

Lars Simonsen

# Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side

Masteroppgave i Eiendom – utvikling og forvaltning

Veileder: Svein Bjørberg

Januar 2019



Lars Simonsen

# Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side

Masteroppgave i Eiendom – utvikling og forvaltning  
Veileder: Svein Bjørberg  
Januar 2019

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for ingeniørvitenskap  
Institutt for bygg- og miljøteknikk

 **NTNU**  
Norwegian University of  
Science and Technology





## MASTEROPPGAVE 2019

FAGOMRÅDE: Eiendom –  
utvikling og forvaltning

DATO: 10.06.2019

ANTALL SIDER: 90

TITTEL:

### **Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side**

Densification in housing complexes: Opportunities and challenges seen from the housing complex' point of view

UTFØRT AV:

Lars Simonsen



Ekstrakt:

Fortetting i byer er har blitt mer og mer aktuelt i de store norske byene de siste årene som følge av at presset på arealene i byene øker i takt med befolkningsveksten. Formålet med oppgaven er å undersøke mulighetene for å fortette i eksisterende boligselskap, utfordringer som vil oppstå, samt undersøke hvilke faktorer som spiller inn på fortettingsmulighetene.

Opgaven prøver å besvare problemstillingen: «Hvordan vurderer boligselskapene selv mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer, og hvilke utfordringer anses som mest problematiske?» og forskningsspørsmålene:

- Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?
- Hvordan påvirker fortettingsmuligheter av plassering, byggeår og størrelse?
- Er det noen typer fortettingsprosjekter som foretrekkes av boligselskapene fremfor andre?
- Hvordan er det mest ønskelig å organisere denne typer prosjekter?

Det er blitt gjennomført litteraturstudie, spørreundersøkelser og intervjuer for å samle inn informasjon til å besvare problemstillingen. Der spørreundersøkelsen er sendt til boligselskap i Oslo-området og intervjuobjektene er representanter for boligselskap som alle har noe erfaring fra fortetting.

Studien avslører at fortettingsmulighetene for boligselskaper er nokså gode, men at de stort sett ikke vurderer slike prosjekter med mindre det er for å finansiere et annet type prosjekt. Dette handler i stor grad om at boligselskapene ikke er klar over hvilket potensial som eksisterer i boligselskapet, samt at beboerne verdsetter arealene sine høyere enn inntektene fra et fortettingsprosjekt.

FAGLÆRER: Svein Bjørberg

VEILEDER(E): Svein Bjørberg, Thale Scheie og Øyvind Bodsberg

UTFØRT VED: Institutt for bygg- og miljøteknikk



## Forord

Denne masteroppgaven er utarbeidet ved institutt for bygg- og miljøteknikk ved Norges teknisk- naturvitenskaplige universitet (NTNU), og marker avslutningen av masterstudiet i bygg- og miljøteknikk. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng, og den er gjennomført våren 2019.

Befolkningsvekst er et dagsaktuelt tema, spesielt i byer. For å bøte med dette fenomenet, har Oslo valgt å blant annet satse på fortetting. OBOS ønsker også å undersøke hvordan de eksisterende boligselskapene stiller seg til en slik politikk, og hvordan de anser mulighetene for å fortette på egne arealer. Dette la grunnlaget for min masteroppgave. For meg har dette vært en lærerik prosess, der jeg har vært i kontakt med mange interessante mennesker. Som følge av dette arbeidet føler jeg at jeg har opparbeidet meg mye relevant kunnskap og kompetanse, som jeg tar med meg ut i arbeidslivet. Jeg har også fått bedre forståelse at ingenting er umulig, men at de større arbeidsoppgaven kun tar litt lenger tid.

Jeg ønsker videre å rette en stor takk til alle dere som har vært med på å gjøre dette prosjektet mulig. Jeg vil av den grunn særlig trekke frem Thale Scheie og Øyvind Bodsberg i OBOS Prosjekt, som la frem denne oppgaven for meg, samt veiledet meg gjennom store deler av denne prosessen. Jeg vil også takke veilederen min fra NTNU, Svein Bjørberg, som spesielt tidlig i prosessen var til stor hjelp. Til slutt ønsker jeg å takke venner og familie som både har støttet meg og heiet på meg gjennom denne, til tider krevende perioden. Dere er en stor grunn til at jeg til slutt sitter igjen med et produkt jeg kan være stolt av.

Trondheim, 10. juni 2019



Lars Simonsen





## Sammendrag

Med den befolkningsveksten vi i dag ser i de store byene, vil presset på boliger bare øke. Av den grunn er det viktig å utnytte den eksisterende best mulig. Dette fører til at fortetting er mer aktuelt enn tidligere. Fortetting betyr hovedsakelig å oppnå en mer kompakt by, ved å øke den fysiske utnyttelsesgraden, noe som resulterer i flere beboere innenfor et tidligere utbygget felt.

Denne oppgaven handler om å kartlegge og undersøke mulighetene for å fortette i eksisterende bebyggelse. Hovedfokuset ligger på boligselskap med eiendom fra før 1980, bebyggelse etter 1980 vil ikke være så relevant på grunn av det økte fokuset på arealutnyttelse etter dette. Dette belyses ved å benytte en kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder. Den kvantitative metoden er en spørreundersøkelse som ble sendt ut til 2003 boligselskap. Her kartlegges først det praktiske rundt boligselskapet, deretter hvorvidt boligselskapene mener de har tilgjengelig arealer til et fortettingsprosjekt, samt hvorvidt et slikt prosjekt er ønskelig og hvilke konsekvenser et slikt prosjekt vil ha. Den kvalitative metoden består av fire dybdeintervjuer med representanter fra fire ulike boligselskap. Disse intervjuene hadde som formål å utfylle resultatene fra spørreundersøkelsen med mer nyanser, slik at totalbilde ble mer sammensatt.

Oppgaven tar for seg fortettingsmuligheter og utfordringer sett fra boligselskapets side. Dette er fordi det er boligselskapene selv som velger om de ønsker å gjennomføre et fortettingsprosjekt eller ikke. Siden det er boligselskapenes oppgave å opprettholde beboernes interesser, og å operere politisk uavhengig, ser man at Oslos strategi, der fortetting er et satsingsområde, i liten grad påvirker boligselselskapenes ønske om å fortette. I utgangspunktet virker ikke boligselskap til å være særlig interesserte i diverse fortettingsprosjekt. Det er fordi beboerne allerede verdsetter de arealene de allerede har, samt at de ikke ønsker det styret det vil være rundt et slikt prosjekt.

Det ser dog ut til å eksistere et unntak, der et fortettingsprosjekt er å foretrekke. Dette er i situasjoner der boligselskapet har behov for inntekter, dette være seg for å finansiere et vedlikeholdsprosjekt eller liknende, for at dette ikke skal gå ut over beboernes private økonomi, foretrekker de heller å gi grønt lys for et fortettingsprosjekt. Dette er under visse forutsetninger, der krav til utforming og diverse løsninger står sentralt.

## Summary

With the population growth we experience today, especially in the big cities, the pressure on housing will only increase. Because of this it is important to utilize the existing building in the best way possible. This leads to densification being more relevant than before. Deification mainly means to achieve a more compact area, by increasing the utilization, resulting in more inhabitants inside an already developed area.

This master thesis is about mapping and investigating the possibilities to densify inside an area with existing building. The main focus is on housing complexes with building from before 1980, buildings after 1980 are not as relevant because of the increased focus on land use after this year. This is illustrated by using a combination of quantitative and qualitative methods. The quantitative method involves a survey that was sent to a total of 2003 housing complexes. This survey first maps practical information about the complexes, examines whether they think they have areas suitable for densification or not, as well as if such projects are desirable and which consequences may result from such a project. The qualitative method consists of four in-depth interviews where the interviewees were representatives from four different housing complexes. The purpose of these interviews was to complement the results of the survey in a way that makes the overall picture more complex.

The thesis looks at densification possibilities and challenges seen from the side of the housing complex. This is because that in the end it is the housing complex' decision if they want to carry out such a project. Since the main responsibility of the housing complex is to take care of the residents' interests and to act independently of politics, it is seen that Oslo's plan that involves having densification as a priority, only to a small degree affects the housing complexes wish to densify. In principal, housing complexes does not seem very eager in various densification projects, this is because residents value the areas they already have and they do not want the extra hassle such a project brings in. However, there seems to be an exception where a deification project is preferable. This is in situations where the housing complex needs income to i.e. finance a maintenance project, in order for this to not affect the residents private economy, they would rather give the green light to a deification project. This is under certain conditions, where requirements for design and various solutions are central.

## Innhold

Forord .....	i
Sammendrag.....	iii
Summary .....	iv
Figurliste .....	viii
Tabelliste.....	viii
1 Innledning .....	1
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Problemstilling.....	2
1.3 Begrensninger .....	2
1.4 Oppgavens oppbygning.....	3
2 Teori.....	5
2.1 Fortetting .....	5
2.1.1 Hva er fortetting? .....	5
2.1.2 Hvorfor fortette?.....	6
2.1.3 Fortettingsstrategi.....	7
2.1.4 Fortetting i form av ombygging av loft .....	7
2.1.5 Utnyttelsesgrad.....	9
2.2 Plan- og reguleringsprosessen .....	10
2.2.1 Plan- og bygningsloven .....	10
2.2.2 Kommuneplanen .....	10
2.2.3 Reguleringsplan.....	12
2.3 Fellesinnretninger .....	13
2.4 Risiko .....	14
2.4.1 Usystematisk risiko .....	15
2.4.2 Systematisk risiko .....	15
2.4.3 Identifisering av risiko.....	16
2.4.4 Risiko i fortettingsprosjekter.....	17
2.4.5 Byggepotensial.....	18
2.5 Kontraktstrategi .....	19
2.6 Organisasjonsform .....	21
2.6.1 Borettslag .....	21
2.6.2 Boligaksjeselskap .....	22

2.6.3	Sameie .....	22
2.6.4	Oppgraderings- og fortetningsbarrierer .....	23
3	Metode .....	26
3.1	Kvalitativ og kvantitativ metode.....	26
3.2	Relabilitet og validitet .....	27
3.3	Deduktiv og induktiv forskning .....	27
3.4	Valg av metode .....	28
3.5	Litteraturstudie.....	28
3.6	Spørreundersøkelse .....	29
3.6.1	Utvalg og oppbygning .....	29
3.7	Dybdeintervju .....	30
3.7.1	Utvalg og gjennomføring.....	30
4	Resultater.....	33
4.1	Spørreundersøkelsen .....	34
4.1.1	Disponible arealer .....	37
4.1.2	Avstand til kollektivtransport .....	39
4.1.3	Disponible arealer og fortetningsvilje .....	40
4.1.4	Fortetningsmotiv .....	42
4.1.5	Utfordringer .....	43
4.1.6	Utførelse .....	45
4.1.7	Informasjon og hjelp for å sikre prosjektsuksess .....	46
4.2	Intervjuene .....	47
4.2.1	Fortetningspotensial .....	48
4.2.2	Motivasjon .....	48
4.2.3	Organisering.....	48
4.2.4	Fordeler og ulemper ved å fortette .....	49
4.2.5	Utfordringer .....	50
4.2.6	Kommuneplanen .....	50
5	Diskusjon.....	52
5.1	Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortetningsprosjekter? ...	52
5.2	Hvordan påvirkes fortetningsmuligheter av byggeår? .....	54
5.3	Plassering av boligselskap og fortetningsmuligheter.....	56
5.4	Størrelse på boligselskap og fortetningsmuligheter.....	57
5.5	Motivasjon for gjennomføring av fortetningsprosjekter .....	58
5.6	Foretrukne fortetningsprosjekter .....	59

5.7	Hvordan vil boligselskapene organisere et fortettingsprosjekt?.....	60
5.8	Utfordringer ved et fortettingsprosjekt.....	61
6	Konklusjon .....	63
6.1	Forslag til videre arbeid.....	65
7	Referanser.....	67
8	Vedlegg .....	A
8.1	Vedlegg A Spørreundersøkelsen .....	A
8.2	Vedlegg B intervjuguide .....	E

## Figurliste

Figur 2-1 Utnyttelsesgrad BYA mot BRA (Fiskaa, 2012, s. 63). .....	9
Figur 2-2 Sammenhengen mellom potensielt tap eller gevinst og risiko (Hillson, 2017). .....	15
Figur 2-3 Risikoutvikling mot kostnadsutvikling i byggeprosjekter (Geltner et. al, 2014, 734) .....	17
Figur 2-4 Når usikkerheten er plassert hos entreprenør, vil forventet kostnad for byggherre bli størst, mens usikkerhetsspennet blir minst (Lædre u., å, s. 2). .....	20
Figur 3-1 Sammenhengen mellom validitet og reliabilitet (Samset, 2008). .....	27
Figur 4-1 Gir oversikt over plasseringen til de forskjellige boligselskapene, med Ring 3 markert som en referanse. ....	34
Figur 4-2 Plassering i forhold til Ring 3 samt om det finnes tilgjengelig areal. ....	35
Figur 4-3 Organisasjonsform i forhold til tilgjengelig areal. ....	36
Figur 4-4 Forholdet mellom muligheter for fortetting og byggeår. ....	37
Figur 4-5 Forholdet mellom muligheter for fortetting og antall boenheter. ....	38
Figur 4-6 Fortettingsmuligheter i forhold til avstand til kollektivtrafikk. ....	39
Figur 4-7 Oversikt over tilgjengelige arealtyper for fortetting. ....	40
Figur 4-8 Fortettingsvilje, her representerer x-aksen hvorvidt et fortettingsprosjekt er ønskelig, oppgitt i skala fra 1-5. ....	41
Figur 4-9 Gir oversikt over hva som vil være motivasjonen bak et fortettingsprosjekt. ....	42
Figur 4-10 utfordringer knyttet til fortettingsprosjekter. ....	43
Figur 4-11 Vekting av utfordringer. ....	44
Figur 4-12 Kontraktstrategi ved fortettingsprosjekt. ....	45

## Tabelliste

Tabell 3-1 Forskjell på kvalitativ og kvantitativ tilnærming (UiO, 2005). ....	26
Tabell 3-2 Oversikt over intervjuutvalget. ....	31
Tabell 4-1 Oversikt over intervjuutvalget. ....	47

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Oslo er en av de byene i Norge som opplever den største befolkningsveksten, med beregnet vekst på 1,2 %. Det vil si en økning på om lag 8200 i 2019, og denne veksten ser ikke ut til å avta med det første ifølge SSB (SSB, 2019a). Som en følge av dette har boligprisene skutt i været, og bare på de fem siste årene har boligprisene steget med 65 %, tilsvarende en kvadratmeterpris på 70300 NOK, der landsgjennomsnittet er 40400 NOK (Krogsvæn, 2018).

For å dempe dette høye trykket på de allerede eksisterende boligene, ønsker en, i tillegg til å bygge ut mer, også høyere grad av arealutnyttelse og fortetting i bebygde boligområder. Dette er spesielt viktig ettersom Oslo er det fylket som har høyest andel bebygde areal, man opplever derfor allerede et svært høyt trykk på tilgjengelig arealer i hovedstaden (SSB, 2018).

Med bakgrunn i dette kan det være hensiktsmessig å tenke litt alternativt når det gjelder å finne tilgjengelig areal for utbygging av boliger. Det kan ligge mye uforløst potensiale i eldre boligområder, datert helt tilbake til 1890-tallet. Her finner man boligselskap med ulike særegne preg ut ifra hvilken tidsperiode de er fra. Typisk kan man si at bygårder fra 1890-1920 ofte har en sentrumsnær beliggenhet, spesielt for disse bygårdene er de ble bygd med store tørkeloft, dette er arealer som i dag kan være aktuelle for ombygging til boliger. I perioden 1920-1950 finner man typisk sett bebyggelse med mer fellesrom, først og fremst i form av vaskerier. I dag er det ikke lenger behov for felles vaskerier, disse vil da kunne brukes i fortettingsprosjekter. Den siste aktuelle tidsepoken for denne oppgaven er etterkrigstiden, fra om lag 1950-1980. Denne perioden handler mye om drabantbybebyggelse i områdene utenfor Ring 3. Disse drabantbyene er boligområder med mye fellesarealer, både ute og inne. Her vil det derfor ofte være muligheter for å fortette i både i form av utbygging, ombygging og påbygging. Årene etter 1980 er ikke like aktuelle i denne oppgaven, da fokus på arealutnyttelse generelt sett ble mye høyere på denne tiden.

## 1.2 Problemstilling

Oppgavens forskningsspørsmål skal forsøke å besvare sentrale spørsmål knyttet til muligheter og utfordringer rundt fortettingsprosjekter, sett fra boligselskapenes eget perspektiv. Her vil det være aktuelt å undersøke hvilke prosesser som blir sett på som mest kritiske, det være seg interne eller offentlige prosesser. Det vil også være aktuelt å undersøke hvilken motivasjon som ligger til grunn for gjennomføring av slike prosjekter. Forskningsspørsmålet lyder som følger:

*Hvordan vurderer boligselskapene selv mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer, og hvilke utfordringer anses som mest problematiske?*

For å kunne gi en helhetlig vurdering og besvarelse på dette spørsmålet har det blitt definert fire underspørsmål:

- Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?
- Hvordan påvirker fortettingsmuligheter av plassering, byggeår og størrelse?
- Er det noen typer fortettingsprosjekter som foretrekkes av boligselskapene fremfor andre?
- Hvordan er det mest ønskelig å organisere denne typer prosjekter?

## 1.3 Begrensninger

For at oppgaven ikke blir for omfattende gjøres noen begrensninger, både for å begrense arbeidsmengden, men også for å gjøre det mulig å gå dypere i problemstillingen. Dette vil være fordelaktig, da det skal bidra til at forskningsresultatene lettere vil kunne brukes i praktisk sammenheng.

For denne oppgaven er det valgt å avgrense slik at man hovedsakelig ser på boligselskap i Oslo-området, der fokuset er på bebyggelse fra tidsperioden 1890-1980. Man ser dermed på et relativt lite geografisk område, men over en litt lengre tidsperiode. Målet vil være å kartlegge likheter og forskjeller i fortetningsmuligheter og motiv. Spørreundersøkelsen vil imidlertid også sendes ut til boligselskap uten denne karakteristikken, da det vil være interessant å undersøke om en ser noe mønster i hvordan boligselskapene selv anser sine muligheter for fortetting, avhengig av byggeår, eierform og utforming.



## 1.4 Oppgavens oppbygning

Masteroppgaven er delt inn i seks kapitler med en tilhørende referanseliste og vedlegg. Under vil innholdet av disse kapitlene presenteres på en kortfattet måte, dette for å gi en overordnet oversikt.

**Kapittel 1** presenterer oppgavens tema og hensikt. En får en innføring i problemstilling og forskningsspørsmål, samt avgrensinger og oppgavens oppbygning.

**Kapittel 2** gjengir den relevante litteraturen innenfor forskingsområdet, som tilsammen danner det teoretiske rammeverket for oppgaven. Den teorien som blir presentert skal legge grunnlaget for analyse og diskusjon i de følgende kapitlene. Målet med dette kapitlet er å gi en forståelse av temaet og de ulike begrepene som brukes.

**Kapittel 3** gir en oversikt over hvilke samfunnsvitenskapelige metoder som har blitt anvendt i forskningsprosessen, samt hvorfor disse metodene egner seg for å besvare problemstillingen.

**Kapittel 4** gjengir de resultatene fra forskningsprosessen. Først oppsummeres funnene fra spørreundersøkelsen der spørsmålene gjennomgås kronologisk og resultatene fremstilles ved hjelp av figurer. Etterfulgt av dette kommer svarene fra dybdeintervjuene, inndelt i ulike kategorier.

**Kapittel 5** drøfter relevant litteratur fra kapittel 2 og funn fra kapittel 4 opp mot hverandre. Dette kapitlet danner grunnlaget for å kunne besvare oppgavens problemstilling.

**Kapittel 6** formidler konklusjonen av problemstillingen og forskningsspørsmålene. Konklusjonen er skrevet på grunnlag av de funnene som er gjort i de tidligere kapitlene. Avslutningsvis i kapitlet presenteres en anbefaling til videre forskning.

**Kapittel 7** inneholder masteroppgavens referanseliste.

**Kapittel 8** består av relevante vedlegg.



## 2 Teori

Dette kapitlet tar for seg den aktuelle teorien på området og vil fungere som oppgavens teoretiske rammeverk. Kapitlet skal gi leseren en innføring i oppgavens tema, samt bidra til å besvare oppgavens forskningsspørsmål. Den presenterte litteraturen vil også legge grunnlaget for en dypere forståelse av funnene fra spørreundersøkelsen og dybdeintervjuene.

### 2.1 Fortetting

Fortetting er et begrep som angir graden av konsentrasjon i en bebyggelse (Svennar, E., 1970). De kommende delkapitlene skal ta for seg hva fortetting er, hvorfor det fortettes, Oslos fortettingsstrategi, og hvordan man kan fortette i eksisterende bebyggelse.

#### 2.1.1 Hva er fortetting?

Fortetting betyr hovedsakelig å oppnå en mer kompakt by, ved å øke den fysiske utnyttelsesgraden, noe som resulterer i flere beboere innenfor et tidligere utbygget felt. Dette kan resultere i et både bedre og dårligere bomiljø, avhengig om man tar hensyn til kvalitetskrav o.l. Ved god og positiv fortetting bevarer man kulturhistorie, bokvalitet, lokalt særpreg og landskap (Sarpsborg kommune, 2005). Fortettingen skal derfor godkjennes av bygningsmyndighetene, som kan kreve, med hjemmel i plan- og bygningsloven, at den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser (Anderssen, 2014).

Sarpsborg kommune definerer seks forskjellige former for fortetting:

1. Bruksendring til mer intensiv bruk.
2. Tilbygg på eksisterende bygning, påbygg i høyden.
3. Ny bygning på fradelt tomt med 8 m til nabohus.
4. Tettstilte småhus, småhus i tomtegrense, andre småhus mindre enn 8m mellom hus.
5. Hus bygget over gamle grenser på tomt utskilt fra flere naboer.
6. Riving og nybygging, «infillprosjekter», flere hus.

### 2.1.2 Hvorfor fortette?

Fortetting har flere positive sider enn at det bare bidrar til flere boliger som imøtekommer byens byggebehov, man får også noen miljøfordeler ved å fortette, fremfor å bygge i bredden. Man vil oppleve positive virkinger i form av byens energiforbruk, tilgang til tjenester, transport, samt at man enklere kan bevare visse naturgoder (Skaare, 2017, s. 18).

Energiforbruk for oppvarming vil gå drastisk ned dersom fortettingen vil bestå av å gå fra eneboliger, til blokker eller rekkehus. Energien for oppvarming for en blokkleilighet er kun halvparten av den man trenger for å varme opp en etasje i en enebolig. Behovet for rekkehus vil være noe midt imellom (Høyer og Holden, 2003, s. 328).

Fortetting vil bidra til at reiseavstandene forkortes da byene blir mer kompakte og konsentrerte rundt et mindre bysentrum, noe som vil resultere i et lavere bilforbruk og mindre energibruk på transport per innbygger. Ved tradisjonell byutvikling der man hovedsakelig bygger i bredden, fremfor å fortette, vil energiforbruket til transport øke i takt med innbyggertallet. Dette er fordi byarealet også øker i takt med innbyggertallet, noe som forlenger reiseavstandene. Man ser også at tilbudet for kollektivtransport blir dårligere når tettheten synker (Næss et al., 2015, s 38). På den andre siden, vil en by med høy tetthet gjøre det lettere å sykle eller gå til både jobb, skole og fritidsaktiviteter. Dette vil virke positivt inn på miljø, samt folkehelsen og personlig økonomi (Hamar kommune, 2017).

Fortetting vil også føre til at man får et bysentrum bestående av et større kultur- og handelstilbud. Det vil også føre til et tryggere sentrum på kveldstid og i helgene (St. Meld. 31, 1992-1993).

De positive sidene ved fortetting er altså mange, men for å få et reelt bilde over situasjonen, er det også viktig å nevne at fortetting også kan ha noen negative konsekvenser. Dersom man fortetter ved å bygge ut fellesområder eller liknende, kan fortettingen resultere i at man bygger ned grønne lunger. Dette kan være et problem da det allerede er knapphet på slike områder. Visse tilfeller av fortetting kan også gi en uheldig trafikkbelastning, spesielt dersom utbyggingen skjer i områder som allerede har stor trafikk. Fortetting kan i tillegg forårsake dårligere bokvalitet som følge av tapt utsikt og solforhold på grunn av nye bebyggelse. Dessuten kan fortetting forstyrre eller ødelegge området's særpreg eller kulturhistoriske elementer (Schmidt, 2014).

### 2.1.3 Fortettingsstrategi

Det var Brundtlandskommisjonens rapport fra 1987 som først satt bærekraftig utvikling på dagsordenen ved å introdusere dette begrepet. I rapporten diskuteres det blant annet natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling, noe som senere resulterte i forskingsprosjektet NAMIT (Næss et al., 2015, s. 41). Et prosjekt som skulle undersøke diverse strategier for byutvikling, samt peke på de gevinstene en kompakt byutvikling vil medbringe. Resultatet fra NAMIT viste at en samordning av transportsystemet og utbyggingsmønsteret vil være ønskelig, ettersom det vil begrense transportbehovet. En kompakt byutvikling vil også være med på å lette presset på friluft- og rekreasjonsområder. På grunn NAMIT kommer det frem i St. Meld 31 (1992-1993), «Den regionale planleggingen og arealpolitikken», at kompakt byutvikling er den anbefalte formen for byutvikling i norsk planlegging (Skaare, 2017, s. 53).

På bakgrunn av disse funnene ble det i år 2000 for første gang nedfelt i Oslos kommuneplanen at knutepunktsbasert byutvikling skulle være et satsingspunkt. Målet med denne strategien var at utviklingen først og fremst skulle skje i og langs korridorene for infrastruktur, dette skulle legge til rette for en mer energieffektiv by der kollektivtrafikk ville være den dominerende formen for transport, i tillegg til gange og sykling (Oslo Kommune, 2015, s. 34). Oslos plan for byutvikling er fortsatt basert på denne strategien, der utviklingen skal skje langs knutepunktene til hovedsakelig ringgående transportårer, i form av fortetting. Ubebygde areal vil derfor i større grad bli bevart som følge av en slik effektiv arealutnyttelse.

### 2.1.4 Fortetting i form av ombygging av loft

Ombygging fra loft til leiligheter er meget aktuelt flere steder, spesielt i eldre mur- og tregårder fra tiden rundt 1900-tallet. Dette er kalde loft som opprinnelig ble brukt til lagring og liknende, det vil si at her ligger det mye areal som kan og bør disponeres på en annen måte. Her vil det derfor være svært aktuelt å bygge om til bolig, av de grunner at det vil være en potensiell økonomisk gevinst ved å gjøre dette, samtidig som man bidrar til å nå Oslos mål fra kommuneplanen om fortetting i bykjernen (Byggforsk, 2017).

Å ombygge loft til bolig er mer komplisert enn å bygge nye boliger, dette er blant annet fordi denne bebyggelsen overhodet ikke var tiltenkt en slik bruk da den ble bygget for omlag 100 år siden. Ombygging av loft til bolig er derfor søknadspliktig etter plan og bygningsloven (PBL), og skal hovedsakelig følge kravene gitt i TEK 17. TEK 17 setter, med mer, krav til lydisolasjon, brann og varmeisolasjon. Kommunen kan i noen tilfeller gi tillatelse til

nødvendig ombygging og rehabilitering selv om noen av disse tekniske kravene ikke er blitt oppfylt. Det skjer dersom det vil kreve «uforholdsmessige» kostnader å tilpasse bygning etter kravene. For at kommunen skal kunne gi et slikt fritak, må den finne tiltaket forsvarlig og nødvendig for å sikre at bruken blir hensiktsmessig. Kommunen har derfor mulighet for å sette vilkår for fritaket (Byggforsk, 2017).

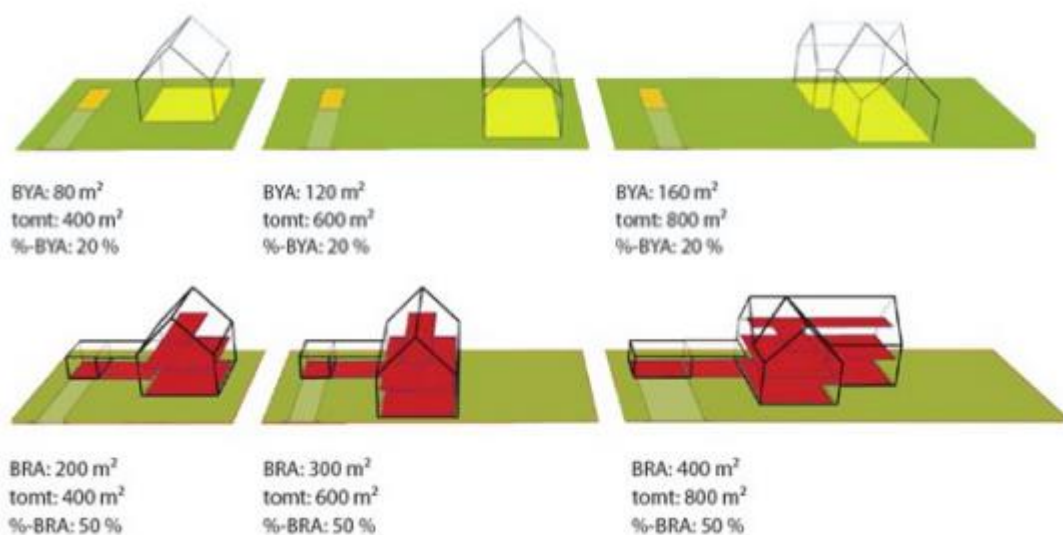
For at det skal være aktuelt å bygge om loftet, er det helt essensielt av tilfredsstillende brannsikkerhet er på plass, og det er som regel alltid nødvendig med brannteknisk utbedring i eldre bygårder, slik at sikkerhetsnivået bortimot blir like godt som i nybygg (Byggforsk, 2017).

SINTEF Byggforsk (2017) oppsummerer mulighetene for ombygging av loft til bolig med en liste på ni spørsmål/kriterier som må være på plass for at det skal være hensiktsmessig å gjennomføre et slikt prosjekt:

- Er det plass nok?
- Kan alle rom få tilfredsstillende størrelse?
- Er det mulig å få tilstrekkelig dagslys, utsyn og eventuelt terrasse?
- Må det skaffes erstatningsplass for eksisterende loftsboeder et annet sted i bygningen?
- Kan man oppnå tilfredsstillende atkomst (trapp/heis)?
- Kan man oppnå tilfredsstillende brannskillende konstruksjoner?
- Kan rømningsforholdene bli tilfredsstillende?
- Kan lydforholdene bli tilfredsstillende?
- Kan våtrommene få en god plassering i planløsningen uten at det må trekkes nye vann- og avløpsrør over lange avstander eller gjennom andre boenheter?

### 2.1.5 Utnyttelsesgrad

En annen faktor som spiller inn på mulighetene for fortetting, handler om i hvor stor grad tomten allerede er bebygd, eller utnyttelsesgraden til tomten. Denne måleenheten er viktig når man ser på hvor mye uforløst potensiale man finner på tomten. Dersom en tomt har lav utnyttelsesgrad vil det være mulig å bygge mer areal enn hvis utnyttelsesgraden allerede er høy. For å finne den aktuelle utnyttelsesgraden står den i de gjeldene reguleringsplanene. Det er da flere mål som sier noe om bebyggelsen på tomten, bebygd areal (BYA) gir et direkte mål på hvor stor del av grunnflaten som kan være bebygd, dette er inklusivt overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken. Man kan da finne maksimalt byggevolum ved å kombinere BYA med høyest lovlige antall etasjer eller byggehøyde. Bruksareal (BRA) er et annet mål på utnyttelsesgrad, BRA angir maksimalt antall kvadratmeter med bruksareal på tomten. Figur 2-1 illustrerer forskjellene på BYA og BRA (Gro, J. H., 2017, s. 19)



Figur 2-1 Utnyttelsesgrad BYA mot BRA (Fiskaa, 2012, s. 63).

Boligselskap med relativt lav utnyttelsesgrad finner man sjeldent innenfor Ring 3, ettersom det her allerede er et stort trykk om arealene. Beveger man seg litt utenfor Ring 3 derimot, og ser på drabantbybebyggelsen fra etterkrigstiden, finner man eksempler på boligselskap med lavere utnyttelsesgrad. Her er det derfor aktuelt å fortette i from av både nybygg og påbygg.

## 2.2 Plan- og reguleringsprosessen

### 2.2.1 Plan- og bygningsloven

Dersom man planlegger å bygge i Norge, er det en del lover og regler man må forholde seg til i et hvert byggeprosjekt. En av disse lovene er plan- og bygningsloven (PBL). Målet med denne loven er bidra til bærekraftig utvikling, samt å fremme forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning (Leikvam og Olsen, 2014). Det er på grunn av PBL at kommunene har hjemmel til å fastsette planer for arealbruk og avgjøre om et omsøkt tiltak skal få tillatelse (Solheim og Johansen, 2018).

PBL kan sies å være en tredelt lov, den er sektornøytral, sektorovergripende og en prosesslov. At PBL er sektornøytral vil si at alle samfunnsinteresser blir vektlagt like mye, slik at man unngår forskjellsbehandling. Sektorovergripende vil si at andre gjelder for alle typer virksomheter og byggeprosjekter, med noen unntak. Energisektoren er stort sett unntatt fra loven (Winge, 2017). At PBL er en prosesslov vil si at den stiller krav til både saksbehandling og hvilke hensyn som skal ivaretas (Holth, 2016).

PBL er ment som et verktøy som skal gjøre prosessen rundt byggeprosjekter forutsigbar og forholdsvis lik fra kommune til kommune. Dette er først og fremst på grunn av den detaljerte beskrivelsen for regler og prosesser. Realiteten derimot, ser ut til å være det motsatte, der gjennomførelse av plan- og reguleringsprosess blir sett på som utfordrende, uforutsigbar og risikofyllt. Dette skyldes antakeligvis at regelverket blir tolket ulikt fra kommune til kommune, ettersom det er de forskjellige kommunestyrene som selv er ansvarlig for vedtak om gjennomførelse av reguleringsprosesser (Røsnes og Kristoffersen, 2014).

### 2.2.2 Kommuneplanen

PBL plikter alle kommuner til å utarbeide en kommuneplan. Denne planen skal fungere som et sentralt styringsdokument for kommunen, samt fylkeskommunale og statlige organer med oppgaver i kommunen. Dette styringsdokumentet skal inneholde en samfunnsdel med en areal- og handlingsdel. En viktig seksjon i kommuneplanen angår planer for utbygging, planlegging og forvaltning av kommunen. Den skal fungere som et hjelpemiddel for å skape en langsiktig og forutsigbar politikk i kommunen (Skaare, 2018, s. 23).

Ved oppstart av en kommuneplan skal i første omgang et planprogram, som skal fungere som et grunnlag for planarbeidet, utarbeides. Planprogrammet skal hjelpe til å belyse formålet med planprosessen, planarbeidet, hvilke alternativer som blir vurdert, opplegget for medvirkning



og behovet for utredninger (PBL § 4-1). Når arbeidet med kommuneplanen igangsettes skal berørte offentlig organer og andre interessenter varsles om viktige problemstillinger og formål med arbeidet. Det skal også alltid annonseres via minst én lokalavis og elektronisk (PBL § 11-12). Her kan offentligheten komme med uttalelser og kritikk, men til syvende og sist, er det kommunestyret selv som vedtar kommuneplanen og den avgjørelsen kan ikke påklages. Kommuneplanen skal deretter gjøres tilgjengelig via elektroniske medier (PBL § 11-15).

Som nevnt skal kommuneplanen inneholde en samfunnsdel med en arealdel og plandel. PBL § 11-2 beskriver samfunnsdelen som et dokument som «skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon». Arealdelen på sin side, er et dokument som viser hvordan kommunen vil bruke de ulike arealene. Dette er et juridisk bindende dokument som er basert på kommunens planstrategi, kommunens arealdel skal i henhold til PBL, utarbeides minst én gang per valgperiode (PBL § 11-5).

Kommunes arealdel inneholder også et plankart og bestemmelser og beskrivelser for hvordan nasjonale retningslinjer og mål om arealbruk ivaretas av kommunen. I arealdelen avgjør kommunen hva som er akseptert arealbruk, det vil si sette restriksjoner i områder ved å fastsette hensynssoner, arealformål retningslinjer og planbestemmelser (PBL § 11-6). § 1-2 sier videre at ingen nye tiltak skal stride med de bestemmelser og retningslinjer beskrevet i arealplanen. Vedtak gitt i kommuneplanen kan ikke påklages (PBL § 11-8).

Kommunes arealplan kan sies å være et verktøy som brukes til å kontrollere hvilke områder som kan og ikke kan bygges ut, og hvordan de eventuelt skal bygges ut. Kommunen kan for eksempel angi at den vil at områder skal fortettes, oppgraderes eller utvikles i en spesiell retning. Ved hjelp av arealplanen kan kommunen påvirke utbygningen i den retning de selv føler gir det beste resultatet for byen (Aarsæther et al., 2012, s. 212). Når det er sagt er det ikke nødvendigvis slik at denne utviklingen skjer slik kommunen ønsker det. Kommunen åpner kun for muligheten for en eventuell ombygging/fortetting ved å omregulere et område, det er opp til eierne av dette området å bestemme om de vil benytte seg av dette.

### 2.2.3 Reguleringsplan

En reguleringsplan skal fastsette hvordan et areal skal anvendes og bygges, alle større foretak og byggeprosjekter skal utarbeide en reguleringsplan for det aktuelle området, der det er fagkyndige som står for dette arbeidet (PBL § 12-1). Kommunen kan også fastsette reguleringsplaner for spesielle områder gjennom kommuneplanens arealdel.

Det finnes hovedsakelig to typer reguleringsplaner i Norge, detaljregulering og områderegulering. Områderegulering blir tatt i bruk dersom man har «behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken» (PBL § 12-2). Denne typen regulering utarbeides vanligvis av kommunen, men kan overlates til private eller andre myndigheter dersom dette er gunstig. Detaljregulering derimot, utarbeides som oftest av private fagkyndige, organisasjoner eller andre myndigheter. Detaljreguleringen omhandler spesifikke bygge- og anleggsprosjekter på en detaljert og utfyllende måte (PBL § 12-3). Man kan da bruke reguleringsplanene for å se hvordan området er regulert, altså hvilke formål det skal brukes til og hvordan det skal utnyttes. Graden av detaljer vil derfor avhenge av formålet til området.

Plansystemet i Norge er slik at mye av initiativet for omregulering og arealplanlegging er overført til det private. Selv om det er kommunestyrene som vedtar reguleringsplanene, var i 2011 over 70 prosent av alle reguleringsplaner utarbeidet av private aktører (Miljøverndepartementet, 2011, s. 5). Dette lager en ny situasjon for plan- og bygningsmyndighetene, der planmyndighetene selv ønsker å styrke kontrollen på den overordnede planleggingen, samtidig som mye av ansvaret for detaljreguleringen er overlatt til det private (Børrud, 2005). Denne reguleringsprosessen er meget tidkrevende og svært kostbar. For prosjekter med noe kompleksitet, vil sjeldent planutviklingskostandene være på under to millioner kroner. Det er flere faktorer i som bidrar til å dra opp graden av kompleksitet, og selv om hver reguleringssak er unik, vil man alltid ha noen sammenfallende hovedposter; økonomiske forhold, konkurranseforhold, fysiske- og tekniske forhold og formelle- og uformelle forhold (Leikvam & Olsson 2014, 53 & 54).

### 2.3 Fellesinnretninger

Ved gjennomførelse av et fortettingsprosjekt er det en rekke innretninger som må være på plass. Da er det først og fremst snakk om «fellesinnretninger». Fellesinnretninger er et generelt begrep som beskriver «fysiske konstruksjoner, bygg eller anlegg som skal sikre befolkningens tilgang til territorielle goder» (Børrud & Røsnes, 2016, s. 295). Her er det snakk om ledningsnett som avløp og vannforsyning, transportinfrastruktur, grøntanlegg eller offentlige tjenester som er nødvendig for å dekke samfunnets behov. Ved utbygging, er det noen fellesinnretninger som er nødvendige for å få lov til å bygge, mens andre fungerer mer som tilførte goder til området. Det er derfor viktig å kartlegge disse nødvendige fellesinnretningene tidlig i planleggingsfasen, både for å få en oversikt over hvor mye prosjektet vil koste totalt sett, men også for å få en idé om hvor mye som kreves før man eventuelt begynner å bygge. For selv om fellesinnretningene er offentlig, har byggherre en stor del av ansvaret for finansiering av etablering av fellesinnretningene.

Byggherre er først og fremst pliktig for finansiering av opparbeidelse av vei, vann og avløp til og langs adkomst av eiendommen, samt fellesareal og parkbelte i industriområder. At vei og vann og avløp er tilfredsstillende opparbeidet er en forutsetning for å få byggetillatelse, det er derfor naturlig at dette ansvaret er pålagt byggherre. Det offentlige står for finansiering av sosial infrastruktur i form av skole, barnehage og helse, offentlige idrettsanlegg og større infrastrukturprosjekter som offentlige veier, jernbane og liknede (Pedersen, 2015).

Det er kommunen som pålegger utbygger plikt om opparbeidelse av fellesinnretninger. Dette gjøres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler, på denne måten sikrer kommunen finansiering og opparbeidning av teknisk infrastruktur. Rekkefølgebestemmelsene brukes til å fastlegge hvilke fellesinnretninger som må være på plass før utbygger kan igangsette byggeprosessen. I fortettingsprosjekter kan rekkefølgebestemmelsene være særdeles ressurskrevende, da det kan være snakk om oppgradering eller bygging av vei, ledningsnett og gater. Dette kan føre til at kostandene av disse utbedringene blir så høye at prosjektet ikke lenger er lønnsomt, det vil også være mye større risiko forbundet med prosjektet. I noen tilfeller ser man også at hele prosjekt skrotes som følge av for høye kostnader forbundet med rekkefølgebestemmelser og fellesinnretninger (Børrud & Røsnes, 2016).

## 2.4 Risiko

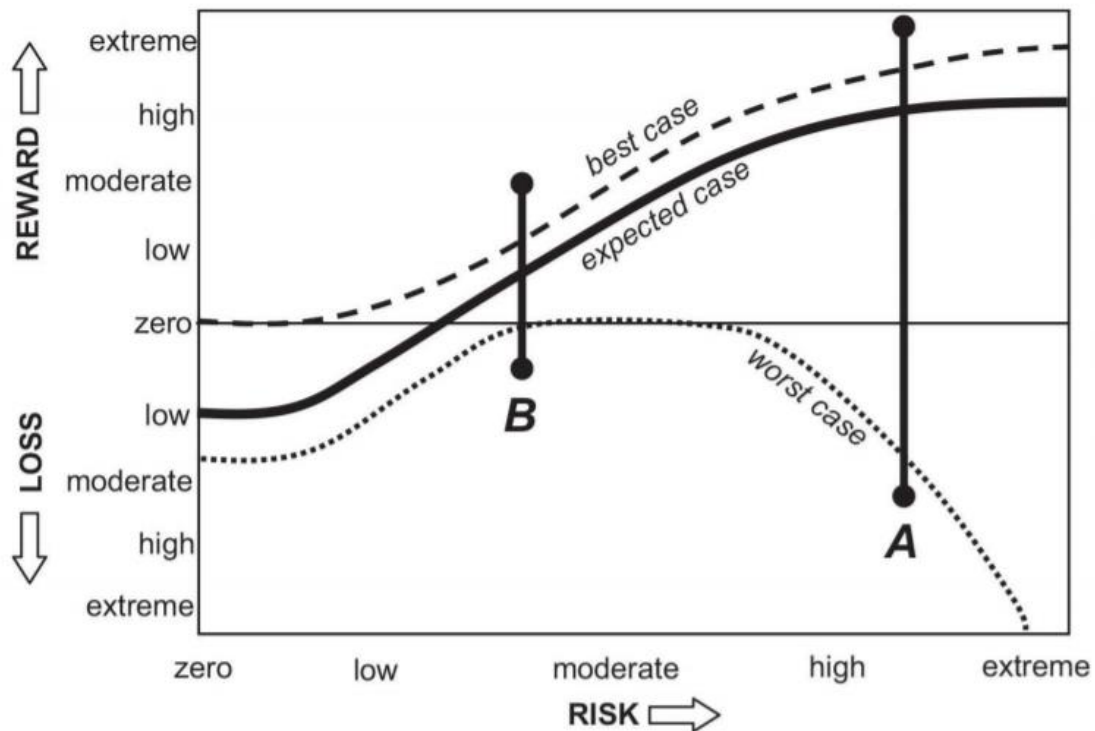
Dersom man velger å se på mulighetene for å gjennomføre et fortettingsprosjekt, må man være klar over hvilke usikkerheter man finner i prosjektet og konsekvensene deretter. Å vurdere risiko er derfor meget sentralt for om prosjektet bør gjennomføres eller ikke.

Risiko defineres av Terje Alven (2018) i et risikofaglig perspektiv på to måter:

- et potensial eller mulighet for uønskede hendelser og tap
- opptreden av hendelser med påfølgende konsekvenser, og tilhørende usikkerhet

Begrepet beskriver konsekvensene av at en fremtidig handling som er knyttet en viss sannsynlighet forekommer. Hvis man ser på risiko fra en investor sitt ståsted, handler det om hvilken potensiell gevinst en investering kan gi, ut ifra sannsynligheten for tap. Dersom sannsynligheten for tap er stor vil investoren kreve at den mulige gevinsten blir desto høyere. Grunnen til at folk er villige til å gjøre investeringer som er forbundet med mye risiko, er at slike investeringer også har en potensiell høy avkastning. Slike investeringsmuligheter finner man ikke i de investeringskanalene som tradisjonelt sett er risikofrie, som for eksempel innskudd i bank eller kapitalplasseringer statsobligasjoner.

Høy risiko kan bidra med flere fordeler enn kun en høy mulig avkastning. Det er få som er villig til å gjøre investeringer der risikoen er høy. Dette vil være med på å dra prisen på investeringen ned, slik at den kan bli billigere enn først antatt (Hillson & Murray-Webster 2007, s. 6). Forholdet mellom risikonivå og potensiell gevinst illustreres av Hillson (2017) slik:



Figur 2-2 Sammenhengen mellom potensielt tap eller gevinst og risiko (Hillson, 2017).

Den beskrevne totale risikoen består av to komponenter; systematisk usikkerhet og usystematisk risiko.

#### 2.4.1 Usystematisk risiko

Denne typen risiko er relatert til et selskap eller prosjekt og ikke markedet i seg selv. Den usystematiske risikoen skapes innad noe som gjør den mulig å påvirke og redusere. Dette kan gjøres ved hjelp av diversifisering, altså spre investeringen i markeder som ikke blir påvirket av hverandre (Saunders & Cornett 2014, s. 178). Siden denne oppgaven hovedsakelig handler om eiendomsmarkedet vil ikke den usystematiske risikoen være så aktuell.

#### 2.4.2 Systematisk risiko

Systematisk risiko derimot handler om hele markedet. Denne typen risiko kan derfor i liten grad påvirkes ettersom den hovedsakelig handler om makroøkonomiske forhold. Faktorer som påvirker systematisk risiko handler vanligvis om valutakurser, råvarepriser, eiendomspriser og rentenivå (Saunders & Cornett 2014, 183). Når det gjelder eiendomsmarkedet, stiller dette markedet litt unikt. Dette er fordi man kan dele opp eiendomsmarkedet i mindre lokale markeder som ikke påvirker hverandre i særlig grad. For eksempel vil ikke boligprisene i Oslo

påvirkes særlig av forandringer i boligprisene i Trondheim eller Stavanger. Risikoen i de forskjellige markedene kan også være vidt forskjellig, her kan man diversifisere bort deler av denne usikkerheten ved å inneha en portefølje med eiendom fra flere av disse mindre markedene (Andersen og Stray, 2018).

### 2.4.3 Identifisering av risiko

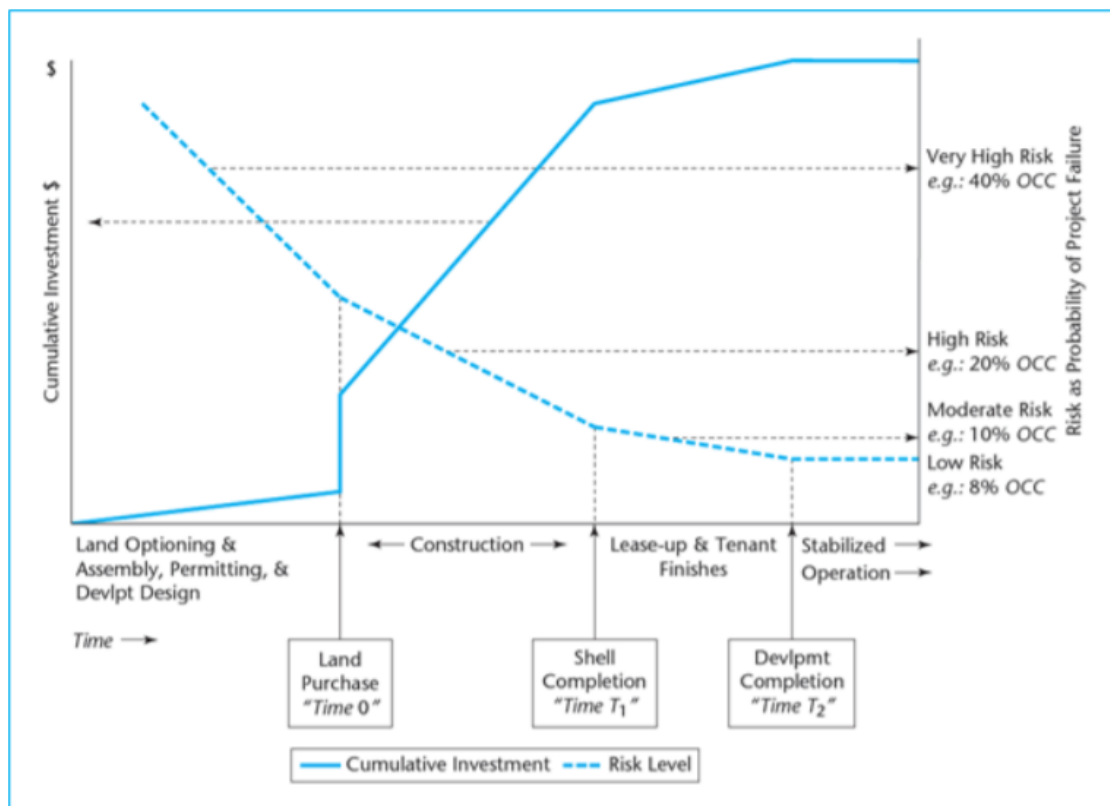
Risiko er altså en stor del av de fleste prosjekter, også eiendomsprosjekter. Det er derfor viktig, å etter beste evne identifisere og kartlegge denne risikoen. Til dette har man flere verktøy og modeller. Disse metodene er stort sett hentet fra prosjektledelse, ettersom eiendomsprosjekter i seg selv ikke har noen spesifikke metoder for dette. Spesifikt for denne oppgaven er risikoen ved fortetting, dette er prosjekter som krever god logistikkplan og gjennomføringsmodell, noe som gjør at metodene fra prosjektledelse er godt egnet. For å best mulig definere usikkerheten er ofte triangulering en metode som gir gode resultater, da unngår man de fleste svakhetene ved de metodene man har valgt å bruke og sitter igjen med en god oversikt over risikobildet i prosjektet (Leikvam & Olsson 2014). Å helt spesifikt gjennomføre slike analyser vil være avhengig av prosjekt, samt ønsket utfall og derfor ansett som en kompleks oppgave. Av den grunn blir slike analyser som oftest gjennomført av selskaper som er spesialister på dette feltet (Geltner et al. 2014, s. 102). Analysemetoder som vanligvis blir brukt ved slike prosjekter er:

- Kalkyler
- Kontantstrømanalyse
- SWOT
- Sensitivitetsanalyser
- Risikomaterise
- Flermålsanalyse

#### 2.4.4 Risiko i fortettingsprosjekter

Fortettingsprosjekter er i unike i den forstand at det er prosjekter som foregår i allerede etablerte og bebygde områder, ofte i urbane bysentrum, der tomtene ofte er lite tilgjengelig i løpet av byggeperioden. Man bør derfor være klar over at man sannsynligvis vil møte noen større problemer i løpet av enkelte faser av prosjektet.

For å få et klarere bilde på hvordan risikoen generelt utvikler seg i tradisjonelle byggeprosjekter kan man se på figuren til Geltner et al. (2014). Det viser hvordan risikoen synker i takt med gjennomføringen av prosjektet, nesten omvendt proporsjonalt med prosjektkostnadene.



Figur 2-3 Risikoutvikling mot kostnadsutvikling i byggeprosjekter (Geltner et. al, 2014, 734)

#### 2.4.5 Byggepotensial

Tomtens byggepotensial handler om hvor mye salgbart gulvareal man potensielt kan bygge på tomten. Siden denne oppgaven tar for seg fortetting, vil vanligvis ikke de aktuelle tomtene være utformet slik de er egnet for standard planløsninger og innredninger, det vil heller kreve en god dose kreativitet og problemløsningsevne for å utnytte disse tomtene maksimalt. En god arkitekt vil derfor være sentral i å forløse byggepotensialet til tomten, for å klare dette er det flere faktorer som spiller inn. Sluttproduktet skal være praktisk i bruk, passe inn i områdets arkitektoniske landskap, samtidig som det ikke skal overstige prosjektets økonomiske rammer.

Tomtens byggepotensial avhenger selvsagt mye av tomtens utforming og størrelse, men det er også avhengig av tomtes regulering. Om tomten er ferdig detaljregulert, er det liten usikkerhet knyttet til byggepotensial. Tomter som trenger omregulering eller andre søknader om endring derimot, bærer betydelig høyere risiko. Dette vil være ressurs- og tidkrevende arbeid, der utfallet vil være uvisst. I Oslo er det som nevnt et ønske om fortetting og høyere utnyttelsesgrad på allerede bebygde tomter, noe som vil være med på å senke risikoen ved omregulering (Oslo kommune, 2015). Dersom man er usikker på hva som er mulig i området når det gjelder hva som kan bygges, er det hensiktsmessig å ta en titt på hva som nylig er blitt gjort av byggeprosjekter i nabolaget. Man kan derfra regne med at man får klarsignal på byggeprosjekter av samme kaliber, om ikke mer omfattende (Meel, 2014, s. 105).



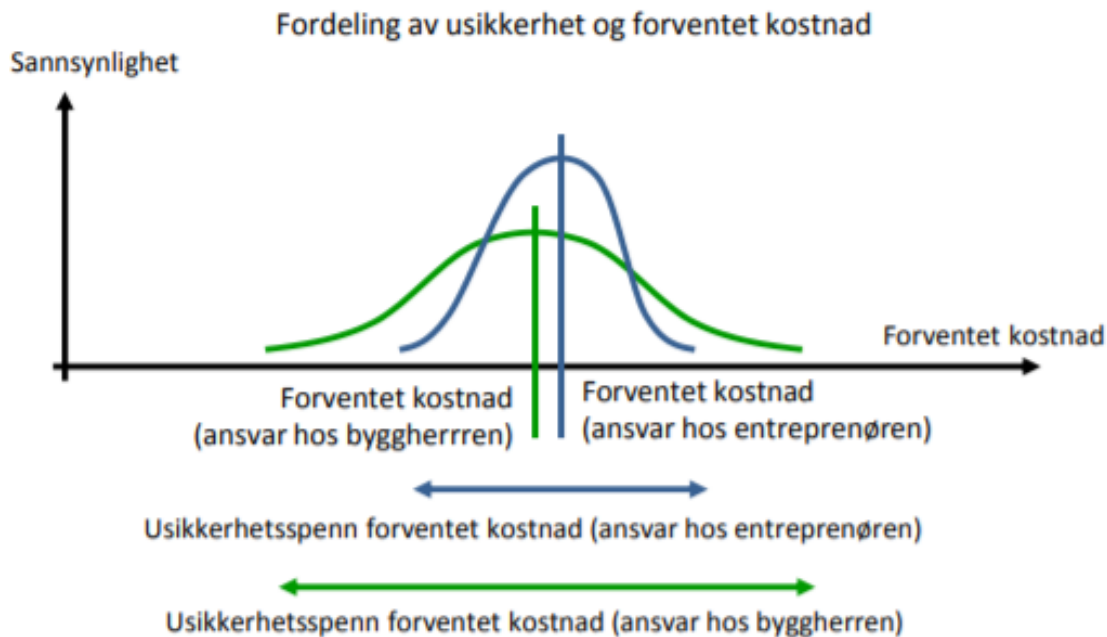
## 2.5 Kontraktstrategi

Som man kan se er det mange faktorer som spiller inn på den totale risikoen til et prosjekt. Man skal også ta mange valg som vil være med på å påvirke denne risikoen, et av disse er valget om kontraktstrategi, altså hvordan man velger å gjennomføre prosjektet. Tradisjonelt sett finnes det to ulike former å velge mellom; «gjør det selv» eller «betal andre for å gjøre jobben» (Lædre u.,å.). Hovedsakelig handler dette om man velger å gjennomføre prosjektet ved totalentreprise eller ved utførelsesentreprise. Siden disse entrepriseformene er såpass utbredt som de er, har Norsk Standard utarbeidet to standardkontrakter som er tilpasset disse to formene, NS 8405 og NS 8407. Hovedforskjellen på disse entrepriseformene handler ansvarsfordeling og organisering av kontraktarbeid, der mengden ansvar korrelerer med mengden risiko. Det vil med andre ord være mye risiko forbundet med mye ansvar, entreprenøren vil derfor kreve en høyere sum for å ta på seg et slikt prosjekt.

I en totalentreprise er det en totalentreprenør som er ansvarlig både for prosjektering og utførelse, samt arkitektens forprosjektering. Dette ansvaret kan være helt og holdent på totalentreprenøren, eller fordelt på flere underentreprenører som har kontrakt med totalentreprenør. Felles er at byggherre står på utsiden av prosjekt og er fritatt fra både risiko og ansvar. Lædre oppsummerer denne modellen som «betal andre for å gjøre jobben». Ulempen med å betale andre for å gjøre jobben er, i tillegg til at det sannsynligvis blir dyrere, at man også mister mye styringsmulighetene i prosjektet. Totalentreprenøren er som sagt ansvarlig for prosjektering, denne prosjektering blir tradisjonelt gjort på grunnlag av en funksjonsbeskrivelse. En slik funksjonsbeskrivelsen angir kun prosjektets funksjoner og svært få detaljer, noe som gir mye spillerom til den prosjekterende part, uten at byggherre har så mye han skulle ha sagt. Denne formen for kontraktstrategi vil derfor egne seg best for godt definerte prosjekter som krever liten grad av innovative løsninger, der totalentreprenør har god erfaring og risikoen er forholdsvis lav. Såkalte rutineprosjekter (Lædre, u., å.)

På den andre siden har man «gjør det selv». Her er byggherre selv ansvarlig for prosjekteringen, men entreprenører tar seg av selve utførelsen. Byggherre må da kontrahere utførelsesentreprenører, avhengig av entreprisefrom. De vanligste entrepriseformene det står mellom er delt entreprise, generalentreprise og hovedentreprise. Denne formen for kontraktstrategi vil gi lavere forventet kostnad, men totalkostnaden vil også ha et større spenn, se figur 2-4. Grunnen til dette er at det er byggherre selv som sitter på usikkerheten og risikoen. Et annet viktig element i denne formen for kontraktstrategi er mulighetene byggherre har for å påvirke og styre prosjektet i en ønsket retning. Siden det er byggherre selv som står

for prosjekteringen er det lettere å skreddersy prosjektet slik som byggherre selv ønsker, enn at en totalentreprenør skal gjøre det etter funksjonsbeskrivelser. «Å gjøre det selv»-modellen fungerer derfor best i mer unike prosjekter der byggherre selv ønsker å være med på å påvirke resultatet. Figur 2-4 oppsummer forskjellene på usikkerhet og forventede kostnader ved de to forskjellige modellene, men sier ikke noe om påvirkningsmulighetene til byggherre (Lædre, u., å.)



*Figur 2-4 Når usikkerheten er plassert hos entreprenør, vil forventet kostnad for byggherre bli størst, mens usikkerhetsspennet blir minst (Lædre u., å, s. 2).*

Denne oppgaven omhandler fortettingsprosjekter. Dette er unike prosjekter som ofte krever spesialtilpasning, det kan derfor være vanskelig for en totalentreprenør å prosjektere et slikt prosjekt ut ifra en funksjonsbeskrivelse. Dersom man velger en slik kontraktstrategi, vil antakeligvis totalentreprenør anse risikoen som høyere enn normalt, og kreve betaling deretter. Fortettingsprosjekter vil av den grunn sannsynligvis være best egnet for en kontraktstrategi der byggherre selv står for prosjektering, gjerne ved hjelp av konsulenter og andre fagfolk, og deretter kontrahere entreprenører.

## 2.6 Organisasjonsform

Hvilken måte boligområdet er organisert på, kan være en av avgjørende faktor i forhold til hvilke muligheter som er tilstede når det gjelder fortetting. Dette er mye på grunn av de ulike reglene som gjelder for de forskjellige eierformene. I Norge har vi i utgangspunktet tre forskjellige eierformer, sameie og borettslag og boligaksjeselskap.

### 2.6.1 Borettslag

Dersom man kjøper leilighet i et borettslag, kjøper man seg inn i borettslaget og blir «andelseier». Dette gir deg retten til din egen bolig, samt muligheten til å benytte seg av fellesarealene på lik linje som de andre beboerne. Det vil si boligmassen eies av borettslaget og man må derfor forholde seg til borettslagets husordensregler og vedtekter. En stor fordel med å bli andelseier i et borettslag er at man slipper å betale dokumentavgiften på 2,5 prosent av kjøpesummen. Når det gjelder finansieringen av bolig i borettslag består den av to deler, et innskudd og en fellesgjeld. Slik OBOS organiserer sine borettslag så representerer innskuddet 30 prosent av totalsummen, denne delen må kjøper selv skaffe til veie. Fellesgjelden er de resterende 70 prosentene og er et langsiktig lån borettslaget har tatt opp med pant i eiendommen. De månedlige felleskostnadene skal derfor blant annet dekke renter og avdrag på dette lånet (OBOS u.å.). Mange borettslag benytter seg også av forkjøpsrett. Dette skal gjøre det mulig for beboerne og bytte til en mer hensiktsmessig bolig uten å måtte flytte langt. Denne forkjøpsretten er ikke lovfestet i borettslagsloven, men heller vedtatt av borettslaget selv.

Generalforsamlingen er de øverste organet i et borettslag, og har rett til å overprøve og endre alle beslutninger gjort av andre styringsorganer. Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett (borettslagsloven § 7-2). Dersom borettslaget ønsker å gjøre større inngrep i boligmassen, som innebærer påbygging, ombygging eller andre forhold i henhold til byggeforskriftene, kan banken kreve at disse tiltakene er godkjent i generalforsamlingen før innvilgning av lån. Ved søknadspliktige endringer i henhold til byggeforskriftene er det krav til 2/3 flertall i generalforsamlingen. Dersom et slikt flertall forekommer og lån blir innvilget, vil sikkerhet i lånet ligge i hele eiendomsmassen (Hauge et al. 2011).

### 2.6.2 Boligaksjeselskap

Boligaksjeselskap likner på mange måter på borettslag. I denne eierformen kjøper man en aksje istedenfor en andel, slik at man blir aksjonær i boligselskapet og får dermed enerett på bolig, samt medbestemmelsesrett på lik linje som de andre aksjonærene. Ved kjøp av en aksjeleilighet slipper man også i denne eierformen å betale dokumentavgift. For boligaksjeselskap er det også vanlig å praktiser regelen om forkjøpsrett. En ytterligere likhet er at generalforsamlingen er øverste styringsorgan, og avgjørelser om å foreta større inngrep i boligmassen, som innebærer påbygging, ombygging eller andre forhold i henhold til byggeforskriftene, krever samme fremgangsmåte som for et borettslag. Borettslagsloven legger også opp til at boligaksjeselskap kan omdannes til borettslag (Anderssen, 2018).

### 2.6.3 Sameie

I et sameie har man sin egen bolig, såkalt eierseksjon, det være seg en leilighet i blokk, rekkehus eller enebolig. Man har da full eierrett over boligen og trenger ikke tillatelse fra styre dersom man ønsker å leie ut. Utleie er for øvrig svært uvanlig å se i borettslag og boligaksjeselskap der interne regler og vedtekter som oftest forbyr dette. Det forekommer heller ikke mulighet for forkjøpsrett i sameier (Boligadvokat, u.å.). En betydelig forskjell som forekommer som en konsekvens av at eierforholdene er organisert såpass forskjellig i disse eierformene handler her mye om muligheter for oppgradering, og ved generelt store inngrep i eiendomsmassen. Et sameie er organisert slik at styret har et budsjett som skal dekke normal drift og vedlikehold. Ved større inngrep må dette tas opp i et sameiermøte, lignende en generalforsamling. For finansiering av slike inngrep har ikke sameie den samme muligheten på lik linje som borettslag og boligaksjeselskap, der man kan ta opp lån med sikkerhet i eiendomsmassen. Sameie må heller ta opp et lån der rentesatsen er skrudd opp for å bøte med denne ekstra usikkerhet. Banker vurderer med andre ord at lån til sameier bærer en høyere risiko enn lån til de overnevnte eierformene. Dette resulterer i at større og kostbare inngrep i boligmassen vil være vanskeligere å gjennomføre i sameier, ettersom det vil bli dyrere og mindre lønnsomt (Hauge et al. 2011).

#### 2.6.4 Oppgraderings- og fortettingsbarrierer

Av de ulike eierformene er det hovedsakelig kun sameie som tillater utleieforhold. Typiske leietakere vil være studenter og liknende, en gruppe med et relativt kort tidsperspektiv på boforholdet sitt. Interessen for omfattende vedlikehold og oppgradering vil derfor ikke være til stede på samme måte som en andelseier i et borettslag. Eierne på sin side ser derfor ikke grunn til å gjøre omfattende og dyre oppgraderinger på eiendommen, men ser seg fornøyd med den økonomiske gevinsten som allerede er tilstede (Hauge et al. 2011).

Et annet problem angående utbygging og/eller omfattende oppgraderinger og vedlikehold, er den økonomiske begrensningen man finner i mindre boligselskap med få beboere. Her vil kostbare endringer være vanskelig å få gjennomslag for, ettersom totalsummen må deles på et lavt antall personer. Barrieren for å igangsette slike prosjekter vil derfor være høyere i små enn store boligselskap (Hauge et al. 2011).

Et tredje moment som angår muligheten og viljen til oppgraderinger og utbygging er den kulturforskjellen som finnes mellom sameier og borettslag/boligaksjeselskap. Det er tradisjon for at sameier som regel består av en større andel beboere med god økonomi og sterke individuelle og konkrete meninger om hvordan eiendomsmassen skal forvaltes. Det kan derfor oppstå mer indre splid og det kan være vanskelig å komme frem til enighet om hvilke prosjekter som skal igangsettes. På en andre siden finner man borettslag, her er kulturen mer preget av dugnadsånd og fellesskap, der beboerne generelt sett har større tillitt til styret og deres forslag og planer om fremtidig prosjekter (Hauge et al. 2011).

For at sannsynligheten for at beboerne godtar et forslag fra styret om å gjennomføre fortettingsprosjekter, har Hauge et al. (2011) laget en liste med 10 punkter som beskriver hvordan styret bør gå frem for å sikre flertall i generalforsamlingen:

- 1) Vær åpen om planer. Kom tidlig ut med informasjon om muligheter for fortetting, og legg opp for god dialog mellom beboere og eiere.
- 2) Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.
- 3) Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.
- 4) Samle styret om et felles forslag for fortetting.
- 5) Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.

- 6) La eierne komme til orde. Husk at behovet for informasjon blant eierne og beboerne er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål, motforestillinger og nye innspill.
- 7) Ta eiernes og beboernes innspill på alvor. Dette er viktig for å skape tillit og forankre prosjektet.
- 8) Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.
- 9) Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.
- 10) Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

(Denne listen er i utgangspunktet laget for å få oppslutning om oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter, men fremgangsmåten er den samme for fortettingsprosjekter.)

Denne listen er aktuell uavhengig av organisasjonsform. Det er også viktig å merke seg at prosessen er svært tidkrevende, og ved mer omfattende prosjekter vil man måtte belage seg på at forløpet fra idé til byggestart kan ta opptil fire år. Man har heller ingen garantier for flertall i generalforsamlingen, eller at kommunen godkjenner byggeplanene. I så tilfelle vil store deler av arbeidet, om ikke alt, være fullstendig bortkastet. Det er derfor viktig å gjøre nøye risikovurderinger i forkant av denne prosessen, slik at man har et godt vurderingsgrunnlag og sjansen for at prosjektet mislykkes minimeres (Hauge, 2015).



### 3 Metode

Denne oppgaven forsøker å kartlegge hvordan man kan gjennomføre fortettingsprosjekter i eldre boligselskap og hvilke muligheter og utfordringene som oppstår som følge av dette. For å kunne svare på denne problemstillingen på en overbevisende måte, er valg av metode for arbeidet helt sentral. Man kan definere metoden som den fremgangsmåten man bruker for å løse et problem og frembringe ny kunnskap (Hellevik, 1991, s. 14).

#### 3.1 Kvalitativ og kvantitativ metode

Ved valg av metode er det to begrep som er helt sentrale; kvalitativ og kvantitativ metode. Disse metodene kan kombineres, men blir oftest brukt hver for seg. Kvalitative metoder baserer seg på konkrete målbare data, mens kvalitative metoder tar utgangspunkt i muntlig og tekstbasert informasjon. På en måte kan man si at kvantitativ metode er mer objektiv, med høy grad for etterprøving. Kvantitative metoder kan av den grunn omtales som mer presis. Kvalitative metoder er på den andre siden basert på mer subjektiv informasjon og kan av den grunn være vanskeligere å etterprøve. Kvalitative metoder legger man mer vekt på varierte opplysninger som til sammen vil være relevant for forskningen (Olsson, N., 2009). Tabell 3-1 illustrerer forskjellene på disse metodene mer oversiktlig.

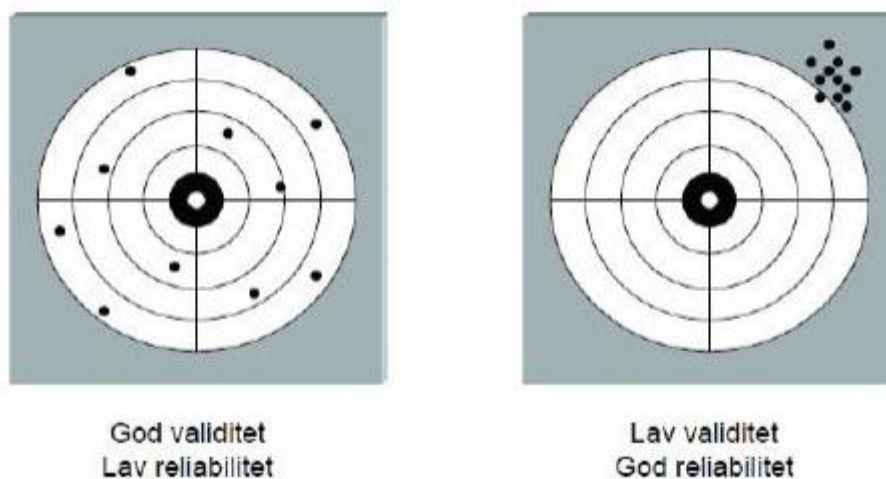
*Tabell 3-1 Forskjell på kvalitativ og kvantitativ tilnærming (UiO, 2005).*

Kvalitativ tilnærming	Kvantitativ tilnærming
Studerer myk virkelighet	Studerer hard virkelighet
Meningssammenhenger	Årsakssammenhenger
Går i dybden	Gir overfladisk informasjon
Helhetsforståelse	Begrenset forståelse
Nærhet til dem som studeres (deltakerideal)	Avstand til dem som studeres (tilskuerideal)



### 3.2 Reliabilitet og validitet

For at den valgte metoden skal gi et mest mulig troverdig resultat, er det viktig at kravene til reliabilitet og validitet er ivaretatt. Reliabilitet handler om at man stiller krav til informasjonen som brukes i forskningen i den forstand at den er reliabel. Det vil si at informasjonen er pålitelig og forskningen kan etterprøves. Av den grunn er det viktig at innhentet informasjon er forstått på en slik måte at meningsinnholdet er bevart, og man deretter kan gjøre korrekte analyser og konklusjoner på grunnlag av den innhentede informasjonen (Dalland, 2000). Validitet på sin side handler om at den innsamlede informasjonen er egnet for å belyse den aktuelle problemstillingen, at informasjonen er relevant (Olsson, N., 2009). For at forskningen skal være god, er det viktig at både reliabilitet og validitet er ivaretatt. Figur 3-1 viser sammenhengen mellom validitet og reliabilitet og hvorfor det er viktig at begge aspektene er ivaretatt.



Figur 3-1 Sammenhengen mellom validitet og reliabilitet (Samset, 2008).

### 3.3 Deduktiv og induktiv forskning

Begrepene «deduktiv og induktiv» er viktig når man diskuterer forskningsmetoder. En deduktiv tilnærming handler om å at problemstillingen tar utgangspunkt i temaer som allerede er teoretisk forankret. Denne metoden benyttes vanligvis dersom målet med forskningen er å underbygge eksisterende teorier eller liknende. Induktiv tilnærming derimot, benyttes ved forskningsspørsmål i felt der man har lite eller ingen forkunnskaper. Her er altså ikke problemstillingen basert på tidligere teorier og presise oppfatninger. Ved denne type forskning brukes som oftest kvalitative metoder (Tokvam, T., 2012, s. 68).

### 3.4 Valg av metode

Når det gjelder å velge de metodene som best mulig skal svare på forskningsspørsmålene blir en kombinasjon av kvantitative og kvalitative metoder vurdert som den beste fremgangsmåten. Man vil da kunne sammenlikne resultatene fra de forskjellige metodene ved en såkalt «triangulering». Dette skal kompensere for svakheter og styrker ved de ulike metodene. Ettersom problemstillingen til oppgaven er lite utforsket fra før, har dette arbeidet hatt en induktiv tilnærming. Av den grunn har det blitt valgt en kombinasjon av kvalitative og kvantitative forskningsmetoder, der de aktuelle metodene er; litteraturstudie, spørreundersøkelse, dybdeintervjuer og casestudie.

### 3.5 Litteraturstudie

For å få oversikt over teorien som allerede eksisterer og omhandler den aktuelle problemstillingen, er det blitt gjennomført en litteraturstudie, en kvalitativ forskningsmetode. Dette er også gjort for å unngå at man gjentar tidligere forskning, samtidig som man for opparbeidet et godt teoretisk grunnlag på forskningsfeltet.

Kildene som er brukt er funnet ved bruk av ulike søkemotorer og databaser som Scopus, Google Scholar og Oria. For å begrense søkeresultatene ble ulike kombinasjoner av relevante søkeord benyttet. Søkeordene som gav best resultat var kombinasjoner av «fortetting», «boligselskap», «risiko», «Oslo kommuneplan». De utvalgte kildene ble deretter kvalitetssikret ved å blant annet undersøke kildenlistene. Dette resulterte i en salgs «backwards snowballing» som avdekket ytterligere relevante kilder. Alle kildene er også nøye vurdert etter troverdighet, objektivitet, nøyaktighet og egenhet (TONE).

### 3.6 Spørreundersøkelse

For å samle inn mer kvantitativ informasjon ble det sendt ut en strukturert spørreundersøkelse. Denne undersøkelsen gjør det mulig å innhente store mengder relevant informasjon fra et bredt spekter av mennesker. Spørreundersøkelsen er strukturert slik alle respondenter svarer på de samme spørsmålene i den samme rekkefølgen, dette gjør at man lett kan sammenlikne resultatene. Denne typen spørreundersøkelse defineres av Dalland (2000) som postintervju. Det vil si at undersøkelsene blir gjennomført av respondentene anonymt på egenhånd. Slike undersøkelser krever lite ressurser, men man har ingen garanti for at spørsmålene blir forstått eller at respondentene tar undersøkelsen seriøst. Dette blir likevel ikke sett på som problemer, gitt man har et høyt nok antall respondenter, blir disse avvikene insignifikante.

#### 3.6.1 Utvalg og oppbygning

Spørreundersøkelsen ble sendt til 2003 styreledere ved boligselskap i Osloområdet, totalt valgte 286 respondenter å svare. Dette tilsvarer en svarprosent på 14 %, OBOS, som var ansvarlig for distribusjon av oppgaven mente i utgangspunktet at en svarprosent på om lag 10 % ville være nok til dannet et kvalitativt utvalg.

Selve spørreundersøkelsen ble utarbeidet på så måte at den først tar for seg det generelle rundt boligselskapet, deretter undersøker den fortettingsmulighetene. Dersom boligselskapet ikke har tilgjengelig areal for fortetting, avsluttes spørreundersøkelsen. Hvis de har tilgjengelig areal derimot, kartlegges type areal, fortettingsviljen og fortettingsmotivet. Deretter undersøkes hva som anses for å være de største utfordringene ved et slikt prosjekt, samt hvordan det ville vært aktuelt å organisere det. Til slutt spør man om det er noe spesiell informasjon boligselskapene kunne tenke seg i forbindelse med et slikt prosjekt, og om de har noe annet relevant å fortelle om (vedlegg A).

### 3.7 Dybdeintervju

Den kvalitative innsamlingen av data ble gjort gjennom dybdeintervju. Et slikt forskningsintervju er en strukturert samtale med et formål (Johannessen et al., 2016, s. 31). Intervju som forskningsmetode er godt egnet der man ønsker informasjon om hvordan informantene selv opplever sine omgivelser (Thagaard, 2015).

I sammenheng med denne oppgaven ble det gjennomført dybdeintervjuer. Disse intervjuene er ressurskrevende, da de krever mye tid til forberedelse, datainnsamling og analyse (Holbergprisen, u. å.). Formålet med disse intervjuene var å samle inn primærdata fra ulike boligselskap der fortetting er et aktuelt tema. Ved å gjøre dette ble det forhåpentligvis avdekket noen av respondentenes subjektive meninger som det ikke er så lett å dokumentere ved hjelp av kvantitative metoder. Man vil dermed kunne supplere med nyanser og kompleksitet som man ellers ville mistet (Holbergprisen, u. å.).

Det har totalt blitt gjennomført fire dybdeintervju av forskjellige boligselskap, hensikten med disse intervjuene er å få en dypere forståelse av forskningsspørsmålet, noe som vil være med på å gi et klarere og mer sammensatt bilde av hvordan boligselskapene selv ser på mulighetene for fortettingsprosjekter og hva som blir vurdert som de største utfordringene.

#### 3.7.1 Utvalg og gjennomføring

For at intervjuene skulle kunne avdekke verdifull informasjon, var det viktig at intervjuobjektene fra før hadde noe erfaring og kompetanse fra fortettingsprosjekter. Utvalget av intervjuobjekter ble derfor gjort i samarbeid med OBOS Prosjekt, der de anbefalte interessante boligselskap som allerede var godt kjent med problematikken og mulighetene rundt fortettingsprosjekter. Deretter ble nøkkelpersoner fra disse boligselskapene kontaktet og intervjuet som representanter for beboerne i boligselskapet.

Selve intervjuene ble gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Dette vil gi en løs samtale som tar utgangspunkt i en overordnet intervjuguide, men der rekkefølge på spørsmål og til dels tema kan variere (Johannessen et al., 2016, s. 148).

Alle intervjuene ble gjennomført over telefon, ulempene med denne formen er at man muligens mister noe av den non-verbale kommunikasjonen, dette krever at man må være enda tydeligere og mer presis i formuleringen av spørsmål, samt flink til å stille oppfølgingsspørsmål for å unngå misforståelser (Ambler, 2002, s. 84). Totalt varte intervjuene mellom 30 minutter og 1 time. Det ble ikke gjort lydopptak av intervjuene, men heller notert

fortløpende. Dette ødela flyten i intervjuene noe, men ga også intervjuobjektene tid til å reflektere mer over spørsmålene. Intervjuobjektene fikk også mulighet til å få intervjuguiden tilsendt før intervjuet slik at de kunne gjøre seg kjent med spørsmålene og tema på forhånd. Dette gjorde også at intervjuobjektene hadde bedre forståelse for hvilken retning det var ment at samtalen skulle ta, slik at respondentenes svar ble mer sammenliknbare. Etter intervjuene var ferdig og intervjuet var blitt renskrevet, fikk intervjuobjektene tilsendt notatene fra intervjuet slik at de kunne kontrollere at de var blitt korrekt sitert.

Tabell 3-2 Oversikt over intervjuutvalget.

	<b>Beliggenhet</b>	<b>Organisasjonsform</b>	<b>Byggeår</b>	<b>Antall Leiligheter</b>	<b>Fortettingsprosjekt</b>
<b>Intervju 1</b>	Haugenstua	Borettslag	1968	882	Ombygging av fellesareal Utbygging av Uteområder
<b>Intervju 2</b>	Bjølsen	Sameie	1916	69	Ombygging av loft
<b>Intervju 3</b>	Ammerud	Borettslag	1967	328	Ombygging av fellesareal Utbygging av uteområder
<b>Intervju 4</b>	Tøyen	Borettslag	1933	79	Nybygg i bakgård



## 4 Resultater

I dette kapitlet vil resultatene fra spørreundersøkelsen og intervjuene bli presentert hver for seg. Resultatene fra spørreundersøkelsen kommer først, deretter resultatene fra intervjuene.

Målet er at resultatene fra disse forskningsmetodene vil kunne besvare oppgavens forskingsspørsmål:

*Hvordan vurderer boligselskapene selv mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer, og hvilke utfordringer anses som mest problematiske?*

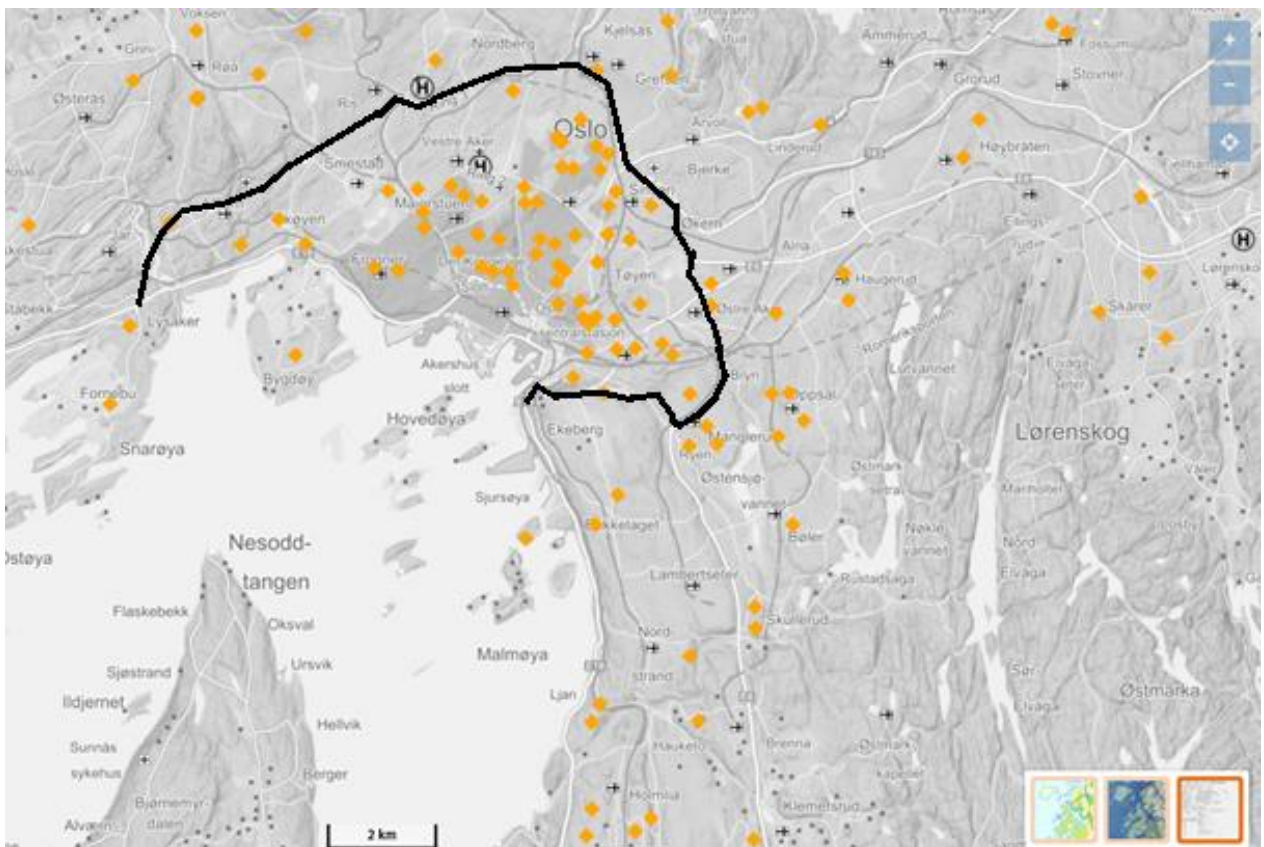
Samt oppgavens fire underspørsmål:

- Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?
- Hvordan påvirker fortettingsmuligheter av plassering, byggeår og størrelse?
- Er det noen typer fortettingsprosjekter som foretrekkes av boligselskapene fremfor andre?
- Hvordan er det mest ønskelig å organisere denne typer prosjekter?

## 4.1 Spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen ble totalt sendt ut til 2003 styreledere for boligselskap. Av de var det totalt 286 som valgte å svare, dette medfører en svarprosent på om lag 14 %. I utgangspunktet mente OBOS at svarprosenten på rundt 10 % var bra, 14 % svarprosent og 286 respondenter anses derfor som et godt kvalitativt utvalg.

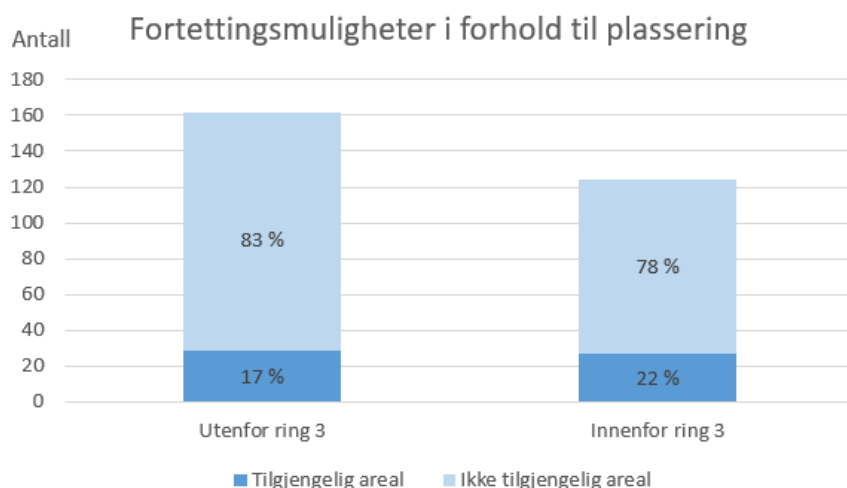
For å få en pekepinn på hvor de forskjellige boligselskapene var plassert, inneholdt spørreundersøkelsen et felt der respondentene ble bedt om å fylle inn postnummer, figur 4-1 illustrerer dette. Her er det viktig å merke seg at noen postnummer huser mer enn ett boligselskap, dette kommer ikke frem i figuren ettersom det ville blitt for mange oransje prikker på kartet. Av hensiktsmessige årsaker er også figuren klippet slik at ikke alle boligselskapene har kommet med på figuren.



Figur 4-1 Gir oversikt over plasseringen til de forskjellige boligselskapene, med Ring 3 markert som en referanse.



Videre undersøkes det om plassering spiller noen rolle på hvor stor grad mulighetene for fortetting er til stede, ut ifra plasseringen til boligselskapet. Her er inndelingen slik at man kun skiller mellom innenfor og utenfor Ring 3. Figur 4-2 illustrerer fordelingen av boligselskap i forbindelse med hvor de er plassert og hvorvidt kriteriet om tilgjengelig areal til et eventuelt fortetningsprosjekt er oppfylt.



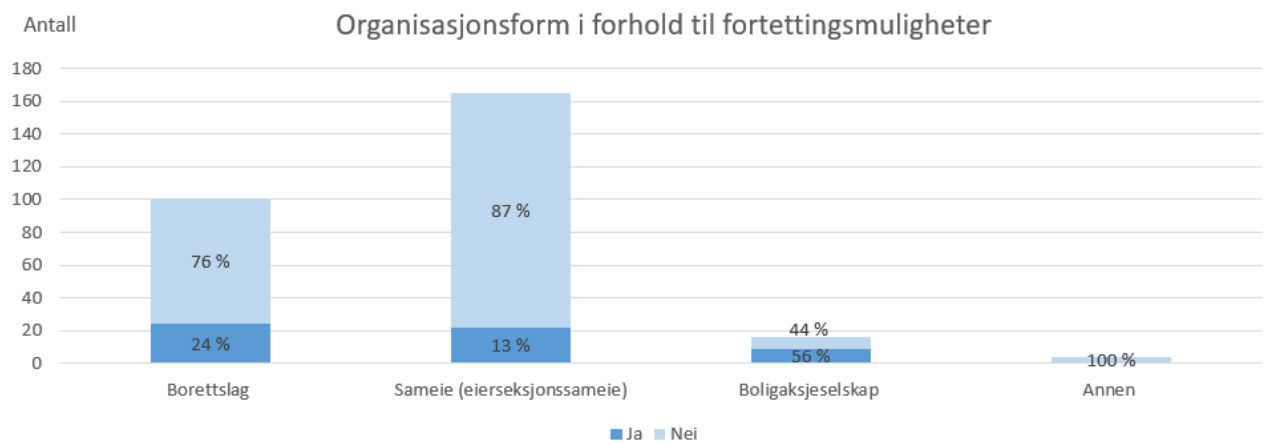
Figur 4-2 Plassering i forhold til Ring 3 samt om det finnes tilgjengelig areal.

Det som kommer frem er at:

- 57 % av boligselskapene er lokalisert utenfor Ring 3, av disse er det 17 % som har tilgjengelig areal til et fortetningsprosjekt
- Av de resterende 43 % av boligselskap som befinner seg innenfor Ring 3, er det 22% som mener de har tilgjengelig arealer.

Videre studeres det hvordan organiseringen av boligselskapet spiller inn på hvorvidt boligselskapet har areal tilgjengelig for fortetningsprosjekter. Når det gjelder organisasjonsform, er slik at 165 av respondentene kommer fra et boligselskap som organisert som et sameie, 101 er fra borettslag, 16 er fra boligaksjeselskap og de resterende 4 er fra en annen organisasjonsform. Av disse 286 respondentene var det totalt

55 som mente de har arealer som egner seg for utvikling av bolig. Figur 4-3 illustrerer denne inndelingen og viser hvordan fortetningsmuligheter påvirkes av organisasjonsform.



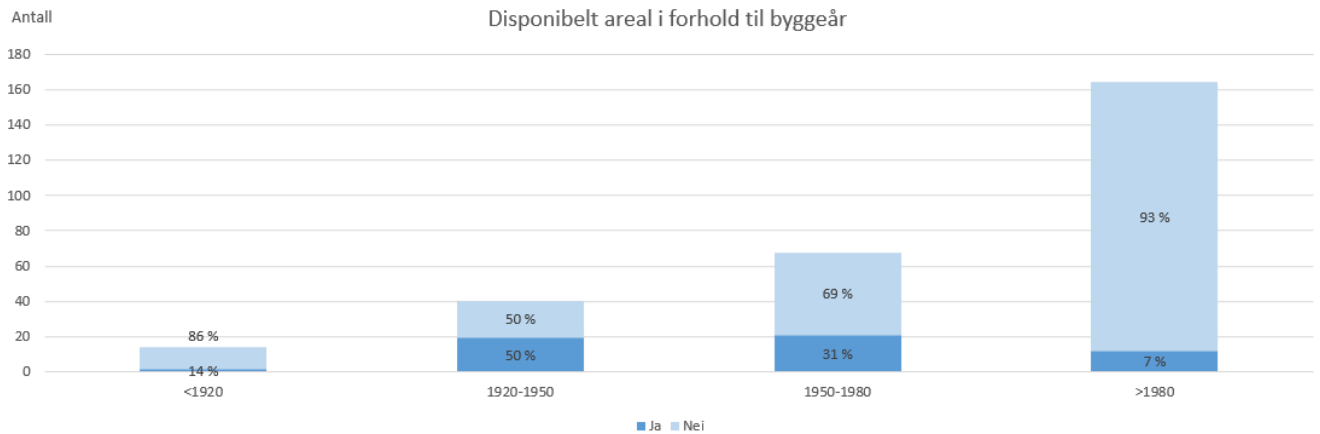
Figur 4-3 Organisasjonsform i forhold til tilgjengelig areal.

Resultatene er at:

- Sameie er den dominerende organisasjonsformen med 58 % av boligselskapene, av disse er det 13 % som mener de har mulighet til å fortette.
- Borettslag representerer 35 % og det er 24 % av borettslagene som har tilgjengelig areal.
- For boligaksjeselskap er det 56 % som mener de har tilgjengelig areal, denne organisasjonsformen tilsvarer 6 % av boligselskapene.

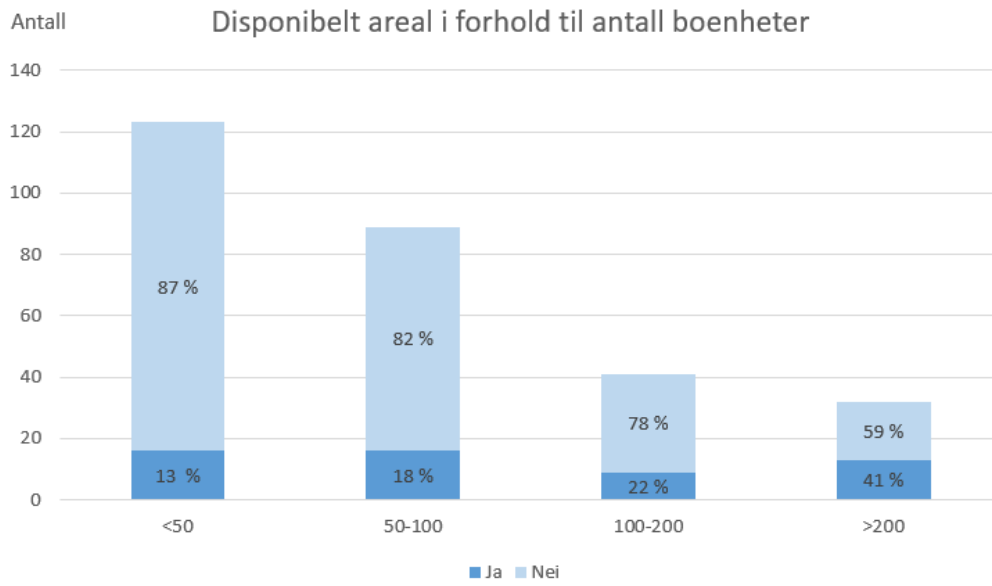
#### 4.1.1 Disponible arealer

Innledningsvis er spørreundersøkelsen bygd opp slik at den tar for seg litt generelt om boligselskapet, det vil si, byggeår, antall leiligheter og plassering i forhold til postnummer. Årsaken til dette er for å undersøke om beliggenhet, størrelse og tid ved bygging spiller inn på mulighetene for fortetting.



Figur 4-4 Forholdet mellom muligheter for fortetting og byggeår.

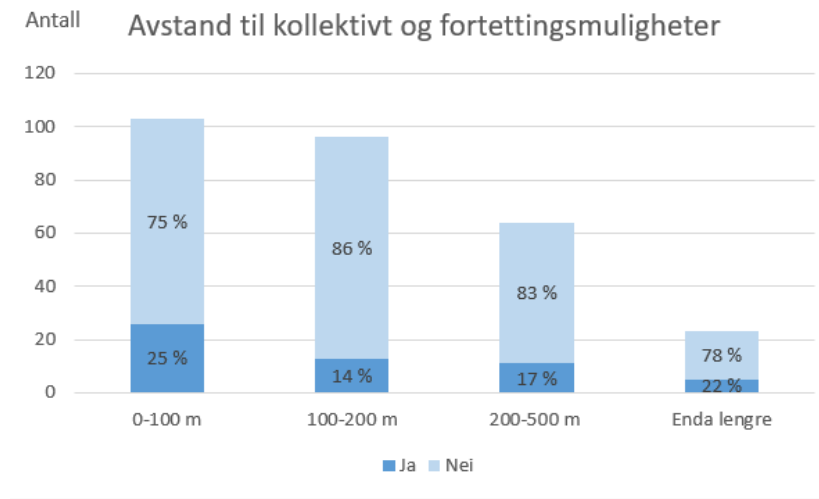
Figur 4-4 og 4-5 viser forholdet mellom hvordan boligselskapet selv anser mulighetene for fortetting og henholdsvis byggeår og størrelsen på boligselskapet. Her kommer det frem at 12 av 164 boligselskap bygd etter 1980 mener de har disponible arealer til fortetting. På den andre siden av skalaen finner man boligselskap bygd mellom 1920 og 1950, her er fordelingen 50/50, der 20 av 40 boligselskap selv mener de har areal tilgjengelig for fortettingsprosjekter. Videre kan man se at det også er en sammenheng mellom antall boenheter i boligselskapet og om det anses å være muligheter for fortetting. Figur 4-5 viser at det bare er 13 % av boligselskapene som mener de har mulighet for å fortette dersom de består av under 50 boenheter. På den andre siden finner man større boligselskap med over 200 boenheter, i denne kategorien mener 41 % at de har areal disponibelt til fortettingsprosjekter.



Figur 4-5 Forholdet mellom muligheter for fortetting og antall boenheter.

#### 4.1.2 Avstand til kollektivtransport

Avstand til kollektivtransport er viktig i forbindelse med Oslos planer fra kommuneplanen om fortetting i knutepunktetene. Av den grunn har dette blitt kartlagt i spørreundersøkelsen.

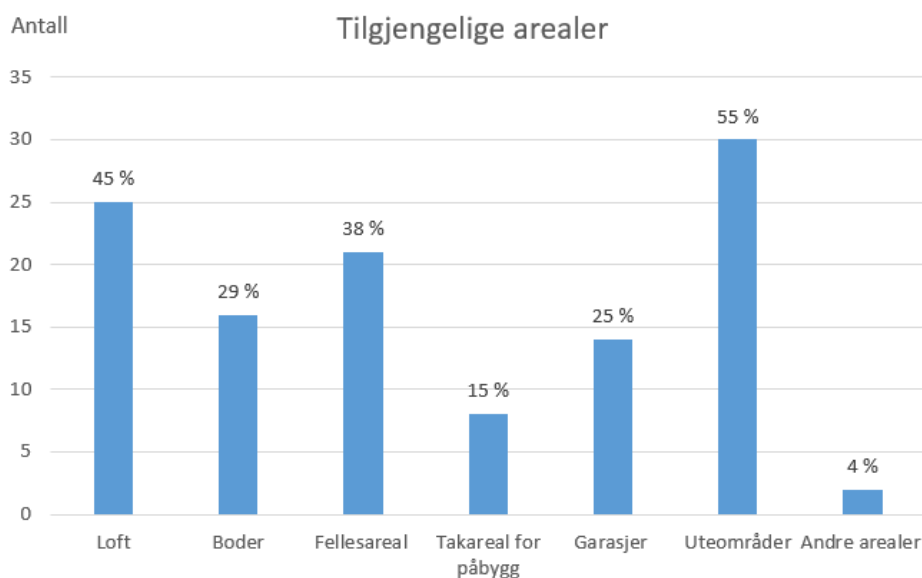


Figur 4-6 Fortettingsmuligheter i forhold til avstand til kollektivtrafikk.

Figur 4-6 viser hvordan boligselskapene anser hvorvidt de har tilgjengelige arealer til fortetting og avstanden til kollektivtrafikk. Den største gruppen, både i antall boligselskap totalt og antall boligselskap som har arealer tilgjengelig, er boligselskap som ligger innenfor 100 meter fra kollektivtrafikk. Her er det totalt 103 boligselskap, av disse er det 25 % som har arealer som kan brukes til fortetting. Videre synker antall boligselskap gradvis i takt med hvor langt unna de ligger kollektivtrafikk.

### 4.1.3 Disponible arealer og fortetningsvilje

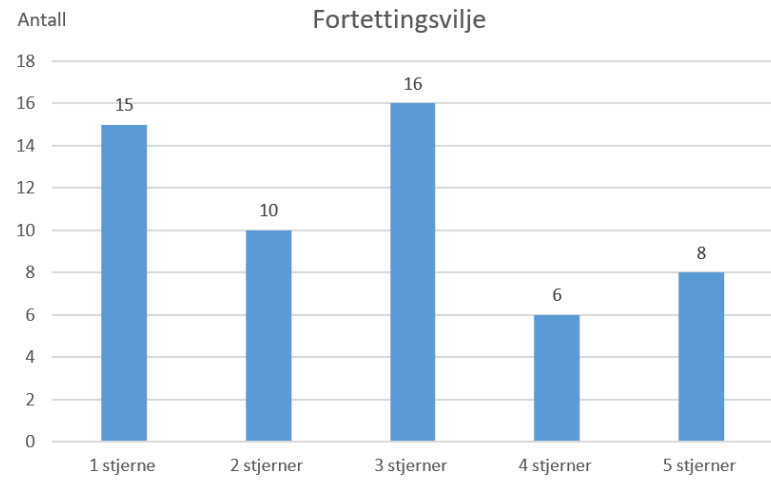
Helt essensielt for at man skal kunne gjennomføre et fortetningsprosjekt av noe slag, er tilgang på arealer. Figur 4-7 fremstiller fordelingen av hvilke arealer respondentene fra spørreundersøkelsen mente de hadde tilgjengelig til et slikt formål. Av de 55 boligselskapene krysset av på at de hadde «arealer tilgjengelig for utvikling av boliger», ser vi at utearealer er vanligst, 55 % av de aktuelle boligselskapene har slike arealer tilgjengelig, deretter kommer loft (45 %) og fellesarealer (38 %). Under fellesarealer inngår arealer som vaskeri, fellesrom, næringsarealer etc. De minst tilgjengelige arealene går under «andre arealer», kun 3,6 % har slike arealer tilgjengelig, dette er henholdsvis tilfluktsrom og kjeller.



Figur 4-7 Oversikt over tilgjengelige arealtyper for fortetting.

Videre viser figur 4-8 hvorvidt de forskjellige boligselskapene ønsker en slik fortetting. Spørreundersøkelsen var lagd sånn at etter man valgte om man hadde mulighet til å fortette eller ikke, skulle man velge i hvor stor grad et slikt prosjekt var ønskelig. Dette ble gjort via en skala fra 1-5 stjerner, der fem stjerner tilsvarer svært ønskelig.

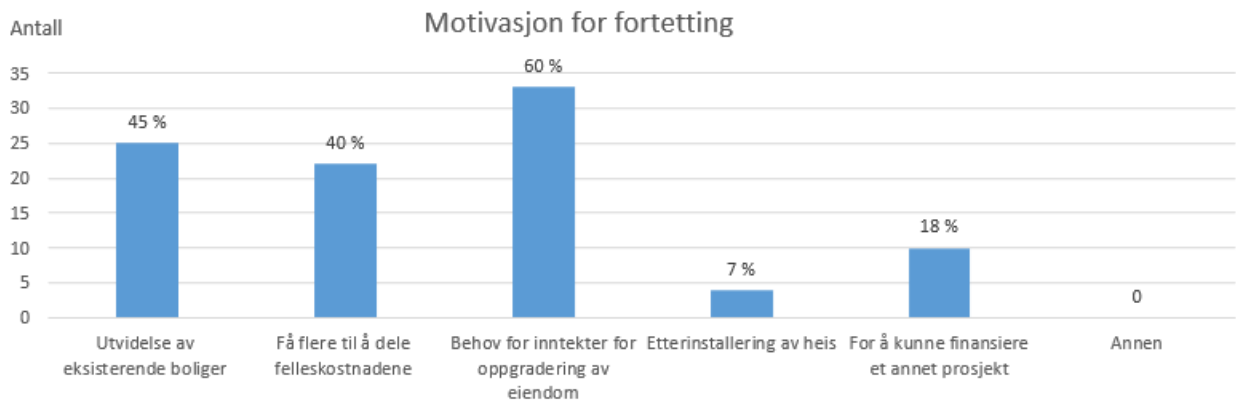
Det som kommer frem fra dette spørsmålet, er at de boligselskapene som har mulighet til å fortette, ikke nødvendigvis ønsker det. Av de aktuelle 55 boligselskapene var det kun 14 som valgte fire eller fem stjerner, og modalverdien er tre stjerner med hele 16 av 55 observasjoner. Forettingsviljen til borettslag er i gjennomsnitt 2,79, for sameier er den 2,68.



*Figur 4-8 Fortettingsvilje, her representerer x-aksen hvorvidt et fortettingsprosjekt er ønskelig, oppgitt i skala fra 1-5.*

#### 4.1.4 Fortettingsmotiv

Det neste punktet i spørreundersøkelsen tok for seg hva som ville være motivasjonen bak et slikt fortettingsprosjekt. Her kunne respondentene huke av flere alternativer.



Figur 4-9 Gir oversikt over hva som vil være motivasjonen bak et fortettingsprosjekt.

Resultatene fra dette spørsmålet er gjengitt i figur 4-9. Her er det tydelig tre kategorier som skiller seg ut, og bakgrunnen for å gjennomføre fortettingsprosjekter:

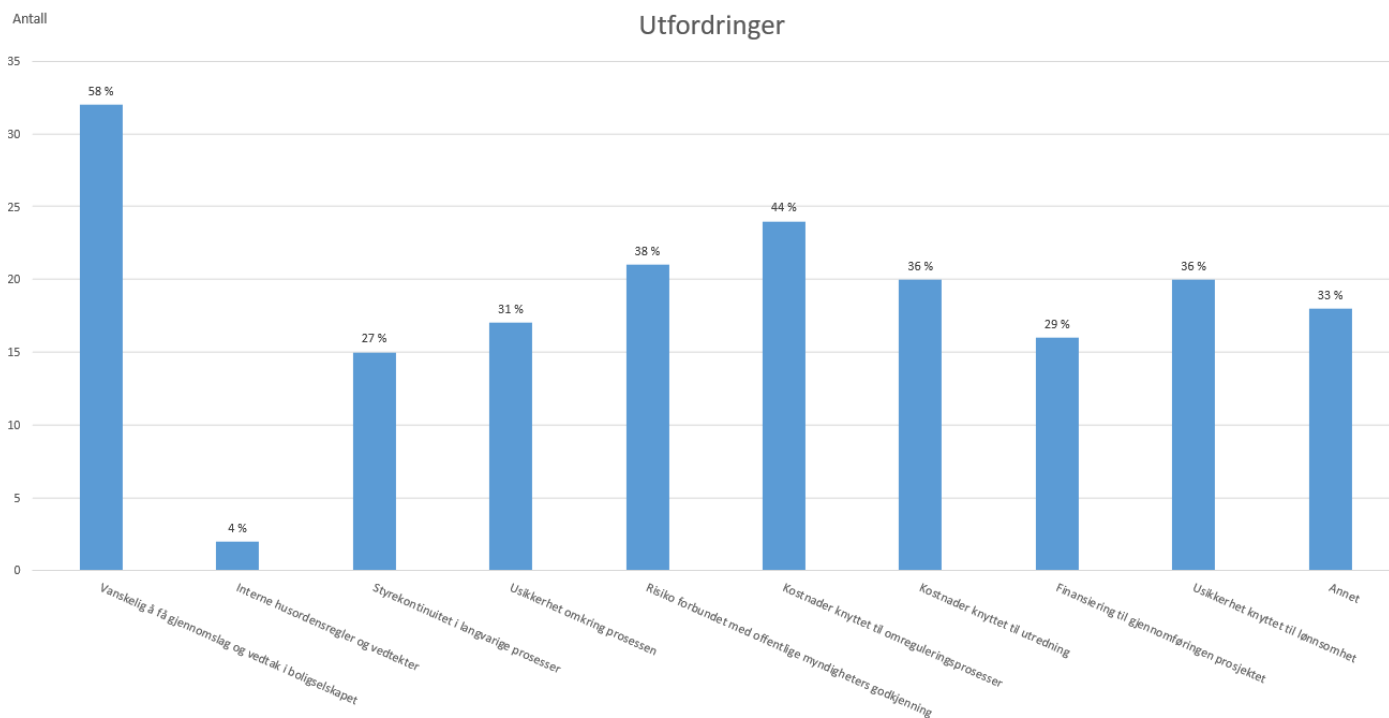
- Av de 55 boligselskapene, mener 60 % at «behov for inntekter for oppgradering av eiendom» vil være en motivasjon for å fortette.
- «Behov for inntekter for oppgradering av eiendom» er en motivator for fortetting for 45 % av boligselskapene.
- 40 % av boligselskapene oppgir også at å «få flere til å dele felleskostnadene» vil være en motivasjon.



### 4.1.5 Utfordringer

I fortettingsprosjekter vil man møte mange utfordringer man vanligvis ikke finner i mer normale byggeprosjekter. Det er derfor viktig å kartlegge hva boligselskapene selv anser som store utfordringer og mest problematisk. Det er flere grunner til dette. Boligselskapene kan ha et feil bilde over hvilke utfordringer som er størst, noe som kan skape problemer dersom en velger å utføre et slikt fortettingsprosjekt. Videre kan kartlegging av disse problemene gjøre det er lettere å identifisere dem ved tidligere stadier i prosjektet, og på den måten «ta de ved roten» allerede før de har oppstått.

I forbindelse med å kartlegge disse utfordringene ble respondentene bedt om å markere de utfordringene som anses for å være de største ved fortettingsprosjekter, resultatet vises i diagrammet under.



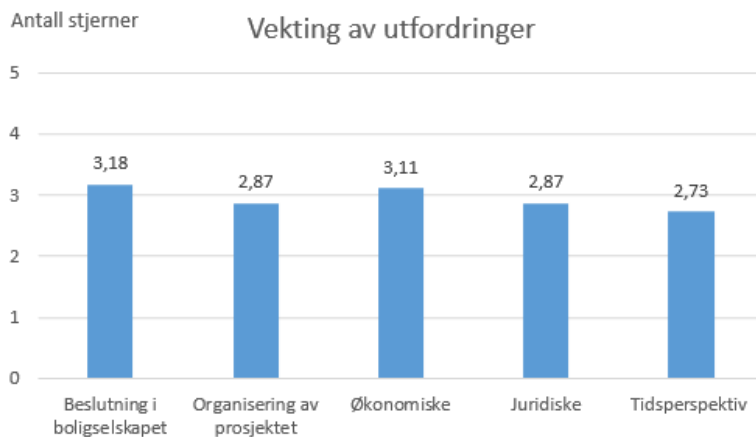
Figur 4-10 Utfordringer knyttet til fortettingsprosjekter.

Som man kan se i figur 4-10, er det to utfordringer som skiller seg fra de andre. Bortsett fra disse to, anses de resterende utfordringene å rangeres ganske jevnt.

- Den største utfordringen, med 58 %, handler om at det er «vanskelig å få gjennomslag og vedtak i boligselskapet».

- Den minst betydelige utfordringen, med 4 %, er «interne husordensregler og vedtekter».
- Totalt huket de 55 boligselskapene av på 185 utfordringer, noe som tilsvarer 3,4 utfordringer per boligselskap.

Videre i undersøkelsen bes respondentene å vekte utfordringene fra forrige spørsmål, mot seks forskjellige kategorier, på en skala fra 1-5 der en tilsvarer uproblematisk og fem tilsvarer svært vanskelig. Diagrammet under viser gjennomsnittsverdiene til de forskjellige kategoriene.



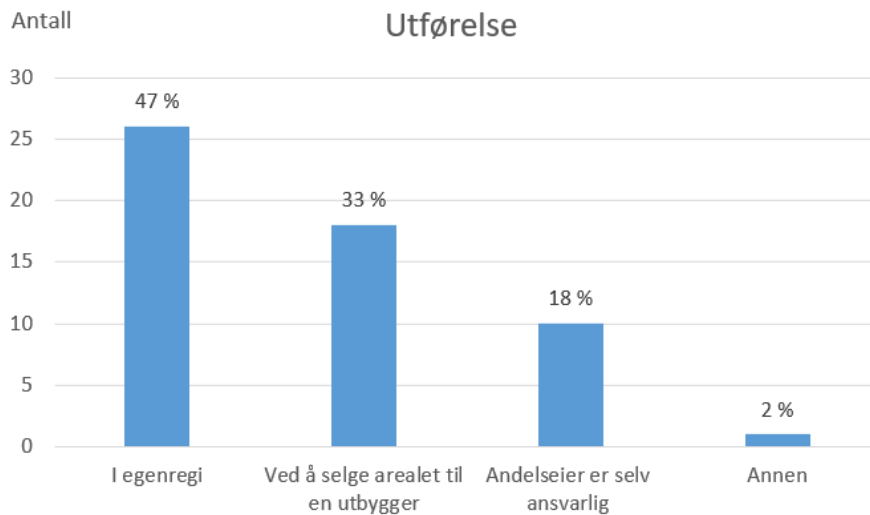
Figur 4-11 Vekting av utfordringer.

Resultatet figur 4-11 illustrerer viser at det ikke er så stor forskjell på hvordan de seks aktuelle kategoriene vektet i forbindelse med hva som er mest utfordrende.

- Mest utfordrende anses å være «beslutning i boligselskapet» med en gjennomsnittsverdi på 3,18 poeng.
- Minst utfordrende er «tidsperspektiv» med en verdi på 2,73 poeng.
- Det er kun 0,45 poeng som skiller minst og mest utfordrende.

#### 4.1.6 Utførelse

Neste punkt i spørreundersøkelsen tar for seg måten boligselskapet helst ville organisert et eventuelt fortettingsprosjekt. Figur 4-12 fremstiller resultatene fra dette spørsmålet, merk at også her er det mulig å velge mer enn et alternativ.



Figur 4-12 Kontraktstrategi ved fortettingsprosjekt.

Det som er kommet frem er at:

- 47 % ville organisert prosjektet i egenregi, der boligselskapet selv står som byggherre og knytter til seg nødvendige rådgivere og entreprenører.
- 33 % ville valgt å selge arealene til en profesjonell utbygger, og vil dermed selv ikke eie noe av risikoen forbundet med gjennomføring av prosjektet.
- 18 % vil la andelseierne selv stå ansvarlig for utbyggingen av sin egen bolig. Andelseier står da selv ansvarlig for både organisering og finansiering av prosjektet.
- De resterende 2 % ville organisert prosjektet på en slik måte at fortettingsprosjektet danner grunnlaget for et nytt borettslag med avtale om samdrift etter ferdigstillelse.

#### 4.1.7 Informasjon og hjelp for å sikre prosjektsuksess

Et sentralt punkt i undersøkelsen er å kartlegge hva slags informasjon og hjelp styret ønsker seg for en slik eiendomsutvikling av boligselskapet. Dette spørsmålet hadde ingen svaralternativer, slik at respondentene selv måtte fylle inn den aktuelle informasjonen.

Det er et bredt spekter av resultater fra dette spørsmålet, noe som tydeliggjør at boligselskapene ikke har så mye kompetanse på området. Selv om det er mange forskjellige svar, er det dog noen som går igjen slik at man kan oppsummere de viktigste punktene boligselskapene ønsker hjelp og mer informasjon om ved et fortettingsprosjekt:

- Hvordan regulerings- og byggeprosessen foregår, samt hjelp til gjennomføring av disse prosessene.
- Risikovurderinger i forbindelse med de økonomiske aspektene, da spesielt for å kartlegge lønnsomheten til prosjektet.
- Juridisk rådgivning.
- Tidligere, liknende prosjekter, for å undersøke mulighetene som finnes i boligselskapet.

Det kommer altså frem at det som er mest uklart for boligselskapene er hva som skjer rundt de forskjellige prosessene i et byggeprosjekt, de juridiske og økonomiske aspektene, samt hvilke muligheter og risiko forbundet med slike prosjekter.

På tross av at flertallet av boligselskap ønsker seg diverse hjelp og informasjon ved gjennomføring av et fortettingsprosjekt, var det et betydelig antall som mente de ikke trengte slik assistanse. Dette var enten fordi de allerede satt på den informasjon de trengte, eller fordi de tidligere hadde opprettet kontakt med rådgivere og liknende og derfor fikk den hjelpen de trengte. Av de som valgte å svare på dette spørsmålet var det 26 % som på dette tidspunktet mente de ikke hadde behov for hverken hjelp eller mer informasjon.

## 4.2 Intervjuene

Den siste delen av forskningsprosessen gikk ut på å gjennomføre dybdeintervjuer med personer i sentrale posisjoner i ulike boligselskap. Formålet med dybdeintervjuene var å tilegne en dypere og mer personlig forståelse av hva fortetting faktisk betyr for boligselskapene. Her ble det valgt boligselskap hvor fortettingsprosjekter allerede var et sentralt tema i boligselskapet, grunnen til dette, er at disse boligselskapene allerede hadde en viss kontroll på begrepet «fortetting», og dermed bedre forutsetninger for å kunne svare ordentlig for seg under intervjuet. Dette var viktig ettersom at svarene skulle kunne brukes til å besvare konklusjonen og forskningsspørsmålene. Totalt ble det gjennomført fire dybdeintervjuer, disse ble gjennomført over telefon. Før hvert intervju fikk intervjuobjektene en kort innføring i fortetting, for å kontrollere at intervjuobjektet forstod innholdet av spørsmålene og hva det ble spurt om. Intervjuobjektene ble alle, mer eller mindre, stilt de samme spørsmålene, men da de ulike boligselskapene var forskjellige steder i fortettingsprosessen, var ikke alle spørsmålene like relevante i alle intervjuene. Totalt ble det gjennomført fire slike intervjuer.

Tabell 4-1 Oversikt over intervjuutvalget.

	Beliggenhet	Organisasjonsform	Byggeår	Antall Leiligheter	Fortettingsprosjekt
Intervju 1	Haugenstua	Borettslag	1968	882	Ombygging av fellesareal Utbygging av Uteområder
Intervju 2	Bjølsen	Sameie	1916	69	Ombygging av loft
Intervju 3	Ammerud	Borettslag	1967	328	Ombygging av fellesareal Utbygging av uteområder
Intervju 4	Tøyen	Borettslag	1933	79	Nybygg i bakgård

Videre følger en sammenlikning av resultatene fra intervjuene.

#### 4.2.1 Fortettingspotensial

Fra dybdeintervjuene kommer det frem at alle fire intervjuobjektene stiller seg positive til fortetting i eget boligselskap. Når det gjelder hvilke typer de forskjellige boligselskapene har tilgjengelig, er det noe mer variasjon. Boligselskapet til intervjuobjekt 1 og 3 har både fellesarealer og utearealer som er egnet til fortettingsprosjekt. De aktuelle utearealene er parkeringsplass. Intervjuobjekt 2 på sin side har loftarealer tilgjengelig. Intervjuobjekt 4 har tidligere gjennomført et fortettingsprosjekt der de bygde om butikklokaler til leiligheter, og i tillegg utearealer og lager ledig til fortetting.

Videre for å undersøke at boligselskapene var klar over hvilket fortettingspotensial som eksisterer i deres arealer ble det spurt om de hadde benyttet seg av konsulenter eller liknede, for å kartlegge dette potensialet. Her viste det seg at intervjuobjekt 1, 3 og 4 hadde på eget initiativ tatt kontakt med en konsulent i forbindelse med å undersøke muligheter for et fortettingsprosjekt. Intervjuobjekt 2 hadde selv blitt kontaktet av en utbygger som var interessert i å undersøke mulighetene for om å ombygge loftet til leiligheter.

#### 4.2.2 Motivasjon

Videre forteller intervjuobjekt 1 at grunnen til at de ikke har vurdert et slikt prosjekt tidligere er at de da ikke har hatt behov for inntekter. Situasjonen er nå slik at de har behov for finansiering til større vedlikeholdsprosjekter. Bygg og salg av leiligheter vurderes av den grunn som en pålitelig inntektskilde. Denne tanken om at fortettingsprosjektet skal hjelpe til med å finansiere oppgraderinger, vedlikehold og betale ned fellesgjeld deles av alle intervjuobjektet, og er oppgis av alle som hovedmotivasjon for gjennomføring av fortettingsprosjekt.

#### 4.2.3 Organisering

For å organisere et slikt prosjekt er det viktig for intervjuobjektene at utbyggingen skjer på deres premisser. Boligselskapet til både intervjuobjekt 1 og 2 står på gul liste hos byantikvaren, slikt at krav til utforming er særdeles viktig å ivareta. Videre varierer det noe i ønsket fremgangsmåte hos de forskjellige intervjuobjektene. Intervjuobjekt 1 vil på sin side ha en finger med i spillet gjennom hele prosessen, prosjektet skal gjennomføres som en samspillentreprise, der utbygger og byggherre deler både gevinst og risiko. Intervjuobjekt 2 har en helt annen tilnærming til organiseringen av et slikt prosjekt, og vil selge prosjektet til

en utbygger, med enkle krav om utforming. Intervjuobjekt 3 og 4 vil ikke selge prosjektet, men legge det ut på anbud som en totalentreprise, der det kun stilles krav til utforming.

#### 4.2.4 Fordeler og ulemper ved å fortette

Dette delkapittelet tar i all hovedsak for seg fordelene det enkelte boligselskap opplever ved å gjennomføre et fortettingsprosjekt. De overordnede fordelene og ulempene samfunnet erfarer er ikke representert her.

For intervjuobjekt 1 ligger fordelene hovedsakelig i det økonomiske aspektet et fortettingsprosjekt tar med seg. Ved å gjennomføre et slikt prosjekt vil de kunne finansiere vedlikeholdsprosjekter uten å øke husleien. Flere boenheter vil også resultere i at det er flere til å dra lasset i form av å nedbetale fellesgjeld og liknende. Det er imidlertid ulemper med flere beboere, intervjuobjekt 1 mener at flere beboere vil kreve mer organisering og driften vil måtte bli mer profesjonell. Ved å få inn en helt ny gruppe mennesker i boligselskapet kan det også oppstå nye konflikter og uenigheter. I forbindelse med dette mener intervjuobjekt 1 at det er viktig å sette fokus på å bygge samhold for å skape en felleskapstanke. For å oppnå dette vurderes det å lage et samlingspunkt i form av en gård, den vil fungere som et møtested for beboerne, hvor fokuset er på det sosiale.

Intervjuobjekt 2 mener fordelene fortrinnsvis handler om at man vil kunne finansiere diverse vedlikeholds- og renovasjonsprosjekter, mens ulempene i hovedsak kun blir å se i gjennomføringsprosessen. Da er spesielt bråk og rot i byggeperioden man sikter til. En annen ulempe vil også være det faktum at man mister arealer ved ombygging til boenheter.

Intervjuobjekt 3 og 4 deler disse meningene om fordeler og ulemper. Det legges spesielt vekt på den økonomiske gevinsten et fortettingsprosjekt gir, samtidig som at bråk og rot i byggeperioden kun er en midlertidig ulempe.

#### 4.2.5 utfordringer

Utfordringene er delt opp i to kategorier; utfordringer innad i boligselskapet og de utfordringene boligselskapene møter hos offentlige etater i forbindelse med godkjenning av fortetningsprosjekter.

Intervjuobjektene ser litt forskjellig på hva som er mest utfordrende, boligselskapet til intervjuobjekt 1 står på gul liste hos byantikvaren, utfordringen her vil derfor være å få prosjektet godkjent hos planmyndighetene. Det blir også trukket frem at godkjenning i generalforsamlingen anses som en utfordrende affære, da beboerne nødvendigvis ikke ønsker hverken forandringer eller et byggeprosjekt så tett på seg.

Boligselskapet representert av intervjuobjekt 2, ligger også på gul liste hos byantikvaren. Her anses ikke dette som en utfordring for boligselskapet, ettersom prosjektet er solgt til en utbygger som selv har alt ansvar. Det som muligens kan være en utfordring er heller lange godkjenningsprosesser og eventuelt støy og forsinkelser i byggeperioden ettersom dette skaper usikkerhet rundt prosjektet, samt mulig misnøye hos beboerne.

Intervjuobjekt 3 ser ingen problemer med å få prosjektet godkjent, hverken innad i boligselskapet eller hos offentlige myndigheter. Her er det heller i gjennomføringsprosessen utfordringene ligger, da spesielt i forbindelse med det logistiske rundt prosjektet. Ferdsel til og fra en av blokkene vil være en utfordring, samt hvordan man skal løse problemer rundt parkeringsplasser som forsvinner i byggeperioden.

I boligselskapet til intervjuobjekt 4 er allerede alt godkjent og bygging kan påbegynnes når som helst. Utfordringen her ligger i å få tilstrekkelig antall seriøse tilbud fra entreprenører.

#### 4.2.6 Kommuneplanen

På spørsmålet om hvorvidt boligselskapene har latt seg påvirke av Oslos kommuneplan der fortetting er et satsingsområde, svarer alle intervjuobjektene at de ikke har tatt hensyn til dette. Årsaken er at fortetningsprosjektene først og fremst er initiert på grunn av andre behov, da spesielt behovet for finansiering av andre prosjekter, og ikke på grunn av en overordnet politisk agenda. Intervjuobjekt 3 sier likevel at det muligens vil gjøre godkjenning hos offentlig myndighet noe lettere.





## 5 Diskusjon

I dette kapittelet analyseres funn fra forskningsprosessen og sammenliknes mot det teoretiske rammeverket. Analysen skal legge grunnlaget for å godt kunne besvare problemstillingen og de underliggende forskningsspørsmålene. Innledningsvis i oppgaven klargjøres problemstillingen: *Hvordan vurderer boligselskapene selv mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer, og hvilke utfordringer anses som mest problematiske?* Der det defineres fire forskningsspørsmål som skal bidra til å besvare problemstillingen:

- Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?
- Hvordan påvirker fortettingsmuligheter av plassering, byggeår og størrelse?
- Er det noen typer fortettingsprosjekter som foretrekkes av boligselskapene fremfor andre?
- Hvordan er det mest ønskelig å organisere denne typer prosjekter?

For å gjøre diskusjonskapittelet oversiktlig vil det deles inn i underkapitler som først tar for seg hvert av forskningsspørsmålene.

### 5.1 Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?

Ut ifra informasjonen fra det teoretiske rammeverket, resultatene fra spørreundersøkelsen og dybdeintervjuene får man ikke et entydig svar på dette spørsmålet. Det er dog tydelig at eierformen er en av mange faktorer som er avgjørende for fortettingsmulighetene.

Fra det teoretiske rammeverket pekes det på ulike årsaker til at man lettere vil kunne iverksette et fortettingsprosjekt i et borettslag enn i et sameie. Det er blant annet på grunn av muligheten borettslaget har til å ta opp banklån, der sikkerheten ligger i eiendomsmassen. Denne muligheten har man ikke i sameier, og lånet vil derfor ha en høyere rentesats for å bøte med den ekstra usikkerheten. Videre peker de tradisjonelle forskjellene i beboermassen også på en distinkt forskjell i vanskelighetsgraden for gjennomførelse av denne typen prosjekter i boligselskap med forskjellig eierform. I borettslag er det svært uvanlig at utleie er tillatt, dette gjør at andelseierne selv bor i borettslaget, de vil derfor bli dirkete påvirket av et fortettingsprosjekt. Sameier som i all hovedsak er den andre eierformen som finnes i boligselskap i Norge, tillater utleie. Det er derfor ikke uvanlig at sameier består av en stor andel utleieleiligheter. Eierne av disse vil stort sett være fornøyd med å opprettholde den standarden det allerede er, og ellers unngå store inngrep og kostnader. Som det kom fram i

dybdeintervjuene, nevner intervjuobjekt 3 at en av årsakene til at de ville gjennomføre fortettingsprosjektet var «rydde opp i et litt rotete område». Dersom boligselskapet hovedsakelig består av utleieleiligheter er det vanskelig å forestille seg at eier vil bruke dette som motivasjon for å igangsette et slikt prosjekt.

Resultatene fra spørreundersøkelsen støtter oppunder at fortettingsmulighetene til dels er høyere for borettslag. Figur 4-3 gir uttrykk for at sameie er den vanligste eierformen, da den er representert for 58 % av boligselskapene. Det er dog kun 13 % av sameiene som selv mener de har muligheten til å gjennomføre et fortettingsprosjekt. Hos borettslagene mener 24 % at et slikt prosjekt kunne latt seg gjøre. Her er det viktig å merke seg at det det er spurt om er hvorvidt det finnes eksisterende arealer i boligselskapet som kunne vært anvendt i et fortettingsprosjekt. Siden undersøkelsen også gjøres anonymt av en representant fra boligselskapet, vil det sannsynligvis være et lag av menneskelig bias til stedet. Hvis man tar utgangspunkt i det teoretiske rammeverket, sies det at sameier vil være mindre interessert i slike prosjekter. Det kan derfor tenkes at man ikke ser de mulighetene som finnes i de arealene man har til disposisjon. Fra intervjuene kom det frem at boligselskapene selv ikke besitter den relevante kompetansen et slikt prosjekt krever, dette være seg å kartlegge potensiale i arealene eller gjennomføring av selve prosjektet. Intervjuobjekt 2 fortalte at de ikke hadde vurdert et slikt prosjekt før de selv ble kontaktet av en utbygger som ville kjøpe loftene deres. På bakgrunn av dette kan det tenkes at årsaken til at kun 55 av 287 boligselskap som selv mener de har tilgjengelig areal skyldes mangel på kompetanse og evnen til å se muligheter.

Et mål som også er med på å beskrive forskjellen i forettingsmulighetene er det som kalles forettingsvilje. Her er det kun de boligselskapene som mener de har tilgjengelige arealer som har svart. Det kommer frem at gjennomsnittlig forettingsvilje borettslag er på 2,79 av 5, mens hos sameier er det 2,68 av 5. Det er noe overaskende at forskjellen i forettingsvilje er såpass liten. Det som kanskje kan være med på å forklare dette handler om det samme som ble diskutert i forrige avsnitt. Dersom man evner å se at mulighetene for et slikt prosjekt eksisterer, så evner man antagelig også å se fordeler og ulemper med prosjektet også. Av den grunn havner begge eierformene ganske likt, omtrent midt på treet, men borettslag viker å være noe mer villig enn sameier til å gjennomføre et fortettingsprosjekt. Dette er i henhold til det som står i det teoretiske rammeverket.

## 5.2 Hvordan påvirkes fortetningsmuligheter av byggeår?

Fra det teoretiske rammeverket kommer det frem at byggeåret i stor grad påvirker plasseringen og utformingen av boligselskapet. Bebyggelsen fra 1890-1920 er typisk sentrumsnære bygårder med store tørkeloft. Boligselskapet representert av intervjuobjekt 2 er fra denne epoken, her er det igangsatt et fortetningsprosjekt der loftareal ombygges til leiligheter. Fra 1920-1950 befinner man seg stort sett fortsatt i sentrumsnære områder, karakteristisk for denne epoken er at man i større grad har fellesrom, spesielt vaskerier. For bebyggelsen fra 1950-1980 beveger man seg ut av de sentrumsnære områdene og i stor grad utenfor Ring 3. Dette er drabantbybebyggelse som stort sett har mye tilgjengelig areal, både i form av fellesområder og uteområder. Det er hovedsakelig bebyggelse fra disse periodene som har blitt vurdert i oppgaven, men fra spørreundersøkelsen kommer det frem at en betydelig andel av boligselskapene definerer byggeåret sitt etter 1980, årsaken til dette er todelt. Mange av boligselskapene er bygd etter 1980, men mange har også gjennomgått betydelige ombyggings- og fortetningsprosjekter etter 1980, og av den grunn oppgitt at byggeåret er det året disse prosjektene sto ferdig.

Fra spørreundersøkelsen ble det spurt om byggeår, figur 4-4 viser fordelingen av når boligselskapene er bygd, og hvorvidt de har tilgjengelig arealer til fortetting. Her ser man at 57 % av boligselskapene her bygd etter 1980, men kun 7 % av disse disponerer arealer som kan brukes til fortetting. Dette støtter opp under det som kommer frem i innledningen av oppgaven, nemlig at man generelt sett fikk et høyere fokus på arealutnyttelse i årene etter 1980. En annen grunn til at tallene er slik er som nevnt i forrige avsnitt, at boligselskapet egentlig er eldre, men på grunn av omfattende ombyggings- og fortetningsprosjekter er anset byggeåret å være likedan som året for disse prosjektene. Målet med disse prosjektene er å utnytte uforløst potensiale, av den grunn besitter ikke boligselskapet lenger arealer som kan brukes til fortetting. Dette er mye av årsaken til at nyere bebyggelse fra etter år 1980 ikke vurderes som særlig relevant for denne oppgaven.

Videre kan man se på figur 4-4 at kun 5 % av boligselskapene er bygd før 1920, av disse 14 boligselskapene er det to som mener de har tilgjengelig areal. Dette handler mye om at mange av disse gamle bygårdene allerede har gjennomgått store ombygninger og av den grunn forskjøvet byggeåret. Videre er det logisk at andelen boligselskap i denne kategorien, som i tillegg har tilgjengelig areal, er lav. Når eiendommene blir så gamle, kreves det store mengder vedlikehold og rehabilitering, ut ifra intervjuene ser det ut til at boligselskapene foretrekker å

finansiere dette ved hjelp av å gjennomføre fortettingsprosjekter. Av den grunn er fortettingspotensialet så lavt for bebyggelse fra før år 1920.

Forettingsmulighetene til bebyggelsen fra neste epoke, 1920-1950, ser litt annerledes ut. Også denne tidsperioden er preget av et noe lavt antall boligselskap, totalt 40. Dette skyldes antagelig samme årsaker som den eldre bebyggelsen, der diverse prosjekter allerede har blitt gjennomført og endret byggeåret. Videre er det en ting som gjør at boligselskap med eiendom fra denne epoken skiller seg ut. Hele 50 % av boligselskapene anser selv at de har tilgjengelig areal for diverse fortettingsprosjekt. Intervjuobjekt 4 representerer et borettslag fra 1933. Her har man behov for inntekter som følge av at den nåværende bygningsmassen krever store beløp for å repareres, samtidig som at man skjønner at eiendommen har et ubrukt potensial, når det gjelder fortetting. At boligselskapene mer og mer ser potensialet for ulike typer fortettingsprosjekter, jo mer penger de trenger til diverse oppussings-, vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter ser ut til å være en trend.

Bebyggelsen mellom 1950-1980 ser ut til å følge denne trenden. Totalt er 24 % av boligselskapene fra spørreundersøkelsen fra denne tidsperioden, 31 % av disse mener selv de har tilgjengelige arealer. Dette kan sees på som et tegn på at behovet til boligselskapene for oppussing og vedlikehold begynner å melde seg. Av den grunn ser boligselskapene etter mulige inntektskilder. Dette støttes opp av intervjuobjekt 1 som representerer et borettslag fra 1968, intervjuobjektet forteller at hovedmotivasjonen for prosjektet er å finansiere større vedlikehold, og at de ikke tidligere vurderte et slikt prosjekt ettersom dette behovet ikke fantes på dette tidspunktet.

På en måte kan man generalisere, og si at fortettingsmulighetene påvirkes av byggeår i den forstand at behovet for vedlikehold avhenger av byggeåret. Dermed må boligselskapene se seg rundt etter inntektskilder for å finansiere disse prosjektene. Fortettingsprosjekter er for mange løsningen for å dekke disse finansieringsbehovene, av den grunn ser man at boligselskapene selv er mer mottagelige for når gjennomføring av slike prosjekter når behovet for vedlikehold bygger seg opp. Dette er spesielt tydelig i bebyggelsen fra 1920 og senere.

### 5.3 Plassering av boligselskap og fortettingsmuligheter

Boligselskapets plassering påvirkes indirekte av byggeåret i den forstand at det ikke var før 1950 man virkelig begynte å bygge store drabantbyer utenfor sentrumsnære områder og Ring 3. Årsaken til dette handler stort sett om at sentrum til en viss grad begynte å bli mettet, og man måtte se til nye områder for å kunne bøyte med bolig mangelen. Denne bebyggelsen er som nevnt preget av å ha mye fellesarealer både ute og inne. Skal man tro det teoretiske rammeverket, har disse boligselskapene særdeles gode muligheter til å gjennomføre ulike typer fortettingsprosjekter.

Spørreundersøkelsen undersøker dette ved å kartlegge plasseringen til boligselskapene. Her kommer frem at det totalt finnes flere boligselskap utenfor Ring 3, men at boligselskapene innenfor Ring 3 i høyere grad har arealer som er egnet for fortettingsprosjekt. Dette kan delvis forklares av det faktum at boligselskapene til en viss grad ikke ser selv hvilke muligheter som finnes i eiendommen. Dette skyldes enten mangel på kompetanse eller kreativitet, samt at man muligens har sett seg blind på de arealene man er så vandt til å se. Det kan også skyldes at man i stor grad ikke ønsker å se mulighetene som finnes av den grunn at man ikke føler man har behov for å fortette. Fra spørreundersøkelsen er det tydelig at det er blandede følelser rundt slike prosjekter. Dette kommer også frem i intervjuene, intervjuobjekt 1 forteller at beboerne slett ikke ønsker et fortettingsprosjekt, men at de ser på det som et valg mellom to onder, der valget står mellom å fortette eller økning av leien. Av den grunn har ikke dette boligselskapet tidligere vurdert noen form for fortettingsprosjekter.

Bebyggelsen utenfor Ring 3 vil også være noe nyere enn bebyggelsen innenfor, boligselskapene utenfor Ring 3 har derfor i mindre grad opplevd å måtte finansiere store vedlikeholdsprosjekter. De har derfor ikke hatt behov for disse inntektene enda, dette er en faktor som ser ut til å påvirke hvordan boligselskapene anser muligheter for fortetting.

#### 5.4 Størrelse på boligselskap og fortetningsmuligheter

En annen faktor som påvirker fortetningsmulighetene er størrelsen på boligselskapet. Det teoretiske rammeverket forteller at i et større boligselskap med flere beboere vil det være flere til å dele kostnadene fortetningsprosjekt og andre omfattende prosjekt krever. Dette gjelder også for banklån. Dette er spesielt aktuelt for borettslag, ettersom banklånet kan tas med sikkerhet i eiendomsmassen. Finansiering av slike prosjekter sies derfor å være enklere ved større boligselskap.

Spørreundersøkelsen prøver å ta for seg denne problemstillingen, i den forstand at man spør etter antall boenheter, samt hvorvidt boligselskapet vurderer det slik at de har arealer med fortetningspotensial. Figur 4-5 illustrerer dette. Fra figuren kan man se at antallet boligselskap synker i takt med størrelsen. Det er med andre ord flere små enn store boligselskap.

Fortetningsmulighetene derimot, stiger i takt med antall boenheter. At forholdet ser slik avhenger av flere parametere. Det er naturlig at et stort boligselskap vil ha en større tomt og mer tilgjengelig areal enn et lite boligselskap, dette være seg fellesrom eller diverse utearealer. Av den grunn vil store boligselskap ha fordeler når det er snakk om gjennomføring av fortetningsprosjekter, både når det kommer til finansiering og tilgjengelig arealer. Det er imidlertid ikke kun positivt. Store boligselskap huser mange beboere, dette kan gjøre det vanskeligere å skaffe seg flertall i generalforsamlingen da det fort kan være flere beboere med sterke meninger rundt fortetningsprosjekter. Dette nevnes blant annet av intervjuobjekt 1, som representerer et boligselskap med 882 boenheter, som en negativ konsekvens av å være så mange organisert i ett borettslag.

Alt sett under ett ser det ut som antall boenheter spiller en stor rolle i forbindelse med forettingsmuligheter hos boligselskapene. Finansiering blir lettere, samt at tilgjengeligheten på arealer i større grad er til stede.

## 5.5 Motivasjon for gjennomføring av fortettingsprosjekter

Teorien sier ikke så mye om hva motivasjonen bak gjennomføring av slike prosjekter er. Resultatene på sin side er ganske entydige og sier at hovedmotivasjonen handler om de økonomiske aspektene ved slike prosjekter. Dette være seg ekstra inntekter til å finansiere ulike vedlikeholdsprosjekter, eller om det er mer av praktiske grunner som å nedbetale fellesgjeld.

Figur 4-9 viser hvordan respondentene fra spørreundersøkelsen ga uttrykk for sin motivasjon. Dette styrker påstanden om at motivasjonen hovedsakelig er økonomisk, da tre av fire av de mest valgte punktene handler om økonomi. Her er det kun «utvidelse av eksisterende bolig» som blander seg inn som en mulig motivasjon for boligselskapene som ikke handler direkte om økonomi.

At motivasjonen til boligselskapene ved slike prosjekter først og fremst er økonomisk drevet bør ikke komme som en overraskelse. Oppgavene til et boligselskap går ut på å ivareta beboernes interesser, fra intervjurundene forteller intervjuobjekt 1, 2 og til dels 4 at beboerne i utgangspunktet ikke er interessert i å ha slike prosjekter rundt seg uten at det er høyst nødvendig. Av den grunn vurderes sjeldent slike prosjekter med mindre det er for å finansiere noe svært tiltrengt som rehabilitering eller vedlikehold. Under slike omstendigheter virker beboerne villige til å godta de negative konsekvensene rundt prosjektet, mot at personlig økonomi ikke påvirkes.

Men andre ord ser det ut til at beboerne i utgangspunktet ikke er interessert i fortettingsprosjekter, men at de heller verdsetter de arealene man allerede har, høyere enn de potensielle ekstra inntektene et fortettingsprosjekt gir. Når et fortettingsprosjekt først gjennomføres, er dette derfor drevet av egoistiske grunner. Boligselskapene bryr seg ikke om hvorvidt fortetting er et satsingsprosjekt for Oslo kommune. Fra intervjuene, oppga alle intervjuobjektene at selv om dette satsingsområde i kommuneplanen, påvirker ikke det deres beslutning eller vilje til å gjennomføre et fortettingsprosjekt.



## 5.6 Foretrukne fortettingsprosjekter

Hvilke fortettingsprosjekter som er foretrukne handler mye om hvilke arealer de forskjellige boligselskapene har tilgjengelig. Skal vi tro teorien avhenger dette mye av byggeåret, som igjen er med å påvirke størrelsen og plasseringen til boligselskapene.

Det som kommer frem fra spørreundersøkelsen og illustreres ved figur 4-7, er at de vanligste arealene boligselskapene har tilgjengelig er uteområder, etterfulgt av loft og fellesarealer. Utearealer er den typen arealer boligselskapene har mest tilgjengelig. Her vil det være aktuelt med fortettingsprosjekter i form av nybygg eller påbygg. Når man hører at boligselskapene forteller at de har tilgjengelig uteareal, tenker man fort grøntområder som hager, parker eller liknende. Det som kommer frem fra intervjuene, er at det slettes ikke er denne typen uteareal boligselskapene ønsker å bruke i sine fortettingsprosjekt, de snakker heller utelukkende om parkeringsplasser. Intervjuobjekt 1, 3 og 4 representerer alle boligselskap som er i prosessen av å gjennomføre et fortettingsprosjekt på uteområder. Ved spørsmål om hva slags uteområder som er tiltenkt bygge på, er svaret alltid at det på parkeringsplasser.

Boligselskapene ønsker med andre ord ikke å bygge ned egne grønne lunge til fordel for ekstra inntekt. Når et fortettingsprosjekt skal gjennomføres, vurderes først de lavest verdsatte arealene. Dette ser ut til å være parkeringsplasser, etterfulgt av loft og fellesarealer. Når boligselskapene forteller at de vil bygge ned parkeringsplassene sine, er det viktig å merke seg at de ikke ser for seg at alle disse parkeringsplassene vil forsvinne, men heller at nybygget vil ha en egen parkeringskjeller, slik at beboerne i stor grad kan beholde parkeringsplassene sine.

## 5.7 Hvordan vil boligselskapene organisere et fortettingsprosjekt?

Når det kommer til organiseringen av et slikt prosjekt finnes det i grunn ingen fasit. Dette handler om at ingen slike prosjekter er like, og det er stor variasjon i type prosjekt og omfang. Av den grunn varier det naturlig nok også en del i hvordan boligselskapene ønsker å organisere slike prosjekt. Teorien er nokså klar på at dette er unike prosjekter som kan være vanskelige å sette bort til en totalentreprenør som kun har en funksjonsbeskrivelse å gå etter. Resultatene ser ut til å støtte dette.

Figur 4-12 illustrer hvordan boligselskapene ser for seg at det vil være mest aktuelt å organisere et fortettingsprosjekt. Nesten halvparten vil gjøre det i egenregi, en tredel vil selge til en utbygger og 18 % vil la andelseierne selv stå ansvarlige. Stort sett så vil ikke boligselskapene la en profesjonell utbygger kjøpe arealene. Intervjuobjekt 3 forklarer at en av grunnene til dette er at boligselskapene selv er tydelige på at de vil være med å sette sitt preg på prosjektet, spesielt i prosjekteringsfasen. Årsaken til dette er 1) at utformingen av prosjektet er viktig for boligselskapene, dette gjelder spesielt for boligselskap som står på byantikvarens liste for verneverdige bygninger. 2) boligselskapene skal se at de løsningen som blir valgt ikke går utover kvaliteten, slik at prosjektet etter kort tid vil kreve mye vedlikehold, da dette hovedsakelig vil være boligselskapets ansvar og ikke utbygger.

Videre er boligselskapene klar over at dersom et slikt prosjekt skal bli en realitet må de benytte seg av eksterne konsulententer og rådgivere, da de selv ikke besitter den kompetansen som kreves for å gjennomføre et slikt prosjekt. Denne oppgaven tar for seg boligselskap med medlemskap i OBOS, av den grunn er det naturlig at boligselskapene hovedsakelig ønsker å konsultere med OBOS og spesielt OBOS Prosjekt.

## 5.8 Utfordringer ved et fortettingsprosjekt

Utfordringene ved slike prosjekter vil i stor grad variere fra prosjekt til prosjekt, av samme grunn som organiseringsform vil variere. Det er dog noen utfordringer som er mer generelle enn andre, og av den grunn går igjen i det fleste prosjekter.

Det teoretiske rammeverket tar for seg utfordringer forbundet med risiko, reguleringsprosesser, organisasjonsform av boligselskapet og typiske utfordringer man kan møte innad i boligselskapet. Her anses det å få flertall for prosjektet i generalforsamlingen som den største utfordringen. Spørreundersøkelsen tar også for seg dette, figur 4-10 gjengir resultatene av den. Den største utfordringen bedømmes å være at det er vanskelig å få gjennomslag for vedtak i boligselskapet. At dette er den største utfordringen gis det også uttrykk for i intervjuene og spesielt intervjuobjekt 1, her kommer det også at boligselskapet ikke har noen plan for å få gjennomslag i generalforsamlingen.

Intervjuobjekt 2 og 4 er klare på at man kan unngå dette problemet, ved at man allerede fra et tidlig stadium har en plan for hvordan man skal overbevise generalforsamlingen at et slikt prosjekt er fordelaktig for boligselskapet. Nøkkelen her er at man gjennom hele prosessen er åpen og ærlig om konsekvensene av prosjektet, både fordeler og ulemper. Her er det også verdt å merke seg at intervjuobjekt 2 representerer et sameie og intervjuobjekt 4 representerer et borettslag, en slik plan kan altså fungere uavhengig av organisasjonsform. At dette problemet muligens kan unngås ved å ha en slik plan klar fra tidlig stadium går overens med det teoretiske rammeverket, som tar for seg en liste med punkter som beskriver hvordan styret bør gå frem for å sikre flertall i generalforsamlingen. Denne listen legger vekt på åpen og ærlig kommunikasjon, der informasjonen skal komme tydelig frem i små doser. På denne måten vil beboerne gradvis åpne seg mer og mer for tanken om et slikt prosjekt.

At annen moment i kartleggingen av utfordringer handler om hvordan boligselskapene selv vektet de forskjellige utfordringene. Figur 4-11 viser denne fordelingen, også her er vektes beslutninger i boligselskapet som mest utfordrende. Problemet med denne figuren er imidlertid at alle utfordringene vektet om lag likt, og når det er så lite som skiller mest utfordrende fra minst utfordrende, mister resultatet litt av sin verdi. Årsaken til at resultatene ser slik ut på dette punktet kan være at respondentene ikke har kompetanse eller kunnskap til å gi en korrekt vektning av de ulike utfordringene, og av den grunn helgarderer seg, slik at alle utfordringene havner omtrent midt på treet.



## 6 Konklusjon

Oppgaven har som mål å ta for seg problemstillingen:

*Hvordan vurderer boligselskapene selv mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer, og hvilke utfordringer anses som mest problematiske? Der det defineres fire forskningsspørsmål som skal bidra til å besvare problemstillingen:*

- Spiller eierformen i boligselskapet inn på mulighetene for fortettingsprosjekter?
- Hvordan påvirker fortettingsmuligheter av plassering, byggeår og størrelse?
- Er det noen typer fortettingsprosjekter som foretrekkes av boligselskapene fremfor andre?
- Hvordan er det mest ønskelig å organisere denne typer prosjekter?

Både det teoretiske rammeverket og resultatene sier noe om at et boligselskap organisert som et borettslag lettere vil kunne gjennomføre et fortettingsprosjekt. Organisasjonsform er imidlertid kun én av flere faktorer som spiller inn på fortettingspotensialet til boligselskapene.

Studien viser at boligselskapene selv i liten grad vurderer egne arealer til å være egnet til fortetting. Selv om et flertall av boligselskapene mener de ikke har tilgjengelig areal til fortettingsprosjekter, er ikke dette nødvendigvis riktig. Resultatene fra intervjuene indikerer at boligselskapet ikke ser ut til å vurdere denne typen prosjekter før de selv har incentiver for det. Dette ser ut til å være svært økonomisk drevet, når boligselskapene ser etter inntektskilder for å finansiere vedlikehold eller rehabiliteringsprosjekter, blir fortettingsprosjekter ofte foretrukket. Dette forklares av at selv om beboerne ofte ikke ønsker et slikt prosjekt, vurderes det som bedre enn at finansieringen må gjøres av beboerne selv.

Siden det som i størst grad ser ut til å påvirke graden av muligheter for fortetting, er boligselskapets behov for finansiering av andre prosjekter, vil byggeår være en avgjørende faktor. Behovet for vedlikehold vil stige i takt med alderen på bebyggelsen, og boligselskapene ser ikke mulighetene for å fortette før dette behovet melder seg. Dette kan man se på resultatene fra spørreundersøkelsen. Boligselskapene fra 1920-1950 er den gruppen der høyest andel ser muligheter for å fortette, deretter synker boligselskapene som har tilgjengelig areal gradvis med byggeåret. Dette strider dog imot det faktum at boligselskap fra før 1920 har den nest laveste andelen boligselskap med tilgjengelig areal. Til gjengjeld er det svært få boligselskap i denne kategorien, dette kan delvis forklares ved av at mange av disse

gamle boligselskapene ikke lenger regner det originale byggeåret som gjeldene, på grunn av å ha gjennomgått store endringer.

Videre ser det ikke ut som plassering spiller så stor rolle på hvorvidt mulighetene for fortetting er tilstede eller ikke. Det som virker å være mer avgjørende for fortetningsmulighetene er størrelsen på boligselskapet, der fortetningsmuligheten ser ut til å øke i takt med antall boenheter. Dette handler om at større boligselskap stort sett vil ha mer arealer i form av fellesområder, både ute og inne. Det vil også være lettere å ordne finansiering i store boligselskap.

En annen trend man ser er at boligselskapene ser ut til å foretrekke fortetningsprosjekter i form av nybygg eller påbygg på uteområder, det handler imidlertid ikke om å bruke grønne lunger som hager eller parker til slike prosjekt, men parkeringsplasser. Å fortette på parkeringsplasser ser ut til å være den foretrukne måten å fortette på fra boligselskapenes side.

Hovedgrunnen til at boligselskapene stort sett ikke vurderer slike prosjekter før det er nødvendig, handler om at boligselskapets ansvar handler om å ivareta beboernes interesser, og ikke drive eiendomsutvikling. Av den grunn påvirkes boligselskapene i liten grad av Oslos fortetningsstrategi, disse avgjørelsene har ingen politisk baktanke. Derfor er det liten tvil om at den største utfordringen i stor grad handler om hvordan man skal få med seg beboerne på et slikt prosjekt. Av den grunn spiller ikke den knutepunktsbaserte fortetningsstrategien til Oslo kommune så stor rolle for boligselskapene, og plasseringen i forhold til avstand til kollektivtrafikk blir derfor litt irrelevant i forbindelse med fortetningsmulighetene til boligselskapet.

Dersom prosjektet blir godkjent i generalforsamlingen, er boligselskapene enig om en ting når det kommer til organisering av prosjektet. Det er viktig for boligselskapene at de får være med på å utforme prosjektet, både når det gjelder design og diverse løsninger. Dette er viktig ettersom det er boligselskapet som skal leve med prosjektet etter ferdigstillelse, og vil derfor i stor grad være ansvarlig for vedlikehold og liknende.

Oppsummert kan man si at fortetningsprosjekter i stor grad ikke er på radaren til boligselskapene. Dette handler i mye om at boligselskapene mangler kompetansen som kreves for å se disse mulighetene, slik at man ikke er klar over hvilket potensiale man besitter i form av fortetting. Fortetting ser også ut til å ha et ufortjent dårlig rykte, der man ser for seg at fortetningsprosjekter vil ha store negative konsekvenser, både i form av at beboerne mister verdifulle arealer og eksempelvis solforhold. Man vil også måtte bo enda tettere på hverandre,

samt at under selve prosjektet vil bomiljøet påvirkes negativt som følge av at man bor så tett på et byggeprosjekt. Det som kommer frem i intervjuene skisserer imidlertid et annet bilde, der alle intervjuobjektene stiller seg positivt til idéen om fortetting. Årsaken til dette handler mye om at intervjuobjektene i stor grad vet hva fortetting innebærer, og har derfor ikke et like svartmalt bilde av konseptet. På en måte kan man derfor si at den største utfordringen ved å få gjennomført et fortettingsprosjekt, handler om mangelen på kompetanse og informasjon angående hva et slikt prosjekt innebærer.

## 6.1 Forslag til videre arbeid

Oppgaven har som mål å undersøke hvordan boligselskapene vurderer egne fortetningsmuligheter. Funnene som er gjort tilsier at boligselskapene jevnt over vurderer fortetningsmuligheten sine til å være mindre enn de faktisk er. Jeg tror dette skyldes at boligselskapene mangler kunnskap og kompetanse rundt hva et slikt prosjekt innebærer, både når det kommer til omfang, men også hva som kreves av arealer. Det kan derfor være interessant å se om det er noe hold i dette, det kan for eksempel gjøres ved å gå dypere inn i ulike boligselskap, både de som mener de har gode fortetningsmuligheter og de som mener de ikke har det og deretter sammenlikne resultatene.





## 7 Referanser

- Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (2012). *Utfordringer for Norsk Planlegging: kunnskap, bærekraft, demokrati*. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforl.
- Ambler, S. W. (2002) *Agile modeling: effective practices for extreme programming and the unified process*. New York: Wiley.
- Anderssen, H. B. (2014). *Fortetting*. Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fortetting> (lest 22.02.2019).
- Anderssen, H. B. (2018) *Boligaksjeselskap*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/boligaksjeselskap> (lest 27.03.2019)
- Andersen, D. K. og Stray, E (2018) *Identifisering av risiko ved utvikling av infill-prosjekter i Oslo*. [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Alven, T, (2019) *Risiko*. Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/risiko> (lest 22.03.2019).
- BoligAdvokat (u. å.) *Hva er sameiets ansvar?* Tilgjengelig fra: <http://www.boligadvokat.no/Eierseksjoner-og-boligsameier/Hva-er-sameiets-ansvar-395/> (lest 01.04.2019)
- Børrud, E. (2005) *Bitvis byutvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Oslo: Arkitektur- og designhøgskolen.
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling: mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Bergen: Fagbokforl.
- Byggforsk. (2017) *700.613 Ombygging av eldre loft til bolig*. Byggforsk.no. Tilgjengelig fra: [https://www.byggforsk.no/dokument/643/ombygging\\_av\\_eldre\\_loft\\_til\\_bolig](https://www.byggforsk.no/dokument/643/ombygging_av_eldre_loft_til_bolig) (lest 05.03.2019)
- Dalland, O. (2000). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate: Analysis and investments*. 3. utg. Mason, OH: OnCourse Learning.
- Grov, J. H. (2017) *Infill – en egnet fortettingsstrategi?* [Masteroppgave]. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Hamar kommune. (2017). *Fortetting i Hamar*. Hamar.kommune.no. Tilgjengelig fra: <https://www.hamar.kommune.no/getfile.php/13407525-1507530597/Bilder/Hamar/Artikkelbilder/Organisasjonen/Plan%20og%20utvikling/Fortetting%20i%20Hamar%20revidert%20%20krympet.pdf> (lest 03.03.2019).
- Hellevik, O. (1991). *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. Oslo: Universitetsforl.
- Hillson, D. & Murray-Webster, R. (2007). *Understanding and managing risk attitude*: Gower Publishing, Ltd.
- Hauge, Å.L., (2015). *Få oppslutning om oppgradering! –Veileder for styret i borettslag og sameier*. Tilgjengelig fra: <https://sintef.brage.unit.no/sintef->

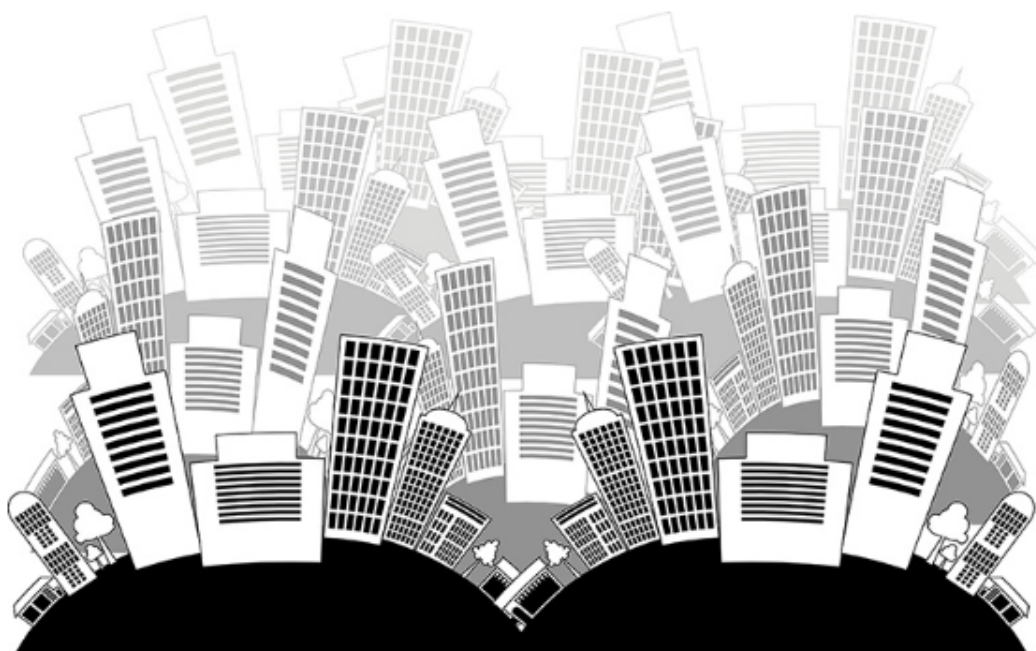
- [xmlui/bitstream/handle/11250/2378592/Veileder\\_oppgradering\\_i\\_borettslag\\_B\\_ESLUTT.pdf?sequence=3](http://xmlui/bitstream/handle/11250/2378592/Veileder_oppgradering_i_borettslag_B_ESLUTT.pdf?sequence=3) (lest 29.03.2019).
- Hauge, Å. L., Mellegård, S., og Amundsen, K. H. (2011) *Beslutningsprosesser i borettslag og sameier*. Tilgjengelig fra: [http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Beslutningsprosesser\\_borettslag\\_sameier.pdf](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Beslutningsprosesser_borettslag_sameier.pdf) (lest 29.03.2019).
- Holbergprisen. (u. å.). *Kvalitative intervjuundersøkelser*. Tilgjengelig fra: <http://www.holbergprisen.no/holbergprisen-i-skolen/kvalitative-intervjuundersokelser.html> (lest 04.04.2019).
- Holth, F. (2016). *Sammenhengen mellom plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Utredning*. Tilgjengelig fra: [https://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-troms/dokument-fmtr/plan/konferanser/plankonferanse\\_2016/03\\_fredrik\\_holt-sammenhengen-mellom-plan--og-bygningsloven-og-forskrift-om-konsekvensutredning.pdf](https://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-troms/dokument-fmtr/plan/konferanser/plankonferanse_2016/03_fredrik_holt-sammenhengen-mellom-plan--og-bygningsloven-og-forskrift-om-konsekvensutredning.pdf) [Lest 08.03.2019].
- Høyer, K.G og Holden, E. (2003). Household Consumption and Ecological Footprints in Norway – Does Urban Form Matter?, *Journal of consumer policy*[Internett], 26(3) side 327-349. Doi: <https://doi.org/10.1023/A:1025680422704> (lest 01.03.2019)
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tuft, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode (5. utg.)*. Oslo: Abstrakt.
- Krogsveen. (2019). *Prisutvikling for Oslo*. Krogsveen.no. Hentet fra <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo> (lest 15.02.2019).
- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Lædre, O. (u. å.) *Gjøre det selv eller betale andre for jobben*. Tilgjengelig fra: [https://www.ntnu.no/documents/1261860271/1262010610/Temahefte\\_Kontrakstrategi\\_webutgave.pdf/4854197e-6f54-408c-a5bf-5b86d720307a](https://www.ntnu.no/documents/1261860271/1262010610/Temahefte_Kontrakstrategi_webutgave.pdf/4854197e-6f54-408c-a5bf-5b86d720307a) (lest 15.03.2019)
- Meel, B. (2014). *Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom: om bruk av forhåndskalkyler i verdsettelsen. I: Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (red.) Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Senter for eiendomsfag.
- Miljøverndepartementet. (2011). *Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven*. Regjeringen.no. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/t-1490.pdf> (lest 11.03.2019)
- Næss, P., Saglie, I.-L. & Thorén, K. H. (2015). Ideen om den kompakte by i norsk sammenheng. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling: muligheter og utfordringer*, s. 36-47. Oslo: Universitetsforlaget.
- OBOS (u. å.) *Hva er forskjellen på borettslag og sameier?* Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/hva-er-forskjellen-pa-borettslag-og-sameier> (lest 22.03.2019).
- Olsson, N. (2009). *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir Akademisk Forlag.

- Oslo Kommune (2015). *Kommuneplan 2015 - Smart, Trygg og Grønn - Oslo mot 2030 Del 1: Samfunnsdel og byutviklingsstrategi*. Oslo.kommune.no. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/kommuneplan-2015/#gref> (lest 25.03.2019).
- PBL. (2008). Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- Pedersen, T. (2015). *Utviklingsprosjekt - infrastruktur og finansiering: KLUGE*. Tilgjengelig fra: [http://estatekonferanse.no/wp-content/uploads/2015/06/KLUGE\\_Tarjei\\_Pedersen.pdf](http://estatekonferanse.no/wp-content/uploads/2015/06/KLUGE_Tarjei_Pedersen.pdf) (lest 16.03.2019).
- Røsnes, A. og Kristoffersen Ø. (2014) *Eiendomsutvikling i tidlig fase. Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. 2. utg.* Oslo: Senter for eiendomsfag.
- Sarpsborg kommune. (2005). *Forslag til retningslinjer for behandling av bygge- og delingssaker som defineres som fortetting i småhusområder*. Sarpsborg.com. Tilgjengelig fra: <https://www.kommunalteknikk.no/getfile.php/354312.896.evrsvpapsa/Retningslinjer+for+fortetting+-+H+Vestby.pdf> (lest 25.02.2019).
- Saunders, A. & Cornett, M. M. (2014). *Financial Institutions Management: A Risk Management Approach*: McGraw Hill Higher Education.
- Schmidt, L. (2014) *Fortetting med kvalitet*. Tiltak.no. Tilgjengelig fra: <https://www.tiltak.no/a-begrense-transportarbeidet/a-1-lokalisering/a-1-8/> (lest 20.03.2019)
- Skaare, L. M. (2017). *Bymessig utvikling i Oslos småhusområder virkemidler og utfordringer* [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Solheim, A. L. og Johansen A. L. (2018) *Fortetting i eksisterende bomiljø*. [Masteroppgave]. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- SSB. (2019a). *Befolkning, 1. januar*. SSB.no. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde> (lest 14.02.2019).
- SSB. (2019b). *Arealbruk og arealressurser, 1. januar 2014*. SSB.no. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/arealstat/aar/2014-12-16> (lest 20.02.2019)
- St.meld, 31 (1992-1993) (1993) Den regionale planleggingen og arealpolitikken. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=4774> (lest 28.01.2019).
- Svennar, E. (1970) *Tetthet i boligområder*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Tokvam, T. (2012). *Berekraftig energieffektivisering av eksisterende bygninger*. [Masteroppgave]. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Winge, N. (2017). *Forelesning i miljørett. Introduksjon, miljørettens grunnproblemer, plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS2211/h17/u-materiale->

miljørett/miljørett-2.-og-3.-oktober-introduksjon-miljørettens-grunnproblemer-plan--og-bygningsloven.pdf [Lest 29.02.2019].

## 8 Vedlegg

### 8.1 Vedlegg A Spørreundersøkelsen



## Spørreskjema om muligheter og utfordringer ved fortetting i boligselskaper

Dette spørreskjemaet utføres som en del av en masteroppgave ved NTNU (Norges tekniske-naturvitenskaplige universitet) i samarbeid med OBOS.

Formålet med undersøkelsen er å kartlegge hvilke arealer boligselskaper har tilgjengelig for utbygging. Enten for nye boliger eller påbygging av eksisterende. Ikke minst om det er ønskelig å gjennomføre et slikt prosjekt. Undersøkelsen skal også gi en bedre forståelse av hvorfor sånne prosjekter blir gjennomført, samt hvilke utfordringer de ofte møter.

**Undersøkelsen er anonym og spørreskjemaet tar 2-5 minutter å gjennomføre.**

Vi setter stor pris på om du tar deg tid på å gjennomføre denne undersøkelsen, uansett hvor relevant den måtte virke, da alle svar er til stor hjelp.

Dersom du har spørsmål til undersøkelsen kan Lars Simonsen kontaktes på [larssimo@stud.ntnu.no](mailto:larssimo@stud.ntnu.no).

På forhånd tusen takk!

### Informasjon om deres boligselskap:

Byggeår:

Antall leiligheter:

### Boligselskapets beliggenhet

Vennligst oppgi postnummer

### Hvilken organiseringsform er brukt for boligselskapet?

- Sameie (eierseksjonssameie)
- Borettslag
- Boligaksjeselskap
- Annen organisasjonsform:

### Hvor lang avstand er det fra boligselskapet til et kollektivtilbud?

- 0-100 m
- 100-200 m
- 200-500 m
- Enda lengre

### Har dere arealer/tomt som egner seg for av utvikling av boliger (utbygging, ombygging, tilbygg eller påbygg)?

- Ja
- Nei

### Marker alle aktuelle alternativ.

- Loft
- Boder
- Fellesarealer (vaskeri, fellesrom, næringsarealer etc.)
- Takareal for påbygg av ekstra etasje
- Garasjer, parkeringshus eller andre bygg
- Uteområder for frittstående bygg eller tilbygg
- Andre arealer (beskriv hvilke)



## I hvilken grad ønsker dere å gjennomføre et slik prosjekt?

1 stjerne = I liten grad, 5 stjerner = I meget stor grad



## Hva vil være hovedmotivet for en eventuell utvikling av boliger (utbygging, ombygging, tilbygg eller påbygg)?

Marker alle aktuelle alternativ

- Få større boliger (utvidelse av eksisterende boliger)
- Få flere boliger til å dele felleskostnader (ved bygging av nye boenheter)
- Behov for inntekter for oppgradering av eksisterende bygningsmasse eller eiendom
- Etterinstallering av heis
- For å kunne finansiere et annet prosjekt (eks. grendehus, parkeringshus)
- Annet (beskriv hva)

## Hva anser du som største utfordring ved å igangsette et slikt prosjekt?

Marker alle aktuelle alternativ

- Vanskelig å få gjennomslag og vedtak i boligselskapet
- Interne husordensregler og vedtekter
- Styrekontinuitet i langvarige prosesser (kjenne historikken / stå ved tidligere planer)
- Usikkerhet omkring prosessen: hvordan styret går frem i en slik prosess.
- Risiko forbundet med offentlige myndigheters godkjenning
- Kostnader knyttet til omreguleringsprosesser (hvis planene krever endring i forhold til gjeldende regulering)
- Kostnader knyttet til utredning som underlag til beslutning i boligselskapet
- Finansiering til gjennomføringen prosjektet
- Usikkerhet knyttet til lønnsomhet (om forventede kostnader dekkes inn av antatte inntekter)
- Annet (beskriv hva)



## Hvordan vil du vekte utfordringene i forrige spørsmål?

1 stjerne = uproblematisk, 5 stjerner = svært vanskelig

Beslutning i boligselskapet	★	★	★	★	★
Organisering av prosjektet	★	★	★	★	★
Økonomiske	★	★	★	★	★
Juridiske	★	★	★	★	★
Tidsperspektiv	★	★	★	★	★

## Hvordan ville det vært mest aktuelt å organisere et slikt prosjekt?

- I egen regi der boligselskapet står som byggherre og knytter til seg nødvendige rådgivere og entreprenører.
- Ved å selge arealet til en profesjonell utbygger.
- Annen form: (beskriv hva)

## 11. Hva slags informasjon og hjelp kan styret ønske seg for en slik eiendomsutvikling av boligselskapet?

## 12. Er det noe annet som er relevant å fortelle oss i forbindelse med utfordringer eller muligheter ved fortetting i boligselskaper?

Send



## 8.2 Vedlegg B intervjuguide

# Intervjuguide

Generelt om boligselskapet:

- Navn:
- Byggeår:
- Organisasjonsform:
- Antall leiligheter:

Kartlegging av fortettingspotensial

- Hvordan stiller du deg som representant for beboerne til fortetting i boligselskap? (negativ/positiv/likegyldig)
- Har dere arealer som kan brukes til fortetting (ombygges til bolig)? Hva slags arealer og ev. hvilken type utearealer?
- Har dere fått konsulenter eller liknende til å kartlegge potensialet til boligselskapet i forbindelse med fortetting?
- Har dere tidligere vurdert et fortettingsprosjekt? Hvorfor/hvorfor ikke? Hva stoppet dere?
- Har dere eller kunne dere tenke dere en utbyggingsplan?
- Annen fremgangsmåte i dag? Utbyggingsplan
- Dersom dere stiller dere negativt til fortetting, hva tror du er årsaken til det?
- Kunne et slikt prosjekt vært aktuelt i dag? Evt. Hva skal til for at et slikt prosjekt skal være aktuelt?
- Hva ville vært hovedmotivasjonen bak et slikt prosjekt?
- Hvordan er det mest aktuelt å organisere?

Fordeler/Ulemper/Utfordringer:

- Hvilke fordeler og ulemper ser du med å fortette?
- Har dere noe plan for hvordan man kan få flertall i generalforsamlingen for et slikt prosjekt?
- Hva anses som mest utfordrende når det gjelder offentlig godkjenning (tidkrevende, usikkert, kostbart)? Vernemyndigheter
- Vil gjennomføringsfasen by på problemer?
- Hva tror du totalt sett er deres største utfordring ved et fortettingsprosjekt?
- Hvordan tror du et fortettingsprosjekt vil påvirke bomiljøet?
- Er beboerne interessert i fortetting? (bygd på rekkehuset, ny blokk med heis o.l., be i samme bomiljø/ønske om stabilitet)

Oslos kommuneplan har fortetting som et satsingsområde, påvirker dette deres interesse i å fortette? Hvorfor, hvorfor ikke?

Noe å tilføye?

