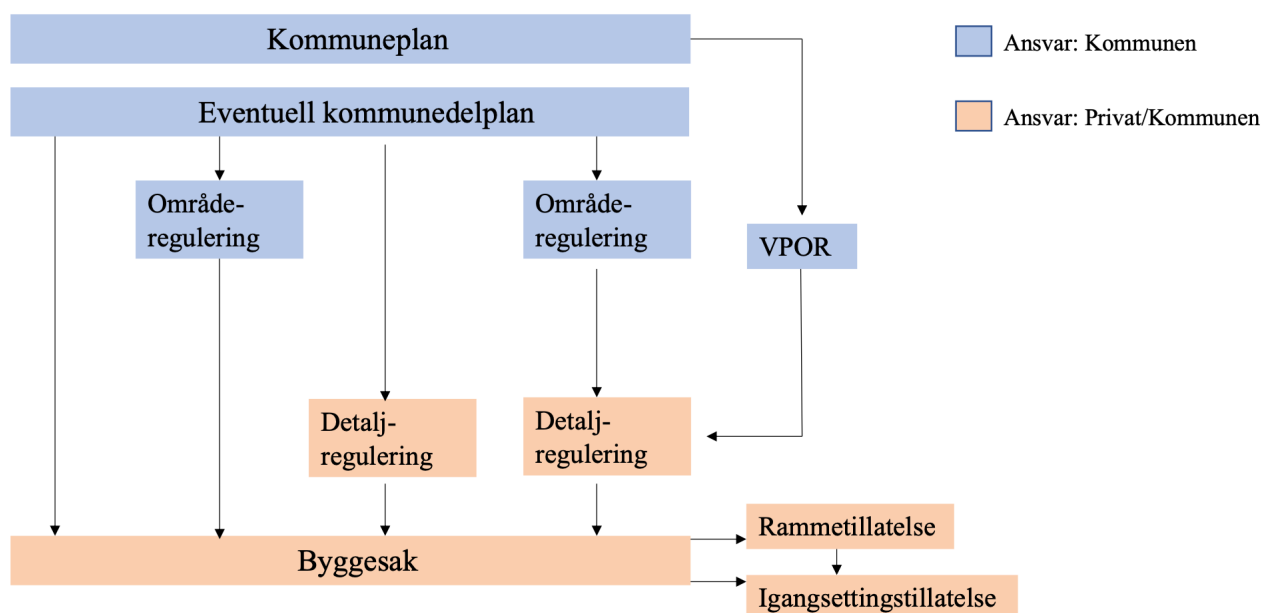
I henhold til plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd ligger ansvaret for planlegging hos kommunestyrene, regionale myndigheter (fylkeskommunen) og kongen (regjeringen). Ansvaret for plan- og bygningsloven er tildelt kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), og planmyndighetene i Norge anses å være KDD, fylkeskommunene og kommunene (Holth og Winge, 2019, s. 53). Statens rolle i planleggingen er å ivareta nasjonale og regionale interesser, og KDD leder planleggingsvirksomheten nasjonalt (Holth og Winge, 2019, s. 54). Det regionale plannivået omhandler planlegging i landets fylker, og betegnelsen «regional plan» omfatter planer som skapes av fylkeskommunene. Jf. Plan- og bygningsloven § 3-4 første ledd, er formålet med regionale planer å stimulere til fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling i en region. Utover regional planlegging, skal fylkeskommunen veilede og videre bistå kommunene i deres planarbeid (Holth og Winge, 2019, s. 55). Kommunene har en omfattende rolle som planmyndighet, og plan- og bygningsloven gir kommunene fullmakter til å initiere, behandle, vedta og gjennomføre arealplaner. Kommunestyret er det øverste organet i kommunen, og kun dette organet kan vedta arealplaner (Holth og Winge, 2019, s. 56). I praksis kan kommunen anses som den mest sentrale planleggingsmyndighet (Holth og Winge, 2019, s. 53).



Figur 9: Plansystemets fleksible hierarki (Holthe & Winge, 2018, s. 55). Egen figur.

2.4.1. Det kommunale plansystemet

Figur 10 illustrerer plannivåene i det kommunale plansystemet etter plan- og bygningsloven (2008).



Figur 10: Plansystemet på kommunalt nivå (Ness & Øyasæther, 2018) og (Regjeringen 2022b). Egen figur.

Kommuneplan

I henhold til plan- og bygningsloven § 11-1 skal kommuneplanen inneholde en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen er et strategisk styringsdokument, og skal fremheve mål og satsningsområder i kommunen. I lovens forarbeider fremkommer det at samfunnsdelen også skal gi grunnlaget for blant annet prioriteringer i arealdelen.

Samfunnsdelen er ikke juridisk bindende. Jf. § 10-1 er kommunen pålagt å utarbeide en planstrategi som legger føringene for kommunens ønskede utvikling (Holth og Winge, 2019, s.102). Arealdelen omhandler arealdisponering, og ifølge § 11-5 andre ledd skal den fastsette «hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som ivaretas ved disponeringen av arealene» (Holth og Winge, 2019, s. 103). Arealdelen er i kontrast til samfunnsdelen juridisk bindende, og det følger av plan- og bygningsloven § 11-6 at tiltak ikke kan stride med planens arealformål (Holth og Winge, 2019, s. 104).

Kommuneplanen og arealstrategien til Oslo kommune er fremhevet i kapitel 1.3.1. I korte trekk fokuserer kommuneplanen på banebasert byutvikling, fortetting i eksisterende by, styrke og utvide indre by, balansert utvikling mot vest og øst, variert boligstruktur og tilrettelegging for gående og syklende.

Områderegulering

Jf. Plan- og bygningsloven § 12-2 andre ledd fremkommer det at områderegulering utarbeides av kommunen, men kommunen kan også overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. Områderegulering benyttes av kommunen for å avklare arealbruken i et område, utover det som fremkommer av kommuneplanen. Dette skal sørge for å skape sammenheng i større områder, og legger grunnlaget for planlegging, utvikling og bygging samt vernehensyn (Oslo kommune, 2023b). Det er ikke utarbeidet noen spesifikk områderegulering i Oslo indre by vest, sett bort ifra S-5100. S-5100 er områderegulering for et konkret område i bydel St. Hanshaugen, og er en statlig reguleringsplan for nytt regjeringskvartal. Utover dette er flere mindre områder under reguleringsbestemmelsen «spesialområde bevaring»

Detaljregulering

Jf. Plan- og bygningsloven § 12-3 andre ledd har private, organisasjoner, tiltakshavere og andre myndigheter rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, samt å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. I tredje ledd kommer det frem at private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekkene og rammene i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 skal fullstendige byggesøknader tillates, så lenge de er i tråd med gjeldene arealplaner.

Ved konvertering av loft til bolig er det behov for detaljregulering. Retningslinjer, saksbehandlingsregler og utfordringer ved konvertering av loft til bolig vil bli ytterligere utdypet i kapittel 2.5.2, 4.2 og 4.2.1. Etter å ha gjennomgått fem tilfeldige søknader (Industrigata 49, Jacob Aalls gate 57, Bolteløkka allé 10A, Sofies gate 72 og Suhms gate 6) om rammetillatelse ved konvertering av loft til bolig i Oslo indre by vest, ønsker jeg å bemerke at det regelmessig søkes om dispensasjon fra avstandskrav til nærliggende bygg. Tre av prosjektene har også fått bemerkninger fra naboer og beboere, som i hovedsak stiller seg negative til konvertering av loft til bolig. Dårligere solforhold, tap av bod, økning i felleskostnader og brannsikkerhet er gjentakende bekymringer hos naboer og beboere (Oslo kommune, 2023c). En rammetillatelse kan for øvrig inneholde vilkår som må oppfylles før igangsettingstillatelse gis (Bærum kommune 2021).

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)

VPOR, et planverktøy utarbeidet av Oslo kommune, skal sørge for en helhetlig utvikling av byrom og gater for større utvalgte områder. Planen skal brukes til å samordne områder hvor det eksisterer flere ulike reguleringsplaner, for å sørge for at viktige sammenhenger i byen sikres. VPOR er ikke en juridisk bindende plan, men politisk forankret. Planen er å anse som retningsgivende, men prinsippene angitt i planen skal videreføres og sikres juridisk i detaljreguleringsplaner (Oslo kommune, 2023d). Dokumentene som legges til grunn ved utarbeidelsen av VPOR er planprogram, kommuneplan for Oslo og kommunedelplaner (Oslo kommune, 2014, s. 8-9). I henhold til plan- og bygningsetatens digitale verktøy «planinnsyn»

eksisterer det ingen VPOR for Oslo indre by vest, ei heller pågående saker knyttet til VPOR for området.

2.4.2. Retningslinjer og saksbehandlingsregler ved konvertering av loft til bolig

Plan- og bygningsetaten er vedtaksmyndighet med det overordnede ansvar for byutvikling og byggesaker i Oslo kommune. Byantikvaren er Oslo kommunes faglige rådgiver når det angår antikvarisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer. Saker som berører fredede kulturminner krever særskilt behandling etter kulturminneloven, og i denne sammenheng har Byantikvaren myndighet etter statlig delegering (Oslo kommune, 2015a, s. 5).

Jf. Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, jf § 31-2 er utbygging av loft til boligformål søknadspliktig. Bestemmelser i loven som er viktig med tanke på skjønnsutøvelsen ved behandling av søknader om utbygging av loft er §§ 29-1, 29-2 og 31-1. Bestemmelsene medfører at nye inngrep eller elementer i tak og loft skal ha en fin arkitektonisk utforming, samtidig som omgivelsene ivaretas. Utover dette skal bestemmelsene sørge for at eventuelle nye tiltak viderefører kulturminneverdien i eksisterende bygg. Bestemmelsene skal videre sikre at boliger utformes med en bokvalitet som oppfyller gjeldende tekniske krav. Ved utbygging av loft er utbygger til enhver tid forpliktet til å forholde seg til de gjeldende byggeforskrifter (Oslo kommune, 2015a, s. 5-6).

Ved utbygging av loft med flere enn to boenheter stilles det krav til ansvarsrett i tiltaksklasse 2 for søker, prosjekterende og utførende (Oslo kommune, 2015a, s. 8). Jf. § 9-3 i byggesaksforskriften har tiltaksklassen betydning for krav som stilles til selskapenes kompetanse. Når tiltak skal gjennomføres på bygg med høy arkitektonisk kvalitet eller bygg som er godt synlig fra byrommet, stilles det krav om ansvarsbelegging i tiltaksklasse 3. Prosjektering av brannsikkerhet settes i de fleste tilfeller i tiltaksklasse 3 (Oslo kommune, 2015a, s. 8). Vanlig praksis i Oslo kommune er at det stilles krav til en uavhengig kontroll av brannsikkerhet ved utbygging av loft. Kontrollen tar blant annet for seg brannskiller og rørføringer (Oslo kommune, 2015a, s. 8).

Utover dette må det gjennomføres en arkitekturanalyse av hensyn til kulturminneverdier. Analysen skal redegjøre for byggets og bygningsmiljøets bevaringsverdi, samtidig som endringene illustreres og beskrives. For øvrig skal også den eksisterende og fremtidig situasjon illustreres gjennom planer, snitt og fasader i målestokk. Innsendte plantegninger må også markere hvor det er en takhøyde på 1,9 meter, og med dette hvor målbart areal er lokalisert. Detaljering og materialvalg vil som regel være avgjørende faktorer i vurderingen om tillatelse kan utstedes. Kommunen vil kreve dokumentasjon av detaljering og materialer (Oslo kommune, 2015a, s. 8).

Når loft blir omgjort til bolig er bokvaliteten et viktig tema. I Plan- og bygningsetatens *loftsveileder* fremkommer det at boligens brukbarhet er sentralt, og det skal legges til rette for uavbrutte veggflater med en minimumshøyde på 1,2 m², og videre at unødvendige dører skal unngås. Like sentralt vil det være at boligen tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet, og at en ved sykdom eller skader kan bli boende hjemme. Kravet om tilgjengelighet gjelder uavhengig av kravet til heis jf. byggeteknisk forskrift § 12-3 (Oslo kommune, 2015a, s. 10).

Samtidig vil en slik form for eiendomsutvikling ofte medføre en belastning for beboere og andre brukere av bygningen. Utvikler må derfor i henhold til *loftsveileder* redusere denne ulempen så langt som mulig under byggeperioden, men også gjennom valg av løsninger. Det anbefales videre at det prosjekteres på en slik måte at utbyggingen kan gi felleskapet nye kvaliteter, som for eksempel takterrasse (Oslo kommune, 2015a, s. 10).

Ved konvertering av loft til bolig vil den til enhver tid gjeldene byggetekniske forskrift være gjeldende, og spesifikt avsnittene som tar for seg sikkerhet ved brann, planløsning, bygningsdeler i byggverk, ytre miljø, miljø og helse og energi (Oslo kommune, 2015a, s. 10).

Teorien vil kunne bidra til å belyse forskningsspørsmålet «Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?». Dette basert på at lovverket og tilhørende retningslinjer legger tydelige føringer for fremgangsmåten ved konvertering av loft til bolig.

2.5. Levende byer

Levende byer, er en teori som fokuserer på å avdekke hvilke elementer som bør være til stede for at byer kan skapes med gode byrom og kvaliteter, som benyttes og verdsettes av innbyggerne.

Ifølge Gehl (2010, s. 43) er en avhengig av å ta utgangspunkt i menneskets sanser og bevegelsesmønster, for å skape byer med gode kvaliteter for mennesker. Både menneskets øyne, ører og nese er orientert fremover, og menneske kan med dette anses som et lineært, frontalt og horisontalt gådyr (Gehl, s. 2010, s. 43). Videre er menneskets synssanser utviklet for at vi skal oppfatte hva som skjer foran oss (Gehl, 2010, s. 47).

Byer tilrettelagt for mennesker besitter ofte en relativt lav trafikkhastighet, hvor mennesket får tid og mulighet til å sanse inntrykk og detaljer. Spesielt i områder hvor rommene er små og bygningene er tett på. I byer med høy trafikkhastighet, tilrettelagt for biler, mister mennesket muligheten til å oppfatte detaljene. I disse rommene skapes det uoversiktlige rom, med forenklede og forstørrede signaler, for å tydeliggjøre signalene for bilistene. Derimot oppleves byrommet for gående som forstyrrende og uinteressant (Gehl, 2010, s. 53). Dubai, en by med høy trafikkhastighet, er en by med store rom, signaler, hus og høyt støynivå. Venezia på sin side er en by med lav trafikkhastighet, som inneholder små rom, gode signaler, fine detaljer og mange mennesker (Gehl, 2010, s. 55).

En levende by skal ifølge Gehl (2010, s. 73) signalisere vennlighet, sosiale muligheter og være imøtekommende. Et av de viktigste elementene ved å skape en levende by, er å skape byrom som benyttes. Ved at mennesker benytter byrommet, signaliserer det til andre mennesker at byrommet er verdt å utnytte. Gode byrom består ifølge Gehl (2010, s. 73) av nødvendige, betydningsfulle elementer og sosiale aktivitet i kombinasjon med gåtrafikk. Gåtrafikken bidrar til deltakelse i bylivet. For å skape disse byrommene må det legges til rette for kompakte, direkte og logiske ruter, beskjedene romdimensjoner og et klart byroms-hierarki, hvor de viktigste rommene er tydelige (Gehl, 2010, s. 77). De gode byrommene bidrar til å skape levende byer, men ifølge Gehl (2010, s. 79) behøver byene samtidig en kompakt bystruktur, relativt høy befolkningstetthet og gode gang- og sykkelveier.

Ved å prioritere gang- og sykkelveier kan samtidig klimagassutslippene reduseres, fordi disse transportmidlene er de mest miljøvennlige. Samtidig kan gode gang- og sykkelveier bidra til at flere innbyggere benytter fasilitetene. Utover dette forstyrrer ikke transportmiddelet byrommet på samme måte som biltrafikk, da det samlet sett krever et relativt beskjedent areal. I sammenheng miljøvennlige transportmidler bemerker Gehl (2010, s. 117) Transit-Oriented-Developments (TOD). Ifølge Gehl er samspillet mellom gange, sykkel og kollektivtransport viktig for at det offentlige transportsystemet kan fungere best mulig. Byer tilrettelagt for TOD, er som regel byer med tett og kompakt bebyggelsesstruktur, hvor innbyggerne har gå- eller sykkelavstand til kollektivstasjonene. Gevinsten av gode gang- og sykkelveier er dermed store både for miljø og byrom (Gehl, 2010, s. 117).

Teorien knyttet til levende byer belyser hvordan fortetting i sammenheng med ulike elementer kan bidra til å skape gode byrom, som beboerne utnytter. Ved konvertering av loft til bolig, som et virkemiddel for fortetting, kan teorien bidra til å belyse forskningsspørsmålet «Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?». Dette på bakgrunn av at fortetting, ifølge teorien, kan bidra til å skape gode miljømessige og levende byrom.

2.6. Mulighetsrommet

Ved konvertering av loft til bolig forutsettes det at prosjektet er økonomisk gunstig for eiendomsutvikler. Det vil være sentralt at prosjektet som iverksettes, utvikles i den stedlige konteksten som kreves for å imøtekomme etterspørselen i markedet, prosjekteiers økonomi og myndighetenes reguleringer (Børrud og Røsnes, 2016, s. 109). I *Urban design in the real estate development process* fra 2011 av Tiesdell og Adams presenteres “mulighetsrommet”. Modellen har som hensikt å forklare hvordan faktorene tomt, markedsmuligheter og reguleringer, skaper mulighetene for prosjektet (Tiesdell & Adams, 2011).

Tomt

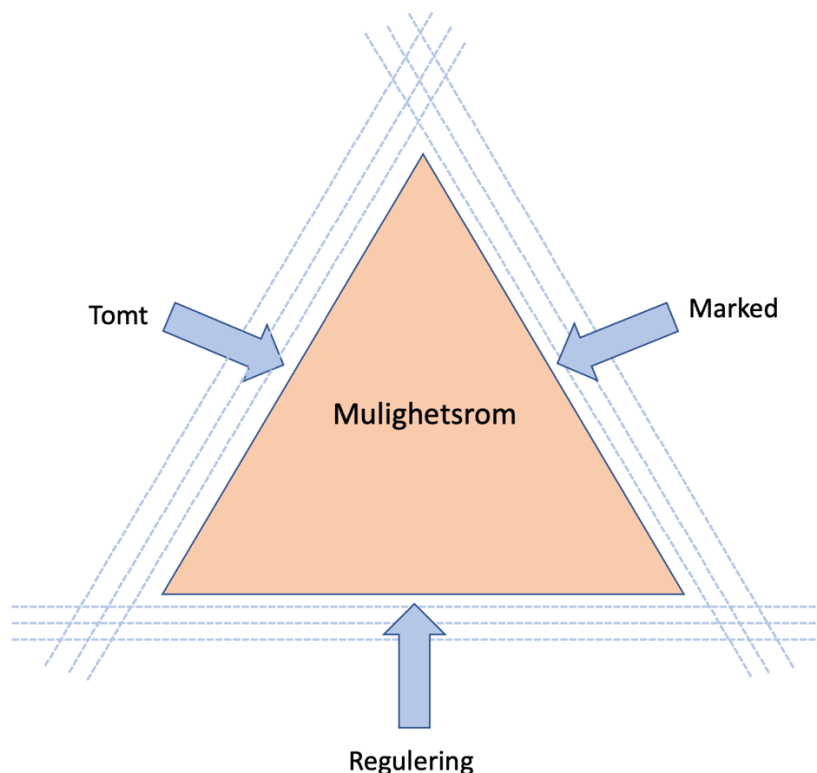
Tomten definerer prosjektets stedlige kontekst, og inkluderer byggetomten, omkringliggende områder, terrengforhold og bystruktur i området. Faktorene vil ved utvikling ha ulik påvirkning på prosjektet (Børrud & Røsnes, 2016, s. 109).

Markedsmuligheter

I henhold til kapitel 2.1, «The Real Estate System», vil et prosjekt ofte ikke bli igangsatt dersom det anses som økonomisk ugunstig. De økonomiske forutsetningene for et prosjekt påvirkes i relativt stor grad av tilbud- og etterspørsel etter bolig. Faktorene har innvirkning på boligprisene, og forholdet mellom boligpris og byggekostnad. Dette påvirker den finansielle situasjonen ved utvikling av eiendom (Børrud & Røsnes, 2016, s. 110). I Oslo antas byggekostnadene å være like uavhengig av lokalisering, boligprisene på sin side vil variere avhengig av området.

Regulering

Myndigheters reguleringer kan i stor grad fastsette mulighetene for et utviklingsprosjekt. Regulatoriske føringer er å anse som en måte å styre utviklingen av områder, og gir tydelige føringer for hva som kan gjennomføres på en eiendom (Oslo kommune, u.å.a).



Figur 11: Mulighetsrom (Børrud & Røsnes, 2016, s. 110). Egen figur

Mulighetsrommet illustrerer at den stedlige konteksten må ha et potensiale som muliggjør utvikling av et prosjekt som planmyndighetene aksepterer, samtidig som det er økonomisk gjennomførbart (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111). Som illustrert av de stiplede linjene i figur 11, er rammene for mulighetsrommet heller fleksible enn bastante. I perioder vil mulighetsrommet være fastsatt, men over tid vil det kunne være bevegelig (Tiesdell & Adams, 2004). Et eksempel kan være reguleringsendringer og endringer i boligmarkedet.

Modellen benyttes ofte i byutviklingsprosjekter, men vil i denne oppgaven brukes som rammeverk for å undersøke forskningsspørsmålet «Hvordan påvirker kommunens fortetningsstrategi muligheten for utviklingen av loft til bolig i Oslo indre by vest?». Ved å knytte teorien og forskningsspørsmålet opp imot konvertering av loft til bolig, kan det skapes en forståelse for sammenhengen mellom regulering, økonomi og marked. Mulighetsrommet kan dermed kartlegge om de stedlige og regulatoriske faktorene legger til rette for fortetting i Oslo indre by vest, gjennom utvikling av loft.

3. Metode

I kapittel 3 presenteres metoden som er benyttet for å innhente data som belyser problemstillingen, og de 5 forskningsspørsmålene:

Problemstilling:

«Hva er betingelsene for fortetting i Oslo indre by vest gjennom konvertering av loft til bolig?»

Forskningsspørsmål:

1. Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?
2. Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?
3. Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?
4. Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?
5. Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?

Det vil redegjøres for valg av forskningsdesign, undersøkelsesenheter, anvendte metoder, kvalitet og forskningsetikk.

3.1. Forskningsdesign

Basert på oppgavens problemstilling, forskningsspørsmål og teoretiske rammeverk, som redegjort for i kapittel 2, er det funnet hensiktsmessig å benytte casestudie som forskningsdesign. En casestudie defineres som et «dybdestudie av en enkel enhet, med mål om å belyse egenskaper i et større antall lignende fenomener» (Gerring, 2004, s. 341). I denne studien vil det tas utgangspunkt i en utforskende casestudie (Yin, 2018, s. 28), som tar sikte på å belyse hvordan eiendomsutvikling, økonomisk potensiale, bærekraft, statlig og

kommunal fortettingsstrategi og beliggenhet påvirker fortetting gjennom konvertering av loft til bolig i Oslo indre by vest. Målsettingen med oppgaven er å belyse hvilke betingelser som bør være til stede for at vellykket fortetting gjennom konvertering av loft til bolig i Oslo indre by vest kan finne sted.

I henhold til Yin (2018, s. 33) vil de innhentede dataene kunne kobles direkte opp imot forskningsspørsmålene og målsettingen for oppgaven. Oppgaven har fire ulike analyseenheter: eiendomsutvikling, plan- og bygningsetaten, styreledere i eierseksjonssameier og rådgivende selskap for eierseksjonssameier. Forskningsspørsmål 1, 3, 4 og 5 kobles opp imot eiendomsutviklere. Forskningsspørsmål 1, 2 og 4 kobles opp imot plan- og bygningsetaten. Forskningsspørsmål 3 og 4 kobles opp imot styreleder og rådgivende selskap, basert på at det er eierseksjonsameienes beboere og styret som avgjør om salg av loftsareal er aktuelt, og videre hvordan kapitalen investeres.

Studien er avgrenset til å ta for seg Oslo kommune, spesifikt Oslo indre by vest.

Avgrensningen er basert på at studien skal være en omfattende undersøkelse av fenomenet «konvertering fra loft til bolig». Ved å avgrense studien til en spesifikk geografisk lokasjon, samt bygårdens byggeår, vil ikke variabler som boligpriser eller regulatoriske og politiske føringer påvirke funnene i særskilt stor grad.

Studien vil kunne klassifiseres som et enkeltcasesdesign med fire analyseenheter. Dette da fenomenet «konvertering fra loft til bolig» utforskes gjennom analyse av eiendomsutvikling, plan- og bygningsetaten, styreledere i eierseksjonssameier og rådgivende selskap for eierseksjonssameier.

3.2. Valg av undersøkelsesenheten

Med tanke på tids- og ressursbegrensningen knyttet til en masteroppgave, vil det være viktig at en i tidlig fase ikke tar utgangspunkt i et for bredt spekter. Undersøkelsesenheten for denne studien vil være fenomenet «konvertering av loft til bolig». For å finne den egnede undersøkelsesenheten innenfor fenomenet, valgte jeg å gjennomføre intervjuene med eiendomsutviklere i en tidlig fase av oppgaven. Dette for å etablere innsikt i hvor det vil være

hensiktsmessig å utforske undersøkelsesenheten. Ut ifra teoretiske antakelser, områdesøk og kvalitative intervjuer ble følgende kriterier for valg av undersøkelsesenheter lagt til grunn.

Tabell 1: Kriterier for valg av undersøkelsesenheter

Eiendomstype	Bolig
Boligtype	Loftsleilighet
Byggeår bygård	1890-1930
Eieform	Selveier
Geografisk lokalisering	Oslo indre by vest

Kort begrunnelse for kriteriene: byggeår, geografisk lokalisering og eieform:

Byggeår, er blitt etablert som et kriterie på bakgrunn av at bygårder bygget mellom 1890-1930 generelt har en konstruksjon som egner seg for konvertering fra loft til bolig. Områdesøk og kvalitative intervjuer fastslo at en slik avgrensning ville være best egnet for å utforske fenomenet. Teoretiske antakelser og områdesøk viser at blant annet bygårder bygd mellom 1950-1970 vil være mindre egnet for konvertering av loft til bolig, basert på at en stor mengde av bygårdene er bygget med flatt tak. En slik avgrensning ville vært mer egnet om studien omhandlet påbygging av eksisterende tak via moduler.

Geografisk lokalisering, er etablert som et kriterie på bakgrunn av hypotesen trukket frem i delkapittel 1.6, «avgrensning». Utover dette eksisterer det en stor mengde bygårder bygd mellom 1890-1930 i Oslo indre by vest, samtidig som området har en godt etablert infrastruktur som går overens med Oslo kommunens fortettingsstrategi.

Eieform, eierseksjonssameier er etablert som et kriterie på bakgrunn av at det eksisterer flere bygårder med en slik eierform sett opp imot borrettslag og aksje-lag innenfor den utvalgte geografiske lokasjonen. Dette medfører at oppgaven kan utforske flere antall enheter, enn hva som ville vært tilfelle om oppgaven ble avgrenset til en annen type eieform.

3.3. Valg av datainnsamlingsmetoder

I oppgaven er det benyttet «mixed methods» (Yin, 2018, s. 63) basert på kvalitative metoder, og dataen er innhentet gjennom litteraturstudier, dokumentanalyser og semistrukturerte

intervjuer. Det er totalt blitt gjennomført seks semistrukturerte intervjuer. Tre av intervjuene har vært med eiendomsutviklere ansatt i større eiendomsselskaper. Et intervju har vært gjennomført med ansatt fra plan- og bygningsetaten, styreleder i eierseksjonssameie uten etablerte loftsleiligheter og med jurist ansatt i et rådgivende selskap for eierseksjonssameier. Metodene og gjennomførte analyser vil bli ytterligere redegjort for i kapittel 3.3.1-3.3.4.

Som et supplement til de kvalitative metodene er det funnet nødvendig å innhente noe kvantitativ data. Den kvantitative dataen er hentet fra Statistisk sentralbyrå, Eiendomsverdi og Oslo kommunes hjemmesider. Dataen omhandler boligpriser, innbyggerantall og generelle byggekostnader. Dataene har blitt samlet inn for å utforske hvordan fortetting gjennom konvertering fra loft til bolig, blir påvirket av boligprisene og byggekostnadene i Oslo indre by vest. Den kvantitative dataen vil bli undersøkt opp imot kapittel 2.3. Urban economics. Dette for å blant annet undersøke sammenhengen mellom boligpriser og geografisk lokalisering.

3.3.1. Litteraturstudien

En litteraturstudie ble gjennomført for å sørge for at oppgaven ble etablert på et fundament av tidligere forskning og faglitteratur, slik at problemstillingen og dens tilhørende forskningsspørsmål kunne belyses og forstås gjennom akademia.

Av litteraturstudien fremkom det at det eksisterer store mengder tidligere forskning knyttet opp imot eiendomsutvikling, fortetting, bærekraft og miljø. Faglitteraturen har blitt funnet gjennom tidligere pensumlitteratur fra masterstudiet i eiendomsutvikling, gode innspill fra min veileder Knut Boge og litteratursøk via digitale databaser, hovedsakelig Oria. Ved søk i digitale databaser startet jeg med et bredt søk, før jeg underveis snevret det inn ved å avgrense søket til spesifikke nøkkelord, forfattere, årstall og form for litteratur. Dette økte muligheten for treff med god kvalitet fra relevante kilder. Blant annet avdekket søkeordet «Eiendomsutvikling fortetting Oslo», avgrenset til masteroppgaver fra 2010 til 2022, med 6 treff, den tidligere masteroppgaven *Tak som tomt: hvordan indentifisere lønnsomme prosjekter*. Oppgaven ble funnet interessant på bakgrunn av dens tittel. Under en gjennomgang av studien og dens litteraturliste, fant jeg Oslo kommunes *loftsveileder* fra

2013. Dette gjorde meg oppmerksom på Oslo kommunes *loftsveileder*, og bidro til at *loftsveileder* fra 2015 har blitt benyttet i oppgaven.

Litteraturstudien viste ellers at det eksisterer mangel på akademisk litteratur rundt konvertering av loft til bolig i sammenheng med fortetting. Som nevnt i kapitel 1.4. fokuserer store deler av litteraturen på det byggetekniske rundt utvikling av loft, likevel visste litteratursøket at det eksisterer noe litteratur som omhandler bokkvalitet i utviklede loft. Eksempelvis oppdaget jeg artikkelen «Loft Conversion and Gentrification in London: From Industrial to Postindustrial Land Use» ved å spisse søkeordet «loft apartment» med 54 treff til «living loft apartment», avgrenset til bøker og artikler utgitt mellom 2002 til 2022. Dette resulterte i 13 treff, og artikkelen skilte seg ut fra andre treff basert på tittelen. Artikkelen fra tidsskriftet *Environment and Planning A: Economy and Space* omhandlet ikke direkte oppgavens problemstilling, men hadde likevel noen interessante og generelle skildringer rundt lofts bokkvaliteter. Etter å ha undersøkt forfatterens bakgrunn gjennom deres LinkedIn-profil, kombinert med en gjennomgang av deres tidligere publiserte verk fant jeg det hensiktsmessig å inkludere artikkelen i kapitel 1.4.

Ved hjelp av bibsok.no har jeg bestilt fagbøker fra ulike steder i landet til et nærliggende bibliotek, og slik fått tilgang til faglitteraturen. Utover dette har jeg innhentet litteratur via digitale tjenester som Nettbiblioteket til Nasjonalbiblioteket og Jstor.

Litteraturstudien er en viktig del av utarbeidelsen av oppgavens teoretiske rammeverk (Krumsvik, 2013, s. 88), og kan bidra til å definere eller komplimentere problemstillingen og dens tilhørende forskningsspørsmål (Yin, 2018. s. 238). Som en forhåndsregel for å sikre oppgavens validitet har jeg undersøkt litteraturen grundig, og som hovedregel hentet teori fra primærkilder.

3.3.2. Dokumentanalyser

Konvertering av loft til bolig er et komplisert prosjekt som omfattes av en rekke lover, retningslinjer og saksbehandlingsregler. Det har dermed vært behov for en relativt stor dokumentanalyse for å innhente oversikt, og videre få innsikt i saksfeltet. Som en del av dokumentanalysen har følgende dokumenter blitt gjennomgått: *Kommuneplanens arealdel*,

Kommuneplanens samfunnsdel, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge, TEK17, Loftsveileder, Meld. St. 13 (2020–2021): Klimaplan for 2021–2030, Plan – og bygningsloven og Kulturminneloven. Utover dette har data fra Eiendomsverdi, SSB, Oslo kommunes statistikkbank og Oslo kommune bydelsfakta blitt innhentet. Dette har blitt gjort for å kunne koble dataene sammen, og videre bygge en helhet rundt fenomenet (Kjedstadli, 1999, s. 184).

Ved å ha etablert innsikt i saksfeltet i forkant av de semistrukturerte kvalitative intervjuene, fungerte dokumentanalysen som en kvalitetssikring av informasjonen som kom frem under intervjuene. I Norge anses informasjon fra offentlige dokumenter, register og statistikk som pålitelige, og baseres som regel på faglige vurderinger. Et funn burde likevel kun anses som en ledetråd, så lenge det ikke underbygges av flere kilder. Dette på bakgrunn av at dokumenter kan være upresise (Yin, 2018, s. 115). Dokumentene i analysen viste konsis korrelasjon, noe som indikerer at de er troverdig (Kjedstadli, 1999, s. 180).

3.3.3. De semistrukturerte intervjuene

Under de semistrukturerte intervjuene har informantene forklart og utdypet hendelser basert på refleksjon, innsikt og erfaringer. Som forsker har jeg ledet intervjuene, med en intervjuguide uten fastsatte eller bastante spørsmål (Yin, 2018, s. 118).

Informantene

Målet med de semistrukturerte intervjuene har vært å belyse problemstillingen, og tilhørende forskningsspørsmål, ved å innhente informasjon som ikke ville kommet frem i besvarelsen av et spørreskjema (Krumsvik, 2013, s. 124). Samlet er det intervjuet tre eiendomsutviklere, saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten, leder for juridisk avdeling i et rådgivende selskap og styreleder for et eierseksjonssameie i bydel Frogner. For utdypende informasjon om informantene se kapitel 4.1.1.

Forberedelser til intervjuene

I forkant av intervjuene utarbeidet jeg fire ulike intervjuguider, rettet mot de fire ulike analyseenhetene. Dette sørget for at informantene fikk spørsmål innenfor sine fagfelt, som tok utgangspunkt i problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmål. Intervjuguidene var utarbeidet med 17-23 åpne spørsmål, og la til rette for en flytende dialog. Tidsestimatet for intervjuene var på 45-60 minutter.

I forkant av hvert intervju ble det gjort særskilte forberedelser, slik at jeg stilte så forberedt som mulig. Dette valgte jeg å gjøre for å forstå og innhente mest mulig informasjon ut ifra intervjuene, samtidig som jeg ønsket at informantene skulle føle seg verdsatt og respektert. Forut for intervjuene med eiendomsutviklerne gjennomgikk jeg selskapenes nettsider, tidligere prosjekter, pågående prosjekter, eiendomspriser via eiendomsverdi og innhenting av kunnskap gjennom *loftsveiledere*. I forkant av intervjuene med plan- og bygningsetaten og leder for juridisk avdeling fokuserte jeg på å utforske *kommuneplanens samfunnsdel*, *loftsveiledere*, områdereguleringer og TEK17. Før intervjuene med styrelederen i eierseksjonssameie undersøkte jeg sameies økonomiske situasjon via årsberetninger, salgsannonser via eiendomsverdi og områderegulering via «planinnsyn». Gjennom grundige forberedelser fikk jeg mulighet til å stille relevante oppfølgingsspørsmål, og dermed holde intervjuet relevant til problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene.

Da et utviklingsprosjekt som oftest utføres i regi av en eiendomsutvikler, var det sentralt å utforske hvilke forutsetninger som må ligge til grunn for at en eiendomsutvikler skal anse et prosjekt som aktuelt. Intervjuguiden ble dermed utarbeidet for å utforske hvilke muligheter, utfordringer og begrensninger eiendomsutviklerne tidligere hadde opplevd ved konverteringsprosjekter. Intervjuguiden for intervjuet med eiendomsutviklere kan finnes i Vedlegg 3.

For å undersøke plan- og bygningsetaten sine holdninger og vurderinger knyttet til fortetting gjennom konvertering av loft til bolig, fant jeg det hensiktsmessig å intervjuer en av deres saksbehandlere for Oslo vest. Intervjuguiden ble etablert med formål om å kartlegge hvordan etaten håndhever lovverket i forbindelse med utvikling av loftsleiligheter i praksis. Intervjuguiden for intervjuet med plan- og bygningsetaten kan finnes i Vedlegg 4.

Intervjuguiden for intervjuet med styrelederen i eierseksjonssameie, hadde som formål å utforske sameies forhold til fortetting og utnyttelse av egen bygningsmasse. Samtidig ble det satt søkelys på finansiering av bærekraftig oppgraderinger gjennom salg av sameies bygningsmasse. Intervjuguiden for styreleder kan finnes i Vedlegg 5. Intervjuguiden benyttet under intervjuet med leder for juridisk avdeling var tilnærmet lik intervjuguiden brukt under intervjuet med styreleder, men hadde noen mindre modifikasjoner. Dette på bakgrunn av at den juridiske lederen svarte på spørsmålene på et generelt grunnlag, ut ifra sine kvalifikasjoner og tidligere erfaringer med oppgraderinger og fortetting i eierseksjonssameier. Intervjuguiden for intervjuet med juridisk leder i rådgivende organisasjon for eierseksjonssameier kan finnes i Vedlegg 6.

For å forhindre at intervjuene ble preget av innøvde standardiserte svar valgte jeg å ikke sende intervjuene til informantene på forhånd. Før intervjuet ble igangsatt ble informantene informert om at de ikke behøvde å besvare alle spørsmål, kun de spørsmålene de følte de hadde kunnskap rundt, og følte seg komfortable med. Ved hjelp av disse grepene forsøkte jeg å styrke intervjuenes datakvalitet, med presise og korrekte svar.

Intervjuer

Før rekrutteringen av informanter var jeg spent på om aktørene ville stille seg positive til å delta i studien. Dette fordi informantene har hektiske dager, og jeg var usikker på om de ønsket å sette av tid til intervjuet. Dette viste seg å være en unødig bekymring da informantene, særskilt eiendomsutviklerne, stilte seg svært positive til å delta i undersøkelsen og dele sin kunnskap.

Intervjuene av eiendomsutviklere og saksbehandler i plan- og bygningsetaten ble gjennomført fysisk i selskapenes og etatens kontorlokaler, på møterom. Jeg anså det som sentralt å gjennomføre disse intervjuene fysisk da informantene satt på mye kunnskap, og jeg kunne stille oppfølgingsspørsmål og lese deres kroppsspråk underveis i intervjuet. Intervjuene av styreleder og juridisk leder ble gjennomført via teams basert på at dette gjorde gjennomføringen noe mer fleksibel.

I forkant av intervjuene hadde jeg introdusert meg selv og oppgavens problemstilling for informantene via e-post eller telefon. Før jeg startet intervjuet forklarte jeg prosjektet mer

nyansert, og med fokus på oppgavens formål. Dette ble gjort for å skape en felles forståelse for forskningen. I etterkant av intervjuene spurte jeg informantene om det var noe de ønsket å tilføye, om de hadde spørsmål knyttet til studien og om de hadde kjennskap til andre personer som kunne bidra i oppgaven. Ved to anledninger åpnet det avsluttende spørsmålet opp for tilgang til nye informanter, som senere har deltatt i studien. Samtlige av informantene har vært engasjerte, kunnskapsrike og åpne.

Fem av seks intervjuer er blitt tatt opp via den digitale appen Nettskjema-diktafon, med tillatelse fra informantene.

Bearbeiding og analyse av data

Ved å ta opp intervjuene via diktafon-appen, bidro dette til å skape god flyt i samtalene. Dette medførte at jeg som forsker kunne fokusere på å stille konkrete oppfølgingsspørsmål, isteden for å notere informasjon. I etterkant av intervjuene ble samtlige av intervjuene transkribert, slik at informasjonen kunne føyes til korrekt informantgruppe. Den innsamlede dataen ble sortert og delt inn i kategorier i et Excel-ark. Kategoriene som ble benyttet var: miljømessige ulempe, miljømessig fordeler, byggetekniske utfordringer, byggetekniske muligheter, planmessige utfordringer, planmessige muligheter, økonomisk potensial, beliggenhet, utfordringer ved konvertering i eierseksjonssameier, muligheter ved konvertering i eierseksjonssameier og bokvalitet. Kategoriseringen bidro til at jeg kunne sammenligne svarene, og videre utforske likheter og ulikheter i dataen. Utover dette bidro kategoriseringen til å tydeliggjøre sammenhengen mellom den innsamlede dataen og tilhørende teori. Ved de tilfeller sitater er hentet ut fra intervjuene, er disse blitt sendt til informantene for gjennomlesning, korrigerings og godkjenning i forkant av publisering av masteroppgaven.

3.4. Datakvalitet

I kapittel 3.4. vil det redegjøres for datakvaliteten i forskningen, og med dette forskningens validitet og reliabilitet. Casestudie som metode, har tidligere vært utsatt for kritikk hvor det fremmes at subjektive meninger kan prege forskningen, og at dataene kan påvirkes av forskerens forutinntatte holdninger til problemstillingen (Yin, 2018, s. 43).

3.4.1. Intern validitet

Intern validitet omhandler sammenhengen mellom mine funn, og det teoretiske rammeverket (Krumsvik, 2013, s. 152). Åpne spørsmål tilrettelegger for refleksjon hos informanten, og dataene ble styrket ved at jeg i forkant av intervjuene utdypet at informanten ikke behøvde å besvare alle spørsmål. For å styrke datakvaliteten, og samtidig ivareta informantenes personvern vil sitater oversendes til informanten i forkant av publisering. Informanten får dermed mulighet til å korrigere, og rette opp eventuelle feiltolkninger.

For å unngå at datakvaliteten ble svekket av skjevhet (bias), usikkerhet og variasjon i svarene fra informanten under intervjuene (Yin, 2018, s. 114), styrket jeg datakvaliteten med ulike former for informasjonsinnhenting (Yin, 2018, s. 113). Funnene ble komplementert med følgende offentlig dokumenter: «Oslo kommune: Statistikkbanken», *loftsveileder Klimaplan for 2021–2030, Klimavennlig oppgradering av gamle bygårder i mur: Veileder for eiere og beboere* og sameiers årsberetning. Offentlige dokumenter og statistikk kan med fordel benyttes i denne sammenheng, på bakgrunn av at kilden er spesifikk, tar for seg et bredt tidsperspektiv og er troverdig (Yin, 2018, s. 114).

3.4.2. Ekstern validitet

For å styrke oppgavens eksterne validitet har det vært gjennomført en mønstersammenligning (Yin, 2018, s. 39). Den predikerte dataen som ble benyttet var dokumenter hentet fra SSB, eiendomsverdi og Oslo kommune (Yin, 2018, s. 175).

Studien omfatter et fenomen sett i en avgrenset geografisk setting, og vil nødvendigvis ikke kunne overføres direkte til andre lokasjoner i Norge (Yin, 2018, s. 45). Studien vil i større grad kunne si noe om konvertering av loft til bolig i Oslo og omegn, hvor retningslinjer, reguleringer, bygge-kostnader og eiendomspriser er relativt like. Studien vil derimot fremheve hva slags betingelser som bør være til stede for vellykket konvertering av loft til bolig, uavhengig av geografisk lokasjon.

3.4.3. Relabilitet

Å gjenskape denne casestudien vil kunne være utfordrende. Den semistrukturerte intervjuguiden legger til rette for åpne spørsmål, som medfører fleksible intervjuer. Ethvert intervju vil dermed være ulikt basert på informantens kunnskap, og mine oppfølgings spørsmål. For å styrke relabiliteten i studien har jeg fokusert på å ikke stille informantene ledende spørsmål, og gjennomgått lydfilene av intervjuene minimum to ganger. Intervjuene er blitt gjennomgått med et døgn mellomrom. Tiltakene er gjennomført for å forhindre at dataen feiltolkes, og at den presenteres på et objektivt grunnlag (Yin, 2018, s. 40). Dataene er videre blitt sortert og kategorisert i en database.

3.5. Forskningsetiske betraktninger

Etiske hensyn vil alltid være gjeldende når det angår forskning som inkluderer menneskelige informasjonsobjekter. Ved gjennomføring av casestudier er en som forsker ansvarlig for at studien blir gjennomført på en måte som ivaretar informantens sensitive opplysninger (Yin, 2018, s. 88). Utover dette omfattes all vitenskapelig forskning av sannhetsnormen, dette forutsetter at forskningen er sannhetssøken, sannhetsforpliktet, redelig og ærlig (Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora, 2021, s. 5)

Før datainnsamlingen ble igangsatt sendte jeg en søknad til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD). Dette for at NSD skulle godkjenne min søknad, og kategorisere forskningen som lovlig. Kort tid etter at jeg mottok godkjennelsen fra NSD tok jeg kontakt eiendomsutviklere og Plan- og bygningsetaten, før jeg avslutningsvis tok kontakt med styreledere i eierseksjonssameier i Oslo indre by vest, og rådgivende selskaper for eierseksjonssameier i Oslo. Informantene fikk oversendt informasjonsskriv/samtykkeskjema i forkant av intervjuene. I de fleste tilfeller mottok jeg det signerte eksemplaret av informasjonsskriv/samtykkeskjema noen dager etter at intervjuet var gjennomført. Informanten hadde dermed god tid til å gjøre seg kjent med opplysningene gjeldende for prosjektet. Som tidligere nevnt ble fem av seks intervjuer tatt opp via den digitale appen, Nettskjema-diktafon, og intervjuene ble med dette trygt lagret på en ekstern og passord-beskyttet database. Informantene godkjente dette verbalt i forkant av intervjuet, samt via informasjonsskriv/samtykkeskjema.

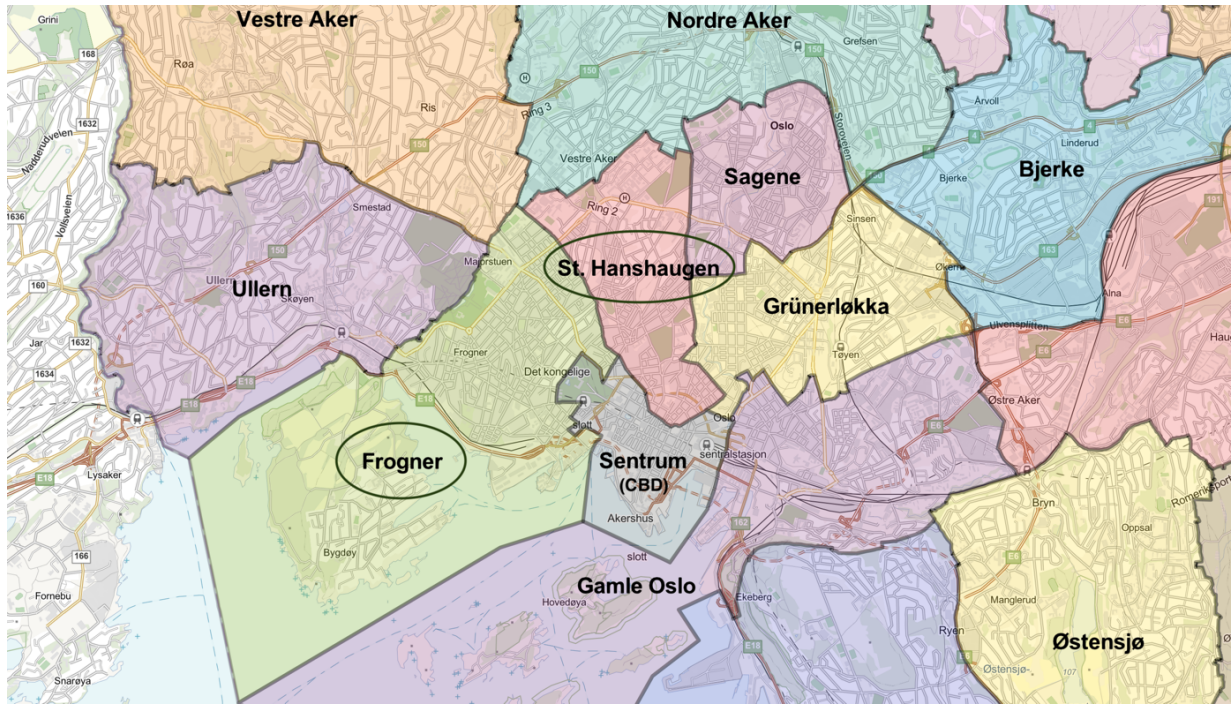
4. Funn og analyse

I kapitel 4 vil funnene fra casestudien bli presentert. Funnene presenteres med utgangspunkt i intervjuene, litteraturstudien, dokumentanalysen samt utdypende statistikk. For å supplere, og videre sette funnene fra intervjuene i sammenheng med det planmessige, byggetekniske og eierseksjonssameier vil funn fra *Veiledning til plan- og bygningsloven §29-1, 29-2 og 31-1: Loftsveileder* bli ytterligere utforsket og presentert i delkapittel 4.2. Dette blir gjort for å etablere en oversikt over gjeldende krav og utfordringer i henhold til de ulike forskningsspørsmålene, og vil i relevante tilfeller bli sett i sammenheng med funnene fra intervjuene.

Casestudien vil først bli presentert gjennom en kartlegging av området og informantene, før delkapittel 4.2, «*Loftsveileder: Byggetekniske utfordringer og tekniske krav*», utforskes. Funnene og den videre analysen vil så kategoriseres inn i delkapitler som tar utgangspunkt i de 5 forskningsspørsmålene. I delkapitlene presenteres funn fra intervjuene, litteraturstudien, dokumentanalysen, delkapittel 4.2 og statistikk samlet for det konkrete forskningsspørsmål, i sammenheng med oppgavens teoretiske rammeverk presentert i kapitel 2. Dette kan bidra til å belyse betingelsene for konvertering av loft til bolig i sammenheng med fortetting i Oslo indre by vest. Fenomenet vil dermed bli utforsket både på et overordnet og detaljert nivå.

4.1. Området og informantene

Undersøkelsenheten for denne studien er fenomenet «konvertering av loft til bolig». Hovedkilden for datainnhenting under studien har vært de semistrukturerte intervjuene med de fire ulike analyseenhetene: eiendomsutviklere, plan- og bygningsetaten, rådgivende selskap for eierseksjonssameier og styreleder i eierseksjonssameie. Området hvor fenomenet undersøkes har vært Oslo indre by vest, og illustreres gjennom kartet i figur 12.



Figur 12: Oversikt over Frogner og St. Hanshaugens lokalisering (Oslo kommune, 2023a).
Egn figur.

4.1.1. Informantene

Med bakgrunn i oppgavens problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål fokuseres det i oppgaven på aktørene: eiendomsutvikling, rådgiver og sameiet. Samlet er det innhentet informasjon fra 6 informanter som besitter kunnskap og erfaring rundt betingelsene for konvertering av loft til bolig, fortetting og eierseksjonssameier.

Tabell 2: Oversikt over informanter

Informanter m/forkortelse	Stilling	Aktør
EUTV1	Eier, grunnlegger og dagligleder	Eiendomsutvikling
EUTV2	Eier, grunnlegger og konsulent	Eiendomsutvikling
EUTV3	Utviklingsansvarlig	Eiendomsutvikling
R1	Byggesak rådgiver (plan- og bygningsetaten)	Rådgiver
R2	Juridisk leder i avdeling for eierseksjonssameier og borettslag	Rådgiver/sameiet
SL	Styreleder	Sameiet

Samtlige av de tre eiendomsutviklerne som er blitt intervjuet arbeider i anerkjente eiendomsutviklingsselskaper. EUTV1 er grunnlegger, eier og daglig leder i et av Oslos største eiendomsutviklingselskaper for konvertering av loft til bolig. Selskapet startet med å utvikle loftsleiligheter, og har vokst i et høyt tempo, og har store vekstambisjoner for fremtiden. EUTV2 er eier, grunnlegger og konsulent i et selskap som har utviklet seg til å bli en stor aktør innenfor utvikling av eiendom. Informanten har tidligere vært konsulent ved konvertering av loft til bolig, og har vært i bransjen i over 30 år. EUTV3 startet sin karriere som prosjektleder med utvikling av loftsleiligheter, og arbeider i dag som utviklingsansvarlig i et av Oslos største eiendomsselskaper. Informanten har arbeidet innenfor de fleste spekter av utvikling av eiendom, og arbeider i dag med fokus på utvikling av selskapets portefølje.

Informant R1 arbeider i plan- og bygningsetaten, i avdelingen for byggesaker i tettby-vest, og behandler søknader som kommer inn fra bydel Frogner, St. Hanshaugen og Majorstuen. R1 har stor erfaring med søknader, lover og regler knyttet til konvertering av loft til bolig, og har arbeidet mye innenfor segmentet. Det ble funnet hensiktsmessig å intervju en saksbehandler fra plan- og bygningsetaten, for å undersøke lover, håndhevelse av lover, retningslinjer og dokumenter knyttet til konvertering av loft til bolig.

Informant R2 har over 30 års erfaring som juridisk rådgiver for eierseksjonssameier og borettslag. Informanten arbeider i dag for Norges største organisasjon for eierseksjonssameier, som består av mer enn 7000 sameier og borettslag. Informant SL har vært styreleder for et større eierseksjonssameie i bydel Frogner i et år. Sameiet vurderer per dags dato muligheten

for å selge loftsarealene. Bygården ble bygd i 1922. Det ble valgt å intervju en styreleder og en juridisk rådgiver basert på en hypotese om at aktørene hadde mer kunnskap rundt utfordringer og muligheter knyttet til konvertering av loft til bolig i et sameie, enn vanlig beboere.

4.2. *Loftsveileder: Byggetekniske utfordringer og tekniske krav*

Som følge av at loftsleiligheter utvikles i eksisterende bygningskonstruksjon må loftet og takets funksjon dokumenteres og ivaretas. I tråd med dette skal vedlikehold og drift av taket ivaretas, samtidig som det skal tas hensyn til byggets behov for boder. I denne sammenheng vil det være viktig at takets kaldt-loft funksjon ivaretas, slik at dannelse av istapper forhindres. I tidlig fase av prosjektering er det sentralt å avsette plass til innvendig isolasjon, samt rikelig med lufting over isolasjonssjiktet (Oslo kommune, 2015a, s. 31). Som oftest ved konvertering av loft til bolig er det nødvendig å gjøre endringer i eksisterende bærekonstruksjon. De vanligste endringene er bygging av arker, oppbygg/opplett, ny trapp og heis. Løsningene som blir valgt er i stor grad styrt av byggets fasade, og det må foretas en avveining mellom hensynet til bevaring av eksisterende takkonstruksjoner og fasadeutrykk (Oslo kommune, 2015, s. 31). Eldre bygårder har samtidig liten eller ingen beregningsmessig bæreevne i reserve for den belastningen utviklingen av loft medfører. Dette på bakgrunn av at bygårdene ble bygd uten grunnlag i statistiske beregninger, og takkonstruksjonen i eldre bygårder kan dermed bestå av et komplisert statistisk system (Oslo kommune, 2015a, s. 31).

4.2.1. Krav og utfordringer

Kravene til brannsikkerhet står sentralt når loft skal konverteres til bolig (Oslo kommune, 2015a, s. 31). Dermed eksisterer det en rekke krav og utfordringer knyttet opp imot dette, blant annet oppdeling av egne brannceller, rømnings- og redningsveier, dører, etasjeskiller, utbedring av trapperom, skillevegger, ytre konstruksjon og sprinkleranlegg (Oslo kommune, 2015a, s. 31). Når det gjelder utvikling av loft i murgårder må trapperommene alltid være selvstendige brannceller ved at de tilliggende brannbelastede rommene som for eksempel kaldt loft, leiligheter, trappeboder og kjellere skilles fra trapperom (Oslo kommune, 2015a, s. 32).

Ved konvertering av loft til bolig er hovedregelen at det skal finnes to utganger til to uavhengige rømningsveier fra hvert plan. Enheter hvor det kun er tilgang til ett trapperom, er nødt til å ha et vertikalstilt vindu ut mot gate, tilgjengelig for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats (Oslo kommune, 2015a, s. 32). Vinduet må være minimum 0,6 meter høyt og 0,5 meter bredt. I disse tilfellene må tilgjengeligheten for rednings- og slokningsinnsats være avklart med Brann- og redningsetaten før en eventuell rammetillatelse kan gis (Oslo kommune, 2015a, s. 32). Utover dette må en påregne at nye utvendige rømningsstrapper ikke vil bli godkjent, dette på bakgrunn av at de ofte kommer i konflikt med visuell kvalitet og bevaringsverdi (Oslo kommune, 2015a, s. 32).

Automatisk slokkeannlegg og heis

Ved etablering av boenhet med tilgang til kun ett trapperom, vil det være krav om automatisk slokkeannlegg i hele bygget. Samtidig vil enhver loftsutbygging som utløser kravet til heis, utløse kravet til automatisk slokkeannlegg. I henhold til byggeteknisk forskrift vil dette forutsette at bygget i sin helhet må sprinkles for å tilfredsstillere kravet (Oslo kommune, 2015a, s. 32).

Utvikling av nye boenheter på loft høyere enn annen etasje utløser krav om heis. Dette kravet er for såvidt knyttet til en vurdering rundt heisens nytteverdi sett ut ifra byggets utnyttelse. Heiskravet blir for øvrig ikke utløst ved utvikling av to eller færre boenheter på loft. Plan- og bygningssetaten vurderer derimot at heiskravet må oppfylles ved etablering av tre eller flere boenheter (Oslo kommune, 2015a, s. 34). Ved etablering av heis vises det i *loftsveileder* spesifikt til TEK17 §§ 11-8, 11-10, 12-3, 15-12 og 15-13 (Oslo kommune, 2015a, s. 33).

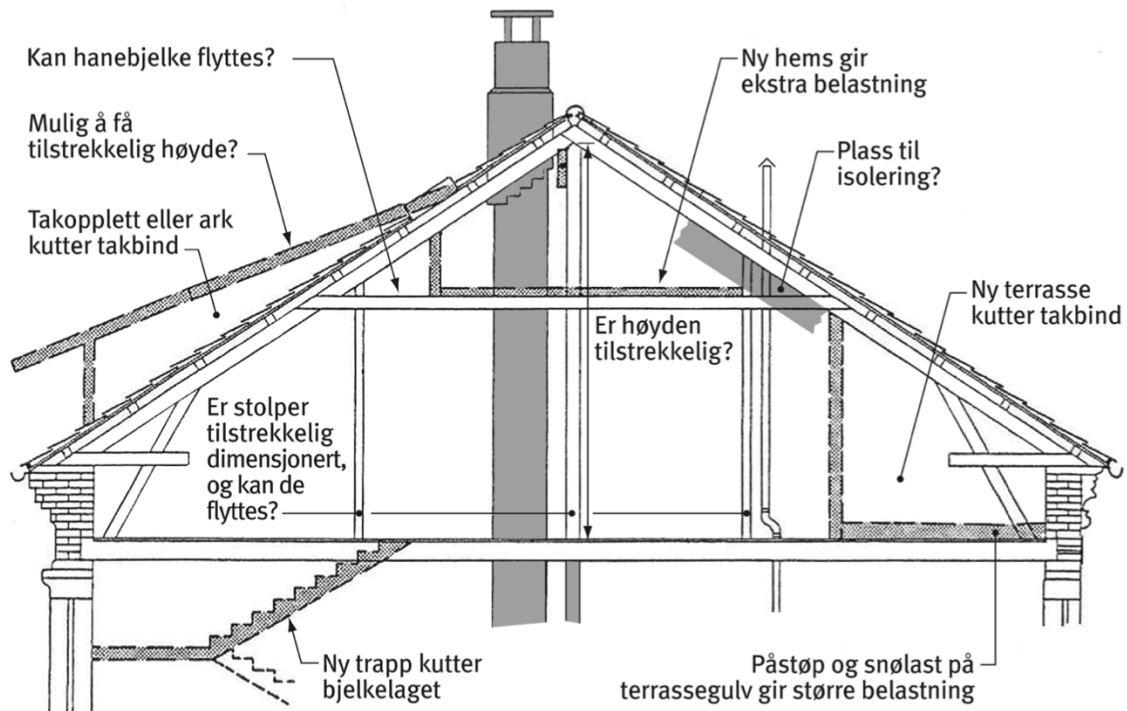
Utfordringene ved installering av heis kan være at etableringen kommer i konflikt med bevaringsverdi eller forårsaker uforholdsmessige kostnader sett i sammenheng med kostnaden på tiltaket. I slike tilfeller muliggjør plan- og bygningsloven for at det kan søkes om unntak fra heiskravet, eventuelt størrelseskravet. Dette med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 31-2. Bestemmelsen medfører at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring, ombygging eller rehabilitering av eksisterende byggverk, også i tilfeller hvor det ikke er mulig å tilpasse byggverket til de gjeldende tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. (Oslo kommune, 2015a, s. 34). Dette betinger for så vidt at ombyggingen eller bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for at det skal sikres hensiktsmessig bruk (Oslo kommune, 2015a, s. 34).

Om unntak skal vurderes må det sannsynliggjøres at alle vilkårene er oppfylt. Skulle derimot ikke vilkårene for unntak være til stede, kan det søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. I et slikt tilfelle må det redegjøres for at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene (Oslo kommune, 2015a, s. 34).

I de tilfeller hvor det gis dispensasjon fra heiskravet, vil en få tilsvarende dispensasjon for kravet til sløkkeannlegg dersom boenheter har tilgang til to uavhengige rømningsveier (Oslo kommune, 2015a, s. 32). Ved tilfeller hvor heiskravet ikke anses som relevant vil også kravet til sløkkeannlegg bortfalle, så lenge to rømningsveier er tilgjengelig. Der hvor det kun eksisterer tilgang til ett trapperom, vil dispensasjon fra sløkkeannlegg som følger av heiskravet ikke bli gitt. Bygningen må videre etablere sløkkeannlegg uavhengig om det etableres heis (Oslo kommune, 2015a, s. 32).

Tak

Hyppig har vannlekkasjer fra nyetablerte takterrasser forekommet, og medført store skader. Dette spesielt i murgårder, hvor kombinasjonen av fukt, kalkmørtel og treverk utsetter byggkonstruksjonen for angrep av hussopp. Basert på dette er det viktig at både prosjektering og utførelse vil være av høy kvalitet. Ved siden av dette vil etterisolering av eksisterende tak medføre at sannsynligheten for å oppdage vannlekkasjer vil bli mindre, derfor er det viktig med prosjektering og utførelse av høy kvalitet (Oslo kommune, 2015a, s. 35).



Figur 13: Eksempler på byggetekniske utfordringer ved utbygging av loft (Oslo kommune, 2015a, s. 9).

4.3. Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?

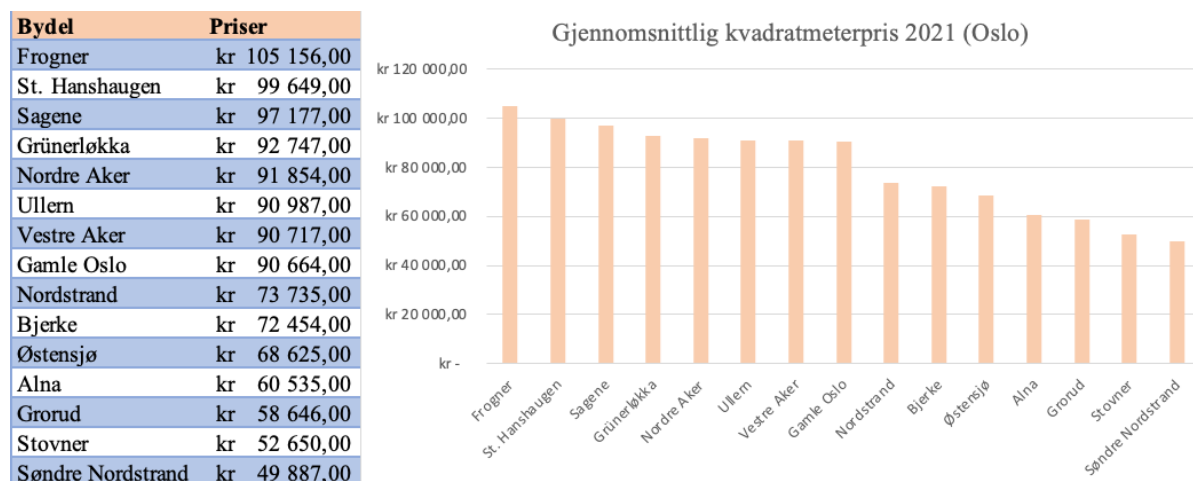
For å belyse forskningsspørsmålet har det blitt tatt utgangspunkt i kvantitative data i kombinasjon med de semistrukturerte intervjuene og urban economics, redegjort for i delkapittel 2.3. Kapitlet vil utforske hvordan eiendomsverdi sammenfaller med beliggenhet i henhold til lokaliseringsteori ved monosentrisk byteori, og videre undersøke hvordan dette påvirker konvertering av loft til bolig. Ifølge Børrud og Røsnes (2016, s. 79) kan beliggenhet anses som en «samlebetegnelse for hvordan tilgjengeligheten til en rekke karakteristikk av et område er med på å avgjøre hva som kan være attraktive byggetomter for potensielle prosjekter» (Børrud & Røsnes, 2016, s. 79). Beliggenhet påvirker dermed et områdes attraktivitet, og med dette eiendomsprisene. Ifølge monosentrisk byteori, vil eiendomsprisene synke i takt med avstanden til CBD, basert på at transportkostnaden øker.

Boligpriser, og dens sammenheng med CBD blir presentert i delkapittel 4.3.1, før beliggenhet og boligpriser utforskes i sammenheng med konvertering av loft til bolig i delkapittel 4.3.2.

Det har ikke vært mulig å oppdrive data knyttet til antall konverterte loft i Oslo, eller segmentets gjennomsnittlige kvadratmeterpris. Verken informanter, litteratursøk, plan- og bygningsetaten eller ulike eiendomsmeglerforetak har kunnet avdekke disse faktorene. Analysen i delkapittel 4.3.1 vil dermed ta utgangspunkt i eiendomsverdien til ordinære boenheter, og kun ta for seg kvadratmeterprisen for blokkleiligheter generelt.

4.3.1. Eiendomspriser, og monosentrisk byteori

Figur 14 presenterer den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen fra 2021 for Oslo, på bydelsnivå. Figuren viser at Bydel Frogner og St. Hanshaugen, som sammen utgjør indre by vest, har de høyeste kvadratmeterprisene i Oslo. Utover dette viser illustrasjonen at kvadratmeterprisen innad i Oslo kan være av stor variasjon. For eksempel er det en prisdifferanse på 55 269,- per kvadratmeter mellom bydelene Frogner og Søndre Nordstrand.



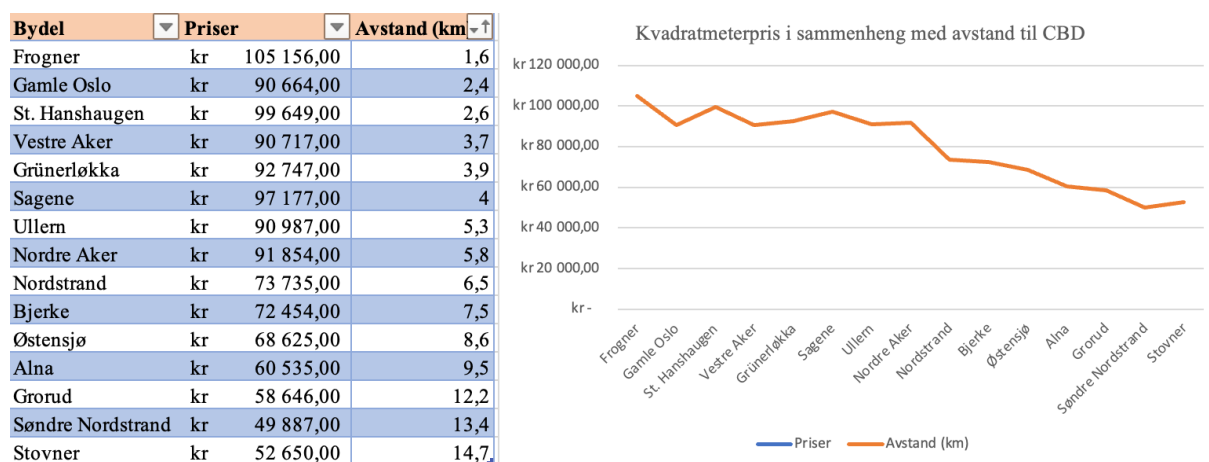
Figur 14: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris 2021 (Oslo kommune, 2022c). Egen figur

Gjennomsnittlig har indre by vest en kvadratmeter pris på 102 402,50,-. Indre by øst, bestående av Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo, har derimot en gjennomsnittlig kvadratmeter pris på 93 529,33,-. Prisdifferansen per kvadratmeter mellom områdene indre by vest og øst er på 8 734,17,-. Differansen er illustrert i figur 15. Gjennomsnittlig avstand til CBD Vest, målt i gangavstand, er henholdsvis 2 km for indre by vest, og 3,43 km for indre by øst.

Indre by vest		Indre by øst		Differanse	
Frogner	kr 105 156,00	Sagene	kr 97 177,00	Indre by vest	kr 102 402,50
St. Hanshaugen	kr 99 649,00	Grünerløkka	kr 92 747,00	Indre by øst	kr 93 529,33
	kr 204 805,00	Gamle Oslo	kr 90 664,00		kr 8 873,17
	kr 102 402,50		kr 280 588,00		
			kr 93 529,33		

Figur 15: Differanse. Egen figur.

Figur 16 illustrerer sammenhengen mellom gangavstand til CBD Vest og kvadratmeterprisene i Oslo.



Figur 16: Kvadratmeterpris i sammenheng med avstand til CBD Vest (Oslo kommune, 2022c og Google Maps). Egen figur.

I henhold til monosentrisk byteori viser figur 16 at det eksisterer en sammenheng mellom kvadratmeterpris og avstand til CBD Vest. Grafen viser at bydeler lokalisert nær CBD Vest kan oppnå høye kvadratmeterpriser. For eksempel Frogner og St. Hanshaugen. Likevel viser grafen at det eksisterer unntak. Bydel Gamle Oslo er lokalisert 2,4 km fra CBD Vest, 200 m nærmere enn bydel St. Hanshaugen. Likevel er kvadratmeterprisen på St. Hanshaugen 8 985,- høyere.

Uavhengig av disse observasjonene viser grafen en korrelasjon med monosentrisk byteori, ved at kvadratmeterprisen synker betraktelig når avstanden til CBD Vest er omkring 6 km eller mer. Samlet viser de nevnte elementene at det eksisterer en sammenheng mellom kvadratmeterpris og avstand til CBD Vest.

4.3.2. Eiendomspriser, demografi og konvertering av loft til bolig

I sammenheng med boligprisene har utvalgte demografiske faktorer i Oslo, med fokus på indre by vest, blitt undersøkt. De undersøkte demografiske faktorene er alder, utdanningsnivå og gjennomsnittlig husholdningsinntekt etter skatt, per forbruksenhet. Forbruksenheten indikerer at husholdningsinntekten er dividert på antall forbruksenheter i husholdningen (Oslo kommune, 2022d). De demografiske faktorene er blitt utforsket basert på en hypotese om at de kan ha innvirkning på konvertering av loft til bolig i indre by vest.

Den gjennomsnittlige alderen på befolkningen i indre by vest er på 37,8 år (Oslo kommune, 2023f). Ved siden av dette viser Oslo kommunes «leveårsindikatorer» at en stor andel av befolkningen i indre by vest har utdanning på middels eller høyt nivå (Oslo kommune, 2023g), noe som mulig kan forklare hvorfor indre by vest befinner seg i det øvre sjiktet av inntektstoppen i Oslo, illustrert gjennom figur 17.

Bydel	Inntekt
Vestre Aker	kr 633 000,00
Ullem	kr 597 000,00
Frogner	kr 535 000,00
Nordstrand	kr 517 000,00
Nordre Aker	kr 502 000,00
Østensjø	kr 435 000,00
St. Hanshaugen	kr 432 000,00
Sagene	kr 430 000,00
Gamle Oslo	kr 419 000,00
Grünerløkka	kr 417 000,00
Bjerke	kr 399 000,00
Søndre Nordstrand	kr 377 000,00
Alna	kr 373 000,00
Grorud	kr 366 000,00
Stovner	kr 361 000,00

Figur 17: Inntekt (Oslo kommune, 2022d). Egen figur.

Som bemerket i delkapittel 4.3.1 er det en sammenheng mellom monosentrisk byteori og eiendomspriser, selv om det eksisterer unntak. Boligprisene øker desto nærmere eiendommen befinner seg CBD Vest, som illustrert ved Frogner og St. Hanshaugen. Utover nærheten til CBD Vest, viser demografien at beboerne i indre by vest er relativt voksne mennesker, med høy utdanning og god inntekt. Dette støtter opp om R1s erfaringer knyttet til etableringen av heis i eldre murgårder i indre by vest. Ifølge informanten er en stor del av søknadene knyttet

til etablering av heis i eldre bygårder, fra indre by vest. R1 mener dette behovet er et resultat av at beboerne har en alder og økonomisk styrke som gjør at de finner heis attraktivt.

Vurderingen får oppslutning av informant EUTV2. Informant EUTV2 supplerer med at nabo utfordringene også kan være større i indre by vest, basert på at beboerne har større ressurser enn hva som er tilfelle i andre områder. Erfaringene til informanten er at nabopåvirkning er mer utbredt, samtidig som viljen til å innhente juridisk bistand er større.

Som bemerket i både delkapittel 1.4, «Tidligere forskning på området» og 2.3 «Urban economics», påvirker i stor grad prosjektlønnsomheten et konverteringsprosjekt.

Eiendomsprisene illustrert i figur 14 vil dermed være sentrale ved konvertering av loft til bolig, basert på at de har innvirkning på konverteringens potensielle salgssum, som videre har innvirkning på prosjektlønnsomheten. I en slik sammenheng kan det henvises til delkapittel 2.1, basert på at The Real Estate System kan bidra til å avdekke om eiendomsprisen gjør det lønnsomt å tilføre flere loftsleiligheter til markedet.

4.3.3. Oppsummering

Analysen viser at det er en sammenheng mellom monosentrisk byteori og eiendomsprisene i Oslo, selv om det eksisterer noen unntak som illustreres gjennom grafen i figur 16. Hadde det vært hundre prosent korrelasjon mellom monosentrisk byteori og eiendomsprisene i Oslo, ville grafen i figur 16 hatt en rett nedadgående kurve. Som et supplement til eiendomsprisene i Oslo kan det stadfestes at eiendomsprisene i indre by vest befinner seg på et høyt nivå. Dette gjør området velegnet for konvertering av loft til bolig i henhold til The Real Estate System, på bakgrunn av at eiendomsprisen har innvirkning på prosjektlønnsomheten. Området øker dermed muligheten for økonomisk lønnsomhet, og senker eiendomsutviklerens risiko ved konvertering av loft til bolig. Dette med bakgrunn i at byggekostandene er relativt like for hele Oslo, mens eiendomsprisene innad i byen varierer som illustrert i figur 14. Utover dette kan de utvalgte demografiske faktorene ha innvirkning på konvertering av loft til bolig, ved at beboerne i indre by vest er å anse som eldre ressurssterke personer, med stabil økonomi. Ifølge informantene kan beboerne påvirke muligheter for konvertering av loft til bolig gjennom nabopåvirkning, ønsker om heis og juridisk bistand.

4.4. Hvordan påvirker kommunens fortettningsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?

Konvertering av loft til bolig påvirkes av flere ulike faktorer, blant annet offentlige planer og reguleringer. Ved at konverteringen skjer på eksisterende bygningsmasse i en bestemt geografisk kontekst, vil mulighetsrommet være påvirket av bestemmelsene i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Bestemmelsene kan definere mulighetene til et prosjekt. Det vil derfor være hensiktsmessig å utforske hvordan Oslo kommunes fortettningsstrategi kan påvirke konvertering av loft til bolig. Plan- og bygningsetaten har som bemerket i kapittel 2.4, ansvaret for arealplanlegging, plan- og byggesaksbehandling, kartforvaltning og kart- og delingsforretninger i Oslo (Oslo kommune, u.å.b). I denne sammenheng fant jeg det informativt å intervju R1, basert på informantens erfaring og kunnskap rundt Oslo kommunes fortettningsstrategi sett opp imot konvertering av loft til bolig. Kapitlet er delt opp i to delkapitler, 4.4.1: kommuneplan og 4.4.2: oppsummering.

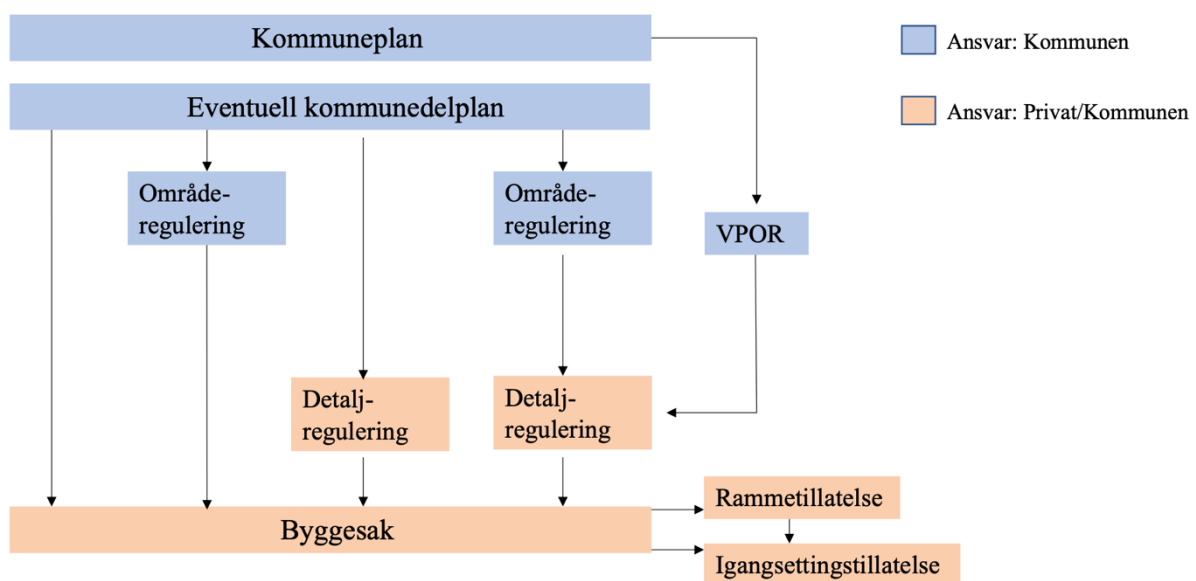
4.4.1. Kommuneplanen

Informant R1 opplyser om at plan- og bygningsloven i utgangspunktet ikke er en lov som er egnet for byer, med tanke på krav og regler som gjør seg gjeldende av loven. Loven er i hovedsak basert på et byspredningsideal, noe som medfører at den ikke er særlig egnet ved fortetting i allerede tette byer. Informantene bemerker at dette kommer tydelig frem i kravet til avstand mellom byggene, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Dette sammenfaller med observasjonen i delkapittel 2.4.1, i forhold til søknader om dispensasjon fra avstandskravet.

Utover denne vurderingen, meddeler informanten at reguleringsplaner for store deler av de sentrale sonene i Oslo er opphevet. I slike tilfeller vil det ifølge informanten bli saksbehandlet direkte utfra kommuneplanen. Som redegjort for i delkapittel 1.3.1, tilrettelegger kommuneplanen i stor grad for fortetting i Oslo indre by vest. Til orientering viser plan- og bygningsetatens digitale verktøy «planinnsyn», at deler av indre by vest også er regulert til boligformål. Ved at saksbehandlingen foregår med utgangspunkt i kommuneplanen, kan det ifølge informanten i noen tilfeller oppstå en noe mer skjønnsmessig vurdering. Det presiseres likevel at kulturen i disse områdene, i sammenheng med bestemmelsene gjør at enn som saksbehandler får et godt beslutningsgrunnlag. Informanten legger til at det er en oppfatning

blant saksbehandlerne at reguleringsplaner ofte lages for detaljert, og at for mye blir bestemt tidlig i prosessen. Resultatet av reguleringsplanen vises først under byggesak, og kan blant annet medføre bygg med lav estetisk kvalitet, jf. plan- og bygningsloven § 21-1, som fremkommer i delkapittel 2.4.1.

Som et supplement til informantens vurdering av reguleringsplaner, illustrerer figur 18 hvordan en byggesak kan ha opphav i kommuneplan, områderegulering og/eller detaljregulering. I sammenheng med de nevnte faktorer viser figur 18 hvilke tillatelser som kreves ved byggesak.



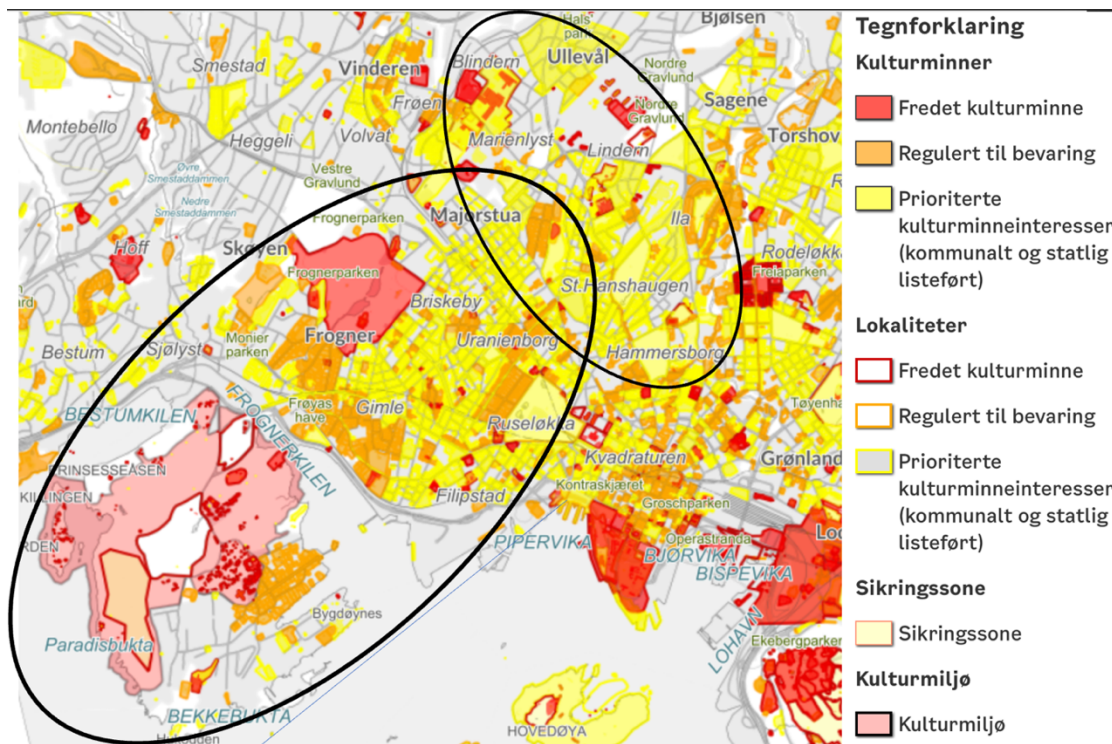
Figur 18: Plansystemet på kommunalt nivå (Ness & Øyasæther, 2018) og (Regjeringen 2022). Egen figur.

Informant R1 sier følgende om Plan- og bygningsetatens holdning til utvikling av loft:

«Utgangspunktet for det vi gjør, er at vi vil bygge ut loftene. Vi skal tilrettelegge for at folk kan gjøre det»

Ifølge informanten ser plan- og bygningsetaten flere positive aspekter knyttet til utvikling av eksisterende bygningsmasse, kombinert med et stort potensial. Det trekkes frem at det fra et miljømessig perspektiv er fornuftig å legge til rette for konvertering av loft til bolig. Men informanten presiserer at konvertering av loft er nødt til å ses opp imot verdien av bevaring og

arkitektur. I denne sammenheng trekkes utformingsprinsippene frem. Plan- og bygningsetaten legger stor vekt på at loftsleiligheter skal utvikles fra utsiden (fasaden) og inn, og at det er akseptabelt å gjøre større inngrep mot baksiden enn fremsiden av bygården. Konverteringen beror dermed i stor grad på hvilke muligheter en har for å endre eksisterende bebyggelse. I denne sammenheng trekker informanten frem at områder regulert til «spesialområde bevaring» kan ha innvirkning på volumet for utbyggingen av loftsleiligheter. Figur 19 skisserer grovt områder i Oslo indre by vest som er berørt av reguleringen.



Figur 19: Grov skisse av kulturminner Oslo indre by vest. Kilde: (Oslo kommune, 2023e). Egen figur.

4.4.2. Oppsummering

Kommuneplanen legger i hovedsak føringene for arealutnyttelsen i Oslo indre by vest, med plan- og bygningsetaten som ansvarshavende. Planen legger i utgangspunktet til rette for fortetting i Oslo indre by vest, men tar i liten grad for seg konvertering av loft til bolig. Den interessante vurderingen er dermed hvordan plan- og bygningsetaten håndhever arealstrategien, sett i sammenheng med konvertering av loft til bolig. Som belyst i analysen er plan- og bygningsloven ikke utarbeidet for å tilfredsstillere behovene til byer med høy tetthet.

Dette medfører at enn ved utvikling av loft ofte er avhengig av dispensasjoner fra loven, for eksempel plan- og bygningsloven § 29-4.

I analysen kommer det frem at plan og bygningsetaten er positive til konvertering av loft til bolig som et virkemiddel for fortetting i Oslo indre by vest. Videre belyses det at selv om etaten ønsker en slik form for utvikling, stilles det tydelige krav til hvor og hvordan en slik konvertering skal foregå. I kapittel og delkapittel 2.4.2, 4.2, og 4.2.1, redegjøres det for en rekke lovpålagte krav som stilles ved utvikling av loft. Samtidig belyser analysen at utformingsprinsippene står sterkt hos plan- og bygningsetaten ved konvertering av loft til bolig.

Dette antyder at kommunens fortettingsstrategi i all hovedsak har positiv innvirkning på utvikling av loft i Oslo indre by vest, spesielt når det saksbehandles på kommuneplanen. Likevel legger plan- og bygningsetatens krav og reguleringer tydelig begrensninger for utviklingen av loft, gjennom håndhevelsen av utformingsprinsippene og områder regulert til spesialområde bevaring. Samtlige av disse faktorene vil ha innvirkning på konverteringsprosjektets mulighetsrom.

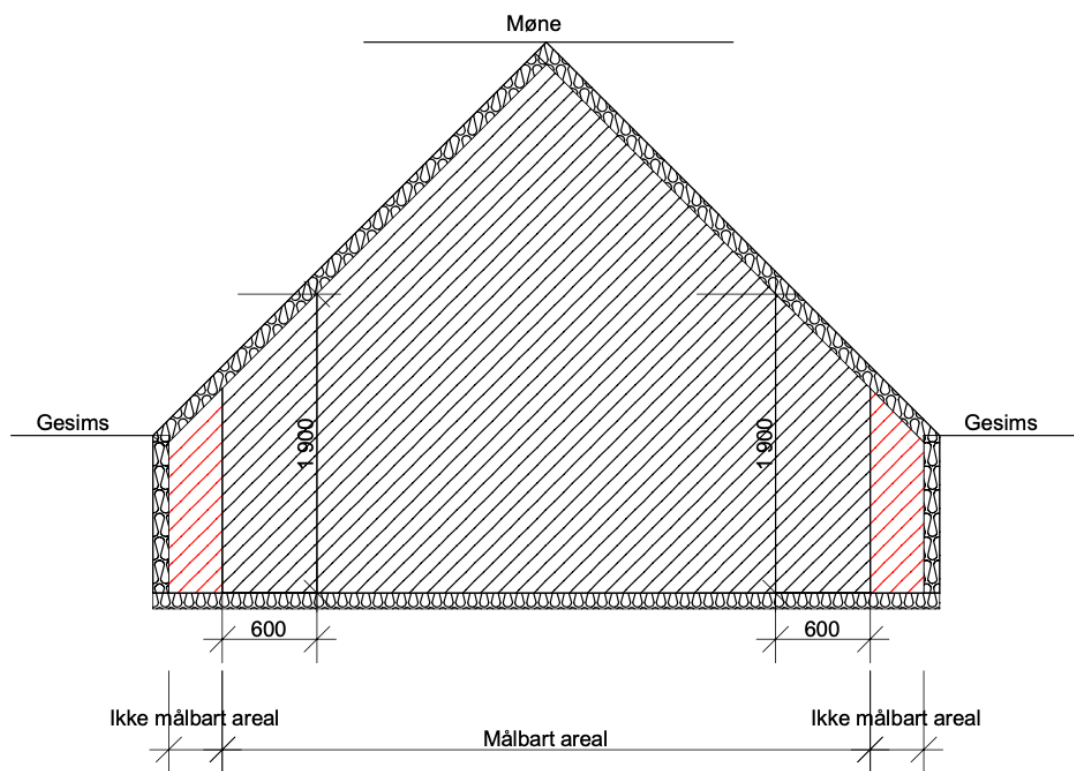
4.5. Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?

Forskningsspørsmålet ønsker å belyse hvilke spesifikke faktorer som kan bidra til at en konvertering kan gi nødvendig økonomisk avkastning for en eiendomsutvikler. For å avdekke faktorene har det blitt tatt utgangspunkt i intervjuene som har vært gjennomført med EUTV1, EUTV2 og EUTV3, i sammenheng med funnene fra delkapittel 4.4, «Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?». Informantene er valgt ut som analyseenheter for forskningsspørsmålet, basert på deres tidligere erfaring knyttet til konvertering og salg av loftsleiligheter.

Takhøyde og knevegger

Innledningsvis under samtalen med EUTV1 kommer det frem at noen spesifikke faktorer må være til stede for at et loftsprosjekt skal være aktuelt for selskapet. Hovedfaktorene er volum,

trappeoppganger, sprinkling og pris. Under disse hovedfaktorene eksisterer det derimot en mengde underkategorier. Ifølge EUTV1 og EUTV3 bør takhøyden være på minst 3,5 meter. Dette for å etablere boenheter med tilfredsstillende takhøyde, etter de tekniske kravene til isolasjon og lufting er overholdt. De tekniske kravene til isolasjon og lufting, samt kravenes formål er redegjort for i kapittel 4.2. EUTV1 sier videre at loftet bør ha knevegger for at enn ikke skal miste store deler målbart bruksareal (BRA). I denne sammenheng trekker informanten frem at takets skråhet også påvirker mengden målbart areal. Målbart og ikke målbart areal er illustrert gjennom figur 20.



Figur 20: Målbart og ikke målbart areal. Egen figur, utarbeidet i samarbeid med kollega.

Trappeløp

Trappeløp blir også trukket frem av informant EUTV1 som en viktig underkategori. Dette på bakgrunn av at i de tilfeller hvor det kun eksisterer et trappeløp til loftsleiligheten, vil kravet til sprinkling, redegjort for i delkapittel 4.2.1 utløses. Dersom det eksisterer to trappeløp til loftsleiligheten, meddeler informanten at en ofte slipper å sprinkle, så lenge det ikke

etableres mer enn 4-5 boenheter på loftet. Dette stemmer overens med R1s erfaringer, som sier at det ofte gis dispensasjon fra heis ved etablering av 4-5 leiligheter, og at kravet til heis ikke anses som relevant dersom det bygges opp til 2 leiligheter. Som nevnt i delkapittel 4.2.1 følger kravet til sprinkling av kravet til heis. R1 legger til at dispensasjon likevel avhenger av hvordan enhetene ligger i forhold til hverandre, og hvordan utgangspunktet er byggeteknikk.

Byggekostnad

Samtlige av de inkluderte informantene sier det er kostbart og tidkrevende å konvertere et loft til bolig. EUTV1 sier kostandene knyttet til konvertering av loft til bolig de siste årene har økt med 30-40%. Derfor er det nå vanskeligere å finne loftsprosjekter med økonomisk potensiale, enn hva det var tidligere. Dette medfører at flere prosjekter blir forkastet. Informant EUTV3 meddeler at selskapets siste loftsprosjekt kostet mellom 45 000,- til 50 000,- ink moms per kvadratmeter, og var lokalisert på Uranienborg i Oslo. Prosjektet inkluderte etablering av heis og sprinkling. Informantene sier at dette var et av hans dyreste loft-prosjekter, men informerer om at boenhetene antakeligvis kan selges for en langt høyere kvadratmeterpris på det åpne markedet. Likevel bemerker informanten at byggearbeidet ved slike prosjekter tar tid, og at marginene er dårlige. Informant EUTV1 sier at dersom det skal benyttes 30 000,- per kvadratmeter, er enn nødt til å selge for 110 000,- per kvadratmeter. Dette på bakgrunn av at det påløper andre kostnader ved siden av, som interne kostnader, meglerkostnader og finansieringskostnader. I tilfeller hvor det skal bygges for en høyere kostnad enn 30 000,-, er enn ifølge informanten avhengig av at det bygges på en geografisk lokasjon som gir høy kvadratmeterpris. Utover disse faktorene nevner informantene at selgers (eierseksjonssameiet) prisforventning ikke kan være i for stor kontrast til kjøpers (eiendomsutvikler). Dette for at prosjektet skal være gjennomførbart for en eiendomsutvikler.

4.5.1. Oppsummering

Ut ifra analysen og funnene virker det å være noen bestemte faktorer som bidrar til at konvertering av loft til bolig kan gjøres med nødvendig økonomisk avkastning. Takhøyde på minimum 3,5 meter nevnes som en viktig faktor for at boenheten skal innfri kravene i TEK17, og samtidig få gode estetiske kvaliteter. Knevegger og takets skråhet bemerkes også som sentrale faktorer, basert på at det påvirker boenhetens BRA, og med dette det salgbare arealet.

Utover dette trekkes to trappeløp, og etablering av 4-5 boenheter frem som viktig faktor. Denne faktoren gjør at utvikleren potensielt kan få dispensasjon fra heiskravet, og videre fra kravet til sprinkling. I tillegg til de øvrige funnene viser analysen at byggekostnadene for konvertering av loft til bolig er høye, i sammenheng med at byggearbeidet er tidkrevende. Ut ifra funnene bør det tas utgangspunkt i en byggekostnad på 30 000,- til 50 000,- per kvadratmeter, avhengig av loftets geografiske lokasjon, forventede salgssum og behov for etablering av heis. Som bemerket i *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder* i delkapittel 1.4, vil prosjektlønnsomhet uavhengig av geografisk lokasjon, variere i samsvar med eiendomsmarkedets konjunkturer.

4.6. Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?

Samtlige av informantene har vært involvert i denne fasen av informasjonsinnhenting, og vil i kombinasjon med «Livssyklus-teorien», «Retningslinjer og saksbehandlingsregler ved konvertering av loft til bolig» og «Krav og utfordringer» redegjort for i delkapittel 2.3.1, 2.4.2 og 4.2.1 danne grunnlaget for funnene. Kapittel 4.6 er delt inn i tre delkapitler: 4.6.1: fordeler, 4.6.2: ulemper og 4.6.3: oppsummering. I delkapittel 4.6.1 søkes det å besvare hvilke fordeler konvertering av loft til bolig har for samfunn og miljø, bygårder, eierseksjonssameier og beboere. I delkapittel 4.6.2 vil derimot kun eierseksjonssameienes og beboernes ulemper belyses. Dette på bakgrunn av at det ikke eksisterer funn i studien som tilsier at konvertering av loft til bolig har negativ innvirkning på samfunn, miljø eller fortetting. En eiendomsutviklers utfordringer ved konvertering av loft til bolig belyses henholdsvis i besvarelsen av forskningsspørsmål 5, delkapittel 4.7. Sett i sammenheng vil delkapitlene 4.6.2 og 4.7 kunne vise funnene fra begge perspektiver.

4.6.1. Fordeler

Miljøvennlig fortetting

Informantene EUTV1, EUTV3, R1 og R2 trekker alle frem de miljømessige fordelene ved å bygge i eksisterende bygningsmasse. Informant EUTV1 sier innledningsvis at ved å benytte konvertering av loft til bolig som et virkemiddel for fortetting, vil det fortettes sentralt i Oslo gjennom områder som allerede har etablert infrastruktur. Ved at veier, kloakk, kabelføringer,

elektrisitet og internett allerede er etablert i og rundt bygården, bidrar dette til at eiendomsutvikleren slipper graving og fundamentering. I hovedsak medfører dette at eiendomsutvikleren kun plasserer en begrenset masse med materiell på loftet. Som fremhevet i delkapittel 1.1, utgjør byggevarene 80% av utslippene fra sektoren. Ved å utvikle og utnytte eksisterende bygningsmasse og infrastruktur, kan klimagassutslippet reduseres betraktelig meddeler EUTV1. Informanten tilføyer at de fleste konverteringsprosjekter er lokalisert sentralt, og reduserer behovet for bil. I henhold til delkapittel 2.5, kan dette bidra til å skape gode miljømessige og levende byrom, med lav hastighet. EUTV1 informerer videre om at selskapet har fått utarbeidet et klimagassregnskap fra Rambøll på et tidligere prosjekt, og legger til at de fleste konverteringsprosjekter har relativt like klimagassutslipp. Dette regnskapet viste at klimagassutslippene var 66% lavere enn ved utvikling av tilsvarende antall leiligheter i et nybygg. Ved selskapets neste prosjekt skal det gjøres enda flere miljømessige tiltak, og EUTV1 mener dette kan bidra til at klimagassutslippene reduseres ned til 75%, sett opp imot nybygg. Informanten forteller at regnskapet ikke inkluderer reduksjonen i klimagassutslipp som kommer av at det ikke asfalteres nye veier, legges rørføringer eller kloakk.

Utover disse vurderingene trekker EUTV3 frem at bærekraft blir godt ivaretatt gjennom TEK17, og at kravene som stilles til isolering og vinduer bidrar til økt grad av bærekraft i bygården. Informanten begrunner dette med at byggets energiforbruk vil reduseres som følge av at enhetene på toppen følger TEK17. Dette sammenfaller med EUTV2s vurdering, men informanten legger også til at solcellepaneler kan innlemmes i takflaten, som et tiltak for å tilføre bygget grønn energi. SL informerte om at installasjon av solcellepanel på tak var foreslått av en beboer i eierseksjonssameiet.

Statlige og kommunaleplaner

Som et supplement til delkapittel 4.4, «Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheter for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest». Bemerkes det i henhold til EUTV1s kommentar under «miljøvennlig fortetting» og Sequoias analyse, henvist til i delkapittel 1.1, at det eksisterer et stort utviklingspotensial for konvertering av loft til bolig sentralt i Oslo. Ved at utviklingen foregår sentralt følges *Kommuneplan for Oslo 2018: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi*, med tanke på kommunens ambisjoner om en banebasert byutvikling, samt føringene som uttrykker at utvikling skal skje gjennom fortetting

i eksisterende bysituasjon. I henhold til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging* kan økningen av transportbehovet også dekkes gjennom bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Dette kan gjøre det enklere å få søknader innvilget av plan- og bygningsetaten. Samtidig som indre by vest, i henhold til delkapittel 2.5, oppnår miljømessige gevinster ved TOD.

Økonomisk og miljømessig bærekraftige bygårder

Gjennom livssyklusteorien beskrives det hvordan en bygårds eiendomsverdi synker i takt med elde av bygningsmasse og vedlikehold- og moderniseringsbehov. I henhold til modellen vil utvikling, rehabilitering og modernisering av bygningsmassen øke eiendomsverdien i sammenheng med tiltakene som er gjennomført. På spørsmål om bygårders generelle vedlikeholdsbehov, kommer det frem at mange av bygårdene i Oslo indre by vest har etterslep på vedlikehold, rehabilitering og modernisering. I henhold til dette sier informant R2:

«Det er dessverre et ideal i en del eierseksjonssameier at det skal koste minst mulig å bo der, noe som medfører at sameiet alltid er på etterskudd økonomisk»

Samtlige av informantene trekker frem at et salg av loftsarealer vil gi eierseksjonssameiet kapital, som kan benyttes til å vedlikeholde og oppgradere bygget. R2 og EUTV1 informerer om at de vanligste vedlikeholdsbehovene til eldre bygårder er fasade, tak og utskifting av vinduer. Når det gjelder oppgraderinger nevnes balkonger mot bakgård og fornyelse av rør som de vanligste elementene. SL trekker frem rørfornyelse som et oppgraderingsbehov i bygården, men at byggets fasade nylig har blitt rehabilitert. Utover dette fremhever SL verdien av heis i eierseksjonssameiet. Informanten mener dette kan øke både eiendommen og boligens verdi, spesielt for boligene lokalisert i 2 etasje og oppover. Denne vurderingen får oppslutning av både informant R1 og EUTV1. Informant R1 sier at heis i en bygård i Oslo indre by vest, vil kunne gjøre boligene svært mye mer verdt. EUTV1 mener heis vil være en fordel for hele bygget.

Videre opplyser R2, EUTV2 og EUTV3 om at eierseksjonssameier som har behov for kapital, i større grad er åpne for å selge loftsarealer. EUTV3 sier det er vanlig å selge loftsarealer for å finansiere vedlikehold. Ifølge R2 er vedlikeholdsarbeid i bygårder ikke valgfritt, og styret er pliktig til å gjennomføre dette. Det er en konsensus blant informantene om at det er positivt

dersom eierseksjonssameiet kan få inn kapital uten å øke felleskostnadene, samtidig som bygården oppgraderes med for eksempel heis. Ved siden av dette kan den innhentede kapitalen benyttes til vedlikehold og rehabilitering av bygården, uten at det påvirker beboerne økonomisk. I henhold til livssyklusmodellen kan dette bidra til at eiendomsverdien øker, basert på at «K» inntreffer i etterkant av salg av loftsareal. Dette kan bidra til at eiendomsverdien treffer «U», og at eiendommen på denne måten igjen når HBU.

Brannsikkerhet

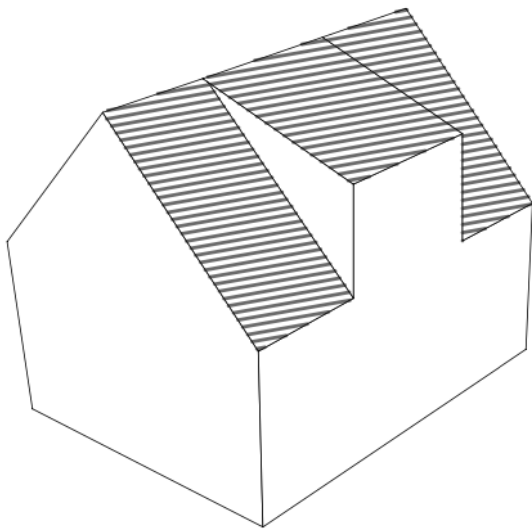
Informant EUTV1 sier at loft på bygårder bygd mellom 1890-1930, ofte er svært dårlig ivaretatt med tanke på brannsikkerhet. Ved ulike anledninger har selskapet blant annet funnet eldre usikrede ledninger og bomber fra andre verdenskrig. I kombinasjonen med at eldre loft som oftest er svært tørre, vil det ved antennelse ta svært kort tid før loftet er overtent og brannen får mulighet til å spre seg.

Som utforsket i kapittel 4.2.1, stilles det fra plan- og bygningsetatens side svært strenge krav til brannsikkerhet, blant annet til oppdeling av egne brannceller. Dette trekker EUTV1 frem som en fordel ved konvertering av loft til bolig. Med tanke på at det ved utvikling av loftsleiligheter etableres selvstendige brannceller, vil det ved en eventuell brann i en loftsleilighet ta tid før brannen sprer seg. Brannvesenet vil dermed være til stede før enn risikerer overtenning.

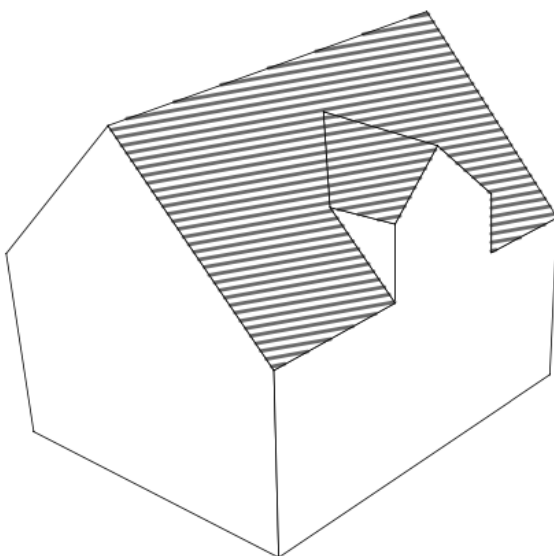
Kvaliteter ved etablert loftsleiligheter

Informantene EUTV1, EUTV2, EUTV3 er relativt samstemte i sine vurderinger av hva som er å anse som kvalitetene til en etablert loftsleilighet. Hovedfordelen som trekkes frem er at en bor på toppen av bygården med god utsikt, og er skjermet fra støy. Ved siden av denne vurderingen, har informantene inntrykk av at kjøperne verdsetter kombinasjonen av eldre og synlige konstruksjoner, med nye og moderne produkter. EUTV3 bemerker at loft kan utvikles til å bli spektakulære boliger med gode arealer og lysforhold, men at dette ofte avhenger av at det bygges oppløft/opplett eller ark. Oppløft/opplett illustreres i figur 21, og ark i figur 22. Utover dette redegjøres det i delkapittel 2.4.2, for kravene som stilles til bokkvalitet og tilgjengelighet i en loftsleilighet. Informant R1 sier at kravene til tilgjengelighet ved utvikling av loftsleiligheter står sterkt, og at dette er et område plan- og bygningsetaten fokuserer på.

Dette bidrar til at loftsleilighetene som bygges, blir etablert med god bokvalitet og tilgjengelighet. Dette gjør boligene beboelige, selv om en skulle være utsatt for en skade, sykdom eller lignende (Oslo kommune, 2015a, s. 10). Jeg ønsker likevel å bemerke at det kan gis dispensasjon fra krav om heis, uavhengig av kravet til tilgjengelighet. R1 sier at dette handler om at heis kan komme på et senere tidspunkt. Derfor er kravet til tilgjengelighet relevant, uavhengig av om heis blir etablert på tidspunktet loftet utvikles.



Figur 21: Oppbygg/takopplett. Egen figur, utarbeidet i samarbeid med kollega.



Figur 22: Ark. Egen figur, utarbeidet i samarbeid med kollega.

4.6.2. Ulemper

Flere av ulempene som oppstår ved konvertering av loft til bolig oppstår i eierseksjonssameiet og bygården. Innledningsvis i samtalen med informant R1 kommer det frem at rå-tomt prisen for et loft er relativt lav, sett i sammenheng med ulempene sameiet settes ovenfor. Både informant R1 og R2 bemerker at salg av loftsarealer kun resulterer i en større betaling, og at dette ikke vil være en større vedvarende inntektskilde. SL bemerker likevel at det vil bli flere personer som deler utgiftene til sameiet. I sammenheng med dette sier R2 at det kan oppstå et klaseskille i gården basert på at sameiet får noen moderne boliger, mens resten av boligene i eierseksjonssameiet ofte kan være av moderat stand. SL sier at dersom det utvikles loftsleiligheter i bygården, vil eierseksjonssameiet antakeligvis få inn andre type beboer, enn de som bor der i dag. Dette da flere av beboerne per dags dato er eldre. Utover dette trekker samtlige av informantene frem tap av fellesarealer som en klar ulempe, og nevner blant annet tap av bod. Som det fremkommer av delkapittel 2.4.2, informerer også R2, EUTV1, EUTV2 om at bygningsarbeidet kan anses som krevende for sameiet og beboere, spesielt for de som bor i øverste etasje av bygården, i forkant av utviklingen. Disse beboerne opplever den største belastningen, med tanke på at de ikke lenger bor øverst, og i tillegg utsettes for stor grad av støy under etableringen av boligene. Selv om det fremkommer av delkapittel 2.4.2, at utbygger skal redusere belastningen for beboerne så mye som mulig, presiserer R2 at sameiet er nødt til å sette retningslinjer i forkant av utvikling. Dette med tanke på arbeidstider, lagring av materiell og tilfeldig ødeleggelse. R2 trekker også frem viktigheten av at eierseksjonssameiet sørger for at mulige utgifter ved de nye boenhetene ikke faller på eierseksjonssameiet, som for eksempel vedlikeholdsansvar. Eksempel på feil som kan oppstå under konvertering av loft til bolig, og videre belaste eierseksjonssameiet økonomisk er redegjort for under delkapittel 4.2.1, «tak». Tar ikke eierseksjonssameiet denne forholdsregelen kan eierseksjonssameiet ifølge R2, få svært store kostnader knyttet til konverteringen.

4.6.3. Oppsummering

Som det kommer frem av analysen og funnene har konvertering av loft til bolig flere ulike fordeler. Analysen viser at utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og infrastruktur ved utvikling av eiendom, i stor grad reduserer sektorens negative innvirkning på miljø og klima. Samtidig sørger TEK17 for at både miljø og bokvalitet ivaretas ved etablering av boenhetene. Utover dette viser funnene fra delkapittel 4.4, «Hvordan påvirker kommunenes fortetningsstrategi muligheten for konvertering av loft til bolig?», at konvertering i stor grad forholder seg til retningslinjene i statlige og kommunale planer. Ved siden av dette antyder analysen i 4.6.1, at flere eierseksjonssameier i Oslo indre by vest har svak økonomi, og etterslep på vedlikehold. Ved at eierseksjonssameiet innhenter kapital og oppgraderinger gjennom salg av loftsarealer, kan eierseksjonssameiet potensielt få en bærekraftig økonomi, uten at felleskostnadene økes. Kapitalen kan benyttes til å vedlikeholde, rehabilitere eller oppgradere bygården, som i henhold til livssyklusteorien kan øke eiendomsverdien. Avhengig av hvordan bygården vedlikeholdes, rehabiliteres eller oppgraderes kan for eksempel bygårdens energiforbruk reduseres ved utskifting av vinduer. Ved siden av dette medfører konvertering av loft til bolig etablering av selvstendige brannceller, som bidrar til å øke byggets brannsikkerhet. Samlet sett kan konvertering av loft til bolig bidra til økonomisk og miljømessig bærekraftige eierseksjonssameier og bygårder. Ved konvertering av loft til bolig etableres det for øvrig boenheter med særpreg og utsikt, skjermet for støy. Disse boenhetene tar hensyn til mennesket sanser og vil være tilrettelagt for ulike type mennesker, på bakgrunn av plan- og bygningsetatens krav og håndhevelse av kravene til tilgjengelighet.

Konvertering av loft til bolig kan også medføre ulemper for bygården, eierseksjonssameiet og beboerne. Tomteprisen for et rå-loft er relativt lav, og eierseksjonssameiet vil ifølge R1 og R2 ikke få en større vedvarende kontantstrøm av salget. Eierseksjonssameier vil forøvrig få flere beboere, som betaler fellesutgifter. Men nye beboere, i dyre og moderne leiligheter, kan medføre et klasseskille i gården dersom de andre leilighetene er moderate. Utover disse ulempene vil beboerne miste deler av fellesarealene, som blant annet lagringsplass. Samtidig vil beboerne i stor grad påvirkes av byggearbeidet, som kan medfører både støy og lagring av materiell i fellesarealer. Ved siden av disse ulempene tar eierseksjonssameiet en risiko. Risikoen kommer av at de etablerte boenhetene kan ha feil og skjulte mangler, som kan ha negativ innvirkning på eierseksjonssameiets økonomi og beboere.

4.7. Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?

Utfordringene som gjør seg gjeldende for en eiendomsutvikler befinner seg ofte på et byggeteknisk eller planmessignivå, men kan også oppstå innad i eierseksjonssameiet. For å belyse forskningsspørsmålet tas det utgangspunkt i det teoretiske rammeverket og funnene fra delkapitlene «Retningslinjer og saksbehandlingsregler ved konvertering av loft til bolig», «*Loftsveileder*: Byggetekniske utfordringer og tekniske krav» og «Krav og utfordringer» utforsket i 2.4.2, 4.2. og 4.2.1, i kombinasjon med informantenes erfaringer. I delkapittel 4.7.1 utforskes planmessige utfordringer knyttet til konvertering av loft til bolig, og videre i delkapittel 4.7.2 tas det i kontrast til delkapittel 4.6.2, for seg ulike utfordringer en eiendomsutvikler opplever innad i et eierseksjonssameie. I delkapittel 4.7.3 vil det gis en oversikt over hvilke byggetekniske utfordringer som kan oppstå ved konvertering av loft til bolig. Avslutningsvis følger en oppsummering i delkapittel 4.7.4.

4.7.1. Planmessige utfordringer

Det er en felles konsensus blant informantene EUTV1, EUTV2, EUTV3 og SL om at dialogen med plan- og bygningsetaten kan oppleves som utfordrende og komplisert.

Informant EUTV3 sier at en ved konvertering av loft til bolig risikerer å bruke mye penger på prosjektering, og fortsatt få avslag fra plan- og bygningsetaten ved byggesak. Konverteringsprosjekter bærer derfor en svært stor risiko. Informantene EUTV1, EUTV2 og EUTV3 opplever plan- og bygningsetaten som uforutsigbare, og informerer om at det kan være utfordrende å få en byggetillatelse ved konvertering. Informantene mener regelverket kan bli ulikt håndhevet, og at saksbehandleren har innvirkning på byggesaken. Informantene informerer videre om at individuelle vurderinger påvirker byggesøknaden, og EUTV3 har tidligere opplevd å få avslag på sin byggesøknad selv om alt var innenfor gjeldende regelverk. Informant SL trekker også frem lang saksbehandlingstid som en ulempe hos både plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Både informant EUTV1 og R1 bemerker at en søknad som omhandler konvertering av loft til bolig er komplisert. EUTV1 informerer om at reglene må forstås godt i forkant av en

søknadsprosess. R1 bemerker at det ved søknad om konvertering av loft til bolig er mye praksis involvert, knyttet til hva som er korrekt. Nye aktører opplever spesielt utfordringer ved søknaden knyttet til tekniske krav, utforming og tiltaksklassene.

4.7.2. Utfordringer innad i eierseksjonssameiet

Ifølge R2 og EUTV1 kreves det i eierseksjonssameier 2/3 flertall for å kunne selge lofts arealene. EUTV1 sier at selskapet vanligvis arbeider med et eierseksjonssameie i cirka to år før de eventuelt oppnår et positivt vedtak på generalforsamlingen. Ifølge informanten vitner dette om at konvertering av loft til bolig er en tidskrevende prosess, både i forkant og underveis i byggearbeidet. Utover dette informerer R2 om at det ofte eksisterer en generell skepsis til endring i eierseksjonssameier, og dette er noe som kan bremse konverteringsprosjekter. Informantene informerer også om at de ikke har opplevd at eierseksjonssameier gjennomfører konverteringsprosjekter som et samfunnsnyttig tiltak. Informantene er samstemte i at insentivene for salg av lofts arealer er inntekt til eierseksjonssameiet og eventuelt etablering av heis. Som tidligere nevnt i 4.5, trekker blant annet EUTV1 frem eierseksjonssameiets prisforventning som en utfordring. Prisforventningen kan være i kontrast til kjøpers, noe som medfører at prosjektet ikke vil bli økonomisk lønnsomt, og videre forkastes.

4.7.3. Byggetekniske utfordringer og tekniske krav

Informantene er samstemte i at konvertering av loft til bolig er en komplisert og utfordrende form for eiendomsutvikling. Informant R2 beskriver utfordringen på følgende måte: «en bygger inn et fremmedlegeme i en bygningskropp som ofte er konstruert for noe annet», og EUTV1 kategoriserer det som komplisert å implementere TEK17 i et bygg fra 1890. Ifølge R1 har bygårder fra 1890 ofte etasjeskiller i tre, og er i hovedsak en tre konstruksjon.

Byggetekniske utfordringer

Som bemerket i delkapittel 4.2, er prosjektering av høy kvalitet viktig for konverteringens resultat. I denne fasen må det blant annet settes av plass til innvendig isolasjon og lufting over isolasjonssjiktet (Oslo kommune, 2015a, s. 31). Både *loftsveileder* og EUTV3 fremhever viktigheten av god prosjektering, og EUTV3 informerer om at mangelfull prosjektering i tidlig fase kan få store konsekvenser for både eierseksjonssameiet, beboere, bygården og andre. Informanten bemerker at konsekvensene kan være dannelse av istapper som et resultat av kondens, og at dårlig sikring fører til at gjenstander faller ned fra taket. I delkapittel 4.2.1 fremkommer det at prosjektering og utførelse generelt må være av høy kvalitet, basert på at etterisolering av tak gjør det mer utfordrende å oppdage vannlekkasjer på et tidlig stadie. Ifølge R2 og «Krav og utfordringer», redegjort for i delkapittel 4.2.1, har vannlekkasjer fra takterrasser skjedd regelmessig de seneste årene, og medført store skader på bygårder. Lekkasje kan utsette byggkonstruksjonen for angrep av hussopp (Oslo kommune, 2015a, s. 35). EUTV3 trekker også frem lekkasjer fra Velux-vinduer som vanlig.

I henhold til lufting kan dette ifølge EUTV3 etableres enten på utsiden eller innsiden av taket. Etableres luftingen på utsiden kan dette ofte medføre at hele taket må byttes. Ved etablering på innsiden, vil det ifølge informanten være behov for mer arbeid på innsiden av bygget, gjennom blant annet etablering av takhatter.

Informantene EUTV1, EUTV2 og EUTV3 informerer også om at rigg forhold er en utfordring ved konvertering av loft til bolig i sentrale områder. Spesielt trafikkerte gater som for eksempel Waldemar Thranes gate i Oslo anses som utfordrende. Utfordringen har en rekke ulike løsninger, men krever ofte at eiendomsutvikleren må budsjettere noe høyere på dette punktet. Løsninger som trekkes frem er leie av heiser eller kraner, samtidig som enn leier areal av kommunen eller kompenserer naboen for bruk av deres tomt.

Informant EUTV1 meddeler at bygging ved konvertering av loft til bolig er svært ressurskrevende. Dette basert på at byggetegningene som oftest må revideres x-antall ganger hos arkitekt, på bakgrunn av uforutsette hendelser. Informanten informerer om at eldre tegninger ofte ikke er presise, noe som kan medføre at bjelker finnes på steder hvor de ikke var forventet. EUTV3 informerer om at bjelker også ofte må forsterkes. Dette kan ha

sammenheng med at eldre bygårder ofte har liten eller ingen beregningsmessig bæreevne i reserve for den belastningen utvikling av loft medfører, som redegjort for i delkapittel 4.2.

Heis og automatisk sløkkeannlegg

Heis og automatisk sløkkeannlegg (sprinkling) blir av informantene trukket frem som hovedutfordringen ved konvertering av loft til bolig. EUTV1 informerer om at selskapet i stor grad unngår konverteringsprosjekter hvor sprinkling må etableres, og informant EUTV3 opplever kravet til sprinkling som rigid. Kravene og retningslinjene til heis og sprinkling er redegjort for i delkapittel 4.2.1 og utforsket i delkapittel 4.5, og vil dermed ikke bli ytterligere redegjort for i dette kapitlet. EUTV1 informerer om at konverteringsprosjekter som inkluderer etablering av sprinkling ofte forkastes på bakgrunn av at selskapet må innhente samtykke fra alle beboerne i eierseksjonssameiet, for at sprinkling kan installeres i hele bygården. Da dette ifølge EUTV1 er svært vanskelig å oppnå, blir konverteringsprosjektene svært ressurskrevende med tanke på administrasjon. Utover dette trekker EUTV3 frem plassering av heis som krevende, og informerer om at plan- og bygningsetaten ofte er lite fleksible når det gjelder heisens plassering. I de tilfeller hvor en heissjakt må etableres er det ofte nødvendig å ta av fellesarealer og beboernes leiligheter. Ifølge samtlige av informantene er dette noe som sjeldent aksepteres av beboerne i eierseksjonssameiet. Informant EUTV3 mener at det i hovedsak er kravene til tilgjengelighet som har medført økningen i byggekostnader ved konvertering av loft til bolig de seneste årene. Til informasjon er kravet til heis, som nevnt i delkapittel 4.6.1, en del av kravene til tilgjengelighet.

4.7.4. Oppsummering

Når det angår de planmessige utfordringene ved konvertering av loft til bolig, viser det seg at det eksisterer en felles konsensus blant informantene om at dialogen med plan- og bygningsetaten er komplisert og utfordrende. Informantene viser til at et konverteringsprosjekt er komplisert, på bakgrunn av at regelverket og retningslinjene blir håndhevet på ulike måter, og kan bære preg av individuelle vurderinger. Ved siden av dette er søknadsprosessen ved et konverterings-prosjekt utfordrende, og kan by på problemer dersom enn ikke har oversikt over regelverket.

Informantene trekker videre frem at konvertering av loft til bolig er en tidkrevende prosess, og at det ofte også kan oppstå problemer innad eller med eierseksjonssameiet. Hovedinsentivet for salg av loftsarealer er ifølge informantene å innhente kapital til eierseksjonssameiet, eller få etablert heis uten å øke felleskostnadene.

De byggetekniske utfordringene som gjør seg gjeldende under konvertering av loft til bolig synes å være både komplekse og varierte. Byggeteknisk fremheves det i analysen at prosjektering vil være et sentralt punkt. Prosjekteringen av høy kvalitet viser seg å være viktig under konvertering av loft til bolig. Dette basert på at konsekvensene av dårlig prosjektering kan være store både for bygården og eierseksjonssameiet, med tanke på skader på bygningsmassen og fremtidige utgifter. Rigg trekkes også frem som en utfordring. Ved konvertering av loft til bolig er en avhengig av rigg basert på at boligen er lokalisert på toppen av bygården, samtidig som det ofte må gjøres endringer i takkonstruksjon ved for eksempel etablering av lufting. Utover dette anses etablering av heis som en stor utfordring for en eiendomsutvikler, på bakgrunn av at etablering av heis utløser kravet til sprinkling. Sprinkling fremheves av informantene som en av hovedutfordringene ved konvertering, og meddeler at dette krever mye administrativt arbeid opp imot beboere i eierseksjonssameier. Ved siden av dette kan det ifølge informantene også oppstå utfordringer i henhold til plasseringen av heis.

Ved konvertering av loft til bolig bør eiendomsutvikleren inkludere samtlige av de nevnte utfordringene i eiendomsutviklingsprosessen, ved åttetrinnsmodellen. Dette på bakgrunn av at prosjektets økonomiske fundament dannes i trinn 1 og 2, og det bør dermed tas forbehold om at de nevnte planmessige og byggetekniske utfordringene kan forekomme i trinn 4 og 6.

5. Konklusjon og avsluttende refleksjoner

Målsetningen med oppgaven har vært å besvare hovedproblemstillingen «Hva er betingelsene for fortetting i Oslo indre by vest gjennom konvertering av loft til bolig?». Problemstillingen besvares gjennom 5 ulike forskningsspørsmål, etterfulgt av en redegjørelse for funnenes implikasjoner i 5.7, som inkluderer betraktninger rundt teoretiske- og praktiske implikasjoner ved oppgaven. Masteroppgaven avsluttes med en kritisk vurdering av oppgaven i 5.7.1, og forslag til videre forskning i 5.7.2.

5.1. Hvordan påvirker avstanden fra CBD Vest muligheten for konvertering av loft til bolig?

Delkapittel 4.3 viser at det eksisterer en sammenheng mellom avstanden til CBD Vest og eiendomsprisene i Oslo, i henhold til monosentrisk byteori. Sett i sammenheng med den demografiske statistikken i 4.3.2 illustreres det en korrelasjon mellom avstand, eiendomspriser, CBD vest og demografi. Eiendomsprisene i indre by vest indikerer at konverteringsprosjekter i området vil oppnå en høyere salgssum enn andre geografiske lokasjoner i Oslo. Basert på at byggekostnaden er relativt lik over hele Oslo, vil dette gjøre et positivt utslag på prosjektlønnsomheten ved konvertering av loft til bolig i indre by vest. Dette illustrerer at indre by vest er et velegnet område for konvertering av loft til bolig.

Implikasjoner

Uavhengig av denne sammenhengen oppleves en teoretisk implikasjon ved monosentrisk byteori i henhold til CBD Vest og eiendomspriser. Dette på bakgrunn av Gamle Oslos nærhet til CBD Vest, sett i sammenheng med områdets eiendomspriser. I henhold til monosentrisk byteori skulle Gamle Oslo vært bydelen med nest høyest eiendomspriser i Oslo. I kombinasjon med figur 16 som viser variasjon i grafens nedadgående linje, illustreres det samlet sett både sammenhenger og avvik fra monosentrisk byteori gjennom analysen i 4.3.

5.2. Hvordan påvirker kommunens fortettingsstrategi muligheten for utvikling av loft til bolig i Oslo indre by vest?

Som undersøkt i delkapittel 4.4 påvirkes mulighetsrommet ved konvertering av loft til bolig av kommunens arealstrategi. Dette på bakgrunn av at plan- og bygningsetaten har det overordnede ansvaret for arealplanlegging og plan- og byggesaksbehandling i Oslo (Oslo kommune, u.å.b). Både arealplanlegging og plan- og byggesaksbehandling har innvirkning på konverteringsprosjekter, som illustrert gjennom figur 18. Av delkapitlene 1.3.1 og 4.4.1, kommer det frem at Oslo kommune legger til rette for fortetting i indre by vest, gjennom sin arealstrategi som fremgår av kommuneplanen. Både av delkapittel 1.1, og av informant R1 bemerkes det at kommunen ønsker større grad av utvikling i eksisterende bygningsmasse. Av både kommunen og informantene anses konvertering av loft til bolig som et velegnet virkemiddel for utvikling av eksisterende bygningsmasse. Ved at de ansvarshavende, Oslo kommune og plan- og bygningsetaten, ønsker økt grad av både fortetting og utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, forsterkes muligheten for en økning i antall konverteringsprosjekter. Analysen viser at håndhevelsen av regelverket til en viss grad tilrettelegger for utvikling av loft. Blant annet anses ikke kravet til heis som relevant ved etablering av opptil to boenheter, og det gis ofte dispensasjon fra heis ved etablering av opptil 4-5 boenheter. Utover dette eksisterer det ingen omfattende områdereguleringer eller VPOR for indre by vest, noe som forenkler prosessen ved konvertering av loft til bolig. En eiendomsutvikler bør likevel være observant på plan- og bygningsetatens håndhevelse av utformingsprinsippene, og områder under reguleringen «spesialområde bevaring». Både reguleringen og utformingsprinsippene påvirker mulighetsrommet ved utvikling av loft, gjennom retningslinjer knyttet til utforming og fasade.

Implikasjoner

I hovedsak observeres det gjennom analysen en positiv holdning til konvertering av loft til bolig, fra de ansvarshavende myndigheter. Likevel viser analysen hvordan konvertering av loft til bolig er underlagt en rekke regler og retningslinjer. Disse faktorene i sammenheng med kommunens arealstrategi har som nevnt stor påvirkningskraft på et konverteringsprosjekts «mulighetsrom», gjennom elementene: regulering og tomt. Faktorene fastsetter

retningslinjene for hva som kan gjennomføres på loftet, og kan med dette påvirke konverteringsprosjektets økonomiske lønnsomhet.

5.3. Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?

Som bemerket av både Holsen i 1.4, The Real Estate System i 2.1 og analysen i 4.5, «Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning», er økonomisk lønnsomhet for en eiendomsutvikler vitalt for at kommersiell utvikling av eiendom kan finne sted. Studien har kartlagt noen spesifikke faktorer som kan bidra til nødvendig økonomisk lønnsomhet ved konvertering av loft til bolig.

Areal

Boenhetens målbare areal anses som et sentralt punkt. Som informant EUTV1 nevner i analysen, betaler en eiendomsutvikler for BTA, men får betalt for BRA ved salg. Det målbare arealet kan dermed anses som boenhetens salgbare areal. Analysen i 4.5 illustrerer dermed viktigheten av mengden salgbart areal ved konvertering av loft til bolig, i forhold til økonomiske lønnsomhet. I denne sammenheng trekkes knevegger og takets skråhet frem som avgjørende faktorer. Disse faktorene har stor innvirkning på boenhetens målbare areal, og avgjør hvor langt ut i boenheten en må bevege seg før enn møter målbart areal. Kneveggene bidrar i hovedsak til å redusere takets skråhet, og bidrar med dette til å skape større grad av BRA. Figur 20 illustrerer målbart og ikke-målbart areal gjennom en figur som inkluderer knevegger.

Dispensasjon fra heis og sprinkling

Kravet til heis og sprinkling kan ifølge flere av informantene påvirke lønnsomheten til et konverteringsprosjekt. I delkapittel 4.7, utforskes kravet til heis, og analysen viser at det i hovedsak er kravet til sprinkling som anses som ressurskrevende for eiendomsutviklerne. I denne sammenheng fremheves viktigheten av to trappeløp, til loftet og den fremtidige boenheten. I tilfeller hvor boenheten har to trappeløp, informerer både EUTV1 og R1 om at dispensasjon som oftest blir innvilget, dersom det ikke etableres mer enn 4-5 boenheter. Ved

etablering av 1-2 boenheter anses ikke kravet til heis som relevant. I hovedsak vil dispensasjon fra kravet til heis resultere i at eiendomsutviklerne slipper en økonomisk utgift, samtidig som administrativt ressurskrevende arbeid knyttet til sprinkling unngås. Spesifikke utfordringer knyttet til etablering av heis og sprinkling vil bli gjennomgått i 5.5, forskningsspørsmål 5.

Byggekostnad

Utover de nevnte faktorene kan byggekostnaden forstås som en sentral faktor for økonomisk lønnsomhet ved konvertering av loft til bolig. I analysen antydes det at eiendomsutvikler bør forvente en byggekostnad på mellom 30 000,- til 50 000,- per kvadratmeter i Oslo.

Byggekostnadene er som nevnt i delkapittel 2.6, «Mulighetsrommet», tilnærmet like over hele Oslo. To av informantene peker likevel på at marginene ved konvertering ofte er små, basert på at byggekostnadene ikke inkluderer interne kostnader, finansieringskostnader eller meglerkostnader. Ifølge EUTV1 blir marginene ved konvertering bedre dersom loftet befinner seg i et attraktivt område, på bakgrunn av eiendomsprisene. Dette funnet viser korrelasjon med funnene fra delkapittel 5.1, «Hvordan påvirker avstanden fra CBD vest muligheten for konvertering av loft til bolig». Utover dette ønsker jeg å trekke frem EUTV3s bemerkninger i 4.6.1, knyttet til opplett/oppbygg og arker. Som illustrert ved figur 13 vil disse elementene kunne gjøre konverteringen noe mer komplisert byggeteknisk, samtidig som byggekostnadene antakeligvis vil øke. Likevel vil elementene kunne tilføre boligen kvaliteter som kan øke kjøpernes betalingsvilje betraktelig.

Eierseksjonssameiers økonomi

Som det fremgår av delkapittel 4.6.1, opplever eierseksjonssameier regelmessig økonomiske utfordringer og etterslep knyttet til vedlikehold. En hovedårsak til at eierseksjonssameier befinner seg i en slik situasjon, er ifølge R2 at sameiet driftes uten tilstrekkelig økonomisk innbetaling fra beboerne. Svak økonomi i eierseksjonssameier med vedlikeholdsetterslep er ifølge informantene den vanligste grunnen til at eierseksjonssameier selger sine loftsarealer. Sett i sammenheng med analysen i 4.6.1 fremstår det som økonomi og vedlikehold er to sentrale faktorer ved salg av eierseksjonssameiers loftsarealer, til formål om konvertering til bolig. I henhold til selgersprisforventning, utforsket i 4.5, vil muligheten for kjøp av

loftsarealer være større i eierseksjonssameier med utfordringer knyttet til økonomi og vedlikehold, kontra veldrevne eierseksjonssameier uten et stort kapitalbehov.

Implikasjoner

Sammenhengen mellom disse elementene kan bidra til at et konverteringsprosjekt oppnår nødvendig økonomisk avkastning. Dersom en loftsleilighet kan etableres med stor grad av BRA i sammenheng med dispensasjon fra kravet til heis og sprinkling, i et område med høye eiendomspriser og hvor byggekostnadene ikke overstiger 50 000,- vil et økonomisk lønnsomt prosjekt kunne igangsettes. Imidlertid avhenger den økonomiske lønnsomheten også av selgersprisforventing (eierseksjonssameie). Som det fremkommer av analysen vil eierseksjonssameier med dårlig økonomi og vedlikeholdsetterslep være mer tilbøyelig til å selge sine loftsarealer, til formål om konvertering til bolig. Analysen indikerer at denne faktoren gjør det enklere for en eiendomsutvikler å oppnå enighet rund kjøpssum av loftsarealene.

5.4. Hvilke fordeler og ulemper har konvertering av loft til bolig?

Konvertering av loft til bolig gir ifølge analysen flere fordeler både for samfunn, miljø, eierseksjonssameier, bygårder og beboere. Samtidig avdekkes det i analysen at konvertering kan medføre ulemper, særskilt for bygårder, eierseksjonssameier og beboere, dersom det ikke tas forholdsregler i forkant av utvikling.

5.4.1. Fordeler

Miljøvennlig fortetting

Som det fremgår av delkapittel 4.6.1, er konvertering av loft til bolig å anse som en svært miljøvennlig form for eiendomsutvikling, sett i kontrast til nybygg. Ved å benytte eksisterende bygningsmasse som rammeverk for etablering av nye boenheter, reduseres klimagassutslippene betraktelig. Dette fordi bygningsmassen og infrastrukturen for boenhetene og område allerede er etablert, som ved for eksempel TOD. Funnet dokumenteres i delkapittel 4.6.1, gjennom Rambølls klimaregnskap knyttet til konvertering av loft til bolig.

Dette utgjør en stor kontrast til transformasjonsområder, som for eksempel Vulkan, hvor både bygningsmasse og infrastruktur måtte etableres. Utover dette etableres boenhetene i eldre bygårder, men i henhold til TEK17. Ifølge informantene medfører dette at boenhetene ivaretar miljømessige aspekter. Blant annet bidrar loftsleilighetene til å redusere bygårdens generelle energiforbruk, ved at disse boenhetene isolerer bygården langt bedre enn et tørkeloft. Fra et overordnet perspektiv er det rimelig å anta at den miljømessige gevinsten ved konvertering av loft til bolig kontra nybygg er markant.

Økonomisk og miljømessig bærekraftige bygårder

I eierseksjonssameier med svak økonomi, kan salg av loftsarealene forhindre at økonomiske byrder faller på beboerne, med tanke på kostnader knyttet til vedlikehold. Den innhentede kapitalen kan benyttes til å rehabilitere, vedlikeholde eller oppgradere bygården uten at det får økonomiske konsekvenser for sameierne. Flere av de vanligste formene for vedlikehold, utforsket i 4.6.1, vil kunne bidra til å øke bygårdens miljømessige bærekraft. I sammenheng med nye isolerende boenheter på toppen, vil blant annet utskifting av vinduer ha positiv effekt på bygården energiforbruk.

Selv om to av informantene i 4.6.3, bemerket at et salg av loftsarealer i hovedsak kun vil gi eierseksjonssameier en større utbetaling, kan et salg bidra til at eierseksjonssameier får en ny start. Dette avhenger imidlertid av at kapitalen benyttes til rehabilitering av bygården. I henhold til livssyklusteorien vil eiendomsverdien til bygården øke dersom den vedlikeholdes, rehabiliteres eller oppgraderes. Dersom eierseksjonssameier i etterkant av salg og rehabilitering, innfører en sunnere økonomisk drift, kan de bevege seg fra økonomisk uføre til bærekraftig økonomisk drift. På sikt vil også etablering av flere boenheter tilføre flere beboere til eierseksjonssameiet. Det vil dermed være flere beboere som deler på eierseksjonssameiets utgifter.

Brannsikkerhet

Ved at loftsarealer selges med formål om konvertering til bolig, viser analysen i 4.6.1 at bygårdens brannsikkerhet forbedres betraktelig. I forkant av utvikling blir loftet ryddet for brannfarlige gjenstander, samtidig som boligen i etterkant av utvikling vil være en selvstendig branncelle. I sammenheng med plan- og bygningsetatens håndhevelse av kravene til

brannsikkerhet og prosjektering i tiltaksklasse 3, redegjort for i delkapittel 2.4.2, er det tydelig at bygårdens brannsikkerhet økes betraktelig.

Kvaliteter ved konverterte loft

Ifølge informantene har konverterte loft flere unike egenskaper og elementer. Ved at boligen etableres på toppen av bygården vil beboerne få god utsikt, samtidig som de skjermes fra støy. I henhold til Gehl (2010, s. 43) i delkapittel 2.5, er dette gode kvaliteter for beboerne, som tar hensyn til deres menneskelige sanser. På innsiden av loftsleiligheten vil det eksistere en kombinasjon av eldre og moderne elementer, som informantene har inntrykk av at kjøperne verdsetter. Utover disse vurderingene etableres boenhetene i henhold til TEK17. I TEK17, § 12-2, fremkommer kravene til boligens tilgjengelighet. Sett i sammenheng med plan- og bygningsetatens håndhevelse av regelverket, utforsket i 4.6.1, vil boenhetene etableres med god tilgjengelighet. Tilgjengeligheten vil likevel påvirkes dersom det gis dispensasjon fra kravet heis.

5.4.2. Ulemper

Eierseksjonssameier og bygårder

Ulempene av størst alvorlighetsgrad omhandler feil og mangler ved etableringen av loftsleilighetene. Både av informantene og i 4.2.1, trekkes lekkasjer fra tak og takterrasser frem som alvorlig mangler, som regelmessig finner sted. Manglene kan i stor grad påvirke eierseksjonssameiets økonomi, og en av informantene bemerker dermed viktigheten av at eierseksjonssameiet fraskriver seg vedlikeholdsansvaret. Likevel gjør de mest fremtredende ulempene seg gjeldende for beboerne i eierseksjonssameiet. Ulempene er i hovedsak knyttet opp imot at beboerne mister fellesarealer og lagringsplass, i kombinasjon med at det foregår et omfattende og langvarig byggeprosjekt innad i bygården. Dette kan som utforsket i 4.6.2, medføre utfordrende situasjoner for beboerne.

Implikasjoner

I hovedsak kan konvertering av loft til bolig anses som en svært miljøvennlig og skånsom form for eiendomsutvikling, som kan bidra til å skape økonomiske og miljømessige bærekraftige eierseksjonssameier. Utover dette utvikles boenhetene på en måte som øker bygårdens brannsikkerhet, og videre ivaretar menneskets sanser. I denne sammenheng bør det trekkes frem at menneskets sanser ikke ivaretas underveis i byggeprosessen, da beboerne i bygården vil oppleve støy og uro. I tillegg trekkes det i analysen frem at konvertering kan få negative konsekvenser for bygården, eierseksjonssameie og beboere i etterkant av ferdigstilling. Eierseksjonssameiet er dermed nødt til å veie ulempene opp imot fordelene. I henhold til analysen kan et eierseksjonssameie ta forholdsregler i forkant av utvikling, som bidrar til at de negative konsekvensene minimeres. Uavhengig av dette vil eierseksjonssameie oppleve noen negative konsekvenser knyttet til selve byggeprosessen, men kan i etterkant etablere en bærekraftig miljømessig og økonomisk drift i henhold til livssyklusteorien.

5.5. Hva anser en eiendomsutvikler for å være de største utfordringene ved konvertering av loft til bolig?

Planmessige utfordringer

Uavhengig av at kommuneplanen og plan- og bygningsetaten har en positiv holdning til fortetting i sentrale områder gjennom utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, stiller plan og bygningsetaten strenge krav til både prosjektering, utførelse og utforming. Spesielt utformingsprinsippene, nevnt i 4.4.1 og 5.2, kan være utfordrende å forholde seg til som eiendomsutvikler. Den strenge håndhevelsen av utformingsprinsippet, som omhandler utvikling utenfra og inn, kan medføre at prosjekter forkastes. Dette basert på at planløsningen potensielt ikke vil være salgbar på det åpne markedet, eller at den ikke er byggeteknisk gjennomførbar. Samtidig kan reguleringen «spesialområde bevaring» begrense hvilke og antall loft som kan utvikles med økonomisk lønnsomhet, med tanke på kravene til utforming og volum.

Utover disse vurderingene viser «Planmessige utfordringer», i 4.7.1, at dialogen med plan- og bygningsetaten for flere av informantene oppleves som utfordrende. De opplever at

saksbehandlingen varierer, og ofte preges av individuelle vurderinger. Ifølge informantene medfører dette at regelverket blir utfordrende å forholde seg til. I denne sammenheng øker samtidig risikoen ved et konverteringsprosjekt, sett i forhold til kapitalen som er blitt investert i prosjektering, i forkant av byggesak. Samlet sett er det rimelig å anta at de nevnte faktorene gjør konvertering av loft til bolig mindre attraktivt for en eiendomsutvikler. Dette basert på uforutsigbarheten eiendomsutviklere møter hos plan- og bygningsetaten, kombinert med den økonomiske risikoen.

Utfordringer innad i eierseksjonssameier

Informant EUTV1 bemerket at selskapet gjennomsnittlig arbeider opp imot eierseksjonssameier over flere år, før et positivt vedtak er fattet. Dette støtter vurderingen om at konvertering av loft til bolig er en tidkrevende prosess. Bakgrunnen for dette kan være som informant R1 trekker frem, at det eksisterer en generell skepsis til endring i eierseksjonssameier. Utover dette eksisterer det flere elementer som kan skape motvilje innad i eierseksjonssameier. Blant annet ved at beboerne som nevnt mister fellesarealer, og at bygården for en periode omgjøres til en byggeplass. Sett i sammenheng kan dette skape en negativ holdning til fortetting gjennom konvertering av loft til bolig blant beboerne i eierseksjonssameier. Dersom et eierseksjonssameie har god økonomi og ikke ønsker heis, er det utfordrende å fastslå hva en eiendomsutvikler kan tilby eierseksjonssameiet og beboerne for at 2/3 flertall kan oppnås på generalforsamling.

Byggetekniske utfordringer

Av både informantene og i delkapitlene 2.4.2 og 4.2, presiseres viktigheten av prosjektering med høy kvalitet. Konsekvensene av mangelfull prosjektering kan som nevnt i 5.4.2, være fatale både for beboere, eierseksjonssameiet og bygården. Analysen i 4.7.3, «Byggetekniske utfordringer og tekniske krav», viser at utviklingen av et loft både er ressurs- og tidkrevende, spesielt når det gjelder prosjektering, rigg, revidering av byggetegninger og uforutsette hendelser. Dette kan potensielt ha sammenheng med kravene til TEK17, som er utfordrende å implementere i et eldre bygg. Det er derfor helt vesentlig at en eiendomsutvikler bør besitte kunnskap rundt utfordringer som kan oppstå. Dette for å redusere risikoen for skjulte feil og mangler, basert på at utvikleren kan igangsette forbyggende tiltak tidlig i eiendomsutviklingsprosessen ved åttetrinnsmodellen.

Heis og sprinkling

Kravet til heis og sprinkling ved konvertering av loft til bolig plasserer seg mellom det planmessige, byggetekniske og beboere i eierseksjonssameier. Kravet befinner seg i det planmessige, redegjort for i 4.2.1 og utforskes i 4.5, og baseres på boligens brannsikkerhet, bokvalitet og tilgjengelighet. Av kravet til heis, følger som redegjort for, kravet til sprinkling. Som nevnt i 5.3, anses kravet til sprinkling som den største utfordringen for eiendomsutviklere. Dette fordi hele bygården må sprinkles ved etablering av heis, grunnet brannsikkerhet og tilgjengelighet. Kravet medfører at alle beboere må godkjenne at sprinkleranlegg installeres i deres boenhet, noe som sjeldent aksepteres av samtlige beboere. Sprinkling blir dermed en administrativt ressurskrevende oppgave for eiendomsutviklere, samtidig som utfordringer til heisens posisjonering oppstår. Ved etablering av heissjakt må det tas av fellesarealer, og iblant beboernes leiligheter. Dette godkjennes sjeldent av beboerne. I henhold til utformingsprinsippene kan en heis alternativt bli etablert på baksiden av bygget.

Implikasjoner

Ved konvertering av loft til bolig, er det som fremhevet slik at en rekke utfordringer gjør seg gjeldende for en eiendomsutvikler. Som nevnt i 5.2 og videre utdypet i 5.5, anses planmyndighetenes krav til konvertering som utfordrende i sammenheng med dialogen. Dette medfører at risikoen ved et konverteringsprosjekt økes betraktelig, basert på at en eiendomsutvikler ikke har et klart regelverk å forholde seg til. I sammenheng med denne vurderingen ønsker jeg å trekke frem en teoretisk implikasjon som fremkommer av delkapittel 4.5, hvor et av funnene er at dispensasjon fra heis regelmessig gis ved etablering av 4-5 boenheter. Dette står i kontrast til funnet i delkapittel 4.2.1, hvor det fremkommer at plan- og bygningsetaten mener kravet til heis og sprinkling bør oppfylles ved etablering av flere enn 3 boenheter.

Som utforsket i 5.4 og videre i 5.5 er det ulike utfordringer knyttet oppimot beboerne i eierseksjonssameier og eiendomsutviklere. I kontrast til beboerne opplever eiendomsutviklere det utfordrende at det eksisterer en negativ holdning til fortetting gjennom konvertering av loft til bolig i eierseksjonssameier. Denne utfordringen har innvirkning på utviklingsprosessen, og som fremhevet i 5.3 kan eierseksjonssameiets økonomi være en avgjørende faktor for at eierseksjonssameiet selger sine loftsarealer.

Utover dette trekkes de byggetekniske utfordringene frem, og som utforsket i 5.4 og videre i 5.5 fremheves viktigheten av prosjektering. I denne sammenheng nevnes det at konvertering er en tidkrevende prosess, og TEK17 vurderes som særskilt utfordrende å implementere i eldre bygårder. I henhold til analysen kan kravet til implementeringen av TEK17 være en av årsakene til at eiendomsutviklere møter høyere byggekostnader, og flere byggetekniske utfordringer. Dette på bakgrunn av at eldre loft i hovedsak ikke er konstruert for bolig, og kompliserte inngrep i bygningsmassen må dermed gjennomføres for at kravene skal bli overholdt.

5.6. Implikasjoner av funnene

Basert på Oslo indre by vest sin nærhet til CBD vest, er området i henhold til monosentrisk byteori velegnet for konvertering av loft til bolig. Dette på bakgrunn av at indre by vest kan oppnå høye eiendomspriser, og eiendomsutviklerne kan med dette oppnå større prosjektlønnsomhet basert på at byggekostnadene er relativt like over hele Oslo. Oslo kommune legger også til rette for fortetting i indre by vest gjennom sin arealstrategi. Samtidig vitner kommunens håndhevelse av regelverket, om at de verdsetter konvertering av loft til bolig som et virkemiddel for fortetting i indre by vest. I henhold til delkapittel 2.5, kan dette bidra til at det skapes gode byrom i området.

Fra en eiendomsutviklers perspektiv viser masteroppgaven at det er 6 spesifikke betingelser som bør være tilstede for at en eiendomsutvikler kan oppnå nødvendig økonomisk lønnsomhet, ved konvertering av loft til bolig. I tilfeldig rekkefølge er betingelsene følgende: 1. Salgbart areal (mengde BRA), 2. Takhøyde (minimum 3,5m) 3. Dispensasjon fra heis og sprinkling, 4. Byggekostnad (30 000,- til 50 000,-), 5. Selgerprisforventning og 6. Eiendomspriser.

Dersom eksisterende bygningsmasse ved loft hyppig utnyttes som rammeverk for etablering av nye boenheter, kan byggesektorens klimagassutslipp reduseres betraktelig. Samtidig kan det fortettes i Oslos sentrale soner, i henhold til gjeldene statlig og kommunale planer. For å legge til rette for større grad av konvertering av loft til bolig, kunne det vært en fordel med et tydeligere regelverk. Dette på bakgrunn av at planmyndighetene anses som en risikofaktor ved konvertering av loft til bolig, basert på deres uforutsigbarhet.

5.6.1. Teoretiske implikasjoner

Funnene fra intervjuene viser både sammenhenger og motsetninger mellom teori og praksis. Urban economics ved monosentrisk byteori er et godt eksempel på dette. Både teorien og praksis illustrerer en sammenheng mellom nærhet til CBD vest og eiendomspriser. Likevel eksisterer det som nevnt i 5.1, avvik fra teorien med tanke på blant annet Gamle Oslo sin nærhet til CBD Vest, sett i sammenheng med områdets eiendomspriser. Denne observasjonen illustreres og støttes ved at grafen i figur 16 ikke er en konsis nedadgående linje.

Utover dette fremgår det av delkapittel 4.5, «Hvilke faktorer må være til stede for at konvertering av loft til bolig gir nødvendig økonomisk avkastning?», at det ofte gis dispensasjon fra heis kravet ved etablering av opptil 4-5 boenheter. Dette står i kontrast til opplysningene i delkapittel 2.4.2 og 4.2, som tar for seg krav og utfordringer ved konvertering, hvor det fremkommer at kravet til heis og videre sprinkling må oppfylles ved etablering av 3 eller flere boenheter. Dispensasjon fra kravet til heis og sprinkling avhenger likevel av at boenhetene har tilgang til to trapperom, men illustrerer en motsetning mellom teori og praksis. Til orientering fremkommer denne implikasjonen heller ikke av byggeteknisk forskrift § 12-3, som er henvist til i 2.4.2.

5.6.2. Praktiske implikasjoner

Både teorien og funnene illustrerer at konvertering av loft til bolig i Oslos sentrale soner er en særskilt miljøvennlig form for eiendomsutvikling, basert på utviklingsformens lave klimagassutslipp. Studien kan forhåpentligvis bidra til å belyse fordelene ved å utnytte loft til boligformål, og at konvertering i større grad blir prioritert politisk. En eiendomsutvikler tar ofte stor risiko ved konvertering av loft til bolig, basert på at utviklingsformen både er tidkrevende og økonomisk kostbar. Et tydeligere regelverk med klare retningslinjer for konvertering fra planmyndighetene, kunne bidratt til å redusere risikoen for eiendomsutviklerne og potensielt medført økt grad av konvertering. Dette basert på at det i dag oppleves utfordringer knyttet til varierende saksbehandling fra planmyndighetene.

Ved fortetting gjennom konvertering av loft til bolig, fremkommer det både av det teoretiske rammeverket og intervjuene, at en eiendomsutvikler er nødt til å bruke mye tid på

eierseksjonssameier og prosjektering. Samtidig illustreres konverteringens byggetekniske komplikasjoner, de mulige komplikasjonene medfører at en eiendomsutvikler bør være tilpasningsdyktig underveis i konverteringsprosessen. Det er derfor viktig for en eiendomsutvikler å ha inngående kjennskap til mulige utfordringer ved konvertering i forkant av utvikling. På denne måten kan eiendomsutvikleren foreta seg riktig forholdsregler til riktig tidspunkt, og dermed stabilisere og videre forenkle konverteringsprosessen.

Forhåpentligvis kan betingelsene for konvertering av loft til bolig, fremhevet i kapittel 5-5.6 bidra til å simplificere og videre muliggjøre flere konverteringsprosjekter i Oslo indre by vest.

5.7. Avsluttende refleksjoner

5.7.1. Kritikk av eget arbeid

Litteraturstudien for masteroppgaven viser at det eksisterer mye tidligere forskning på eiendomsutvikling, fortetting, bærekraft, miljø råloft og økonomisk potensiale. Derimot eksisterer det mindre litteratur knyttet til konvertering av loft, i sammenheng med fortetting. I hovedsak har *Loftsveileder* vært litteraturen som har bidratt med flest detaljer knyttet til masteroppgavens problemstilling. Likevel har denne litteraturen tatt utgangspunkt i byggetekniske utfordringer, og behandlet fordelene og mulighetene relativt overordnet. Dette har medført at jeg i stor grad har vært avhengig av informantenes erfaringer og innsikt for å besvare den overordnede problemstillingen. Dette har medført at oppgavens teoretiske rammeverk ikke er blitt benyttet så hyppig som jeg skulle ønsket, gjennom kapittel 4 og 5.

En annen svakhet ved oppgaven vil være at kun et mindre område i Oslo er utforsket gjennom et relativt lite knippe informanter. Studien vil derfor ikke automatisk kunne overføres til andre geografiske lokasjoner i Norge. Likevel mener jeg at studiens funn kan generaliseres til Oslo som helhet.

Dersom oppgavens tidsperspektiv hadde vært lenger, ville jeg inkludert et intervju med en styreleder for et eierseksjonssameie i bydel St. Hanshaugen, samt et ekstra intervju av en ansatt i plan- og bygningsetaten. Dette ville jeg gjort for å styrke studiens reliabilitet, og på

bakgrunn av funnene knyttet til variasjoner i saksbehandling ved byggesaker i plan- og bygningssetaten.

Utover dette valgte jeg i en tidlig fase av studien å ikke inkludere en samlet teori knyttet til økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Sett i etterkant mener jeg *Den triple bunnlinjen* introdusert av Elkington i *Cannibals with forks: The triple bottom line of 21st century business* (1999) burde blitt inkludert i studien, som et supplement til undersøkelsen av konverterings miljømessige påvirkning på samfunnet. Potensielt kunne teorien bidratt til å avdekke flere fordeler eller ulemper ved konvertering av loft til bolig.

5.7.2. Forslag til videre forskning

Studien fokuserer i hovedsak på perspektivene til tre eiendomsutviklere, ansatt i planmyndighetene, juridisk rådgiver for eierseksjonssameier og styreleder i eierseksjonssameier, i kombinasjon med det teoretiske rammeverket. På bakgrunn av dette ville det vært interessant å undersøke om funnene ville beholdt sin reliabilitet, dersom en lignende casestudie med flere informanter utforsket en annen geografisk lokasjon. Betingelsene for konvertering av loft til bolig ville med dette i større grad kunne bli generaliserbart for et større geografisk område.

Utover dette ville en studie av de økonomiske aspektene ved konvertering av loft til bolig, kunne bidratt til å kartlegge de økonomiske betingelsene ved konvertering ytterligere. I kombinasjon med denne studien, ville en slik studie kunne fungert som et rammeverk for eiendomsutviklere og videre forskning. Dette på bakgrunn av at min studie i større grad har kartlagt de økonomiske betingelsene på et overordnet nivå.

Avslutningsvis ser jeg et behov for en oversikt over antall utbygde loftsleiligheter i Oslo og omegn, ved eventuell videre forskning på konvertering av loft til bolig.

Litteraturliste

- Asplan Viak. (2023). *Analyse av begrepet «tilstrekkelig bolig- bygging»: Utredning for Kommunal- og distriktsdepartementet*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/2ae852c304d4437dabaaf9762a9e5359/analyse-av-begrepet-tilstrekkelig-boligbygging-pdf.pdf>
- Brenni, H. H & J. Solheimsnes. (2022). *Boligfortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen* (Masteroppgave). Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.
- Byggesaksforskriften (SAK10). (2010). Forskrift om byggesak. (FOR-2010-03-26-488). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2010-03-26-488?searchResultContext=1846&rowNumber=1&totalHits=381>
- Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). Forskrift om tekniske krav til byggverk (FOR-2017-06-19-840). Hentet fra <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17>
- Bærum kommune. (2021, 19. juli). Slik søker du i byggesak. Hentet fra <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/slik-soker-du/3.-dette-ma-soknaden-innehelde/>
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling - mot en kvalitativ, prosjettrettet byplanlegging*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora. (2021). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. Hentet fra <https://www.forskningsetikk.no/globalassets/dokumenter/4-publikasjoner-som-pdf/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora>
- Elkington, J. (1999). *Cannibals with forks: The triple bottom line of 21st century business*. Oxford, England: Capstone Publishing Limited.
- Ellingsen, R. P. & T. S. Nielsen. (2022). *Regionale forskjeller i det norske boligmarkedet: rollen til tilbudsbegrensninger og salgsaktivitet* (Masteroppgave). Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.
- Flyen .C, A. Flyen & Mellegård. 2018. *Klimavennlig oppgradering av gamle bygårder i mur: Veileder for eiere og beboere*. Sintef byggforsk og NIKU
- FN. (2021). *The Sustainable Development Goals Report 2021*. Hentet fra <https://unstats.un.org/sdgs/report/2021/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2021.pdf>

- FN. (2023, 01. februar). Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Hentet fra <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>
- Forsyth, A. & J. Krizek. (2010). Promoting Walking and Bicycling: Assessing the Evidence to Assist Planners. *Alexandrine Press*, 36(4). 429-446. https://www.jstor.org/stable/23289968?read-now=1&seq=1#page_scan_tab_contents
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2021). *Commercial real estate: analysis and investments* (3. utg.). Brookfield: Mbiton
- Gerring, J. (2004). What Is a Case Study and What Is It Good for? *American Political Science Review*, 98(2), 341-354. <https://www.jstor.org/stable/4145316?seq=4>
- Gehl, J. (2010). *Byer for mennesker*. Nykøbing Sjælland: Forlaget bogværket.
- Grønn byggallianse. (2020). Klimakur for bygg og eiendom. Hentet fra <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#1610543721194-d07e5aa3-3e6d>
- Guttu, J. (1995). *Hva gjør kommunene med fortetting?: En for undersøkelse*. (0-974). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Guttu, J. & A. Thorén. (1998). Fortetting med kvalitet. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf>
- Haugan, A. S. (2022, 31. januar). Kontorledigheten i Oslo tilbake på pre-korona nivå. Hentet fra <https://www.dnbnaringsmegling.no/no/kontorledigheten-i-oslo-tilbake-pa-pre-korona-niva/>
- Hamnett, C. & D. Whitelegg. (2007). Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use. *Environment and planning*, 39(1), 106-124. <https://journals.sagepub.com/doi/epdf/10.1068/a38474>
- Holsen, T. (2020). Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold. *Kart og plan*, 113(2), 68-86. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2020-02-02>
- Holth, F. & Winge, K. N. *Plan og bygningrett: kort forklart*. 2018. 2.utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Jacobsen, D. H. & Naug, B. E. (2004). Hva driver boligprisene? Hentet fra https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf

Klima- og miljødepartementet. (2021). *Klimaplan for 2021–2030* (Meld. St. 13 (2020–2021)). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20202021/id2827405/>

Klavenes, T. (2015). *Tak som tomt: Hvordan identifisere lønnsomme prosjekter* (Masteroppgave). Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.

Kjeldstadli, K. (1999). *Fortida er ikke hva den en gang var: En innføring i historiefaget*. Oslo: Universitetsforlaget

Krumsvik, R. J. *Forskningsdesign og kvalitativ metode*. (2014). Bergen: Fagbokforlaget

Lundgaard, H. (2022, 29. desember). Møter veggen på loftet. *Aftenposten*. Hentet fra <https://www.aftenposten.no/oslo/i/wARe5o/moeter-veggen-paa-loftet>

Miles, M., Berens, G., Weiss, M., & Urban Land Institute. (2015). *Real estate development : Principles and process* (5. utg.). London: Urban Land Institute.

Miljøverndepartementet. (1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken* Meldt. St. nr. 31 (1992-1993). Hentet fra https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c_0785&s=True

Miljøverndepartementet. (2021). T-1355 Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder: Lønnsomhet ved fortetting. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/md/rap/2001/0002/ddd/pdfv/128967-kapittel_2_lonnsomhet.pdf

NBBL. (2021, 21. januar). Boligbyggingen må økes – det er også et politisk ansvar. Hentet fra <https://www.nbbl.no/aktuelt/21-01-2021-boligbyggingen-ma-okes-det-er-ogsaa-et-politisk-ansvar/>

Ness, S. & Øyasæter, A.S. (2021). *Eiendomsutvikling - fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget

Nøra, S. (2021, 20. januar). Dette bestemmer boligprisene. Hentet fra <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/dette-bestemmer-boligprisene>

Oslo kommune. (2014). Løren og Økern: Veiledende plan for det offentlige rom. Hentet fra https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_okern.pdf

Oslo kommune. (2015a). *Veiledning til plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2 og 31-1* *Loftsveileder*. Oslo: Oslo kommune

Oslo kommune. (2015b). *Kommuneplan 2015: Juridisk arealdel. Smart, trygg, grønn. Oslo mot 2030*. Del 2 vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015. Hentet fra:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf>

Oslo kommune. (2019). *Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. Samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Visjon, mål og strategier mot 2040*. Vedtatt av Oslo bystyre 30.01.19. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20utskriftvennlig.pdf>

Oslo kommune. (2022a). Boligmengden. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/boliger-byggevirksomhet-arbeids-og-naringsliv/boligmengde/>

Oslo kommune. (2022b). Statistikkbanken: Boligmengden i Oslo etter hustype og byggeår. Hentet fra:
<https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/index.jsp?catalog=http%3A%2F%2Fstatistikkbanken.oslo.kommune.no%3A80%2Fobj%2FfCatalog%2FCatalog6&submode=catalog&mode=documentation&top=yes>

Oslo kommune. (2022c). Boligpriser. Hentet fra <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/boligpriser/>

Oslo kommune. (2022d) Inntekt og lavinntekt. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/inntekt-sosiale-tjenester-og-barnevern/inntekt/#gref>

Oslo kommune. (2023a) Geografiske inndelinger. Hentet fra <https://oslokommune.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=44a09b8240fc49998d11312163181d76>

Oslo kommune. (2023b). Planinnsyn: områderegulering. Hentet fra <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#595558,6644016,4.136662304506516>

Oslo kommune. (2023c, 20. april). Saksinnsyn. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=loft&street+=lofthus+terrasse>

Oslo kommune. (2023d). Planinnsyn: Veiledende plan for offentlige rom. Hentet fra <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#595558,6644016,4.136662304506516>

Oslo kommune. (2023e). Planinnsyn: Reguleringsplaner: Spesialområde bevaring. Hentet fra <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=gulliste#595240,6643608,3>

Oslo kommune. (2023f). Kjønn og alder. Hentet fra <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/alder>

Oslo kommune. (2023g). Levekårsindikator. Hentet fra <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/levekaar/>

Oslo kommune. (u.å.a) Hva er en reguleringsplan?. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/hva-er-en-reguleringsplan/#gref>

Oslo kommune. (u.å.b) Plan- og bygningsetaten. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/plan-og-bygningsetaten/#toc-1>

Plan- og bygningsloven - pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71?searchResultContext=1283&rowNumber=1&totalHits=10071>

Regjeringen. (2022a, 25. januar). Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling. Hentet fra https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898353

Regjeringen. (2022b, 01. mars). Grafisk framstilling av plansystemet. Hentet fra https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/grafisk-fremstilling-av-plansystemet/id2902659/#prosesskrav

Riksrevisjonen. (2007). *Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge* (Dokument nr. 3:11 (2006–2007)). Hentet fra https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/dokumentserien/2006-2007/dok_3_11_2006_2007.pdf

Rynning, M, K. (2016, 14. november). Fortetting av byer. Hentet fra <https://www.tekna.no/fag-og-nettverk/miljo-og-biovitenskap/bio-og-klimabloggen/fortetting-av-byer/>

Salvesvold, I. (2021). *Finansiering av bærekraftige oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag* (Masteroppgave). Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.

Schmidt, L. & M, Kolbenstvedt. (2021). Fortetting med kvalitet. Hentet fra <https://www.tiltak.no/a-begrense-transportarbeidet/a-1-lokalisering/fortetting-med-kvalitet/>

SSB. (2020, 01. april). Stor andel leier i Oslo sentrum. Hentet fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stor-andel-leier-i-oslo-sentrum>

SSB. (2023, 25. januar). Boforhold, registerbasert. Hentet fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

Tiesdell, S. & Adams, D. (2004). Design matters: major house builders and the design challenge of brownfield development contexts. *Journal of urban design*, 9(1), 23-45. <https://doi.org/10.1080/1357480042000187695>

Tiesdell, S. & Adams, D. (2011). *Urban design in the real estate development process*. London: Wiley-Blackwell

Viken. (2015). Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Hentet fra https://viken.no/_f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf

Yin, R. K. (2018). *Case Study Research. Design and Methods* (6. utg.). California, USA: Sage.

Zero. (2023). Bygg og anlegg. Hentet fra <https://zero.no/fagomrade/bygg-og-anlegg/>

Vedlegg

Vedlegg 1: Godkjenning fra NSD

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

07.05.2023, 15:16



[Meldeskjema](#) / [Fortetting i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1950-19...](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer

198407

Vurderingstype

Automatisk

Dato

10.01.2023

Prosjekttittel

Fortetting i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1950-1970 i Oslo indre by vest

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig

Knut Boge

Student

Daniel Johansen Øisang

Prosjektperiode

06.01.2023 - 30.06.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 30.06.2028.

[Meldeskjema](#)

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertridelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

<https://meldeskjema.sikt.no/63b6fe08-b941-4476-af3e-507e0699a96f/vurdering>

Side 1 av 2

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.

Vedlegg 2: Informasjonsskriv/Samtykkeerklæring

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Fortetting gjennom utvikling av loft i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1890-1930 i Oslo indre by vest»

Jeg heter Daniel Johansen Øisang, og dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke *fortetting i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1890-1930 i Oslo indre by vest, og videre hvilke betingelser som bidrar til å muliggjøre fortettingsprosjekter av loft med økonomisk potensial, og hvordan kan dette bidra til å gjøre eierseksjonssameier mer miljøvennlig.* I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med masteroppgaven er som nevnt å undersøke fortetting i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1890-1930 i Oslo indre by vest. Videre omhandler prosjektet å undersøke hvilke betingelser som bidrar til å muliggjøre fortettingsprosjekter av loft med økonomisk potensial, og hvordan kan dette bidra til å gjøre eierseksjonssameier mer miljøvennlig.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

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

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Gjennom undersøkelsen ønsker jeg i hovedsak å avdekke hva som kan gjøre rå-loft lukrativt og attraktivt som investeringsobjekt for eiendomsutviklere, hva som skal til for at styreledere i eierseksjonssameier vil vurdere salg av rå-loft, hvilke funksjoner som kan benyttes for å øke bærekraften i eksisterende eierseksjonssameier og avslutningsvis undersøke hvordan Plan- og bygningsetaten kan legge til rette for økt bebyggelse av lofts-leiligheter med egenskaper som gjør de attraktive for et større segment.

På bakgrunn av dette har jeg derfor tatt sikte på å intervju eiendomsutviklere, styreledere i eierseksjonssameier og ansatte i Plan- og bygningsetaten for å undersøke problemstillingen.

Du får spørsmål om å delta i forskningsprosjektet fordi jeg er av den oppfatning at din faglige kompetanse og erfaring vil styrke min masteroppgave og videre forskning om fortetting i byger.

Hva innebærer det for deg å delta?

- Ved å delta i denne studien samtykker du til å delta i et intervju. Intervjuet vil fortrinnsvis bli gjennomført ved fysisk oppmøte, men kan om nødvendig gjennomføres per telefon, Zoom eller Teams. Intervjuet vil etter planen gjennomføres i februar/mars 2023. Intervjuet vil ta ca 45-60 minutter og tar utgangspunkt i en semi-strukturert intervjuguide. Spørsmålene vil i hovedsak omhandle økonomi, bærekraft, fortetting, beboere, holdninger, fordeler og ulemper ved utvikling av loft, erfaringer og statlig- og kommunale retningslinjer. Jeg tar lydopptak (gitt at du tillater det) og notater fra intervjuet. Universitetet i Oslo app Nettskjema Diktafon vil bli benyttet. Nettskjema Diktafon sikrer at opptaket sendes direkte til en sikker server på UiO, slik at lydfilen ikke blir tilgjengelig for uvedkommende.
- Innsamle data om eiendomsutvikling-selskaper, planmyndighetene, Oslo kommune og eierseksjonssameier gjennom registre og offentlige kilder, blant annet gjennomgang av årsberetning, regnskap, informasjon fra hjemmesider, eiendomsregistre og kommunale tjenester som planinnsyn.

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.

Informanten står fritt til å la være å svare på spørsmål uten begrunnelse, og kan om ønskelig få tilsendt utskrift fra intervjuene i etterkant for gjennomlesning, korrigering og godkjenning.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

Personer som vil ha tilgang på det innsamlede datamaterialet og dine opplysninger ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) vil være Daniel Johansen Øisang (student) og Knut Boge (veileder).

Intervjuene vil tas opp, gitt at du samtykker til dette, ved hjelp av smarttelefon-appen Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitet i Oslo. Dette sørger for at data ikke kommer på avveie gjennom at lydfilen lagres og krypteres på Nettskjemas server, der det kun er mulig å logge inn med studentens Feide-profil.

For å sørge for at ingen uvedkommende får tilgang til dine personopplysninger, vil alle dokumenter som inneholder navn og kontaktopplysninger lagres separat fra resten av materialet i oppgaven.

Informantene vil bli anonymisert i avhandlingen.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes juni 2023. Dersom du tillater det, vil data (lydopptak og dokumenter) bli lagret på NMBUs server slik at data kan brukes til videre forskning i inntil 5 år etter at prosjektet er avsluttet. Dersom du ikke tillater lagring av data for bruk i videre forskning, vil alle lydopptak og eventuelle dokumenter som inneholder personopplysninger bli slettet. Det er kun min veileder, Knut Boge som vil ha tilgang på datamaterialet. Alt datamateriale vil slettes innen 30.06.28. Du vil bli kontaktet dersom dine persondata skal brukes til videre forskning.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelig universitet har Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandørs personverntjenester 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, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- NMBU - Institutt for eiendom og juss v/ Daniel Johansen Øisang, masterstudent i eiendomsutvikling, tlf. 92692212 eller daniel.johansen.oisang@nmbu.no eller veileder og førsteamanuensis, Knut Boge, knut.boge@nmbu.no, tlf 67231262/45065261
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no.

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen av prosjektet som er gjort av Sikts personverntjenester ta kontakt på:

- Epost: personverntjenester@sikt.no, eller telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Forsker/veileder

Førsteamanuensis, Institutt for eiendom og juss

Knut Boge

Student

Daniel Johansen Øisang

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Fortetning gjennom utvikling av loft i eksisterende eierseksjonssameier bygd mellom 1950-1970 i Oslo indre by vest» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- Å delta i intervju
- At det gjøres og lagres lydopptak
- At informasjon/data som er blitt gitt under intervjuet lagres i inntil 5 år: etter prosjektslutt i juni 2023 for bruk i videre forskning. NMBU vil ta kontakt dersom dine persondata brukes til videre forskning.

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

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3: Intervjuguide – Eiendomsutviklere

Innledning

1. Kan du/dere fortelle litt om din/deres utdanning og arbeidserfaring, og hvilken rolle dere har i selskapet?

2. Har dere tidligere utført utbygging av loftsleiligheter i Oslo indre by vest tidligere?

Om nei:

→Hva er grunnen til dette?

Om ja:

3. Kan dere beskrive et typisk lofts-prosjekt som dere utvikler?

4. Hvor mange loftsleiligheter bygger dere i Oslo indre by vest i løpet av et år?

Utfordringer

5. Hvilke utfordringer møter dere på ved utvikling av lofts-leiligheter?

6. Er det noen utfordringer som er mer fremtredende i Oslo indre by vest, kontra andre bydeler i Oslo?

Ved eventuell fortetning, og det økonomiske aspektet

7. Hvilke kvaliteter mener dere potensielle kjøpere anser som attraktivt ved loftsleiligheter?

8. Hvor mye estimerer dere kostnaden til å være per kvm eks mva, ved utbyggingen av loftsleiligheter?

9. Hvilken avkastning må være tilstede for at et lofts-prosjekt skal vurderes som attraktivt for deres selskap?

10. Hvilke andre betingelser enn avkastning må være tilstede for at dere skal anse et loftsprosjekt som attraktivt?

11. Er det noen avgjørende faktorer som kan sørge for at et prosjekt blir forkastet?

Bærekraft

12. I hvilken grad arbeider dere for å gjøre loftsleilighetene bærekraftig?

→ Kan du utdype tiltakene?

13. Er det vanlig å lage lofts-leiligheter som bidrar til at sameie som helhet blir dratt mot en mer bærekraftig retning?

Om ja:

→Hvilke virkemidler benyttes (solcellepaneler, isolering etc)?

→ Hvilken kostnad har denne investeringen?

→ Hvilken verdi har dette sett opp imot om en skulle valgt å ikke gjøre det?

Om nei:

→Hva er grunnen til dette?

Eierseksjonssameier og beboere

14. Hvordan er holdningen til beboere og borrettslag ved forespørsler om utvikling av loft?

15. Hva slags arbeid mot beboere og styret i de ulike eierseksjonssameiene tror du/dere skal til for at en slik fortetting skal kunne gjennomføres?

16. Anser dere generelt eierseksjonssameier med byggår mellom 1950-1970 til å være egnet for utvikling?

Statlig og kommunale reguleringer

17. Påvirkes deres prosjekter av statlige og kommunale reguleringer i negativ forstand?

Om ja:

- Hvilke reguleringer påvirkes dere av?
- I hvilken grad er dette med på å styre prosjektene?

18. Påvirkes deres prosjekter av statlige og kommunale reguleringer i positiv forstand?

Om ja:

- Hvilke reguleringer påvirkes dere av?
- I hvilken grad er dette med på å styre prosjektene?

19. Anser dere planmyndigheten og politikere som tilpasningsdyktige når det kommer til fortetning av loft?

Avslutning

20. Hva vil du si er de viktigste forutsetningene for å lykkes med transformasjon/ombygging av eksisterende bygg til boligformål i Oslo indre by vest?

21. Er det noe jeg har glemt å spørre om som jeg burde ha spurt om?

22. Er det noen andre som du mener jeg bør snakke med?

23. Takk for at du tok deg tid til å snakke med meg.

Vedlegg 4: Intervjuguide – Plan- og bygningsetaten

1. Kan du fortelle litt om din utdanning og arbeidserfaring, og hvilken rolle du har i etaten?
2. Har dere en oversikt over hvor mange loftsleiligheter som eksisterer per dags dato i Oslo indre by vest?

Om ja:

→ Hvor mange leiligheter er det?

Om nei:

→ Hvor kan en slik oversikt oppdrives?

Fortetting gjennom utvikling av loft

3. Kan du si noe om Plan- og bygningsetatens vurderinger av mulighetene for fortetting gjennom loft i eksisterende eierseksjonssameier i Oslo indre by vest?
4. Har dere gjennomført analyser av fortettingspotensialet ved utvikling av loft i området Oslo indre by vest tidligere?

Om ja:

→ Hva var resultatet av disse analysene?

Om nei:

→ Er det noe grunnen til dette?

5. Har dere gjort noen vurdering rundt fordelene og ulempene ved utvikling av loft i eierseksjonssameier?
6. Har du/dere gjort noen vurderinger rundt hvordan enn kan gjøre utvikling av loftsleiligheter i eierseksjonssameier, til noe som gjør et sameie mer bærekraftig?

Om nei:

→ Er det noen statlige insentiver som kan bidra til dette?

Om ja:

→ Anser du/dere det nevnte forslaget som lukrativt for utvikler, eller som en ekstra kostnad?

8. I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting av loft i eierseksjonssameier?
9. Hvor i Oslo anser du/dere det som mest egnet og gjennomførbart å utvikle loftsleiligheter, med tanke på bygningstyper etc?
10. Eksisterer det planverktøy som kan gjøre det enklere for eierseksjonssameier/utviklere å fortette gjennom utvikling av loft?
11. Er det blitt gjort noen vurderinger på hvordan enn kan senke terskelen for å gjennomføre slike prosjekter?

Om ja:

→ Hvilke vurderinger har dere gjort?

Om nei:

→ Er dette noe dere har ambisjoner om å gjøre i fremtiden?

12. Mener du/dere at utbyggingen av loft kan være en bidragsyter til å fortette Oslo indre by vest, som er et av områdene hvor bolig etterspørselen er størst?

Om ja:

→ I hvor stor skala bør det være?

Om nei:

→ Hva er grunnen til dette?

13. Anser dere eierseksjonssameier med byggår mellom 1890-1930 til å være egnet for utvikling?

Avslutning

14. Hvordan anser du/dere selv at utvikling av loft påvirkes av statlige reguleringer?

15. Er det noe jeg har glemt å spørre om som jeg burde ha spurt om?

16. Er det noen andre som du mener jeg bør snakke med?

17. Takk for at du tok deg tid til å snakke med meg.

Vedlegg 5: Intervjuguide – Styreleder eierseksjonssameiet

Innledning

1. Kan du fortelle litt om din hvilken rolle du har i eierseksjonssameiet?
2. Er det noe du ønsker å trekke frem som svært gode kvaliteter ved sameie?
3. Er det noe du eller de andre beboerne savner?

Bærekraft

4. Som styreleder, og representant for beboerne, hvordan vil du vurdere tilstanden på bygningsmassen?
5. Har sameie tidligere hatt konsulenter eller uavhengige organer til å kartlegge behovet for vedlikehold og oppgraderinger?

Om ja:

- Hvilke tiltak ble foreslått og hvordan ble disse prioritert av de som utarbeidet rapporten og videre beslutningstakere i sameie?
- Har de foreslåtte tiltakene blitt presentert og stemt over på en generalforsamling?

Om nei:

- Hvordan vil dere vurdere behovet for en slik kartlegging?
 - Var det akutt eller forebyggende?
 - Hva kom kostnaden på?
6. Har dere gjennomført annen type oppgraderinger de siste årene?
 - Var det akutt eller forebyggende?
 - Hva kom kostnaden på?
 7. Opplever du som styreleder et ønske i sameie om omfattende oppgraderinger, som mer bærekraftige løsninger, dvs: nye vinduer, solcellepanel etc?

8. Hva kjennetegner beslutninger knyttet til vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget?

Fortetting som finansieringskilde til oppgraderinger

9. Har sameie et loft du/dere mener kan egne seg for utbygging?

Om nei: Hva er årsaken til dette?

→ Er dette noe som kan endre seg i fremtiden?

Om ja:

→ Har dere tidligere vurdert utbygging/fortettingsprosjekt av nåværende loft?

→ Hva var hovedmotivasjonen for denne vurderingen?

→ Har dere vurdert salg av råloft til en utbygger, eventuelt vært i kontakt med konsulenter for å kartlegge mulighetene for utbygging?

→ Er denne vurderingen enda aktuell?

Om nei:

→ Hva er grunnen til at denne prosessen har stoppet opp?

10. Har et «salg av loft», vært vurdert som et tiltak for å frigjøre kapital for å kunne gjøre sameie mer miljøvennlig?

11. Hvilke fordeler og ulemper ser du/dere ved utbygging av loft?

12. Har dere vært i kontakt med kommunen for å se på mulighetene og hindringene som kan oppstå ved utbygging av loft?

13. Har dere tidligere blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å fortette deres loft?

Om ja:

→ Hva har du inntrykk av er utbyggers intensiver?

Ved et eventuelt forretningsprosjekt, med ambisjoner om å finansiere oppgraderinger i sameie.

14. Hva anser du som den største utfordringen med å få flertall på generalforsamlingen for et slikt fortettingsprosjekt?
15. Hva tenker du kan være den største utfordringen ved å faktisk gjennomføre dette prosjektet? (Utbygging av loft)
16. Hvordan tror du fortettingen kan påvirke eksisterende bomiljø?
17. Hva/hvilke faktorer kunne bidratt til at beboerne stilte seg positive til prosjektet?
18. Hvilket segment tenker du det vil vært mest aktuelt å tilpasse boligene til?
19. Hvordan tror du dere ville organisert et fortettingsprosjekt, ved å selge rå-loftet til en utbygger, eller gjennomføre prosjektet i regi av sameie?

Avslutning

20. Er det noe jeg har glemt å spørre om som jeg burde ha spurt om?
21. Er det noen andre som du mener jeg bør snakke med?
22. Takk for at du tok deg tid til å snakke med meg.

Vedlegg 6: Intervjuguide – Juridisk rådgiver eierseksjonssameier

Innledning

1. Kan du fortelle litt om din utdanning og arbeidserfaring, og hvilken rolle du har i selskapet?

Hoveddel

2. Kan du si litt om ulikhetene mellom strukturen i eierseksjonssameier, borettslag og aksjelag?
3. Kan du si noe om fordelene og ulempene med eierseksjonssameier?
4. Hva kjennetegner beslutninger knyttet til vedlikehold og oppgraderinger i eierseksjonssameier?
5. Hvordan organiseres vanligvis et fortettingsprosjekt i eierseksjonssameier?
6. Hvilke muligheter og utfordringer ser du ved utbygging av loft i eierseksjonssameier?
7. Hva anses som de største utfordringene med å få flertall på generalforsamlingen for slike fortettingsprosjekter?
8. Hva tenker du kan være den største utfordringen ved å faktisk gjennomføre dette prosjektet for et eierseksjonssameie? (Utbygging av loft)
9. Hva/hvilke faktorer kunne bidratt til at beboerne stilte seg positive til prosjektet?
10. Hva er de vanligste typene oppgraderinger som blir gjennomført i et sameie?
11. Opplever dere at sameier innhenter konsulenter eller uavhengig organer for å kartlegge behovet for oppgraderinger i henhold til vedlikehold og oppgraderinger?

12. Opplever dere ønsker i sameier om omfattende oppgraderinger som nye vinduer, solcellepanel etc?

13. Hva anser dere som hovedmotivasjonen for utvikling av loft?

14. Hvordan tror du fortettingen kan påvirke eksisterende bomiljø?

Avslutning

15. Er det noe jeg har glemt å spørre om som jeg burde ha spurt om?

16. Er det noen andre du mener jeg bør snakke med?

17. Takk for at du tok deg tid til å prate med meg.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway