

Inez Solem og Katrine Holene

Effekter av den offentlige leilighetsnormen i Oslo

En evaluering om leilighetsnormen bidrar til å beholde og tiltrekke seg barnefamilier i Indre by.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2022

Inez Solem og Katrine Holene

Effekter av den offentlige leilighetsnormen i Oslo

En evaluering om leilighetsnormen bidrar til å beholde og tiltrekke seg barnefamilier i Indre by.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Gunnar Leikvam
Juni 2022

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne oppgaven er utarbeidet av to studenter på det toårige masterprogrammet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU) i Trondheim. Med en bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra NTNU Handelshøyskolen og en bachelorgrad i eiendomsmegling fra BI, så markerer dette slutten på et 5-årig løp med verdifull kunnskap, erfaringer, utfordringer og nye bekjentskap. Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng, og er skrevet våren 2022 med forprosjekt høsten 2021.

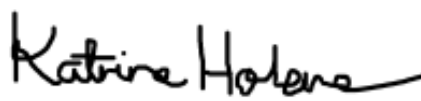
Bakgrunnen for temaet bygger på egen interesse for leilighetsnormen i Oslo kommune og effekten av denne. Det er nå 15 år siden normen ble innført, og det er derfor svært interessant å undersøke om den har oppnådd sin hensikt. Ved valg av tematikk så ønsket vi å skrive om et dagsaktuelt tema som vi og andre forhåpentligvis kan dra nytte av i fremtidig arbeid. Arbeidet med forskningsprosessen har vært omfattende og lærerikt, og et godt samarbeid har hjulpet oss langt på veien.

Vi ønsker å gi en stor takk til alle informanter som tok seg tid til å dele sin kunnskap og erfaring slik at vi fikk belyst tematikken slik vi ønsket. Dette har vært til svært god hjelp. Til slutt vil vi rette en stor takk til vår veileder, Gunnar Leikvam, for god veiledning, konstruktive tilbakemeldinger og innspill underveis. Ditt engasjement har både motivert og inspirert.

Trondheim, 14. juni 2022.



Inez Solem



Katrine Holene

Sammendrag

Det har lenge vært benyttet en kommunal fortetningsstrategi i arbeidet med by- og stedsutvikling i Oslo. Fortetningsstrategien bidrar til høyere arealutnyttelse som skal redusere transportbehovet og derav klimagassutslipp på sikt. Strategien har ført til en mindre variert boligsammensetning i sentrum, og har på mange måter fungert mot sin hensikt. Som et resultat av dette ble det i 2007 vedtatt en leilighetsnorm i Oslo som regulerer leilighetsfordelingen i nye boligprosjekt i sentrumsnære bydeler. Normen ble etablert for å sikre en mer variert befolkningssammensetning, og har fokusert spesielt på å legge til rette for å beholde barnefamilier i Indre by. Til tross for at normen ble justert i 2013, er det likevel stor uenighet i bransjen om denne har gitt ønskede effekter. Leilighetsnormen bør derfor vurderes med jevne mellomrom, herunder om normen fungerer etter sin hensikt, og om virkeområdet er dekkende.

Tidligere diskusjoner, evalueringer og rapporter har i større grad fokusert på overordnet utvikling av boligbygging og demografi i Oslo. Formålet med denne oppgaven er først og fremst å gi et bidrag til diskusjonen om leilighetsnormens relevans. Den vil videre se på om det er forhold knyttet til boligens størrelse som har betydning, eller om det er andre effekter slik som boligens kvaliteter, bo- og flyttepreferanser og/eller nærområdet. Oppgaven kan dermed bidra til å belyse effekten av direkte reguleringer i kontrast til andre mulige tiltak for å skape en mer variert befolkningssammensetning. Dette resulterte i følgende problemstilling:

«Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?»

For å besvare problemstillingen er det videre formulert tre forskningsspørsmål. Sammen med problemstillingen skal disse belyses gjennom en kvalitativ tilnærming. Datainnsamlingen har blitt gjennomført ved litteraturstudie og dokumentanalyser samt supplering av åpne, individuelle intervju med aktører i bransjen. Funnene våre indikerer at normen ikke oppnår sin hensikt alene, og at den er lite forenlig med barnefamiliers økonomi og ønsker.

Abstract

A compact-city policy has been used for a long time in the work with urban planning in Oslo. The compact-city policy contributes to better utilization of land which will reduce the need for transport and hence greenhouse gas emission in the long run. The policy has led to less variety in housing types in the City Centre and has in many ways worked against its purpose. As a result, an apartment distribution norm was adopted in 2007 in Oslo.

The apartment distribution norm prohibits the construction of small apartments in districts in and around the City Centre. The purpose was to ensure a more varied population composition and has focused in particular on attracting and keeping families with children in the Inner City. Despite the fact that the norm was adjusted in 2013, there is still great disagreement in the industry as to whether this has led to the desired effects. The norm should be assessed at regular intervals, including whether the norm works as intended and if the scope is adequate.

Previous discussions, evaluations and reports have to a greater extent focused on the overall development of housing construction and demography in Oslo. The purpose of this thesis is to make a contribution to the discussion about the relevance of the apartment distribution norm. It will also examine if there are factors related to the size of the home that are important, or if there are other factors such as housing quality, living and moving criteria and/or the surrounding area. The thesis can therefore contribute to shed light on the effect of direct regulations on contrast to other possible measures to create a more varied population composition. This resulted in the following problem statement:

“What are the effects of the public apartment distribution norm in central districts in Oslo?”

Three research questions have been formulated to answer the problem statement. Together with the problem statement, these will be elucidated through a qualitative approach. The data collection has been carried out through a literature study, document analysis and open, individual interviews with key players in the real estate industry. Our findings indicate that the norm does not achieve its purpose alone, and that it is not compatible with family’s economy and preferences.

INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
FIGURLISTE	V
TABELLISTE	V
1 INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN.....	1
1.2 LEILIGHETSNORMEN I OSLO	2
1.3 TIDLIGERE ARBEID OG KUNNSKAPSHULL.....	5
1.4 FOKUSOMRÅDER OG BEGRENSNINGER	5
1.5 FORMÅL OG HENSIKT	6
1.6 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSPØRSMÅL.....	6
1.7 BEGREPSAVKLARING	7
1.8 OPPGAVENS STRUKTUR	9
2 TEORI	10
2.1 MARKEDSETTERSØRSEL OG MARKEDSTILBUD	10
2.2 DIPASQUALE-WHEATON-MODELLEN	12
2.3 BÆREKRAFTIG UTVIKLING	15
2.4 BOKKVALITET.....	17
2.5 BO- OG FLYTTEVURDERINGER	19
3 METODIKK	21
3.1 FORSKNINGSDESIGN	21
3.2 FORSKNINGSMETODER.....	21
3.3 VALG AV ANVENDT FORSKNINGSDESIGN OG METODISK TILNÆRMING	22
3.4 DATAANALYSE OG EVALUERING AV FORSKNINGSKVALITET	30
3.5 METODISKE AVGRENSNINGER.....	33
3.6 OPPSUMMERING AV METODE	34
4 RESULTAT	35
4.1 FS1 – OMRÅDEKVALITET, BOLIG- OG BEFOLKNINGSSAMMENSETNING	36
4.2 FS2 – BARNEFAMILIERS BO- OG FLYTTEVURDERINGER.....	45
4.3 FS3 – BARNEFAMILIERS KJØPEKRAFT OG BETALINGSVILLIGHET	51
5 DISKUSJONSDEL	56
5.1 FS1 – OMRÅDEKVALITET, BOLIG- OG BEFOLKNINGSSAMMENSETNING	56
5.2 FS2 – BARNEFAMILIERS BO- OG FLYTTEVURDERINGER.....	61
5.3 FS3 – BARNEFAMILIERS KJØPEKRAFT OG BETALINGSVILLIGHET	67
5.4 NORMENS EGNETHET	72
5.5 ANDRE VIRKEMIDLER SOM BØR KOMME I TILLEGG	72
5.6 OPPSUMMERING AV DISKUSJON	73
6 KONKLUSJON	75

6.1 RELEVANS OG OVERFØRBARHET	76
6.2 REFLEKSJONER OVER EGET ARBEID.....	76
6.3 VIDERE ARBEID	77
7 REFERANSELISTE.....	78
VEDLEGG.....	84

FIGURLISTE

FIGUR 1: LEILIGHETSNORMENS VIRKEOMRÅDE I 2022 (EGENPRODUSERT, 2022)	3
FIGUR 2: MARKEDETS ETTERSPORELSKURVE (ANDREASSEN, BREDESEN OG THØGGERSEN, 2016).....	11
FIGUR 3: MARKEDETS TILBUDSKURVE (ANDREASSEN, BREDESEN OG THØGGERSEN, 2016).	12
FIGUR 4: SAMMENHENGEN MELLOM EIENDOMSMARKEDET OG LEIEMARKEDET (DIPASQUALE OG WHEATON, 1992).	13
FIGUR 5: EN ØKNING I ETTERSPORESEL ETTER LEIEAREAL (DIPASQUALE OG WHEATON, 1992).	15
FIGUR 6: ILLUSTRASJON AV ENDRINGEN I ANDEL STORE LEILIGHETER I NYE BOLIGPROSJEKT I INDRE BY FREM TIL 2016 (EGENPRODUSERT, 2022).	37
FIGUR 7: ILLUSTRASJON AV ENDRINGEN I ANDEL STORE LEILIGHETER I NYE BOLIGPROSJEKT I INDRE BY FREM TIL 2022 (EGENPRODUSERT, 2022).	38
FIGUR 8: FLERE FAKTORER SOM BIDRAR TIL GOD OMRÅDEKVALITET (DISTRIKTSSENTERET, U.Å).	41
FIGUR 9: ANTALL BARN I OSLO KOMMUNE, ETTER ALDER OG ÅR (SSB, 2022).....	47
FIGUR 10: ANTALL LEVENDEFØDTE I OSLO ETTER ÅR (SSB, 2022).	48
FIGUR 11: UTVIKLING AV ANTALL BARN I NORMOMRÅDET OG YTRE BY (SSB, 2022)	48
FIGUR 12: ILLUSTRASJONEN OVER VISER HVORDAN NORMEN SIKRER VARIASJON I BOLIGSAMMENSETNINGEN (EGENPRODUSERT, 2022).....	57
FIGUR 13: VISER DE TO VIKTIGSTE EGENSAPENE I BARNEFAMILIERS BO- OG FLYTTEVURDERING (EGENPRODUSERT, 2022).....	62
FIGUR 14: ILLUSTRERER HØY ETTERSPORESEL OG LAVT TILBUD (EGENPRODUSERT).	69

TABELLISTE

TABELL 1: OVERSIKT OVER LEILIGHETSNORMEN FRA 2007 OG 2013.	3
TABELL 2: SØKEMATRISSE	24
TABELL 3: OVERSIKT OVER DOKUMENTER BRUKT TIL DOKUMENTANALYSE.	26
TABELL 4: OVERSIKT OVER INFORMANTER OG HVORDAN DE BENEVNES.....	35
TABELL 5: ET UTDRAG AV NYE BOLIGPROSJEKT TIL SALGS I INDRE BY.	52

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Det har lenge blitt benyttet en kommunal fortettingsstrategi i arbeidet med by- og stedsutvikling i Oslo (Meld. St. 31 (1992-1993)). Strategien skal sikre bedre utnyttelse av areal innenfor utbygde områder, og definerer rammene for nye boligprosjekt (Oslo kommune, 2018). Målet er å redusere kø, klimagassutslipp, luftforurensing og støy gjennom en tettere by (Wessel og Lunke, 2021). Ved å skape en tettere by, blir også fortetting omtalt i sammenheng med økt mangfold, stabilitet, sosial rettferdighet og livskvalitet (Wessel og Lunke, 2021).

Enkelte mener dagens fortettingspraksis har fungert mot sin hensikt, da det kun er eldre eller barnløse husholdninger som flytter inn i de nybygde boligblokkene (Lunke, 2021). Indre bydeler blir tradisjonelt sett på som et mellomstadium for unge, noe som har skapt en større etterspørsel etter små leiligheter (Wessel og Lunke, 2021; OBOS *et al.*, 2012). Dette har påvirket boligtilbudet over tid. I 2005 så derfor kommunen et behov for å utvikle en mer familievennlig bykjerne med større plass til alle (Oslo kommune, 2005).

Boligbehov og preferanser forandres gjennom ulike faser i løpet av livet, og er ulike fra person til person. Det vil derfor være viktig med et varierende tilbud av boliger i ulik type og størrelse (Plan- og bygningsetaten, 2016). Dersom det finnes variasjon av boliger i lokalmiljøet hvor mennesker bor, vil det også være mulig å ha en boligkarriere i samme område (Sørli, Aure og Langset, 2012). Dette vil igjen føre til stabile bomiljø (Oslo kommune, 2013).

En undersøkelse viser derimot at barnefamilier som regel ønsker å bo i småhus med egen hage, lokalisert i mer spredtbygde nabolag (Barlindhaug *et al.*, 2018). Det er også avdekket at oppvekstmiljø for barn oppleves som dårligere i de mest tettbygde bydelene i Oslo (Nordbakke, 2018). Disse faktorene, i tillegg til pris, gjør at mange barnefamilier velger å flytte ut av byen. Myndighetene i Oslo har derfor forsøkt å utforme strategier og verktøy for å få barnefamilier til å flytte inn og bli boende i Indre by (Wessel og Lunke, 2021; Oslo kommune, 2018).

1.2 Leilighetsnormen i Oslo

I 2007 ble det vedtatt en leilighetsnorm av Oslo sitt bystyre (Jakobsen, 2007). Dette er en veiledende norm for leilighetsfordeling som legges til grunn ved reguleringsplanlegging i Indre bydeler (Oslo kommune, 2013). Leilighetsnormen ble etablert for å sikre en god leilighetsfordeling, og hadde som mål å skape en mer variert befolkningssammensetning. Kommunen mente at en mer variert befolkningssammensetning ville bidra til et bedre bomiljø for samtlige innbyggere. Her ble spesielt barnefamilier pekt på som en gruppe som bidro til å skape stabilitet og trygghet, fordi de i større grad ble boende lengre i området (Jakobsen, 2007).

Opprinnelig ble leilighetsnormen vedtatt for å regulere nybyggingen for bydel Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen (Indre by ekskl. Frogner) (Jakobsen, 2007). Alle boliger som ble bygd, skulle være på minst 40 m², og det ble innført et forbud mot å bygge ettromsleiligheter (OBOS *et al.*, 2012). Maksimum 20% av leilighetene skulle være mellom 40-50 m² BRA, minimum 30% mellom 50-80 m² BRA og minimum 50% av leilighetene skulle være over 80 m² BRA. Ifølge Høyre (2013) så tvang leilighetsnormen frem mange store og kostbare leiligheter som var vanskelig å selge.

I 2013 ble det derfor vedtatt endringer i leilighetsnormen (Høyre, 2013; Oslo kommune; 2013). Endringene skulle sikre at nye boliger ble bedre tilpasset byens demografi og boligkjøpernes ønsker og etterspørsel. Dette ble ansett som et viktig steg for at Oslo skulle fortsette å ha et godt og variert bomiljø (Oslo kommune, 2013). De nye reguleringene utelukket bydel Nydalen. Minstekravet på 40 m² og forbudet mot å bygge ettromsleiligheter ble opphevet. I dag gjelder et minstekrav på 35 m². Dagens leilighetsfordeling inneholder en økning av leiligheter med 35-50 m² til maksimum 35%, og en reduksjon av leiligheter over 80 m² til minimum 40%. Krav til leilighetsfordeling og normens virkeområde kan ses i tabell 1 og figur 1 under:

Tabell 1: Oversikt over leilighetsnormen fra 2007 og 2013.

Leilighetsnormen fra 2007

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20% leiligheter med 40-50 m² BRA

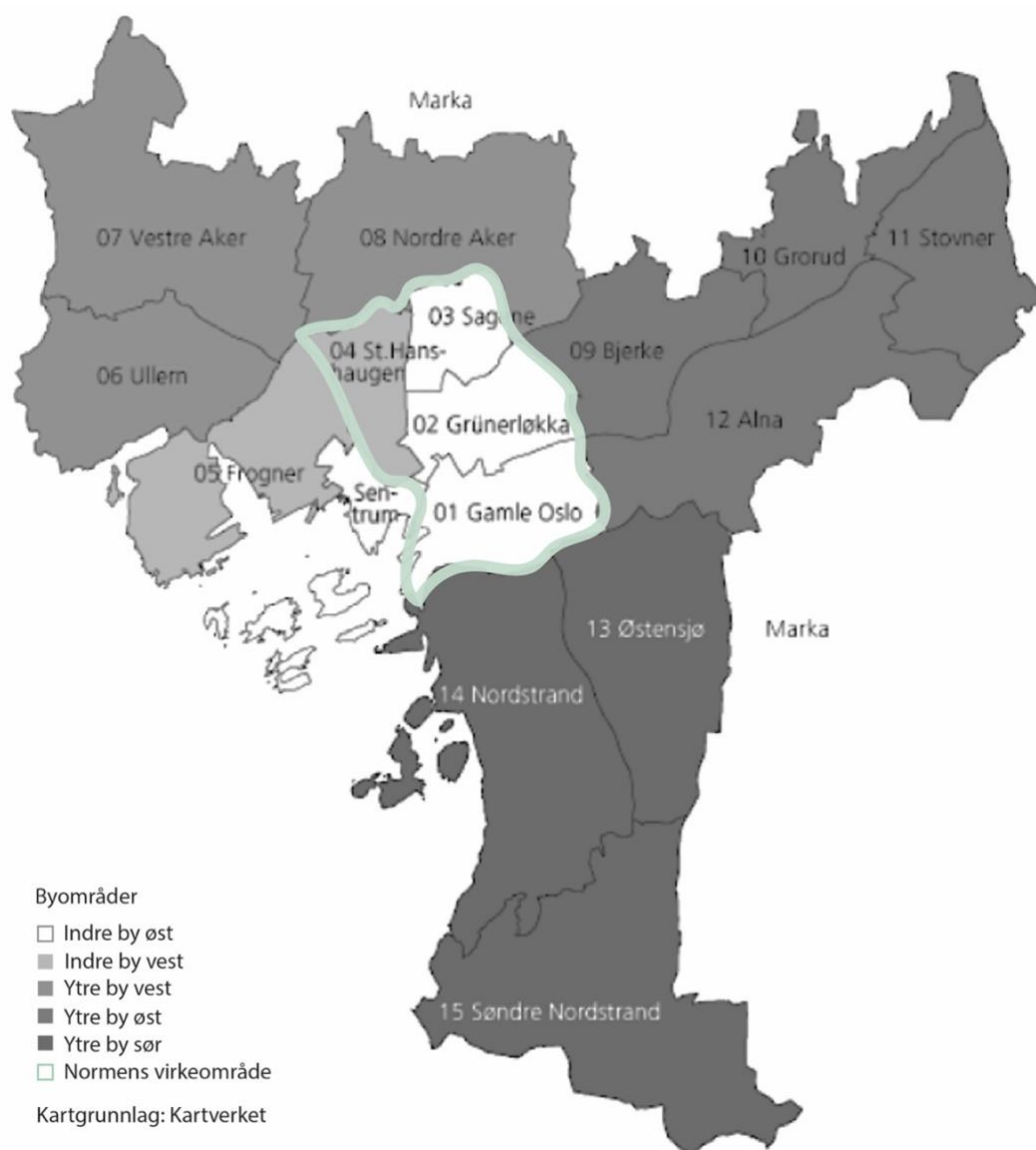
Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30% leiligheter mellom 50-80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50% leiligheter over 80 m² BRA

Leilighetsnormen fra 2013 (gjeldende norm)

Kategori 1: (små leiligheter) Maksimum 35% leiligheter med 35-50 m² BRA

Kategori 2: (store leiligheter) Minimum 40% leiligheter over 80 m² BRA



Figur 1: Leilighetsnormens virkeområde i 2022 (Egenprodusert, 2022).

Det er stor uenighet i bransjen om leilighetsnormen har gitt tiltenkt nytte og effekt i sentrale bydeler i Oslo (Eiendom Norge, 2019; Alsberg, 2020; Plan- og bygningsetaten, 2016). Siden juni 2014 viser prisstatistikk fra DNB Eiendom til at prisene på Oslo-leiligheter under 30 m² har steget med 67% (Eiendom Norge, 2019). Til sammenlikning har en gjennomsnittsleilighet i Oslo steget kun 52%. Administrerende direktør i Norges Eiendomsmeidlerforbund, Carl O. Geving, mener at en betydelige andel av prisstigningen skyldes feilslått boligpolitikk, og at kommunen har mislyktes med leilighetsnormen (Alsberg, 2020). Han mener at den er dårlig tilpasset befolkningens etterspørsel, noe som har ført til at den driver opp boligprisene.

Tall fra 2021 viser at 48% av Oslo sin befolkning er aleneboende (Oslo kommune, 2021). Samtidig fastsetter leilighetsnormen at maksimalt 35% av leilighetene i et boligprosjekt skal være mellom 35-50 m². «*Etter hvert som befolkningen vokser, faller andelen små leiligheter av boligmassen. Med økt fortetting burde trenden vært omvendt*», mener Geving (Alsberg, 2020, avsnitt 6). Dette mener han fører til at enslige og førstegangskjøpere blir presset ut fra boligmarkedet. En variert befolkningssammensetning av både enslige og barnefamilier er ønskelig, men Geving mener at barnefamilier uansett flytter ut av Indre by på et tidspunkt (Alsberg, 2020). En undersøkelse utført av By- og regionforskningsinstituttet NIBR, «*Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo*», viser til at mange barnefamilier ønsker å bo i mindre fortettede nabolag (Barlindhaug *et al.*, 2018).

Andre mener at leilighetsnormen fungerer etter sin hensikt, og bør videreføres (Alsberg, 2020; Plan- og bygningsetaten, 2016). Arbeiderpartiets boligpolitiske talsperson Siri Staalesen mener at leilighetsnormen har vært med å motvirke at for mange bor i små leiligheter. Det er boligpolitikken som må bidra til å dempe boligprisveksten, ifølge Staalesen (Alsberg, 2020). Hun mener at leilighetsnormen greier å tiltrekke seg flere barnefamilier i Indre by, da tall fra 2019 viser en økning av barn i noen bydeler siden 2014. En evaluering utført av Plan- og bygningsetaten, «*Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*», viser til en økning av barnefamilier i normens virkeområde i forhold til resten av byen (Plan- og bygningsetaten, 2016).

1.3 Tidligere arbeid og kunnskapshull

Leilighetsnormen ble som nevnt innført i 2007. I perioden fra innføringen, til vedtak om endring i 2013, har det vært mange diskusjoner og meninger vedrørende tiltenkt effekt. I 2012 publiserte boligbyggere i Oslo en rapport kalt «*Utviklingen på boligmarkedet i Oslo*». Denne rapporten påpekte på foreløpige konsekvenser av normen fra 2007 (OBOS *et al.*, 2012). Rapporten viste til blant annet et økende gap mellom tilbud og etterspørsel av små leiligheter, bygging av boliger til et sterkt begrenset marked og redusert boligbygging.

I 2016 så ble det som nevnt utarbeidet en evaluering av bruk og effekt av leilighetsnormen. Evalueringen ble gjennomført av Plan- og bygningsetaten, for å se om normen hadde fungert etter sin hensikt (Plan- og bygningsetaten, 2016). Evalueringen så på om hvordan normen fungerte i plan- og byggesaksbehandling og hvordan boligstørrelse og leilighetsfordeling ble implementert i nye boligprosjekt. Den tok også for seg demografisk utvikling i perioden med normen.

Det er nå fem år siden denne evalueringen ble gjennomført. I et vedtak til Plan- og bygningsetaten fra Oslo kommune, kommer det frem at normen bør vurderes ved jevne mellomrom (Oslo kommune, 2019). Det finnes derimot ingen evalueringer av leilighetsnormen siden 2016. Boligbygging er en tidkrevende prosess, og det vil derfor være nyttig å gjennomføre en ny vurdering av hvilke effekter leilighetsnormen har gitt. Tidligere evalueringer og rapporter har hatt et mer overordnet perspektiv på utviklingen i boligbyggingen og demografien i Oslo. Denne oppgaven skal derimot være et bidrag til å forstå om leilighetsnormen er riktig tiltak for å tiltrekke og beholde barnefamilier i Indre by.

1.4 Fokusområder og begrensninger

Leilighetsnormen i Oslo er et relativt omfattende og komplekst tema. Normen kan gi flere direkte og indirekte effekter som følge av innføringen, og det vil derfor være nødvendig å avgrense forskningstemaet. Normen er som nevnt innført for å sikre en mer variert befolkningssammensetning. Det er uttalt at hovedmålet med innføringen var å få flere barnefamilier til å flytte inn og bli boende i Indre by. Denne oppgaven vil derfor konsentrere seg primært om barnefamilier som målgruppe, og derav se om normen er forenlig med denne målgruppens behov, ønsker og forutsetninger. Oppgaven vil med andre ord se normen i lys av et sosialt bærekraftig perspektiv.

1.5 Formål og hensikt

Formålet med denne oppgaven er først og fremst å gi et faglig forankret bidrag til diskusjonen om leilighetsnormens relevans. Tendenser viser at det er gitte aldersgrupper som ønsker å flytte til Indre by, hvor kommunen heller ønsker en mer balansert befolkningssammensetning. Da kommunen har valgt å gripe inn i markedet med ulike korrigerende bestemmelser, så blir spørsmålet dermed om dette har hatt effekt. Formålet med oppgaven er dermed også å se på om det er forhold knyttet til boligens størrelse som er av betydning, eller andre faktorer slik som boligens kvaliteter, nærområde og/eller økonomiske faktorer.

I tillegg til å belyse leilighetsnormens relevans, kan denne oppgaven bidra til å fremheve problematikken i fremtidig bolig- og områdeutvikling. Oppgaven vil også belyse effekten av direkte reguleringer i kontrast til andre mulige tiltak for å skape en variert befolkningssammensetning.

1.6 Problemstilling og forskningsspørsmål

Med utgangspunkt i overnevnte faktorer er det formulert følgende problemstilling: «*Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?*».

For å kunne besvare problemstillingen vil det være nødvendig å finne ut hvilke effekter normen gir, og om dette har betydning for barnefamiliers valg av bosted. På bakgrunn av dette er følgende forskningsspørsmål utarbeidet:

1. Hvilken innvirkning har normen på områdekvalitet?
2. Hvordan påvirker områdekvaliteten barnefamiliers flyttemønster?
3. Hvordan samsvarer effekter av leilighetsnormen med barnefamiliers ønsker?

Forskingsspørsmål 1 vil undersøke effektene normen har hatt på områdenivå, og om dette har ført til bedre kvaliteter i Indre by. Forskingsspørsmålet fokuserer primært på effekter som en variert bolig- og befolkningssammensetning kan gi. Forskingsspørsmål 2 vil se på betydningen av områdekvalitet, da dette kan ha innvirkning på hvor barnefamilier velger å bosette seg. Det vil her være nyttig å se på hvilke vurderinger som ligger til grunn når barnefamilier velger bosted, og om disse står i stil med effektene som normen har skapt.

Avslutningsvis i forskningsspørsmål 3 vil barnefamiliers ønsker og behov til et bosted bli undersøkt i sammenheng med normens effekter. Dette er for å se på om normen er et hensiktsmessig virkemiddel rettet mot barnefamilier som målgruppe.

1.7 Begrepsavklaring

For å skape en felles forståelse over sentrale begreper i oppgaven, så vil vi først presisere betydningen av disse.

Boligsammensetning

Med «boligsammensetning» menes fordelingen av ulike boligtyper. I denne oppgaven refererer vi til variasjon av leilighetsstørrelser og boligtyper som tilbys enten i et prosjekt eller geografisk avgrenset område.

Befolkningssammensetning

«Befolkningssammensetning» refererer til fordelingen av innbyggere i et område. I denne oppgaven mener vi sammensetning i alder, kjønn, etnisk- og sosial bakgrunn og arbeid- og utdanningsnivå.

Leilighetsfordeling

«Leilighetsfordeling» menes hvordan fordeling av ulike boligstørrelser fordeler seg i et geografisk avgrenset område eller i boligprosjekt.

Område

«Område» benyttes i denne oppgaven om både et lokalområde innenfor et mindre fysisk område, og et større geografisk nedslagsfelt innenfor bydelene i Indre by. Det refereres til både «område» Indre by, og «område» som nærmiljøet i tilknytning til boligen.

Indre by

Indre by omfatter bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen og Frogner.

Normens virkeområde (Normområdet)

Normens virkeområde omfatter Indre by, ekskl. Frogner.

Ytre by

Ytre by omfatter bydelene Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker, Bjerke, Grorud, Stovner, Alna, Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand.

Barnefamilier

«Barnefamilier» benyttes i denne oppgaven om en familie med felles bopel, og med ett eller flere hjemmeboende barn under 18 år.

Flyttemønster

Med «flyttemønster» menes endringer i flytteaktiviteten. I denne oppgaven refererer vi til flytting inn og ut av bydelene i Oslo. Vi fokuserer særlig på flytting mellom Indre og Ytre by, og inn- og ut av Oslo kommune.

Boligkarriere

«Boligkarriere» benyttes om serien av boliger som en husholdning bebor over tid.

Små leiligheter

«Små leiligheter» menes i denne oppgaven om leiligheter som er mellom 35 m²-50m².

Store leiligheter

«Store leiligheter» menes i denne oppgaven om leiligheter som er 80m² eller større.

1.8 Oppgavens struktur

Kapittel 2 tar for seg det teoretiske grunnlaget som skal benyttes for å besvare problemstillingen. Teorikapittelet deles inn i fire overordnede tema knyttet til økonomi, bærekraftig utvikling, bokkvalitet og bo- og flyttevurderinger. Teorien skal benyttes som et grunnlag ved diskusjon av funn i oppgaven.

Kapittel 3 redegjør for den metodiske tilnærmingen i oppgaven. Kapittelet presenterer valg av metode- og forskningsdesign. Her beskrives det hvordan datainnsamling har foregått, og hvordan dette har blitt tolket og analysert. Til slutt vil forskningskvaliteten bli evaluert, og etiske prinsipper gjennomgått.

Kapittel 4 presenterer resultat fra dybdeintervju og dokumentanalyser. Resultatene presenteres og analyseres i tilknytning til hvert forskningsspørsmål. Funnene danner videre grunnlag for diskusjon.

Kapittel 5 diskuterer funnene fra foregående kapittel. Diskusjonen baseres på funnene til hvert forskningsspørsmål, og knyttes sammen med teori fra kapittel 2. Avslutningsvis vil hvert forskningsspørsmål oppsummeres.

Kapittel 6 gir en konklusjon på oppgavens forskningsspørsmål og problemstilling. Konklusjonen gis på bakgrunn av diskusjonen i kapittel 5. Avslutningsvis i kapittelet vil det bli presentert relevans og overførbarhet, refleksjoner over eget arbeid og videre anbefalt arbeid.

2 Teori

I dette kapitlet vil oppgavens teoretiske grunnlag bli presentert. Kapitlet gir en innføring i økonomisk adferd knyttet til begrepene tilbud og etterspørsel og sammenhenger i eiendomsmarkedet. Videre presenteres teori knyttet til bærekraftig utvikling og bokkvalitet. Avslutningsvis introduseres et utdrag av teorier i forbindelse med bo- og flytteprosesser.

2.1 Markedsetterspørsel og markedstilbud

Et av de mest kjente analyseverktøyene for økonomisk adferd er begrepene tilbud og etterspørsel (Andreassen, Bredesen og Thøgersen, 2016). Alle marked kjennetegnes av en person eller gruppe som etterspør en vare eller en tjeneste, og tilbydere som ønsker å selge. Disse begrepene vil her sikte på å gi en intuitiv forståelse av den økonomiske adferden som de gir uttrykk for. For en del mikroøkonomiske analyser vil denne forståelsen være tilstrekkelig, men i enkelte sammenhenger kan det midlertidig være nødvendig med en grundigere og dyptgående forståelse av teoriene bak. I denne sammenheng vil det bli utledet markedets etterspørsel etter en gode og markedets tilbud av godet.

2.1.1 Etterspørsel og etterspørselskurven

Etterspørselen etter en vare defineres som det antall enheter av varen som etterspørrere, under gitte forhold, ønsker å kjøpe (Grønn, 2016). Det tas utgangspunkt i at varen er veldefinert og avgrenset samt etterspørres av en gitt gruppe over en fast tidsperiode. «Under gitte forhold» er alt som har betydning for kjøper. Dette kan være inntektsnivå, pris på varen, pris på andre varer, størrelse og alderssammensetning på befolkning, vaner, smak og/eller forventninger om fremtiden.

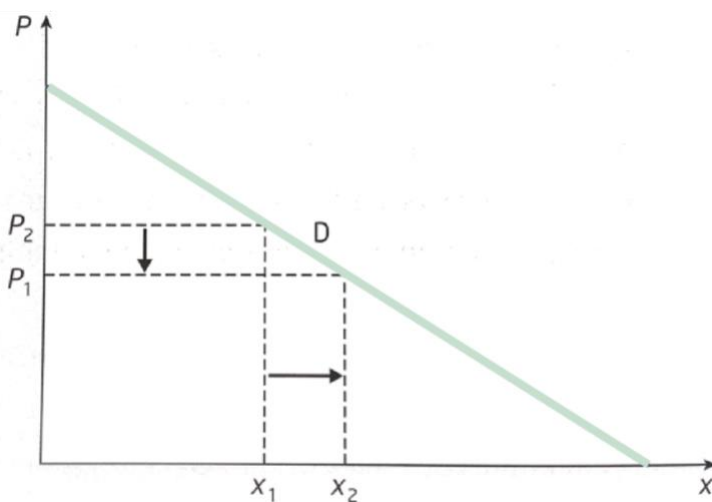
«Å kjøpe» refererer til markedsmessig kjøpekraft og betalingsvillighet, og sier ingenting om faktisk behov eller hva som er nødvendig (Grønn, 2016). Det er derfor viktig å være oppmerksom på betydningen av «ønsker» å kjøpe. Denne tar ikke hensyn til tilgjengelighet i form av hva som kan fås kjøpt. Det sier heller ingenting om hva etterspørreren faktisk ender opp med å kjøpe.

Markedets etterspørsel formuleres ved likningen under. Denne utledes først basert på konsumentenes etterspørsel etter godet.

På grunn av oppgavens begrensning synliggjøres kun markedets etterspørsel. Pris per enhet uttrykkes ved p , X^D er markedets etterspørsel etter godet, og D er etterspørsel:

$$x^D = D(p)$$

Dette kan illustreres grafisk ved en fallende etterspørselskurve i et pris-mengde-diagram som vist under i figur 2. Dersom prisen reduseres til p_1 , vil etterspørselen øke til x_2 . Dette betyr at lavere pris i markedet vil føre til større etterspørsel etter produktet (Andreassen, Bredesen og Thøgersen, 2016).



Figur 2: Markedets etterspørselskurve (Andreassen, Bredesen og Thøgersen, 2016).

2.1.2 Tilbud og tilbudskurven

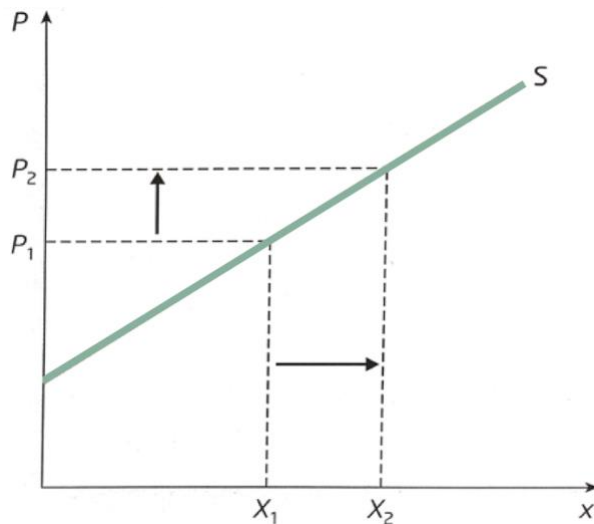
Tilbud av en vare defineres som det antall enheter av varen som tilbydere, under gitte forhold, ønsker å selge (Grønn, 2016). «Under gitte forhold» menes i dette tilfellet alt av betydning for produsentens salgønsker. Dette kan være tekniske forhold, offentlige forskrifter og reguleringer, pris for hver enhet som selges og produksjonskostnader.

Tilbudskurven viser kombinasjoner av varens pris, og antall enheter av varen som tilbyderne ønsker å selge til den prisen. Dette forutsettes at alle andre forhold som har betydning for tilbudet, er konstant (Grønn, 2016). Det legges også til grunn at produsentene ønsker profittmaksimering, dvs. at de vil tjene mest mulig penger. Definisjonen «ønsker å selge» sier ingenting om hva som faktisk blir solgt, og er uten betydning for hva som faktisk blir solgt. Markedets tilbud formuleres ved likningen under.

Denne utledes basert på å summere tilbudet fra hver enkelt produsent. På grunn av oppgavens begrensning synliggjøres kun markedets tilbud. Tilbud i markedet uttrykkes ved X^S , S er produsentenes tilbud og p er pris.

$$X^S = S(p)$$

Markedstilbudet illustreres grafisk ved en rett, stigende kurve i et pris-mengde-diagram som vist under i figur 3. Tilbudet i markedet vil kun øke dersom prisen øker, fordi produsentenes kostnader øker i takt med økt produksjon (Andreassen, Bredesen og Thøgersen, 2016). Hvis flere ønsker å kjøpe varen enn det finnes varer, så skaper dette et etterspørselsoverskudd.

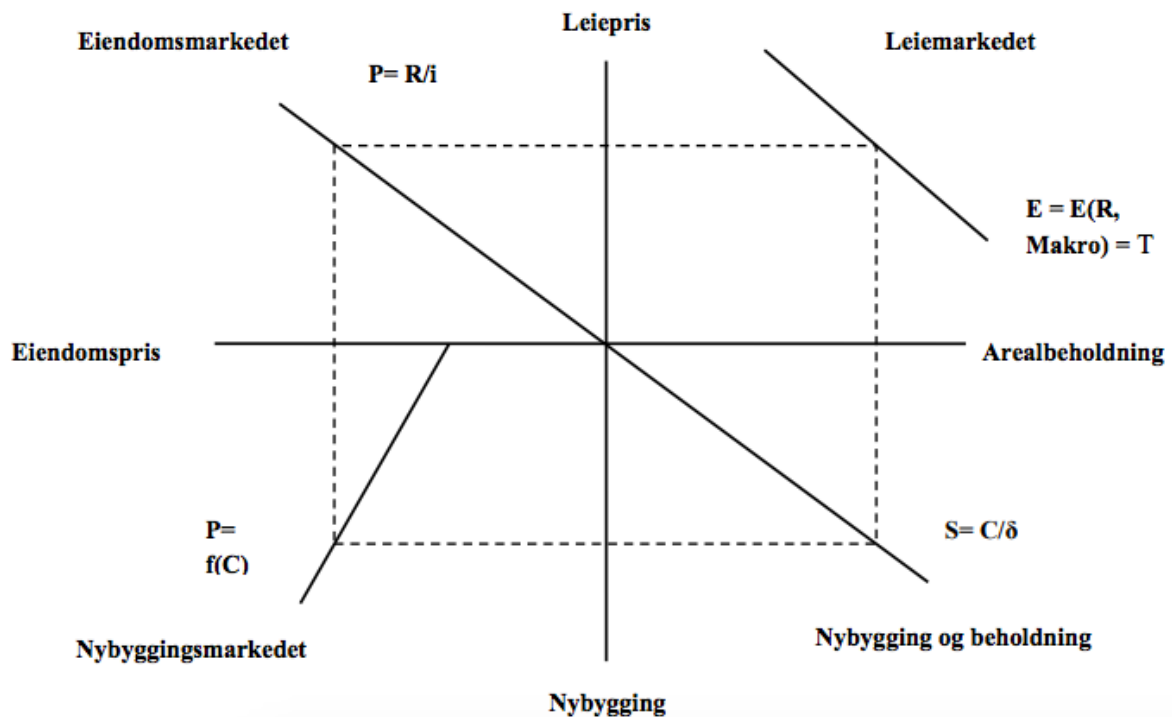


Figur 3: Markedets tilbudskurve (Andreassen, Bredesen og Thøgersen, 2016).

2.2 DiPasquale-Wheaton-modellen

Dipasquale-Wheaton-modellen er et rammeverk som forklarer sammenhengen mellom eiendomsmarkedet og leiemarkedet (DiPasquale og Wheaton, 1992). Med eiendomsmarkedet menes markedet for investering av bygningsareal, og leiemarkedet viser til leie av slike areal. Modellen viser hvordan boligprisene påvirkes av tilbud og etterspørsel, nybygging og makroøkonomiske forhold. Makroøkonomiske forhold er blant annet rente- eller inntektsendring.

Modellen i figur 4 inneholder fire kvadranter som forklarer fire ulike markeder. Dette er leiemarkedet, eiendomsmarkedet, nybyggingsmarkedet samt markedet for nybygging og beholdning. Med nybygging og beholdning menes hvor mye areal som er tilgjengelig på et gitt tidspunkt (DiPasquale og Wheaton, 1992). Kvadrantene til høyre representerer leiemarkedet og bruk av areal. Kvadrantene til venstre representerer eiendomsmarkedet og eierskap av fast eiendom.



Figur 4: Sammenhengen mellom eiendomsmarkedet og leiemarkedet (Dipasquale og Wheaton, 1992).

Leiemarkedet ligger i det nordøstre kvadrant. Det er dette markedet som modellen tar utgangspunkt i. Leieprisen bestemmes der hvor tilbud av areal (T) møter etterspørsel (E). På kort sikt avhenger leieprisen av etterspørsel. Etterspørselen vil igjen avhenge av prisen på leiemarkedet (R) og makroøkonomiske forhold ($E = E, R$ makro) (DiPasquale og Wheaton, 1992).

Eiendomsmarkedet ligger i det nordvestre kvadrant. Når leieprisen er bestemt, kan man se på dette markedet. Eiendomsprisen (P) blir direkte bestemt av leieprisen (R) og avkastningskrav (i) på et gitt tidspunkt. Dersom avkastningskravet øker, så reduseres eiendomsprisen. Linjen $P = R/i$ vil derfor vri seg med klokken.

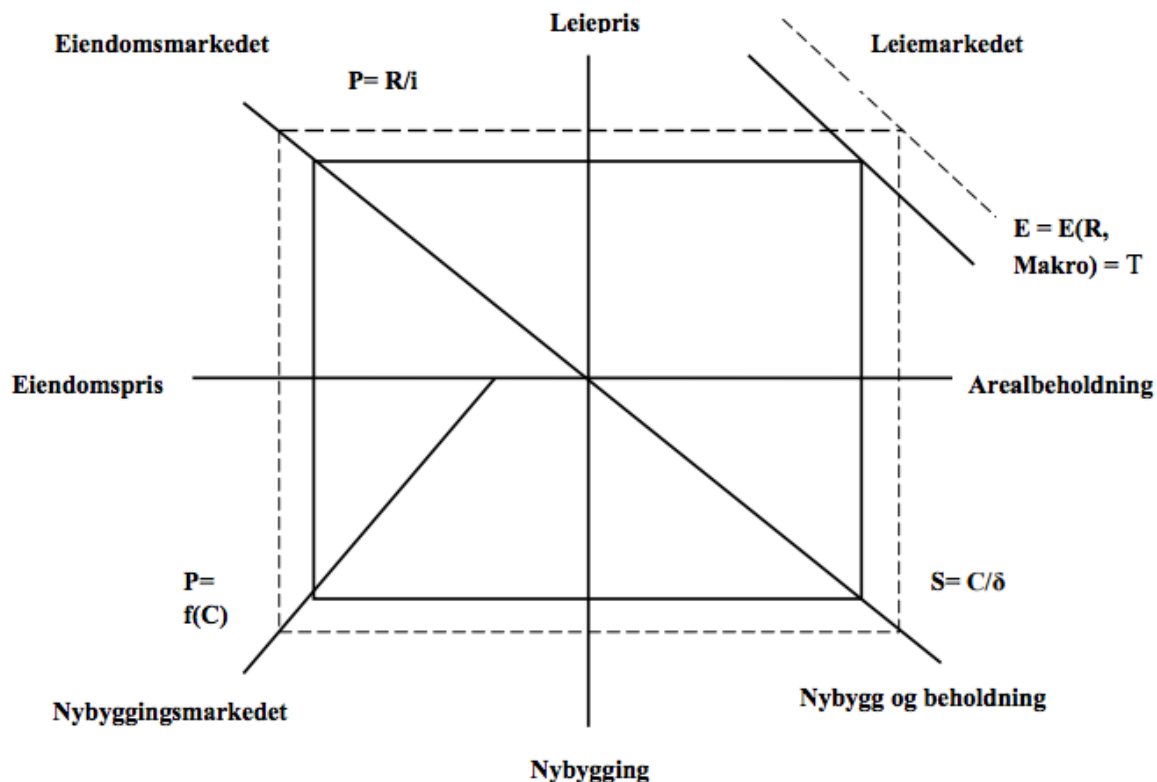
Reduseres avkastningskravet så øker eiendomsprisen, og linjen $P = R/i$ vris mot klokken. Avkastningskrav avhenger av risiko, langsiktige renter, skatteforhold og forventet vekst i leiepris (DiPasquale og Wheaton, 1992).

Nybyggingsmarkedet ligger i det sydvestre kvadrant. Her er leiepris og eiendomspris allerede fastsatt. Nybygging (C) bestemmes derfor av eiendomspris (P) og byggekostnader $f(C)$. Investorer trekkes mot nybyggingsmarkedet dersom eiendomsprisen er høy. Dersom eiendomsprisen er lav, vil profittmuligheter også reduseres. Dette fører i følge DiPasquale og Wheaton (1992) til mindre bygging.

Økte byggkostnader vil også redusere muligheten for profitt, noe også medfører mindre nybygging, ifølge modellen. Reduseres byggekostnadene vil mulighetene for økt profitt bli høyere, noe skal som resultere i økt nybygging (DiPasquale og Wheaton, 1992).

Markedet for nybygging og beholdning ligger i det sydøstre kvadrantet. Dette markedet viser til eksisterende bygningsmasse (S) som er tilgjengelig på et gitt tidspunkt. Tilveksten av bygningsareal ble tidligere bestemt i nybyggingsmarkedet. Hva som er tilgjengelig på et gitt tidspunkt av bygningsareal, avhenger også av om noe bygningsareal blir revet. Dersom det ikke er noe netto tilvekst av bygningsmasse, er det likevekt i markedet ($S=C/\delta$) (DiPasquale og Wheaton, 1992).

Et skift i en parameter gir ringvirkninger i alle markedene i modellen. Dersom etterspørsel etter leieareal øker, så beveger etterspørselslinjen utover i leiemarkedet. Dette fører til en økning i leiepris, og derav vekst i eiendomspris. Øker eiendomsprisen, vil investorer se muligheter for profitt i eiendomsmarkedet. Dette fører ifølge modellen til økt nybyggingsvolum. Økt nybyggingsvolum skal derfor føre til mer tilgjengelig areal. Figur 5 illustrerer hvordan økt etterspørsel etter leieareal påvirker de ulike markedene.



Figur 5: En økning i etterspørsel etter leieareal (Dipasquale og Wheaton, 1992).

2.3 Bærekraftig utvikling

En kjent definisjon av bærekraftig utvikling er: «Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Brundtland og Dahl, 1987, s. 42). En bærekraftig utvikling blir ofte omtalt i lys av tre dimensjoner. Dette er klima og miljø, økonomi og sosiale forhold (Winston, 2021). For å se på om noe er bærekraftig, så er det sammenhengen mellom disse som er avgjørende.

Klima og miljø handler om å løse klimakrisen knyttet til klimagassutslipp (FN, 2021). Den økonomiske dimensjonen handler om å minske ulikhet og sikre en grønnere vekst. Dette betyr å sikre økonomisk trygghet både for samfunn og enkeltindivid. En utfordring her er ofte knyttet til å skape en grønn vekst samtidig som det skapes lønnsomme arbeidsplasser (NHO, 2020). Den siste dimensjonen, sosiale forhold, berører blant annet områdene kulturelt mangfold, utdanning, anstendig arbeid og helsetilbud (FN, 2021). Denne oppgaven vil videre avgrenses mot den sosiale dimensjonen.

2.3.1 Sosial bærekraft

Sosial bærekraft handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv (Folkehelseinstituttet, 2020). Det sier noe om hvordan mennesker har det i et samfunn og hvordan de får oppfylt rettighetene sine. I tillegg sier det noe mulighet til å påvirke eget liv og samfunnet de lever i. For å kunne oppnå et sosialt bærekraftig samfunn er det essensielt at innbyggerne har god tillit til hverandre og samfunnet. De trenger å oppleve trygghet og tilhørighet, og i tillegg ha tilgang til goder som utdanning, arbeid og gode nærmiljø.

Regjeringen (2021) omtaler sosial bærekraft som et premiss for boligbygging og områdeutvikling. De viser til at planleggerrollen og reguleringsmyndigheten som kommunene har, er avgjørende for en sosial bærekraftig byutvikling. I tillegg viser den overordnede boligpolitikken i Norge til at folk skal ha mulighet for et godt å trygt bosted til en overkommelig pris (Regjeringen, 2021).

Trender slik som urbanisering, flere eldre og mer ulikhet i befolkningen gjør at det i større grad må planlegges for boliger som møter alle behovene i årene som kommer. For å skape bærekraftige nabolag, peker også Winston (2021) på at nabolagene må utformes på en måte som også sikrer rimeligere boliger. Dette bidrar til å sikre en sosial miks og levedyktighet for lokale servicefunksjoner, fag og ferdigheter. «Social wave syndrome» blir også brukt som et begrep for å beskrive et scenario hvor alle beboere i et nabolag er i samme livssituasjon (Winston (2021). Når alle menneskene er i samme livsstadium, fører dette til en ujevn etterspørsel etter tjenester. For eksempel vil barnefamilier etterspørre barnehager og grunnskoler, mens i de senere årene vil de ha andre ønsker og behov slik som en skjermet bolig og sykehjem.

2.3.2 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en felles arbeidsplan mot en bærekraftig utvikling (FN, 2021). Arbeidsplanen består av 17 mål som reflekterer de tre dimensjonene klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Disse målene fungerer som en global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. I Norge så har disse stor innvirkning på politikken (Regjeringen, 2021). Dette gjelder nasjonalt, for kommuner og lokalsamfunn. Selv om alle målene henger tett sammen, så vil denne oppgaven ta utgangspunkt i mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Mål 11 handler om å skape trygge, inkluderende og bærekraftige byer og lokalsamfunn (FN, 2021). Byer kan sørge for gode liv og for menneskers økonomiske og sosiale utvikling. Ofte så vokser byene likevel hurtigere enn hva som tilbys av boliger og arbeidsplasser, noe som fører til manglende tjenester og dårligere boforhold. En bærekraftig by gir derfor tilgang på nok boliger og andre grunnleggende tjenester slik som energi og transport.

I Norge har de aller fleste tilgang til veier, tjenester, vann og energi (FN, 2021). Det eksisterer likevel problemer knyttet til god nok infrastruktur inn til byer som vokser, og at ikke flere har råd til å bo i byene. Det er derfor ifølge FN (2021) nødvendig investere i kollektivtransport, og sørge for bedre regulering av bolig- og leiemarked. Delmål 11.1) viser til at det innen 2030 skal sikres at alle har tilgang til trygge og tilfredsstillende boliger til en overkommelig pris.

2.4 Bokkvalitet

Bokkvalitet defineres som egenskaper ved det å bo som tillegges verdi (Norsk Eiendom, 2021). Begrepet bokkvalitet er knyttet til et godt sted å være, noe som øker trygghet, trivsel, deltakelse og fellesskap blant beboere. Hva som oppleves som god bokkvalitet, er ulikt. Mennesker har ulike preferanser ut ifra hvilke forventninger og livssituasjon de er i (Wagø, Høyland og Bø, 2019).

Bokkvalitet er et omfattende tema som innebærer mange ulike kvalitetsparametere. Noen kvalitetsparametere ved bokkvalitet er regulert i Plan- og bygningsloven samt teknisk forskrift (Norsk Eiendom, 2021). Krav til dagslys, støy, brannsikkerhet og universell utforming er eksempler på dette. I tillegg er det krav i kommuneplaner, reguleringsplaner og forskrifter for å sikre gode rammer for bokkvalitet. Dette som parkeringsnorm, utearealnorm og leilighetsfordeling.

Bokkvalitet kjennetegnes primært som de sosiale forholdene i boligen og omgivelsene rundt. Ifølge Norsk Eiendom (2021) er grunnleggende krav til god bokkvalitet; kvaliteter på områdenivå, bomiljø, uterom, bebyggelse, den enkelte boligen og teknisk utforming. I oppgaven har vi valgt å avgrense bokkvalitet opp mot områdekvalitet.

2.4.1 Områdekvalitet

Koronapandemien har gitt en større forståelse over viktigheten av gode områdekvaliteter (Norsk Eiendom, 2021). Som nevnt tidligere har beboere ulike ønsker og behov basert på livssituasjon og økonomi. God områdekvalitet innebærer av den grunn et variert og mangfoldig tilbud som passer mennesker i ulike livssituasjoner. Bokvalitet på områdenivå kan blant annet deles opp i fire egenskaper:

1. Sosiale forhold
2. Helse og sikkerhet
3. Service og tjenester
4. Identitet og tilhørighet

Dette er egenskaper som både har en direkte og indirekte innvirkning på hverandre (Guttu *et al.*, 2004). Kvaliteter ved et boligområde henger tett sammen med sosial bærekraft, som er et vesentlig punkt i Folkehelseloven (Folkehelseloven, 2012). Dette vil i det store bildet fremme folkehelsen, og er dermed samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Boligens nærområde betyr mye for beboernes identitet og trivsel (Norsk Eiendom, 2021). Noen mennesker ønsker å bo i et mangfoldig og pulserende område, mens andre foretrekker en mer tilbaketrukket tilværelse. Spørsmål som kan stilles når det gjelder områdekvalitet er blant annet:

- *Er det god spredning av generasjoner, eller er det overvekt av beboere i en bestemt livsfase i nærområdet?*
- *Er det godt servicetilbud som svarer med beboernes daglige gjøremål og preferanser?*
- *Hvor langt er det til relevant kollektivtilbud? Har man tilgang på riktig rute, og er det god hyppighet?*

Ifølge Schmidt og Guttu (2012) er det en sammenheng mellom boligstørrelse og flytting. Kjøp av små leiligheter blir i de fleste tilfeller sett på som første trinn i en boligkarriere, og blir ofte benyttet til utleie. Områder med mange små leiligheter har dermed mye til- og fraflytting, noe som gir et uoversiktlig bomiljø. Ifølge Husbanken (2018) bør det være en variert sammensetning av boligmasse i nye boligområder for å sikre gode bomiljø. Boligsammensetning kan anses som en del av bokvalitet, fordi variasjon i boligtyper møter menneskers ulike behov.

Et eksempel som styrker Husbanken sin anbefaling om variert boligsammensetning, er situasjonen på Møllenberg i Trondheim. Bydelen har mange studenthybler, og det har lenge vært problemer knyttet til utagerende festing (NRK, 2021). Høsten 2021 ble det blant annet innført vektere i område for å sikre ro. Område har lite variert sammensetning, hvor 57,3% består av personer mellom 18-34 år (Trondheim kommune, 2018).

Boligområder med flere trange boliger eller dårlig tilrettelagt uteområder kan bidra til ustabile bomiljø med lite sosial kontakt med naboer (Schmidt og Guttu, 2012). Dette kan ses på som en utfordring i et folkehelseperspektiv. SSB har definert trangbodd slik: «*Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 m² per person*» (SSB, 2015, avsnitt 1). For å skape en sosial bærekraftig bolig- og byutvikling er forutsetninger som gode møteplasser og uterom med plass til lek og fysisk aktivitet essensielt (Aamo, Bratseth og Eilertsen, 2021). Dette er i tillegg til stabilt bomiljø som inkluderer ulike grupper av boligsøkende og ikke minst barn- og barnefamilier. Dette er også viktige ingredienser for god folkehelse og beboers opplevelse av tilhørighet.

Sentralitet eller lett tilgjengelighet til service og tjenester, er også viktige egenskaper for å kunne oppnå god bokvalitet på områdenivå. Omgivelsene rundt er svært viktig med tanke på bokvalitet, da det kan påvirke beboernes hverdagsliv, livskvalitet, mental helse og identitet. Dette virker også inn på selvfølelse og mulighetene for å være alene og for å ha kontakt med andre innenfor og utenfor hjemmet (Aamo, Bratseth og Eilertsen, 2021). I tillegg dekker omgivelsene også behov for rekreasjon og gjøremål. Dette gjelder blant annet nærhet til natur, lek, kultur og handel- og tjenestetilbud (Norsk Eiendom, 2021).

2.5 Bo- og flyttevurderinger

Det finnes mange perspektiver og teorier i studier av bo- og flytteprosesser. Mange faktorer som forårsaker flytting, kan på den andre siden medføre at andre ikke flytter. Sentralisering, boligprisutvikling og endrede boligpreferanser er trender som kan påvirke flytteaktiviteten (Prognosesenteret, 2021). Økonomiske svingninger eller internasjonale kriser vil også kunne ha en sterk påvirkningskraft på valgene som tas. Flytteforskningen har videre noen teoretiske hovedtilnærminger som anses som stabile, og et utdrag av disse vil derfor bli presentert.

2.5.1 Push-pull faktorer

Ved bo- og flyttevurderinger blir push-pull faktorer definert som en kombinasjon av individuelle egenskaper eller lokale trekk som enten fremmer fraflytting (push) eller tilflytting (pull) (Dorigo og Tobler, 1983). Disse faktorene vektlegger med andre ord strukturelle egenskaper ved til- og fraflyttingssteder samtidig som de tar hensyn til individuelle flyttebehov eller flytteønsker (Sørлие, Aure og Langset, 2012). Overordnede grunner til at folk velger å flytte er ofte knyttet til utdanning, arbeid, bolig, sted/miljø og familie (Sørлие, 2009).

2.5.2 Likevektteori

Likevektteorien omhandler folk som opplever en ubalanse mellom faktisk og ønsket levestandard. Disse søker dermed etter å flytte for å oppnå likevekt. Flyttingen gjennomføres dersom visse betingelser oppfylles (Sørлие, Aure og Langset, 2012). Det er vurderingen mellom kostnad og nytte som får personene til å flytte fra en plass til en annen.

2.5.3 Flyttekarrierer

Flyttekarrierer handler om at ulike livsfaser fører til skiftende behov og muligheter (Sørлие, Aure og Langset, 2012). Dette betyr at årsaken til at mennesker flytter er begrunnet i realisering av «individuelle livsprogram». I denne teorien så vil tidligere valg også ha innvirkning på dagens og fremtidig valgsituasjon. Individuelle livsløp og stier har stor betydning i dette perspektivet.

3 Metodikk

I dette kapitlet vil oppgavens metodiske tilnærming bli beskrevet og redegjort. Problemstillingen: «*Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?*» med tilhørende forskningsspørsmål danner grunnlaget for valg av forskningsdesign og metode.

Samfunnsvitenskapelig metode er en fremgangsmåte for å samle inn empiri, dvs. data om virkeligheten (Jacobsen, 2015). Den fungerer med andre ord som et hjelpemiddel i møte med det som skal undersøkes. Dette kapitlet tar derfor for seg hvilke metoder som er benyttet, hvordan data er innsamlet, behandlet og bearbeidet. Kvaliteten på denne dataen vil til slutt vurderes med hensyn til dens validitet, reliabilitet og objektivitet.

3.1 Forskningsdesign

Valg av forskningsdesign handler om å finne et undersøkelsesopplegg som er best egnet for å besvare problemstillingen (Jacobsen, 2015). Dette vil nærmere bestemt omhandle om hvordan undersøkelsen vil foregå fra start til slutt. Her er det mulig å velge mellom induktivt og deduktivt forskningsdesign (Jacobsen, 2015). Induktivt design beveger seg fra empiri til teori, og sikter på å fremskaffe ny kunnskap på områder hvor det eksisterer mindre forhåndskunnskap. Deduktivt design går motsatt vei, hvor søking etter kunnskap er sterkt styrt av teorier. Ved valg av forskningsdesign, er det viktig å reflektere over hvorvidt designet skal gi mulighet for statistisk- eller teoretisk generalisering. Dette betyr å henholdsvis gå i bredden eller dybden på et fenomen (Jacobsen, 2015).

3.2 Forskningsmetoder

Etter valg av forskningsdesign er bestemt, står en primært ovenfor to metodetilnærminger. Dette er enten kvalitative eller kvantitative metoder, eller en kombinasjon av disse. Valg av tilnærming har betydning i forhold til hvordan datainnsamling foregår, hvordan informanter velges ut og hvordan innsamlet materiale skal bearbeides og analyseres. Overordnet vil kvalitative metoder forsøke å *forstå* et fenomen, hvorav kvantitative metoder forsøker å *forklare*.

3.2.1 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode benyttes for å få mer detaljert og utfyllende informasjon om det fenomenet som skal studeres (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Denne metoden er særlig hensiktsmessig dersom en forsøker å finne ut hvorfor mennesker tenker og handler som de gjør. Metoden benyttes også til tema som det eksisterer lite forskning på fra før, eller som er mindre kjent.

I en kvalitativ studie så er det få enheter som undersøkes. Dette gjør det mulig å gå i dybden på et mindre område for å få frem nyanserte data (Jacobsen, 2015). Metoden belyser med andre ord informantenes meninger og opplevelser som ikke kan tallfestes.

3.2.2 Kvantitativ metode

I kontrast til kvalitativ metode som opererer med *tekst*, anvender kvantitative metoder *tall* (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Denne metoden er særlig hensiktsmessig dersom en ønsker finne omfanget, hyppigheten eller utstrekningen av et fenomen. Kvantitativ metode tar for seg mange enheter, og informasjonen som skal innsamles er definert av forskeren på forhånd (Jacobsen, 2015). Formålet med en slik metode er å forsøke å standardisere informasjon inn i forhåndsdefinerte båser og kategorier.

3.3 Valg av anvendt forskningsdesign og metodisk tilnærming

Ved valg av forskningsdesign og metodisk tilnærming, er det tatt utgangspunkt i det forskningsopplegget som er best egnet til å besvare problemstillingen «*Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?*». Dette er en eksplorerende problemstilling som tar sikte på å oppnå mer klarhet og kunnskap. På bakgrunn av dette er det valgt et induktivt forskningsdesign med kvalitativ tilnærming.

Ved datainnsamling vil det i denne oppgaven skilles mellom primærdata og sekundærdata. Ved innsamling av primærdata er det utført åpne, individuelle dybdeintervju. Innsamling av sekundærdata knyttes til litteraturstudie og dokumentanalyse. Det er også innhentet tall fra Plan- og bygningsetaten. Dataen ble etterspurt via e-post.

3.3.1 Litteraturstudie

Til å begynne med er det foretatt en litteraturgjennomgang. Dette er en anbefalt metode for å samle inn mye informasjon på kort tid, og er derfor gjort for å få en oversikt over forskning som allerede finnes på fagfeltet (Jacobsen, 2015). Videre har vi brukt den eksisterende forskningen for å sammenstille kunnskap fra flere publikasjoner (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). På denne måten vil også sekundærdata fungere som en «informant».

Gyldigheten i materialet er sikret ved å primært benytte bøker og fagfelleverderte forskningsartikler. De fagfelleverderte forskningsartiklene ble hentet ut gjennom søkemotorene Oria og Google Scholar. Google Scholar gjør det blant annet mulig å søke etter norske artikler, som særlig er relevant i lys av leilighetsnormen i Oslo. Det ble benyttet boolske operatører og frasesøk for å avgrense søkene. Treffene ble gjennomgått basert på publikasjonsdato, titlenes relevans for problemstillingen og antall siteringer. Dersom kilden ble sett på som relevant, så ble sammendraget lest og forfatter undersøkt videre. Til slutt ble det undersøkt om artikkelen var fagfellesvurdert og i hvilket tidsskrift den var publisert i. Etter hvert som artikler ble inkludert i arbeidet vårt, ble disse først bearbeidet ytterligere i forhold til hvordan materialet kunne benyttes i vår oppgave. Fremgangsmåte for litteratursøk er fremstilt i søkematrisen nedenfor.

Tabell 2: Søkematrise

Database	Søkeord	Antall treff	Antall brukt
Oria	«Real estate market» OG «economic model» OG «financial market»	678	1
Oria	Push-pull OG migration laws	220	1
Oria	Bærekraftig utvikling OG Brundtland	65	1
Oria	Sustainable development OG built environment	363	1
Oria	Sustainable development OG social sustainability	81	1
Oria	“Raising children” OG “inner city”	479	1
Oria	Bokkvalitet	47	1
Oria	Barn OG kompakt by	51	1
Google Scholar	Bo- og flyttemotiver OG barnefamilier	109	2
Google Scholar	Små boliger OG brukskvalitet	147	1
Google Scholar	“Bokkvalitet” OG “boligpreferanser”	46	1

3.3.2 Dokumentanalyser

På grunn av at det eksisterer lite forskning av leilighetsnormen, er det også blitt foretatt en analyse av eksisterende dokumenter. I en dokumentanalyse gjennomgås alle skriftlige kilder som anses som relevante for forskningen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Her har vi benyttet blant annet offentlige dokumenter, avisartikler, forskningsrapporter, strategiplaner og saksdokumenter. Dette anses om nyttig og relevant for å få frem viktige sammenhenger i samfunnet.

Utvalg av kilder

Dokumentanalyse inneholder sekundærdata, og det kan derfor være varierende grad om kilden kan stoles på (Jacobsen, 2015). Her har vi særlig lagt vekt på å vurdere dokumenter i forhold til allmenn kildekritisk tilnærming ved autensitet, troverdighet og representativitet.

Det betyr med andre ord hvem, hva og hvorfor kilden ble opprettet, om kilden er relevant til problemstillingen og om dokumentet er dekkende for det vi vil undersøke (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Vi har valgt å inkludere institusjonelle kilder i dokumentanalysen. Dette betyr at det er en organisasjon, en gruppe mennesker eller forening som står for informasjonen (Jacobsen, 2015). Her har vi tolket informasjon med forsiktighet, ettersom enkelte organisasjoner anses å ha en egeninteresse i sin fremstilling. Mer nøytrale institusjoner har oftere høyere troverdighet, spesielt om de ikke ønsker å skape et bestemt bilde av en situasjon. Rapporten «*Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*» er utført av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Ettersom evalueringen er utført av kommunen som innførte normen, kan derfor være nyttig å ha et kritisk blikk på eventuelle positive effekter som legges frem. Det samme gjelder «*Utviklingen på boligmarkedet i Oslo*» skrevet av sentrale utbyggere. Her vil det være motsatt, og det er dermed nyttig å ha et kritisk blikk på eventuelle negative effekter. By- og regionforskningsinstituttet NIBR anses som en mer nøytral institusjon.

Ved bruk av internett som kilde har vi vurdert troverdigheten til kilden basert på opphav, hensikt, domenesuffiks og kvalitet på nettsiden (Jacobsen, 2015). Slike kilder vil kunne ha ulike svakheter, og vi har derfor forsøkt å redusere usikkerhet ved å søke informasjon på flere, uavhengige nettsteder.

For å skape et best mulig bilde av situasjonen, så har vi inkludert ulike kilder som er uavhengig av hverandre. Dette gjør at vi med større sikkerhet kan konkludere med hva som har skjedd, dersom flere av kildene oppgir samme informasjon (Jacobsen, 2015). De gangene informasjonen har vært motstridene, har vi gått inn og vurdert kildens kvalitet i forhold til eventuelle egeninteresser i saken. Følgende dokumenter er benyttet i forbindelse med dokumentanalysen:

Tabell 3: Oversikt over dokumenter brukt til dokumentanalyse.

Dokument 1	
<i>Tittel</i>	<i>Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm</i>
<i>Forfatter (e)</i>	Lynn Diane Rosentrater, Iselin Hewitt, David Brendan Hill, Thuy-Trang Phan Nguyen, Marcus Hothmann, Kjersti Grut, Sturla Flem Rinvik og Hogne Hove
<i>Utgiver</i>	Plan- og bygningsetaten
<i>Vedtatt</i>	12. August 2016
<i>Type</i>	Evalueringsrapport
<i>Formål</i>	Evaluere normen for å se om den har fungert etter sin hensikt, og om den bør revideres på nytt.
Dokument 2	
<i>Tittel</i>	<i>Utviklingen på boligmarkedet i Oslo</i>
<i>Forfatter (e)</i>	OBOS m.fl.
<i>Utgiver</i>	OBOS, Selvaag Bolig, JM, Backe, Veidekke, NCC, Naturbetong, Eiendomsplan, USBL, Sørenga Utvikling, AF Gruppen og Urbanium
<i>Vedtatt</i>	1. November 2012
<i>Type</i>	Rapport fra boligutbyggerne
<i>Formål</i>	Evaluering av utviklingen i boligtilbudet for å komme med forslag til endringer som er i bedre tråd med markedets etterspørsel, og som gir boliger folk flest har økonomisk mulighet til å kjøpe.
Dokument 3	
<i>Tittel</i>	<i>Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo</i>
<i>Forfatter (e)</i>	Rolf Barlindhaug, Bjørg Nygaard, Marit Ruud og Marit Ekne
<i>Utgiver</i>	By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet

<i>Vedtatt</i>	Oktober 2018
<i>Type</i>	NIBR-rapport 2018:14
<i>Formål</i>	Belyse hvorfor barnefamilier flytter fra sentrale bydeler i Oslo til Ytre by eller til omegnskommuner.

Dokument 4

<i>Tittel</i>	<i>Leilighetsfordeling i reguleringsaker – Orientering om endring av praksis</i>
<i>Forfatter (e)</i>	Jan Frode Jakobsen
<i>Utgiver</i>	Oslo bystyret
<i>Vedtatt</i>	2007
<i>Type</i>	Saksfremlegg
<i>Formål</i>	Vedtak av leilighetsnormen

Dokument 5

<i>Tittel</i>	<i>Gode boliger for alle</i>
<i>Forfatter (e)</i>	Morten A. Meyer, Tone Tellevik Dahl og Kari Bucher
<i>Utgiver</i>	Norsk Eiendom
<i>Vedtatt</i>	16. September 2021
<i>Type</i>	Anbefalingsrapport
<i>Formål</i>	Verktøy som lar utbyggere, politikere og fagmyndigheter diskutere bokvalitet i det enkelte prosjekt.

Dokument 6

<i>Tittel</i>	<i>Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnormen</i>
<i>Forfatter (e)</i>	Raymond Johansen og Hanna E. Marcussen
<i>Utgiver</i>	Byrådet – Oslo kommune
<i>Vedtatt</i>	19. Februar 2019
<i>Type</i>	Saksfremlegg

Innhenting av tallmateriale fra Statistisk Sentralbyrå og Matrikkelen

Som et supplement til dokumentanalysene er det også innhentet, bearbeidet og analysert tallmateriale fra Matrikkelen og Statistisk Sentralbyrå (SSB).

Tall på boligsammensetningen i Oslo fra 2017 er tilsendt fra Plan- og bygningsetaten. Materialet har de hentet ut ifra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister for eiendommer, bygninger og adresser (Oslo kommune, 2022). Det gjøres oppmerksom på at grunnlaget som ble brukt i *evalueringsrapporten* ikke er identisk med tallmaterialet fra Matrikkelen. Plan- og bygningsetaten hadde ikke full oversikt over hvilke valg som ble gjort i matrikkeluttrekket i 2016. Det har også blitt gjort endringer i ettertid. Det har likevel blitt forsøkt å gjøre grunnlaget tilnærmet likt.

Fra SSB er tall innhentet fra tabell 04231: Levendefødte, etter kjønn (K) 1972 – 2021 og tabell 10826: Alders- og kjønnsfordeling for befolkningen i de 4 største byene (B) 2001 – 2022. Her er funksjonene «Rediger og beregne» og «Summér» brukt. Dette gjorde det mulig å inkludere kun bydeler som betegnes som *normområde*, og aldersgruppene 0-5 år og 6-17 år.

3.3.3 Åpne, individuelle intervju

Åpne, individuelle intervju kjennetegnes ved at forsker og informant har en tilnærmet vanlig dialog. Materialet som samles inn kommer både i form av ord, setninger og fortellinger (Jacobsen, 2015). Hensikten med gjennomføring av intervju er å kunne få dybdekunnskap om effektene leilighetsnormen har gitt. Metoden sikter dermed på en forståelse av fenomenet gjennom en helhetlig fortolkning (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Det er valgt å gjennomføre åpne, individuelle intervju basert på muligheten til å få et mer nyansert bilde av kompleksiteten normen medfører. På denne måten vil det være mulig å reflektere rundt empiri fra dokumentanalysen i større grad.

Utvalg av enheter

Utvalg av enheter handler om hvordan informantene velges ut (Jacobsen, 2015). Her benyttet vi utvalgsriterier knyttet til bredde og variasjon. Dette ble gjort for å sikre at vi fikk med minst én representant ulike grupper i bransjen. Utvalgsriteriene ble satt til at vi ønsket aktører fra både privat og offentlig sektor med ulike perspektiv og innfallsvinkler til problemstillingen. Her ønsker vi personer fra ulike stillinger som på forskjellige måter har måtte forholde seg til normen, eksempelvis private utbyggere og offentlige- og politiske representanter. Dette mener vi bidrar til å belyse problemstillingen med en større tyngde.

Noe av rekrutteringen foregikk via «snøball-metoden» (Jacobsen, 2015). Dette var en fleksibel metode som ga tilgang til nøkkelinformanter etter hvert som intervjuene ble gjennomført. Metoden viste seg å være helt nødvendig, da det var utfordrende å komme i kontakt med enkelte sentrale informanter. På grunn av at intervjuene skal bidra til å belyse deler av problemstillingen, valgte vi å intervju syv informanter. Informantene ble rekruttert både fra offentlig og privat sektor. Dette gjaldt både representanter fra eiendomsbransjen, men også aktører fra et politisk ståsted. Intervjuobjektene representerer derfor ulike organisasjoner innenfor samme tematikk. Rekruttering av informantene skjedde via e-post.

Strukturering og gjennomføring av intervju

I forkant av intervjuene ble det utarbeidet en intervjuguide. En intervjuguide viser en oversikt over tema som vi ønsker å få svar på, og varierer fra svært lav til sterk strukturingsgrad (Jacobsen, 2015). Intervjuguiden vår ble utarbeidet med en middels strukturingsgrad.

Det betyr at intervjuguiden inneholder tema i en fast rekkefølge, med kun åpne svar (Jacobsen, 2015). Dette ble gjort for å oppnå en balanse mellom struktur og fleksibilitet, samtidig som vi fikk synliggjort tema som vi ønsket å belyse. Intervjuguiden finnes vedlagt (Vedlegg 1).

I den grad det var mulig, gjennomførte vi intervjuene ansikt-til-ansikt. Intervjuguiden og samtykkeerklæring ble oversendt på forhånd slik at informantene kunne forberede seg. De fysiske intervjuene ble gjennomført på informantenes kontor for å sikre at vedkommende skulle opptre så naturlig som mulig. Tidsrammen ble på forhånd satt mellom 60-90 minutter. Dette var for å sikre at all relevant informasjon ble belyst og utdypet (Jacobsen, 2015).

Vi begynte intervjuene med å introdusere oss selv og forklare om hensikten for undersøkelsen. Det ble avklart forventninger til intervjuet og planlagt tidsbruk. Før vi startet intervjuene var det også ønskelig å få samtykke til å ta opp intervjuene. Det ble derfor spurt om godkjenning for å ta lydopptak, noe som samtlige informanter godkjente. Dette gjorde vi for å kunne transkribere intervjuet ordrett etterpå, for å lettere kunne analysere datamaterialet. Intervjuene ble gjennomført med begge av oss til stede. Rollene ble fordelt slik at den ene hadde hovedansvar for å lede intervjuet, mens den andre noterte ned stikkord og prosesserte informasjonen. På denne måten kunne vi konsentrere oss om å holde en god flyt i intervjuet, uten tekniske forstyrrelser. Intervjuguiden ble fulgt med fastsatte spørsmål, men vi lot informantene lede samtalen så lenge det ikke gikk ut over relevansen for undersøkelsen. Dette gjorde at vi også fikk informasjon som vi ikke hadde kunnskap om på forhånd.

Etter planen skulle alle intervjuene gjennomføres som et fysisk eller digitalt intervju. Det var derimot en sentral informant som vi slet med å komme i kontakt med, men som svarte på henvendelsen vår mot slutten. Dette intervjuet ble derfor gjennomført via e-post, hvor informanten besvarte spørsmålene i form av tekst. I kapittel 4 *Resultat* vil sitater fra de transkriberte intervjuene presenteres. Det gjøres oppmerksom på at sitatene er korrigert og justert fra muntlig form til normert norsk.

3.4 Dataanalyse og evaluering av forskningskvalitet

Etter gjennomføring av intervju, ble vi sittende igjen med en stor datamengde som skulle tolkes og analyseres. Datamengden ble bearbeidet gjennom tekst, hvor informasjonsmengden ble strukturert og forenklet for å skape en helhetlig oversikt (Jacobsen, 2015). For å sikre systematikk, ble den kvalitative analysen av datamaterialet delt inn etter Bruce L. Berg modell (2001, som sitert i Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021):

1. Innsamling av data og omgjøring til tekst

Datamaterialet ble innhentet fra intervju, og transkribert i etterkant. De transkriberte intervjuene ble lest flere ganger for å lete etter sentrale temaer og for å få et helhetsinntrykk av datamaterialet.

2. Tekstene kodes

I de transkriberte intervjuene ble relevant data for problemstillingen kodet. Det vil si at uttalelser og lange setninger ble kortet ned og uttrykt i form av 1-3 ord (Jacobsen, 2015). Dette ble gjort for å organisere informasjonen, og for å bedre oversikten over all meningsbærende informasjon.

3. Kodene klassifiseres i kategorier

Her ble det laget syv kategorier som skulle gi en oversikt over det vi mente var de viktigste temaene i intervjuene. Kategoriene ble som følger: økonomi, bærekraft, områdekvalitet, mangfold, flyttemønster, drivere og barrierer.

4. Datamaterialet sorteres etter kategoriene

Kodet datamateriale ble trukket ut og sortert etter overordnede kategorier. Dette ble gjort for å kunne avdekke liknende utsagn, fellestrekk eller ulikheter på tvers av intervjuene.

5. Datamaterialet analyseres og rapporteres

Her ble det sorterte datamaterialet analysert. Dette ble gjort ved å identifisere mønstre, prosesser og sammenhenger.

6. Datamaterialet vurderes i lys av eksisterende forskning og teorier

Basert på egne erfaringer og forståelsesrammer, ble datamaterialet diskutert i sammenheng med eksisterende forskning og relevant teori. Dette ble gjort for å skape et godt overblikk i materialet.

Avslutningsvis ble kvaliteten i den kvalitative undersøkelsen vurdert gjennom begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og bekreftbarhet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). De ovennevnte kravene er vurdert nøye ved innhenting og utvalg av litteratur samt analysering og tolkning av data. Begrepene vil derfor bli ytterligere beskrevet videre.

Pålitelighet (reliabilitet)

Pålitelighet, også kalt reliabilitet, er en betegnelse på hvor nøyaktig og troverdig forskningen er (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Pålitelighet knytter seg til hvilken data som brukes, hvordan de samles inn og hvordan de bearbeides.

For å kunne oppnå pålitelighet, har vi forsøkt å være konkrete og spesifikk i rapportering av fremgangsmåter ved innsamling og analyse av data. Under innhenting av data har vi forsøkt å være objektive og ikke la subjektive tanker påvirke. Vi har vært nøyaktig i arbeidet som gjennomføres, i tillegg til å skille mellom egne fortolkninger og informantenes utsagn i diskusjonsdelen.

Troverdighet (intern validitet)

Ved kvalitativ metode handler troverdighet om hvor vidt en metode undersøker det den har til hensikt å undersøke (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Troverdighet innebærer i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn reflekterer studiens mål, og representerer virkeligheten på en riktig måte. Vi har gjennomført dybdeintervju med fagfolk innen studiens fagområde. Forskningen er fremstilt så tydelig og reell som mulig.

Overførbarhet (ekstern validitet)

Overførbarhet handler om hvor vidt forskerens begreper, beskrivelser, fortolkninger og forklaringer nyttiggjøres på andre områder enn det som studeres (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Et av studiens mål er å få frem kunnskap som kan benyttes i fremtidig arbeid. På grunn av manglende erfaring innen forskning så har vi derfor benyttet allmenkjente ord og faguttrykk fra bøker.

Bekreftbarhet (objektivitet)

Innen forskning handler bekreftbarhet om i hvilken grad resultatene kan bekreftes av andre forskere gjennom tilsvarende undersøkelser (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Bekreftbarhet skal forsikre at kvalitative forskere har et resultat basert på funn, og ikke egne subjektive holdninger. For å sikre best mulig bekreftbarhet, har vi beskrevet alle beslutninger i forskningsprosessen. Dette gjør at leseren har mulighet til å følge og vurdere disse beslutningene. Vi har forsøkt å være selvkritiske til hvordan forskningen er gjennomført, og beskrevet tidligere erfaringer, avvik og oppfatninger som kan ha påvirket tolkningen av forskningen.

Forskerens etiske prinsipper og retningslinjer

Forskningens etikk handler regler, prinsipper og retningslinjer for vurdering av handlinger som er riktige eller gale (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Forskningen kan berøre enkeltmennesker, grupper av mennesker eller samfunnet.

Det har dermed vært viktig at temaet blir fremstilt uten at det får etisk uforsvarlige konsekvenser for ovennevnte. Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) har vedtatt forskningsetiske retningslinjer som en forsker må tenke igjennom: 1) *Informantens rett til selvbestemmelse og autonomi*, 2) *forskerens plikt til å respektere informantens privatliv* og 3) *forskerens ansvar for å unngå skade* (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Gjennom informantenes deltakelse i dybdeintervju, blir det fortalt personlige historier og erfaringer. Som forsker har vi sikret at denne informasjonen har blitt behandlet på en forsvarlig måte med tanke på eierskap til innholdet og korrekt gjengivelse. Navn, aktør og annet som kan bidra til direkte identifisering er utelatt slik at informantenes anonymitet blir ivaretatt. Siden datamaterialet med informantenes opplysninger er lagret elektronisk under oppgavens periode, har det dermed vært nødvendig å melde inn studien hos Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD). Dette er klarert med informantene i forkant av intervjuene, og samtykkeskjema er signert av samtlige informanter.

Vi har i best mulig grad sørget for at informantene ikke utsettes for etisk uakseptabel påvirkning. Ved gjennomføring av intervju, har vi stilt spørsmål som ikke er intime og nærgående temaer for informanten. Vi har satt oss grundig inn i de ovennevnte retningslinjene for å forhindre at forskningsarbeidet ikke strider imot forskersamfunnets grunnleggende normer og verdier.

3.5 Metodiske avgrensninger

Det er i arbeidet med studien nødvendig å gjøre noen metodiske avgrensninger etter oppgavens tidsramme. Litteratursøket startet høsten 2021 i forbindelse med faget *AAR4874 Teori og metoder for masteroppgaver*, parallelt med tre andre fag. Dette resulterte i et forholdsvis stramt tidsskjema med tanke på at det forskes på et relativt omfattende tema. Oppgaven er på grunnlag av dette avgrenset deretter.

For å sørge for at den røde tråden mellom empirien og teorien blir så tydelig som mulig, var det hensiktsmessig å avgrense teorien. Dette for å danne et overblikk over hvilken litteratur som skulle tillegges eller ekskluderes, etter at den endelige empirien var innhentet, analysert og strukturert.

Litteraturen primært avgrenset til norske kilder. Dette er på grunn av at temaet som omfattes av problemstillingen er et dagsaktuelt tema i Oslo, og primærdataen er innhentet fra informanter som arbeider i norske aktører. Det er benyttet engelske kilder som et supplement til tema hvor det eksisterer internasjonal forskning på temaet.

3.6 Oppsummering av metode

Oppgavens metodedesign er basert på et induktivt forskningsdesign med kvalitativ tilnærming. Dette ble gjort for å skape en bedre forståelse av hvordan leilighetsnormen fungerer i praksis, og hva forskjellige aktører mener om hvilke effekter den har gitt. Oppgavens forskningsstrategi er videre bygget på en sammensetning av ulike forskningsmetoder. Det er utført syv dybdeintervju med ulike aktører fra privat og offentlig virksomhet, seks dokumentanalyser og en litteraturstudie for å danne grunnlaget for funnene. Metodiske avgrensninger som ble utført underveis har hovedsakelig omhandlet begrensning av teori og litteratur til norske kilder. Det er likevel benyttet internasjonal forskning som et supplement.

4 Resultat

I dette kapittelet vil funn i datamaterialet presenteres for å belyse problemstillingen: «*Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?*». Kapittelet er delt inn i tre deler. Hver del representerer hvert sitt forskningsspørsmål, og følger følgende inndeling: (1) Områdekvalitet, bolig- og befolkningssammensetning, (2) Barnefamiliers bo- og flyttevurderinger og (3) Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet.

Presenterte funn baserer seg på den kvalitative undersøkelsen, dokumentanalysene og tall fra Matrikkelen og SSB. Fra den kvalitative undersøkelsen vil informantenes meninger og inntrykk presenteres ved at de markeres med innrykk, kursiv og anførselstegn. Sitater er et bevisst valg for å skape forståelse for våre tolkninger senere i diskusjonskapittelet. Under sitatet vil det fremkomme hvilken informant som har uttalt seg. Informantene benevnes ved følgende kjennetegn:

Tabell 4: Oversikt over informanter og hvordan de benevnes.

Intervju	Rolle	Benevnes
1	Sjefsøkonom fra privat utbygger	Sjefsøkonom
2	Senior prosjektleder fra privat utbygger	Senior prosjektleder
3	Konserndirektør eiendomsinvesteringer fra privat utbygger	Konserndirektør eiendomsinvesteringer
4	Forsker fra offentlig myndighet	Forsker
5	Fagkoordinator fra offentlig myndighet	Fagkoordinator
6	Administrerende direktør fra en organisasjon	Administrerende direktør 1
7	Administrerende direktør fra en organisasjon	Administrerende direktør 2

Fra dokumentanalysen vil funn presenteres ved å referere til *type* dokument. Denne fremgår av Tabell 3 i kapittel 3.3.2 Dokumentanalyser. Dette er henholdsvis *evalueringsrapport*, *rapport fra boligutbyggerne*, *NIBR-rapporten 2018:14*, *anbefalingsrapport* og *saksfremlegg*. Saksfremleggene vil også bli presentert sammen med *utgiver*.

4.1 FS1 – Områdekvalitet, bolig- og befolknings sammensetning

Hvilken innvirkning har normen på områdekvalitet?

Formålet med forskningsspørsmål 1 er å se på normens effekter på områdekvalitet. Det er derfor gjennom dokumentanalyser og intervju innhentet data knyttet til normens effekter på bolig- og befolknings sammensetning og hvordan dette påvirker områdekvalitet.

4.1.1 Variert boligsammensetning

Det er bred enighet blant informantene at leilighetsnormen har skapt en mer variert boligsammensetning. Normen blir omtalt som et krav som må følges, og at det derfor sikrer en høyere andel større leiligheter:

«Jeg tror den har bidratt mye til det. Normen bidro til å sette i gang noe, men som nå går av seg selv til en viss grad. Jeg tror at hvis vi nå hadde droppet normen, ville det ikke gått av seg selv. Jeg tror absolutt at det er et viktig verktøy for variasjon og krav for boligstørrelser».

Forsker

«Normen styrker variasjonen. Den sørger for at det ikke bare blir små leiligheter. Den bidrar i noen grad. Det går på hvilke behov og hvilken økonomi vi har.»

Senior prosjektleder

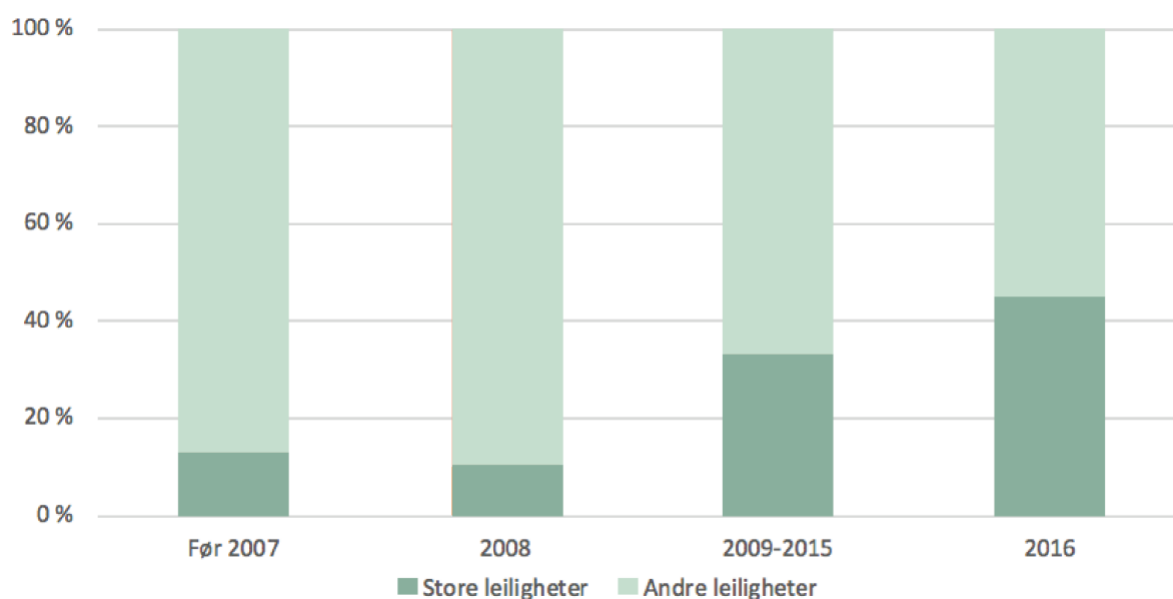
I henhold til *saksfremlegg* fra Oslo bystyre, så sier normen hvordan fordelingen av leilighetsstørrelser skal være i nybyggprosjekt. På grunn av dette mener flere informanter at normen bidrar til variasjon i boligsammensetning. Ifølge Administrerende direktør 1 har leilighetsnormen satt veldig klare grenser på størrelsene på boligene som bygges. Der hvor normen er gjeldende, kan ingen nye leiligheter bygges under 35 m². Vedkommende refererer til at normen benyttes som en regel som må styres etter, fordi det ligger veldig klare føringer om å øke boligstørrelsen.

Det skal ikke være flere enn 35% av leilighetene som er mellom 35-50 m², og minst 40% skal være over 80 m². Dette mener Administrerende direktør 1 legger tydelige føringer på boligdemografien.

Flere informanter fra både privat og offentlig sektor tror at det hadde vært mindre variasjon i leiligheter dersom normen ikke var gjeldende. Senior prosjektleder forteller at de forholder seg til normen, men at den er litt stram.

Boligsammensetningen fra 2007 – 2016 har ifølge *evalueringsrapporten* hatt en økning av store leiligheter over 80 m² i nye boligprosjekt i Indre by. Før 2007 så lå andelen store leiligheter mellom 11% og 15%. I 2008 var andelen under 10 %, men fra 2009-2015 så lå andelen mellom 27% og 38%. I 2016 lå andelen på nye, store leiligheter på 45%.

I motsetning til store leiligheter, så har andelen nye, små leiligheter (35-50 m²) hatt en nedgang. Før normen var andelen på 35%, og i 2016 viste denne 26%. *Evalueringsrapporten* viser videre til at gjennomsnittlig boligstørrelse i Indre by har økt fra 60 m² i 2004, til litt under 70 m² i 2016. Rapporten viser også til at 60% av utbygde reguleringsplaner etter 2007 er i tråd med normen. Figuren under illustrerer endringen i andel store leiligheter i nye boligprosjekt i Indre by:

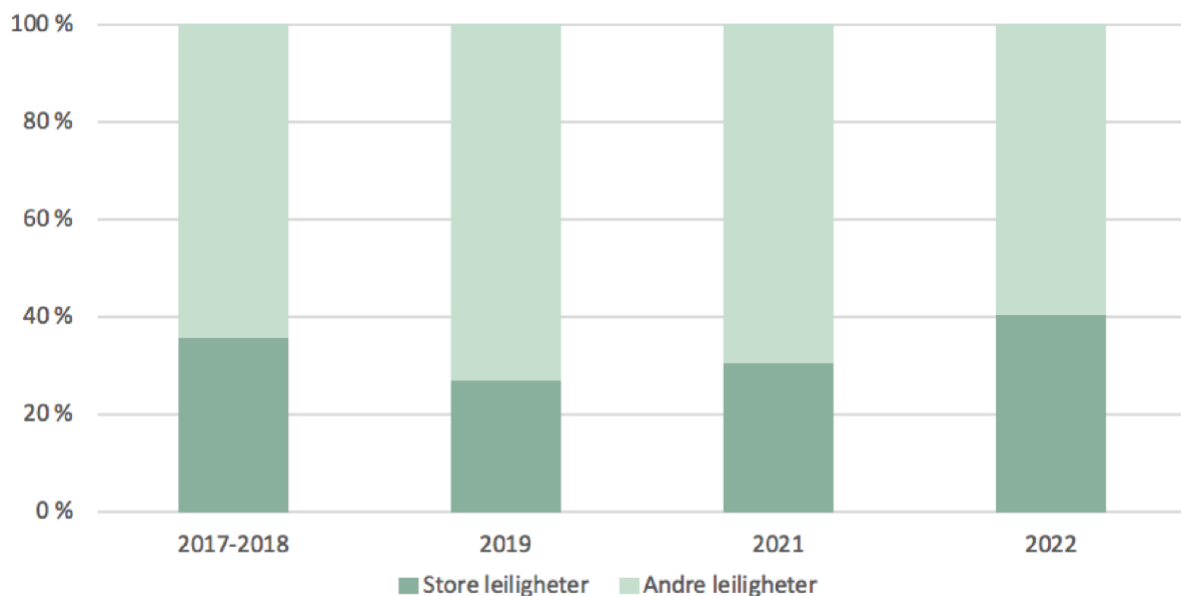


Figur 6: Illustrasjon av endringen i andel store leiligheter i nye boligprosjekt i Indre by frem til 2016 (Egenprodusert, 2022).

Boligsammensetningen fra 2017 – 2021 i Indre by har ifølge Matrikkelen hatt en nedgang siden 2016 av store leiligheter over 80 m² i nye boligprosjekt. I 2017-2018 lå prosentandelen på store leiligheter på omtrent 36%. Dette er en stor nedgang fra fjorårets 45%.

I 2019 vises det å være enda en nedgang på store leiligheter, hvor andelen er redusert til 27%. 2021 og 2022 viser en økning til henholdsvis 31% og 41%. Dette begynner å nærme seg 2016, som var året med den høyeste andelen store leiligheter.

Fra 2017 – 2021 har små leiligheter ligget mellom 26% og 28%. Dette vil si at det siden 2016 har vært en stabil prosentandel på små leiligheter mellom 35-50 m². Det er ikke greid å innhente tallmateriale på gjennomsnittlig boligstørrelse i Indre by etter 2016.



Figur 7: Illustrasjon av endringen i andel store leiligheter i nye boligprosjekt i Indre by frem til 2022 (Egenprodusert, 2022).

Flere informanter peker på at en variert boligsammensetning ikke nødvendigvis trenger å knyttes til boligens størrelse. Ettersom det er en høy grad av unge mennesker i Oslo, så mener Administrerende direktør 1 at det trengs noe som reflekterer befolkningen. Det finnes en høy andel enkelthusholdninger som har andre behov. Vedkommende mener at normen er moden for en revisjon, slik at man kan legge til rette for å bygge mer variert. Dette gjelder både med tanke på bostørrelser, men også eksperimentere mer med å bygge alternativt. Fagkoordinator viser til *evalueringsrapporten*, som indikerer at normen er ett av mange virkemidler som påvirker bomiljøet. Informanten mener likevel at det også handler om mer enn leilighetens arealstørrelse.

«Det handler like mye om å tilrettelegge for en sammensatt befolkning ved tilgang på fellesareal inne og ute og trygg adkomst til lekeareal. Man burde derfor se en nær sammenheng mellom leilighetsfordeling, utearealnormer og veiledning om kompaktboliger.»

Fagkoordinator

Til tross for at alle informantene forklarer at normen bidrar til en variert boligsammensetning, så stiller flere spørsmål til hvorvidt regelstyringen har vært nødvendig. Konserndirektør eiendomsinvesteringer mener at ideen og intensjonen til normen er god, men at den fungerer som en «tvangstrøye» som ikke er tilpasset markedet. Vedkommende forklarer dette ved at når halvparten av befolkningen i Oslo er singelhusholdninger, så har ikke de behov for en 4-roms leilighet.

Fagkoordinator forklarer at arbeidet med å oppnå god kvalitet i den enkelte bolig, variasjon av tilbud og boligstørrelse i sentrum støttes av dagens leilighetsnorm. Informanten viser til media og fagfolk som i økende grad er bekymret for om markedets press mot høyere tettheter, høyere bygninger og mindre boliger vil føre til dårlige bomiljø. Fagkoordinator viser til at normen anbefales videreført som i dag, men at det ved rullering av kommuneplanen bør gjøres en vurdering av virkeområdet:

«Prinsippet for leilighetsfordeling for å supplere med leilighetsstørrelser som mangler, bør vurderes i større boligprosjekt over hele byen, særlig i utviklingsområder.»

Fagkoordinator

Selv om normen i utgangspunktet kun er gjeldende for Indre by i dag, ble det under samtlige intervju påpekt at normen likevel påvirker boligsammensetningen i Ytre by:

«Leilighetsnormen i Oslo er i utgangspunktet kun gjeldende for de Indre bydelene pluss Nydalen. Men det vi ser er at Plan- og bygningsetaten nå bruker det i alle bydelene, og det var jo aldri hensikten og heller ikke slik som plan og bygg bør opptre.»

Administrerende direktør 2

«At det ikke bygges leiligheter under 35 m² i Oslo nå, har også fått konsekvenser for Ytre by. Normen har satt en standard av hva som gjøres der også. Det bygges dermed ikke leiligheter under 35 m² i Oslo i noen særlig grad, har jeg fått inntrykk av.

Sjefsøkonom

Evalueringsrapporten peker på at Ytre by har behov for bygging av mindre enheter, men at det gjøres i liten grad. En informant fra privat utbygger forteller at hvis de kun ønsket å bygge små leiligheter i Ytre by, så hadde de ikke fått godkjent reguleringsplan eller rammesøknad. Vedkommende forklarer dette ved at krav om leilighetsfordeling også fremkommer i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplaner i Ytre by. Det kommer også frem av flere informanter at Ytre by har behov for små leiligheter, ikke store. Selv om selskapet ikke ønsker å bare bygge smått i Ytre by, så hadde de uansett ikke fått gjennomslag for kun 2-roms leiligheter. Dette kunne derimot vært ønskelig i deler av Indre by hvor etterspørselen er svært høy. Senior prosjektleder er enig i at gode bomiljø bør være variert, men at det er utfordringer med at den i praksis fungerer i hele Oslo.

En informant fra offentlig myndighet forklarer hvorfor normen også blir gjeldende i Ytre by. Vedkommende sier at selv om leilighetsnormen er utarbeidet som en norm, så blir den juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene i detaljreguleringen i andre deler av Oslo:

«Det er jo slik i normområdet i Indre by, men den praktiseres også i andre deler av Oslo hvor det skjer nybygging. Utbyggere ønsker gjerne å bygge flere små enheter fordi det kan gi mer inntjening for bedriften. Det kan dermed sies å være en motvekt mot det markedet og utbyggerne helst vil.

Forsker

4.1.2 Områdekvalitet

Informantene har en felles oppfatning av god områdekvalitet. Det var bred enighet blant samtlige informanter om at god områdekvalitet handlet om et trygt område med tilgang på gode fasiliteter. Noen la vekt på å ha en variert boligmasse som møter etterspørselen blant befolkningen som skal bo der. Andre la større vekt på uteareal, tilgang på skoler, butikker og barnehager, men også fravær av støy og forurensning.

Anbefalingsrapporten viser også til at nærområde betyr mye for identitet og trivsel. Administrerende direktør 2 oppsummerte god områdekvalitet slik:

«Jeg tror at mangfold er det viktigste stikkordet, og det handler om mangfold av mennesker, mangfold av tjenester og mangfold av tilgang på ulike typer opplevelser. Opplevelser er ikke nødvendigvis i form av tjenester. Dette kan også være i form av en park eller den type ting.»

Administrerende direktør 2



Figur 8: Flere faktorer som bidrar til god områdekvalitet (Distriktssenteret, u.å).

Sosiale forhold

Samtlige informanter mener at områdekvaliteten bedres ved en variasjon av mennesker. Flere beskriver dette som et område som består av ulike aldersgrupper som har ulike behov. Det legges særlig vekt på sosiale møteplasser og sosial infrastruktur som er tilpasset alle typer mennesker.

Et godt område avhenger av individuelle preferanser, ifølge Forsker. Unge og enslige vil ikke i like stor grad være avhengig av hva som skjer utenfor døren, forteller vedkommende. Dette er viktigere hvis du er eldre eller har små barn. Samtlige er enige om at det er viktig at det ikke er homogene grupper av mennesker:

«Alle mennesker skal kunne komme inn i et område og tenke at her er det noe som jeg trenger og har lyst å ha i min hverdag og i mitt liv.»

Administrerende direktør 2

Konserndirektør eiendomsinvesteringer mener også at det skal være plass til både barnefamilier, single, godt voksne og eldre. Det skal eksistere områder for å møte andre, slappe av eller oppholde seg på i nærmiljøet eller i tilknytning til egen bolig. Ifølge Konserndirektør eiendomsinvesteringer så er det også viktig for barnefamilier at det er andre barn i området, slik at barna kan leke med hverandre. *NIBR-rapporten 2018:14* viser til at majoritetsbefolkningen i Oslo i stor grad vektlegger det sosiale miljøet og hvem som bor i nabolaget. Administrerende direktør 2 illustrerte også et annet eksempel knyttet til den eldre generasjon. Vedkommende mente at dersom det kun bodde eldre mennesker i et område, så ville det ikke være noen som kunne hjelpe disse med handleposer opp trappene i boligblokkene.

De fleste informantene mener at leilighetsnormen ikke har endret områdekvaliteten direkte. Dette begrunnes i at normen kun berører leilighetsfordelingen. Administrerende direktør 2 er derimot ikke i tvil om at den har hatt en positiv innvirkning. Informanten bor selv i Indre by og har fulgt utviklingen tett på i hele 30 år:

«Det har blitt forskjellige typer mennesker i ulike livssituasjoner. Dette har klart ført til at nabolagsdynamikken har endret seg betydelig.»

Administrerende direktør 2

Informanten mener derfor leilighetsnormen har endret befolkningssammensetningen.

Helse og sikkerhet

Informantene peker på trygghet i nærmiljøet samt fravær av støy og forurensning som viktige kriterier for god områdekvalitet. Forsker forteller at det har skjedd mye endringer i Indre by parallelt med innføring av normen. Vedkommende forteller at det er fjernet en del store og støyende infrastruktur slik som motorvei foran Oslo Sentralbanestasjon. Dette har forandret mye i Indre by, ved at det blant annet har blitt tilrettelagt for mer rekreasjonsareal.

Informantene peker på at barnefamilier ønsker trygghet og sikkerhet for barna. Dette gjelder både når det kommer til det fysiske miljøet, men også det psykiske. Trygge skoleveier og lekeplasser er viktig, og de legger stor vekt på hvilket område som de flytter til.

NIBR-rapporten 2018:14 viser også til at flyttere og bofaste i Oslo vektlegger et godt bomiljø, trygge lekeområder for barn og trygg skolevei for sine barn. Enkelte informanter mener derimot at sentrum av Oslo ikke er det beste stedet for å oppnå slike kvaliteter:

«Jeg ser ikke på Oslo sentrum som det tryggeste stedet å vokse opp på små barn. Jeg tror mange tenker slik.»

Administrerende direktør 1

Indre by er en plass med stor «turnover» som skaper ustabilitet, ifølge Forsker. Det vil si at det er for mange personer som kun bor i Indre by for en periode i livet.

Service og tjenester

Samtlige informanter er enige i at et godt område er preget av tilgang på gode fasiliteter. Her mener flere at det er menneskene som er med på å skape en del av områdekvaliteten, fordi deres etterspørsel påvirker tjenestetilbudet. Eksempelvis vil fasilitetene være annerledes hvis det hadde vært halvparten barnefamilier, enn hvis det kun var unge:

«Et godt bomiljø er også preget av at man har gode fasiliteter. Barnefamilier vil også være veldig opptatt av skole og friarealer. Yngre vil kanskje være mer opptatt av urbane fasiliteter som kafeer, kino og alle slike ting som man finner i en by.»

Administrerende direktør 1

Som nevnt tidligere pekte flertallet av informantene på at normen kun har gjort noe med boligsammensetningen. De forteller likevel at dersom det skal bygges boliger til familier, må det også tilbys fasiliteter til disse. På denne måten har det sannsynligvis skapt noen ringvirkninger, ifølge Forsker. Vedkommende mener uansett at det er vanskelig å si noe om den har endret områdekvaliteten, og viser til at det blant annet er utearealnormen som sier noe om hvor store og hvilke kvaliteter et uteområde skal ha.

Sjefsøkonom har fått inntrykk av at det blir bygget barnehager i tilknytning til nye utbyggingsområder. Det legges også til butikker, cafeer og møteplasser. Det er motstridende meninger på om det har kommet flere skoler:

«Oppfylingsgraden i barnehager og skoler samt utbygging av skoler i de samme områdene, er et bevis i seg selv at de blir boende.»

Politisk representant

«Jeg er usikker på hvor mye skoler som er bygget i Indre by, men det har kommet nye skoler utenfor. Det er bygget en ny skole i Nydalen, som var en del av område som leilighetsnormen dekket i første omgang. Men jeg har ikke fått inntrykk av at det er bygget mye nytt i Indre by.»

Sjefsøkonom

Sjefsøkonom forteller videre at det har kommet flere tilbud i Indre by. Det har blant annet blitt flere sykkelstier, kinotilbud og kollektivtilbud. Det er likevel ikke mulig å konkludere om dette skyldes leilighetsnormen, ifølge Sjefsøkonom. Informanten forklarer dette ved at nye boligområder uansett skaper flere tilbud fordi det genererer flere folk. I *NIBR-rapporten 2018:14* fremkommer det at mange mener det er mangel på sosiale møtesteder for ulike aldersgrupper, og at planmyndighetene kun tilrettelegger for småbarnsfamilier.

Identitet og tilhørighet

Ved spørsmål om områdekvaliteten har blitt endret i Indre by etter innføring av normen, så mener enkelte informanter at det avhenger av menneskene som flytter inn og kjøper boligene:

«Blir det for mange leieboliger, så har det en tendens til å virke negativt. Dette er fordi folk ikke har samme følelsen av tilknytning til en bolig de leier, og de er på gjennomtrekk ofte.»

Administrerende direktør 1

Noen informanter mener også at det ofte er investorer som kjøper de største leilighetene, på grunn av barnefamiliers økonomiske forutsetning. Det ender derfor opp med at de største leilighetene blir utleid til studenter som bokollektiv.

4.2 FS2 – Barnefamiliers bo- og flyttevurderinger

Hvordan påvirker områdekvaliteten barnefamiliers flyttemønster?

Formålet med forskningsspørsmål 2 er å se på hvilken betydning områdekvaliteten har for barnefamilier ved bo- og flyttevurderinger. Det er derfor gjennom intervju og dokumentanalyse identifisert årsaker til at barnefamilier i Oslo blir boende eller flytter. Presenterte tall fra SSB (2022) vil vise utviklingen i andelen barn og unge i Oslo.

4.2.1 Årsaker til fra- og tilflytting

Fra dybdeintervjuene ble informantene spurt om hva de mente var den viktigste årsaken til at barnefamilier flytter. Forsker mener at dette knyttes til både et boligbehov og et områdebehov. Informanten fortalte at det er størrelsen til boligen som vurderes først, og deretter området rundt. Det er tilgang på areal både inne og ute som er vesentlig, ifølge Politisk representant:

«Det er tilgang på areal, og det å oppsøke det de kaller trygge oppvekstvilkår for barna. Det er det som gjør at de velger å flytte til Ytre by, som er de typiske familiebydelene i Oslo.»

Politisk representant

Denne oppfatningen deles av samtlige informanter. Når det gjelder boligbehov, så er det en felles enighet om at behovet for mer plass er den utløsende årsaken til at barnefamilier flytter fra et bosted. *NIBR-rapporten 2018:14* peker også på at 91% av respondentene mente at det var viktig at boligen hadde stort nok samlet areal. Flere av våre informanter peker på at behovet utløses ved familieforøkelse ved barn nummer 2:

«Jeg bodde på et loft på Frogner uten heis. Når barn nummer 2 var på vei, så var det ingenting å lure på. Selv om det er hyggelig å bo i byen, blir det veldig tungvint.»

Administrerende direktør 2

Informanten valgte deretter å flytte til en nabokommune. Dette ble begrunnet i bedre tilgang på naturområder, skoletilbud og et trygt bomiljø for barna.

Dette er i likhet med *NIBR-rapporten 2018:14*, hvor det nevnes at barnefamilier flytter ut fra Indre by grunnet utrygg skolevei, utrygt nabolag, misnøye med skolemiljøet og forhold ved det sosiale miljøet samt støy og forurensning i område. *NIBR-rapporten 2018:14* peker også på at behovet for mer plass *utløser* flyttingen.

Når det gjelder områdebehov, så viser *NIBR-rapporten 2018:14* til at trygge bomiljø, trygg skolevei og lekemuligheter for barn scorer høyest på hvilke faktorer som vektlegges utenom selve boligen. Område blir derfor pekt på som en svært viktig årsak til hvor barnefamiliene velger å flytte. Informantene fra dybdeintervju vektlegger kriterier slik som tilgang til et trygt nabolag, kort vei til skole og barnehage, lite støy og forurensning. Andre informanter nevnte hageflekk, ønske om privatliv, nærhet til venner og familie samt parkeringsplass. Når det gjelder valg av område, så fremkommer det av *NIBR-rapporten 2018:14* at 82 % av barnefamilier anser trygge bomiljø for barn som svært viktig. Dette betyr at små barn kan leke fritt uten kontinuerlig tilsyn. Trygge oppvekstmiljø for barn er en stor grunn til at barnefamilier flytter ut av Indre by, ifølge informanter fra dybdeintervju.

Halvparten av respondentene i *NIBR-rapporten 2018:14* forteller at de hadde bosatt seg i Indre by hvis boligprisene var lavere. 42 % av utflyttere til Ytre by øst sett på en bolig i Indre by først, ifølge rapporten. Utflyttere til Ytre by vest hadde noe lavere andel med 33%. Gjennomgående i rapporten så fremkommer det noen ulikheter i barnefamilier fra Oslo vest til Oslo øst. Østlige flyttere søker ofte etter en større bolig i Indre by først. Disse flytter dermed til Ytre by på grunn av at de ikke finner en stor nok bolig innen akseptabelt budsjett. Hos vestlige flyttere har ønsket om enebolig eller rekkehus vært en viktigere faktor for å forlate Indre by. Senior prosjektleder påpekte likevel en faktor som anses å være en fellesnevner:

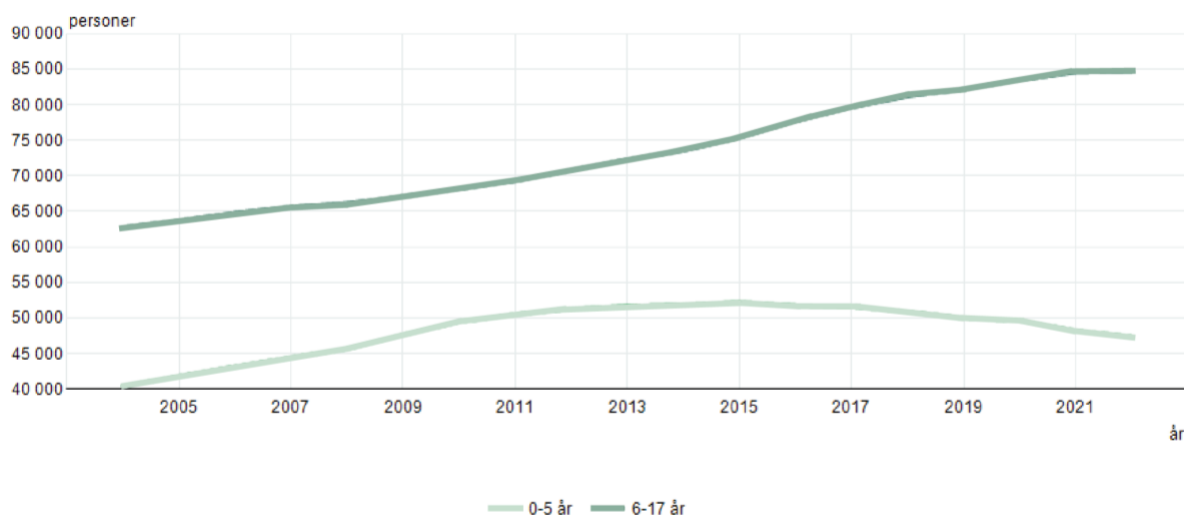
«Det er ikke bare arealet som teller, men at man opplever at de får kvalitet for en økonomisk ramme som man har råd til.»

Senior prosjektleder

Ved spørsmål om hvorfor flytterne ikke valgte å bosette seg i samme område som de flyttet fra, så svarte halvparten at ønsket om enebolig eller småhus var svært viktig. Konserndirektør eiendomsinvesteringer mener at det ikke er mulig å oppfylle dette ønsket i Indre by, da det ikke er økonomi i å bygge enebolig eller småhus.

4.2.2 Andel barn og ungdom i Oslo

I *evalueringssrapporten* fremkommer det at Oslo hadde en stadig økende andel av barn og ungdom fra 2004-2016. Utviklingen frem mot 2022 kan ses av figur 9 under. Dette gjelder en generell utvikling av antall barn og ungdom i Oslo kommune:

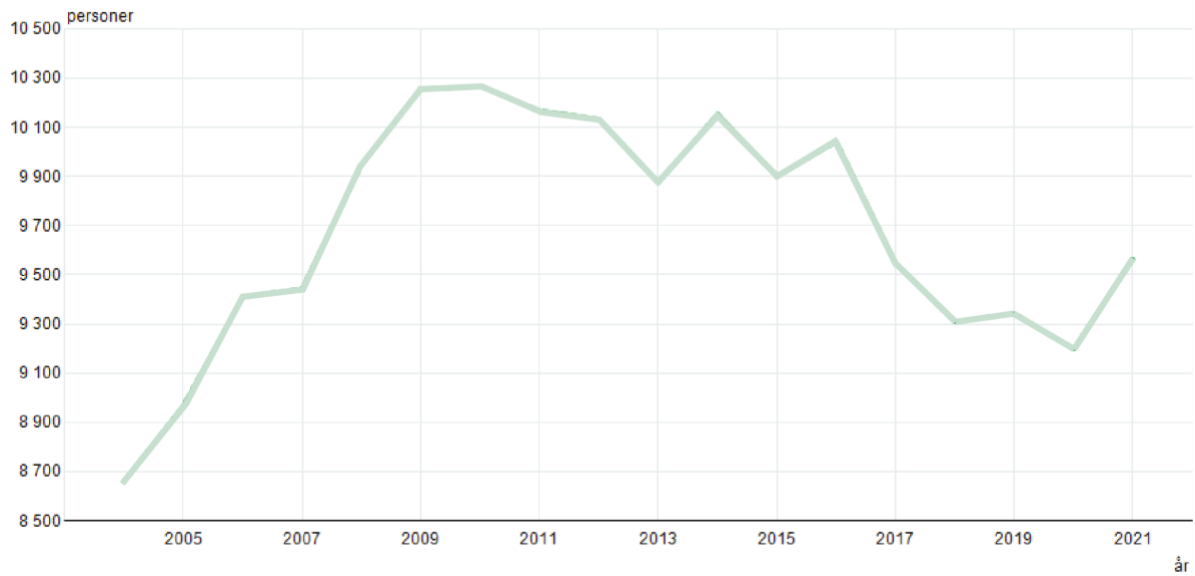


Figur 9: Antall barn i Oslo kommune, etter alder og år (SSB, 2022).

I 2004 og 2016 så bodde henholdsvis 24% og 28% av Oslos befolkning i normområdet. I 2022 har andelen økt til 30% (SSB, 2022). Det gjøres derfor oppmerksom på en generell vekst i normområdet. Vi har valgt å se videre endringen i aldersgruppene barn fra 0-5 år og barn i skolealder fra 6-17 år. Dette er for å synliggjøre eventuelle forskjeller i flyttemønster når barna begynner på skolen.

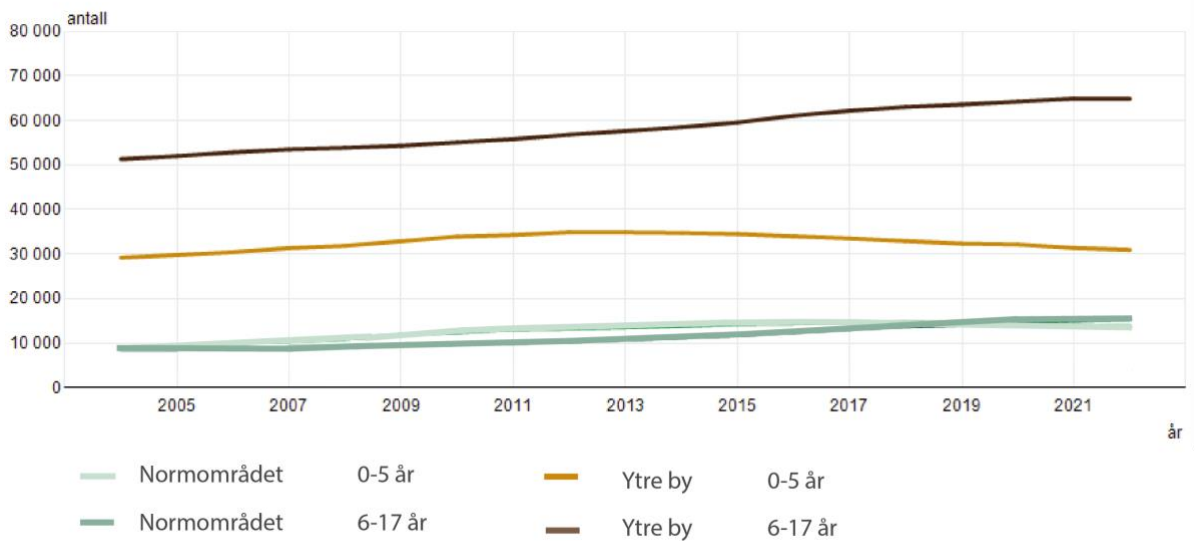
Små barn i aldersgruppen 0-5 år

Ifølge SSB har det vært en stabil positiv utvikling i antall levendefødte i Oslo kommune frem mot 2010. Fra 2010-2021 er trenden svakt negativ. Dette synliggjøres for å vise en generell utvikling antall fødsler i Oslo, og må ses i sammenheng med andelen små barn.



Figur 10: Antall levendefødte i Oslo etter år (SSB, 2022).

Fra 2004 til 2016 hadde aldersgruppen 0-5 år i normområdet en økning fra 6,9% til 7,7% (SSB, 2020). Dette gjaldt i forhold til befolkningen totalt i normområdet. I 2022 har andelen sunket til 6,5%. Figuren under viser utviklingen av antall barn i normområdet og Ytre by:



Figur 11: Utvikling av antall barn i Normområdet og Ytre by (SSB, 2022)

Til tross for reduksjon av levendefødte i Oslo kommune, så har aldersgruppen 0-5 år hatt en positiv utvikling i normområdet frem mot 2016 (SSB, 2022). Dette er i motsetning til den samme aldersgruppen i Ytre by, som viser en negativ utvikling fra 2014.

Flere fra dybdeintervjuene peker også på at det har vært en liten økning i antall barnefamilier i Indre by. Det er likevel få som greier å fastsette en årsak, og flere forteller at det er vanskelig å konkludere med om det skyldes normen eller andre forhold:

«Det bygges i utgangspunktet 3% nye boliger hvert år ut ifra eksisterende boligmasse. Tilskuddet er så lite at det i seg selv ville kanskje ikke endret hele det statistiske grunnlaget. Men den største endringen tror jeg er fordi folk er blitt mer urbane enn det man var tidligere.»

Konserndirektør eiendomsinvesteringer

Fra 2004 til 2016 hadde aldersgruppen 0-5 år i Ytre by en nedgang fra 8,4 % til 8,3 % (SSB,2022). Dette gjaldt i forhold til befolkningen totalt i Ytre by. I 2022 har andelen sunket ytterligere til 7,2 %. Hvis man kun ser på antall barn i aldersgruppen 0-5 år isolert sett, så har normområdet hatt en økning på 55,9 % fra 2004 til 2022. Til sammenlikning så har Ytre by i samme tidsperiode holdt seg relativt stabil, med en sammenlagt økning på 6,1%.

Store barn i aldersgruppen 6-17 år

Ved å se på figur 9 over, så viser denne en stabil økning i aldersgruppen 6-17 år i Oslo kommune. Fra 2004 til 2016 i normområdet, har andelen barn i aldersgruppen 6-17 år vært tilnærmet uendret fra 6,8 % til 6,7 % (SSB, 2022). I 2022 har andelen økt til 7,3 %. Se figur 11.

Fra 2004 til 2016 hadde aldersgruppen 6-17 år i Ytre by økt fra 8,4 % til 15 % (SSB, 2022). I 2022 er andelen 15,2 % i forhold til total befolkning i Ytre by. Det er denne aldersgruppen i Ytre by som har hatt størst endring i tidsperioden. Ser man på tall tilbake i tid, viser også denne aldersgruppen en stabil økning siden 1900-tallet (SSB, 2022).

Ifølge *evalueringsrapporten* var andelen store barn og ungdom dobbelt så høy i Ytre by som i normområdet i 2016. Dette ble begrunnet i at mange barnefamilier flytter ut av Indre by når barna begynner på skolen. Dette ble også kommentert av flere informanter.

I *NIBR-rapporten 2018:14* kommer det blant annet frem at større barn har behov for store nok rom, slik at de kan ha venner på besøk. I tillegg var noen av informantenes erfaringer at familier flytter ut når barn nummer 2 kommer.

4.2.3 Flyttemønster før og etter normen

Flyttestrømmene inn- og ut av Oslo kommune vises å være omtrent som før, med unntak av under koronapandemien (SSB, 2022). Sjefsøkonom påpeker også at det har vært en stor netto utflytting fra Oslo kommune de senere årene, og at den ble forsterket under pandemien. Vi har ikke funnet tall på flyttestrømmene inn- og ut av Indre by, og vil dermed ta utgangspunkt i informantenes tolkninger.

Informantene hadde ulike svar på om barnefamiliers flyttemønster hadde endret seg i normområdet. Sjefsøkonom svarte følgende «*Nei, den har vært lik hele veien*». I motsetning mener Administrerende direktør 2 at flyttemønsteret har endret seg.

Informanten sier at det fortsatt er mye innflytting og utflytting i Indre by, men at forskjellen er at barnefamilier blir i større grad boende lenger. Dette ser man på oppfyllingsgraden i barnehager og skoler i de samme områdene. Forsker, mener at det er vanskelig å kunne si noe om flyttemønsteret har endret seg, men at det i *evalueringsrapporten* ble påvist at andelen barnefamilier hadde økt i samme periode som normen hadde virket. De andre informantene har heller ikke kunne gitt et tydelig svar på om flyttemønsteret har endret seg.

SSB underbygger svaret til Forsker om at andel barnefamilier i Indre by har økt de senere årene. I dybdeintervjuene kom det frem fra flere informanter at dette ikke skyldes normen. Senior prosjektleder mener blant annet at det skyldes et fattigdomsproblem og kulturelt.

Informanten forklarer dette ved å si at flere av de som bor på Tøyen ikke har råd til å kjøpe noe større, og spesielt ikke et sted hvor de ønsker å bo. Det blir også påpekt at kommunen tilbyr minimale løsninger, som igjen fører til trangboddhet. Administrerende direktør 1 påpeker at normen har skapt større problemer for en stor andel av befolkningen. I motsetning mener Administrerende direktør 2, at normen har bidratt til økt andel av barnefamilier. Dette begrunnes ved at større tilfang av større leiligheter gjør at barnefamilier blir boende i samme nabolagskrets.

Videre mener Senior prosjektleder at noen barnefamilier flytter til Indre by, men at det er for liten grad til at det skal være en sammenheng.

Administrerende direktør 1 sier at normen har gitt flere større leiligheter som møter behovet til større husholdninger, men at den ikke kan ta æren for å ha bidratt til store demografiske omveltninger.

4.3 FS3 – Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet

Hvordan samsvarer effekter av leilighetsnormen med barnefamiliers ønsker?

Formålet med forskningsspørsmål 3 er å se på om effekter av leilighetsnormen møter behov og ønsker som barnefamilier har til et bosted. Det er derfor gjennom dokumentanalyser og intervju innhentet data knyttet til hva barnefamilier etterspør, og hva markedet tilbyr.

4.3.1 Etterspørsel

I forrige kapittel kom det frem fra *NIBR-rapporten 2018:14* at trygge oppvekstvilkår og lekemuligheter for barn anses som de viktigste områdekvalitetene for barnefamilier. Stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett er også et krav som må oppfylles. En informant mener at normen i seg selv ikke har gjort noe med etterspørselen etter større leiligheter, men at jo flere barnefamilier som bor ett sted, jo flere ønsker å bo der.

I dybdeintervjuene får informantene spørsmål om hvilke tanker de har om sammenhengen mellom normen og barnefamiliers ønsker. Her mener Konserndirektør eiendomsinvesteringer at den er ganske koordinert:

De som har råd til å kjøpe en 4-roms, får det de ønsker. Det koster 10,5 millioner for en 4-roms gjennomsnittsleilighet på Løren. Du trenger derimot 15% egenkapital, og så må du betjene låne på differansen. Du skal ha ekstremt høy lønn for å klare å betjene det. Eller veldig snille foreldre.»

Konserndirektør eiendomsinvesteringer

Vedkommende refererer til hva barnefamilier ønsker, men ikke nødvendigvis har råd til. Dette underbygges av Sjefsøkonom:

Jeg tror at intensjonen med å bygge større boliger er slik som barnefamilier ønsker seg. Utfordringen er prisen på disse boligene i Indre by. Dette blir det vanskelige her, da boligene blir veldig dyre. Kanskje kunne mange tenkt seg å bo i Indre by, om de får det de ønsker seg av plass og grøntområder, lek og rekreasjonsarealer osv. Det blir derimot blir veldig kostbart, og det er begrenset hvor mange som har råd til det. Dette er en utfordring vi ser som utbyggere.

Sjefsøkonom

Informanten forteller videre at det knapt finnes boliger til 2,3 millioner i Oslo, og at de har regnet på hva folk har råd til. De har sett at når det gjelder nybygg, uansett om du har 600 000 kr i inntekt og 500 000 kr i egenkapital, så kan du kun kjøpe 4 av 100 boliger i Oslo. Ifølge SSB (2019), så hadde en barnefamilie i Indre by i gjennomsnitt 880 000 kr i inntekt etter skatt i 2019. Det vil si at en gjennomsnittlig barnefamilie kan kjøpe bolig for ca. 4 440 000 kr med 5x bruttolønn i boliglånsforskriften (Boliglånsforskriften, 2019). U t ifra tilgjengelige annonser på Finn.no vil vi presentere et utdrag av nye boligprosjekt som ligger ute for salg i Indre by:

Tabell 5: Et utdrag av nye boligprosjekt til salgs i Indre by.

Bydel	Eieform	Soverom	Etasje	Bruksareal (m ²)	Totalpris
Gamle Oslo	Andel	3	2.	84 m ²	8 526 184 kr
Sentrum/Gamle Oslo	Eier (selveier)	2	2.	84 m ²	11 048 800 kr
Grünerløkka/Bjerke	Andel	3	4.	83.7 m ²	7 872 905 kr
Grünerløkka/Bjerke	Andel	3	5.	87 m ²	7 840 780 kr
Grünerløkka/Bjerke	Andel	1	1.	37 m ²	4 476 640 kr
Sagene	Eier (selveier)	3	7.	77.5 m ²	11 338 862 kr

Nybyggprosjektet i Gamle Oslo tilbyr ikke flere soverom enn 3 (Finn, 2022a). Prosjektet som ligger i grensen mellom sentrum og Gamle Oslo ligger i Bjørvika, og tilbyr for det meste 2 soverom, men ikke flere enn 3 (Finn, 2022b). Prosjektene som ligger i bydel Grünerløkka og bydel Bjerke ligger på Løren, og i utkanten av normområdet (Finn, 2022c; Finn, 2022d). Disse tilbyr hovedsakelig ikke flere enn 3 soverom.

Det er én boenhet som tilbyr 4 soverom med en totalpris på 20 540 780 kr (Finn, 2022e). Prosjektet på Sagene tilbyr ikke fler enn 3 soverom, men er derimot et av få prosjekt hvor 46% av leilighetene er over 80 m² (Finn, 2022f).

Det er også flere av informantene som peker på et misforhold mellom boligprisene og barnefamiliers økonomi. Administrerende direktør forklarer at tilbudet ikke møter kjøpekraften til en større del av befolkningen. Vedkommende mener derfor at det kun vil være de med høy kjøpekraft som har råd til å bo slik de ønsker i Indre by. Dette er også Politisk representant enig i:

Hvem har egentlig råd til dem? Det er ikke barnefamiliene. Det ender opp med at investorer kjøper de, også leier man de ut til studenter som bokollektiv.

Politisk representant

Det fortelles videre i dybdeintervjuene om en «mye, mye, mye større etterspørsel» etter små leiligheter. Mange av singelhusholdningene har verken behov eller råd til 3- og 4-roms leilighet, ifølge en informant. Selv om dette også anses som en av grunnene til at normen ble innført, forteller Konserndirektør eiendomsinvesteringer at normen skulle vært mer tilpasset etterspørsel og behov. Normen er for rigid i forhold til demografien i Oslo, og man tvinger gjennom noe som ikke eksisterer eller kommer til å bli en realitet, ifølge informanten.

4.3.2 Tilbud

Informantene fra dybdeintervju peker på for lite tilbud av både små og store leiligheter. *Anbefalingsrapporten* sier at Oslo lenge har vært preget av lav boligbygging i forhold til veksten i innbyggertallet, og at det er et stort behov for flere boliger:

«Det er fortsatt hard kamp med store leiligheter, fordi det fortsatt er for få i forhold til etterspørselen som gjør at prisene er svært høye. Vi er kanskje på et knekkpunkt nå, hvor barnefamilier ikke lenger har råd til å kjøpe de boligene som passer dem. Markedet klarer ikke å levere på etterspørsel.»

Administrerende direktør 2

Denne oppfatningen deles av flere informanter:

«At det kommer for lite nybygg som bidrar til kraftig prisoppgang, har vært en diskusjon lenge og som har vokst de to siste årene. Mange leiligheter går langt over prisantydning, og det tyder på at det er for lite tilbud i markedet. Hvis normen var å hjelpe barnefamilier, hjelper det ikke med for lite tilbud av boliger. Det var 400 boliger regulert i Oslo i fjor, mens målsetningen er å regulere 2000-3000 boliger hvert år. Prisen kommer til å fortsette å stige på grunn av at tilbudet er for lite.»

Senior prosjektleder

Konserndirektør eiendomsinvesteringer peker på flere årsaker til at det bygges for lite, og at tilbudet ikke møter etterspørselen. Tilbudet av boliger påvirkes blant annet av tomtepriser og byggkostnader. Informanten forteller videre at dersom de skal kjøpe en ekstra tomt, så ønsker de å få inn mange små leiligheter for å få mest mulig penger:

«Hvis du skal kjøpe en ekstra tomt som det skal bygges leiligheter på, så peprer du den med så mye små leiligheter som mulig for å få mest mulig penger. Ikke fordi du skal tjene mer, men for å vinne konkurransen om å kjøpe tomten. Det er alltid en konkurranse om å kjøpe tomtene.»

Konserndirektør eiendomsinvesteringer

Et annet problem som kom frem i dybdeintervju var utfordringen med trege reguleringsprosesser i Oslo. Flere av informantene kommenterte at normen var med på å komplisere reguleringsprosessen, fordi det førte til enda flere og strengere krav til godkjenning av et boligprosjekt. Ifølge Sjefsøkonom vurderer Plan- og bygningsetaten hver enkelt sak etter skjønn. Informanten forteller at den lange saksbehandlingstiden må ned for å få flere boliger ut i markedet. Dette er likevel sammensatt og det er ikke mulig å kun skylde på en instans, følge Sjefsøkonom. Det stilles nye krav til støy, dagslys og hvordan man skal bygge og dokumentere, som gjør at man må bruke lengre tid og forsikre seg om riktig kvalitet. Det er summen av alle gode ønsker som gjør det mer krevende, forteller informanten.

Som nevnt tidligere er det ikke mulig å møte barnefamiliers ønsker om rekkehus eller enebolig i Indre by. Konserndirektør eiendomsinvesteringer forklarer dette slik:

«Det er ingen ledige tomter inn i byen som du kan si «nå skal vi bygge rekkehus her». Som regel så har du en eller annen slags virksomhet på den eiendommen, og hvis du har som idé at her skal du bygge rekkehus, så blir det ikke det. Det er ikke økonomi i det.»

Konserndirektør eiendomsinvesteringer

På grunn av dette så mener flere at leilighetsnormen kun delvis har oppnådd sin hensikt. Den sikrer variasjon, men flere informanter mener den ikke har oppnådd hensikten hvis den skulle hjelpe barnefamilier:

«Den har gjort at det har blitt bygget flere store boliger og færre av de minste. Men hensikter var mer sosialt orientert, og det tror jeg ikke den oppfyller. Dette er fordi de største boligene er de dyreste, slik at du kanskje får en variert demografi, men det er bare de som har best råd som kan kjøpe de.»

Forsker

Informanten påpeker også at det er vanskelig å sikre mangfold og at folk kan ha en boligkarriere uavhengig av inntektsnivå. Administrerende direktør 1 mener at man er for lite opptatt at å bygge variert i forhold til folks kjøpekraft.

5 Diskusjonsdel

I dette kapitlet vil de viktigste funnene fra datagrunnlaget trekkes frem for å besvare problemstillingen: «Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?». Innhentet data vil bli diskutert opp mot teorien presentert i kapittel 2.

Drøftingen er delt inn i tre deler. Hver del representerer hvert sitt forskningsspørsmål, og følger den samme inndelingen som foregående kapittel. Dette er (1) Områdekvalitet, bolig- og befolkningssammensetning, (2) Barnefamiliers bo- og flyttevurderinger og (3) Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet. Inndelingen er gjort i denne rekkefølgen da hver del kan bygge videre på informasjon og effekter fra foregående del.

5.1 FS1 – Områdekvalitet, bolig- og befolkningssammensetning

Hvilken innvirkning har normen på områdekvalitet?

Oppgavens funn viste at det har blitt en mer variert boligsammensetning i Indre by i Oslo. Størst økning fant sted mellom 2007 og 2016. Andelen store leiligheter fra 2017 til 2021 hadde en nedgang siden 2016, men nivået er likevel vesentlig høyere enn før innføring av leilighetsnormen. Det ble videre identifisert faktorer knyttet til god områdekvalitet. Det forelå likevel ingen klare svar blant informantene om denne har endret seg.

5.1.1 Variert boligsammensetning

Leilighetsnormen ble som nevnt innført for å sikre en større variasjon i befolkningssammensetning (Jakobsen, 2007). Dette skulle sikres ved å tilby flere større leiligheter slik at beboere i Indre by skulle få mulighet til å ha en boligkarriere i samme område. Det bør ifølge Husbanken (2018) være en variert sammensetning av boligmasse i nye boligområder for å sikre gode bomiljø. Dette begrunnes i at variasjon i boligtyper møter ulike menneskers behov. En boligkarriere i samme område reduserer fraflytting, og derav et mer oversiktlig bomiljø (Schmidt and Guttu, 2012).

Husbanken (2018) sin definisjon kan gi indikasjoner på at områdekvaliteten i Indre by har økt som følge av en variert boligsammensetning. Etter leilighetsnormen ble innført, så oppsto det mer enn en fordobling av andelen store leiligheter over 80 m² i nye boligprosjekt. Til tross for at andelen har hatt noen svingninger frem mot 2021, så er leiligheter over 80 m² i nye boligprosjekt vesentlig høyere enn før normen ble innført. Forsker fra offentlig myndighet fortalte at leilighetsnormen blir juridisk bindende ved at den fremkommer i reguleringsbestemmelsene i detaljreguleringen. Dette underbygges av andre informanter, som sier at de følger reglene om leilighetsfordeling og at det derfor påvirker prosjektene. *Evalueringsrapporten* viser også til at 60% av utbygde reguleringsplaner etter 2007 er i tråd med normen. Det er derfor rimelig å konkludere med at det er leilighetsnormen som har bidratt til en mer variert boligsammensetning.



Figur 12: Illustrasjonen over viser hvordan normen sikrer variasjon i boligsammensetningen (Egenprodusert, 2022).

Evalueringsrapporten viste også til at gjennomsnittet på boliger i Indre by hadde økt fra 60 m² i 2004 til over 70 m² i 2016. Prosentandelen på store leiligheter har vært varierende siden 2017, men igjen høyere enn alle år før 2016. Små leiligheter har hatt omtrent samme prosentandel siden 2016, som er lavere enn de andre årene. Siden det over flere år har blitt bygget flere større leiligheter, og mindre av de små leilighetene, vil det være rimelig å anta at gjennomsnittet på boliger er like under 75 m². Det vil si litt høyere gjennomsnitt enn det var i 2016. Hvorvidt dette er stort nok for å dekke behov og ønsker for barnefamilier, vil bli diskutert senere i kapittelet.

Evalueringsrapporten konkluderte også med at normen siden 2013 har blitt brukt på en fleksibel måte slik bystyret forutsatte. Et interessant funn er at det under samtlige dybdeintervju ble avdekt at normen også praktiseres i Ytre by. Fagkoordinator fortalte at supplerende leilighetsstørrelser som mangler, også burde vurderes i større boligprosjekt over hele byen. Ved at normen gjøres juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene, kan det antas at Ytre by har opplevd de samme effektene på boligsammensetningen som Indre by.

At Ytre by får flere større leiligheter, kan være noe motsigende til normens hensikt om variert befolknings sammensetning. Dette er fordi det også er mangel på små leiligheter i Ytre by, ifølge flere informanter. Det kan dermed ses på som en negativ effekt for Ytre by.

Ettersom normen har bidratt til en mer variert boligsammensetning, så vil det videre være interessant å se på hvilken effekt dette kan ha hatt på områdenivå. Diskusjonen videre avgrenses mot effekter i Indre bydeler.

5.1.2 Områdekvalitet

Funnene viser at informantene har en grunnleggende forståelse av god områdekvalitet, hvor de både viser til de sosiale forholdene i boligen, men også omgivelsene rundt (Norsk Eiendom, 2021). Boligbehov og preferanser forandres gjennom ulike faser i løpet av livet, og er ulike fra person til person (Wagø, Høyland og Bø, 2019). Det vil derfor være viktig med et varierende tilbud av boligtyper og boligstørrelser. Dette gir muligheten for en boligkarriere i et gitt område, noe som flere av informantene kommenterte at var viktig for bedre områdekvalitet.

Sosiale forhold

Samtlige informanter mente at områdekvaliteten bedres ved en variasjon av mennesker. Dette samsvarer med hva Winston (2021) påpeker om effektene av en sosial miks i nabolag. En sosial miks gir variasjon i ferdigheter, noe som kan gi positive effekter til nabolaget (Winston, 2021). Dette illustreres godt ved eksempelet til Administrerende direktør 2 om den eldre generasjon. Bor det bare eldre mennesker i et område, så vil det ikke være noen som kan hjelpe til med handleposer opp trappene i boligblokkene. Dette viser til viktigheten med å ha ulike folk ved at de utfyller hverandre gjennom ulike funksjoner. Dette samsvarer også med eksempelet på Møllenberg i Trondheim, bydelen med mange studenthybler. En lite variert bolig- og befolknings sammensetning medførte område problemer knyttet til utagerende festing (NRK, 2021; Trondheim kommune, 2018).

Det ble tidligere vist til at det har blitt bygget flere større leiligheter og mindre små leiligheter i Indre by. Antatt gjennomsnittlig kvadratmeter per leilighet er noe under 75 m². Ifølge Schmidt og Guttu (2012) så kan boligområder med flere trange boliger eller dårlig tilrettelagte uteområder føre til lite sosial kontakt med naboer. Det kan på en side indikere at områdekvaliteten i Indre by har økt, fordi det eksisterer en høyere andel større leiligheter.

Fagkoordinator viste derimot til *evalueringssrapporten*, og påpekte at et godt bomiljø handlet om mer enn leilighetens arealstørrelse. Det trenger derfor ikke å bety at større boliger har ført til mer sosial kontakt med naboer, fordi ingen av informantene klarer å dokumentere at det er barnefamilier som flytter inn. Konserndirektør eiendomsinvesteringer omtalte normen som en «tvangstrøye» som ikke er tilpasset markedet. Det kan derfor tyde på at en mer variert utforming av leilighetene kan ha større betydning for Indre by, enn kun størrelse.

Husbanken (2018) sin definisjon kan gi indikasjoner på at områdekvaliteten i Indre by har økt som følge av en variert boligsammensetning. Til tross for at informantene i stor grad er enige om hvilke kvaliteter som gir gode områder, så kan fåtallet påpeke en endring i den sosiale miksen i Indre by (Winston, 2021). Det er dette vi mener er vesentlig for å kunne si om det er normen som har ført til økt områdekvalitet. Administrerende direktør 2 peker på en selvopplevd utvikling i sitt nabolag. Vedkommende viser til at nabolagsdynamikken har endret seg betydelig i løpet av 30 år. Leilighetsnormen ble innført for 15 år siden, og en forklaring til endringen kan ikke utelukkende forklares ved leilighetsnormen.

Leilighetsfordelingen tilbyr en mulighet for barnefamilier for å bli boende i Indre by, men det er som nevnt faktorer slik som behov, preferanser og økonomi som indikerer at de ikke kjøper de største leilighetene. Ut ifra informanten sitt utsagn, anser vi det som mer sannsynlig at denne endringen skyldes trender slik som økt sentralisering og urbanisering. Det foreligger ingen klare data til å kunne konkludere at dette er effekter av leilighetsnormen. For å skape bedre områdekvalitet forårsaket av sosiale forhold, så er det vesentlig hvem som faktisk flytter inn i boligene.

Helse og sikkerhet

Informantene pekte på trygghet i nærmiljøet og fravær av støy og forurensning som viktige kriterier for god områdekvalitet. Dette kan i henhold til teori anses som én av fire egenskaper for god områdekvalitet (Norsk Eiendom, 2021). En informant fortalte videre at det hadde blitt fjernet motorvei foran Oslo Sentralbanestasjon parallelt med innføring av normen. Ettersom normen kun griper inn på leilighetsfordelingen i nye boligprosjekt, anses ikke dette som en direkte effekt. Det vil likevel bidra til å redusere støy og forurensning, noe som barnefamilier vektlegger ved valg av boområde. At motorveien er fjernet kan også bidra til å bedre sikkerheten for barn, og at det oppleves som tryggere å ferdes i området.

At Indre by omtales som en by med stor «turnover», kan ifølge Schmidt og Guttu (2012) knyttes til sammenhengen mellom boligstørrelse og flytting. Små leiligheter benyttes ofte som første trinn i en boligkarriere (Schmidt og Guttu, 2012). Dersom det er mulig å ha en boligkarriere i et område, kan dette derfor bidra til mer stabile områder som oppleves som tryggere. Dette fordi man over tid kan bli bedre kjent med naboene sine, noe som kan oppleves som trygghet. At informanten fortsatt omtaler byen med stor «turnover», kan på en annen side indikere at områdekvaliteten ikke har endret seg fordi den ikke har ført til mer stabilitet (Schmidt og Guttu, 2012).

Service og tjenester

Samtlige informanter var enige om at et godt område var preget av tilgang på gode fasiliteter. Finnes det et godt tilbud av service og tjenester i et område som svarer til beboernes daglige gjøremål og preferanser, vil dette bidra til bedre områdekvalitet (Norsk Eiendom, 2021).

Dersom man bygger boliger for barnefamilier, må det også tilbys fasiliteter til familiene i området. Slik som Administrerende direktør 2 tidligere uttrykte, så spiller etterspørselen til beboere en viktig rolle i hvordan tjenestetilbudet blir i et område. Dersom det bor lite barnefamilier i et område, kan det derfor bety at det er manglende tilbud til denne målgruppen. Da kan det bli utfordrende å tiltrekke seg barnefamilier, hvis det eksempelvis ikke eksisterer nok skoler eller barnehager i området fra før. *NIBR-rapporten 2018:14* viste også til manglende sosiale møtesteder for ulike aldersgrupper, og at det kun ble tilrettelagt for småbarnsfamilier. Dette kan tyde på at områdekvaliteten er noe forbedret ved tilbud for småbarnsfamilier, men at det fortsatt mangler et godt tilbud for familier med eldre barn. Dette vil bli diskutert videre i kapittel 5.3 FS3 – Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet.

Identitet og tilhørighet

Boligens nærområde har ifølge Norsk Eiendom (2021) stor betydning for beboernes identitet og trivsel. Hvor noen mennesker ønsker å bo i et pulserende område, så ønsker andre å bo mer tilbaketrukket. Indre bydeler blir tradisjonelt sett på som et mellomstadium for unge, ifølge Wessel og Lunke (2021). Det at informantene og Trondheim kommune (2021) fortsatt omtaler Oslo som en by med en høy andel singelhusholdninger, kan vise til at ikke har skjedd en vesentlig endring siden normen ble innført.

Samtlige informanter fortalte også at det er stor mangel på små leiligheter i Oslo, og at større leiligheter ofte leies ut som bokollektiv.

Administrerende direktør 1 forklarte at mange leieboliger virker negativt inn på områdekvaliteten, da folk ikke fikk samme tilhørighet og tilknytning til en bolig de leier. Dette kan derfor føre til mye til- og fraflytting, som skaper et uoversiktlig bomiljø (Schmidt og Guttu, 2012). Dette indikerer derfor at områdekvaliteten ikke har endret seg vesentlig som følge av mer stabile bomiljø.

5.2 FS2 – Barnefamiliers bo- og flyttevurderinger

Hvordan påvirker områdekvaliteten barnefamiliers flyttemønstre?

Oppgavens funn viste at det er tydelige kontraster til hvorfor barnefamilier flytter *fra* et bosted, *til* et annet. Det er felles enighet blant informantene om at behovet for mer plass er den utløsende årsaken til at barnefamilier flytter *fra* et bosted. Område rundt boligen blir ansett som en svært viktig årsak til hvor familiene velger å flytte. Noen av årsakene til at barnefamilier flytter ut av Indre by er utrygg skolevei og utrygt nabolag, støy og forurensing i område.

5.2.1 Årsaker til fra- og tilflytting

Leilighetsnormen griper som nevnt inn i boligmarkedet ved å regulere boligstørrelser. I henhold til teori om push-pull faktorer, så viser denne at det er kombinasjonen av individuelle egenskaper eller lokale trekk som forårsaker enten fraflytting (push) eller tilflytting (pull) (Dorigo og Tobler, 1983).

I *NIBR-rapporten 2018:14* kommer det frem at en avgjørende årsak til flytting knyttes til økonomi. Dette gjelder begrensninger i egen økonomi og høye boligpriser. Det er i henhold til likevektteorien vurderingen mellom kostnad og nytte som får personer til å flytte fra en plass til en annen (Sørli, Aure og Langset, 2012). Flere av informantene påpeker at barnefamilier ikke velger å bo i Indre by, da de ønsker seg enebolig eller rekkehus. Dette står i henhold til teori om likevekt, hvor folk opplever en ubalanse mellom faktisk og ønsket levestandard (Sørli, Aure og Langset, 2012). Ut ifra informasjonen vi har fått i dybdeintervjuene, er det ingen ledige tomter i Indre by hvor man kan bygge slike boliger. I tillegg er tomteprisene svært høye, og det vil av den grunn ikke være økonomisk gunstig for en bedrift å bygge rekkehus eller eneboliger, ifølge en informant.

Oslo kommune sin fortettingsstrategi bidrar til å underbygge dette (Oslo kommune, 2018). Dette kan tyde på at ønsket om enebolig eller rekkehus ikke kommer til å bli en realitet i Indre by. Basert på barnefamiliers ønsker, kan dette skape utfordringer i å tiltrekke og beholde barnefamilier i Indre by. Flere barnefamilier velger da å flytte ut av Indre by for å oppnå likevekt til ønsket levestandard (Sørлие, Aure og Langset, 2012).

Det er likevel interessant å diskutere hvorvidt det er egenskaper ved den fysiske boligen som tiltrekker barnefamiliene, eller om det er områdene hvor det finnes slike boliger. Etter *NIBR-rapporten 2018:14* og informantenes svar, kan det indikere at det først og fremst er arealet på boligen, men at de deretter vurderer om det er et trygt område for barna. På en side kan dette tyde på at det er boligens nære omgivelser som har betydning for om barnefamilier flytter til et gitt område. Tilgang på hage, lekearealer, parkering, lite støy og forurensning samt trafikk vil være eksempler på egenskaper som vektlegges. Flyttingen gjennomføres derfor hvis dette blir oppfylt (Sørлие, Aure og Langset, 2012). Det er derfor ingen tvil om at tilgang på areal og trygge bomiljø er de to viktigste egenskapene i barnefamiliers bo- og flytteevaluering.



Figur 13: Viser de to viktigste egenskapene i barnefamiliers bo- og flytteevaluering (Egenprodusert, 2022).

Barnefamilier har som nevnt tidligere et ønske om privatliv, parkeringsplass og nærhet til venner og familie. Selv om det har kommet fram at det overordnet finnes to ulike grupper barnefamilier med ulike bo- og flytteepreferanser, så kan det tyde på at begge gruppene kunne bosatt seg i Indre by. Dette er dersom de opplever at de får kvalitet for en økonomisk ramme som de har råd til, altså vurderingen mellom kostnad og nytte (Sørлие, Aure og Langset, 2012).

Det skilles imidlertid om hva barnefamilier *ønsker*, og faktiske årsaker til fra- og tilflytting. Dette vil bli drøftet videre i kapittel 5.3 *FS3 – Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet*.

5.2.2 Andel barn og ungdom i Oslo

I foregående delkapittel ble det avdekt årsaker til at barnefamilier i Indre by i Oslo flytter. Leilighetsnormen skulle som nevnt tilby en større variasjon av leiligheter i samme område, slik at det var mulig å ha en boligkarriere uten å flytte ut av bydelen. Tidligere i oppgaven ga tallgrunnlaget indikasjoner på at normen har hatt en effekt på tilbudet av større leiligheter i Indre by. Spørsmålet blir derfor om flyttemønsteret til barnefamilier har endret seg etter innføringen.

Innledningsvis er det nødvendig å påpeke at det er vanskelig å fastsette en sammenheng mellom normen og endring i flyttemønster. Det kan være ulike årsaker til at flyttemønsteret endres. Sentralisering, boligprisutvikling og endrede boligpreferanser kan være trender som påvirker flytteaktiviteten (Prognosesenteret, 2021). Samtidig vil også økonomiske svingninger og internasjonale kriser kunne ha en sterk påvirkning på valgene som tas. Koronapandemien har blant annet ført til økt bruk av hjemmekontor, og kan derfor utløse et behov om mer plass. Den pågående krigen i Ukraina kan også skape en stor flyktningstrøm, og derav påvirke tallene for inn- og utflytting. Det vil likevel bli presentert en analyse av flyttemønsteret for barnefamilier i Oslo kommune.

Evalueringsrapporten viser at det har vært en stadig økende andel av barn og ungdom i 2004-2016. I 2022 har andelen vært enda høyere (SSB, 2022) Det er derfor viktig å være oppmerksom på en generell vekst i normområdet.

Små barn i aldersgruppen 0-5 år

Tall viser at antall levendefødte i Oslo kommune har hatt en negativ utvikling fra 2010, mens at det i Indre by har vært en positiv utvikling (SSB, 2022). Det kan dermed tyde på at barnefamilier velger å bosette seg eller bli boende i Indre by ved familieforøkelse. Det må likevel påpekes at endringen ikke anses som av vesentlig størrelse.

I de siste årene har barn i alderen 0-5 år vært synkende, noe som også gjenspeiles i både normområdet og Ytre by. Det kan dermed trekkes direkte paralleller til antall levendefødte i Oslo kommune, som også har vært synkende de siste årene med unntak av koronaåret 2020. Det er derfor vanskelig å konkludere med om det er leilighetsnormen, urbanisering eller andre trender som skaper disse effektene.

Siden 2004 har normområdet hatt en økning av aldersgruppen 0-5 år på 55,9%, mens Ytre by har hatt en relativ stabil økning på 6,1% (SSB, 2022). Dette kan igjen bidra med å styrke antakelsen om at barnefamilier velger å bo lenger i Indre by ved familieførøkelse. Det kan på en side argumenteres for at barnefamilier har mulighet til å bo lenger i Indre by, ettersom normen har skapt flere tilpassende leiligheter. På en annen side kan disse tallene som nevnt skyldes økt sentralisering, innvandring eller økonomiske svingninger.

En annen faktor er kvaliteter på områdenivå. I henhold til teori, viser områdekvalitet til egenskaper slik som helse og sikkerhet, sosiale forhold, service og tjenester samt identitet og tilhørighet (Norsk Eiendom, 2021). Som et resultat av økt urbanisering trekkes det derfor paralleller til at småbarnsfamilier i større grad verdsetter områdekvalitetene som Indre by tilbyr. Dette kan være tilgang på kafé, større utvalg av servicetilbud, tjenester og nærhet til venner. Det anses også som viktig med lite støy og forurensning, noe det er mer av i Indre by. Dette kan tyde på at område er av betydning, men som ikke er i favør Indre by.

Det må nevnes at et høyere tilbud av større leiligheter kan medføre større variasjon i servicetilbud i område rundt. Dette kan igjen bidra til å øke områdekvaliteten slik at barnefamilier velger å bosette seg i et gitt område. På bakgrunn av dette kan det antas at områdekvaliteten har blitt noe positivt påvirket. Videre kan det tenkes at familier med barn i alderen 0-5 år, trolig ikke har behov for de største leilighetene. Det er derfor rimelig å anta at det ikke er leilighetsnormen som har skapt disse effektene.

Store barn i aldersgruppen 6-17 år

Siden 2004 har det vært en stabil økning i aldersgruppen 6-17 år i Oslo kommune. I Indre by er andelen tilnærmet uendret (SSB, 2022). Dette kan mulig forklares ved økningen av barn fra 0-5 år frem mot 2016. Dersom dette er årsaken, kan det også tyde på at også barn og ungdom blir boende lenger i Indre by. Antall levendefødte i Oslo kommune hadde også en positiv utvikling frem mot 2010. Dersom disse ble boende i kommunen, så vil disse barna ha nådd barneskolealder i 2022. På grunn av dette så kan økningen i barn og ungdom i normområdet mulig forklares som en effekt av antall fødsler foregående år. På en annen side kan effekter fra leilighetsnormen bidra til at disse barnefamiliene ikke velger å flytte ut av normområdet. Ved økt tilbud av store leiligheter, kan det også skape nye kvaliteter ved et område. Dette kan føre til flere områdekvaliteter, som videre vil treffe en større del av befolkningen.

Det må likevel påpekes at det kan være andre faktorer som har betydning. Eksempel på dette kan være at flere ønsker å bo i urbane omgivelser.

Våre funn tilsier at det er behovet for mer plass som *utløser* flyttingen. I *evalueringsrapporten* og fra informanter kom det frem at barnefamilier flytter ut av Indre by når barna begynner på skolen. Dette kan ha en sammenheng med at når barn blir større eller barn nummer 2 kommer, har de behov for større plass. Større barn har som regel behov for større plass slik at de også kan ha venner på besøk. Dette kan være en av grunnene til at barnefamilier flytter ut av Indre by når barna blir større. *NIBR-rapporten 2018:14* indikerte også at barnefamilier flytter ut av Indre by dersom de ikke har en leilighet på over 95 m². Det kan derfor tyde på at dersom en barnefamilie har en leilighet på over 95 m², vil det være nok plass til å bli boende. Dette sikrer ikke dagens norm. Det må påpekes at alle barnefamilier har individuelle preferanser, og at disse kan variere ut ifra blant annet økonomi.

Det kom også frem i *NIBR-rapporten 2018:14* at enkelte områder i Indre by hadde manglende sosiale møteplasser for ungdommer. Dette kan tyde på at det ikke tilrettelegges for større barn. Videre kan det også tenkes at familier med barn fra 6-17 år, har andre behov og ønsker i område enn små barnefamilier. Siden det tyder på at småbarnsfamilier verdsetter de områdekvalitetene Indre by tilbyr, kan det stilles spørsmål om det er kvaliteter som også store barnefamilier setter pris på.

Tidligere i oppgaven kom det frem at servicetilbud og tjenester kommer som følge av hvilke beboere som bor i område. Funnt fra informantene og SSB indikerte også at barnefamilier flytter ut når barn har nådd skolealder. Dette kan det tyde på at det ikke har kommet servicetilbud og tjenester som er rettet mot barn i denne aldersgruppen. Dette underbygger påstanden om at det ikke tilrettelegges for større barn. I henhold til teori har nærområde stor betydning for beboernes identitet og trivsel (Norsk Eiendom, 2021). Dette kan være en av grunnene til at familier med store barn ikke ønsker å bo i Indre by. Leilighetsnormen skal som nevnt legge til rette for å beholde og tiltrekke barnefamilier i sentrumsnære områder i Oslo. For å oppnå en slik effekt, anses det som viktig at den greier å skape effekter som gjør at også barn som har nådd skolealder blir boende i normområdet.

5.2.3 Flyttemønster før og etter normen

Flyttestrømmene inn- og ut av Oslo kommune er omtrent som før, med unntak av under koronapandemien. I 2020 var flytteaktiviteten ut av kommunen spesielt høy. Dette kan mulig forklares ved at det under koronapandemien ble behov for mer plass på grunn av restriksjoner. Det ble også økt fokus på friluftsliv. Samtidig kan også frykten for den økte smitten i byene ha bidratt til fraflytting. Dette kan tyde på at normen ikke har hatt en effekt på flyttemønsteret i Oslo kommune. Siden vi ikke har funnet tall på inn- og utflytting fra Indre by, vil det tas en vurdering ut ifra informantenes erfaringer og tolkninger.

Andelen barnefamilier har økt i Indre by de senere årene (SSB, 2021). Det må påpekes at det ikke finnes noe data som tilsier at det er normen som skyldes dette. De fleste informantene kunne heller ikke gi et tydelig svar på hva det kommer av. En av informantene var sikkert i sitt svar om at det var normen som hadde bidratt til dette. Det kan på en side tenkes at det er grunnen, da det har skapt større leiligheter som er tilrettelagt for barnefamilier. På en annen side er det ingen data som tilsier at det er barnefamilier som kjøper disse store boligene.

Videre fortalte Sjefsøkonom tydelig at flyttemønsteret ikke har endret seg etter at normen ble vedtatt. Flere av informantene mente at økningen i barnefamilier skyldes et fattigdomsproblem. I henhold til teori regnes en husholdning som trangboddhet dersom p-areal er under 25 m² per person, og antall rom i boligen er mindre enn antall personer (SSB, 2015). Det vil si at dersom en 3-roms leilighet er i overkant av 75 m², og det bor fire personer eller mer der, så vil dette defineres som trangbodd (SSB, 2015). Dette kan sees på som et problem, da trange boliger kan bidra til ustabile bomiljø (SSB, 2015). Dette kan tyde på at normen ikke regulerer store nok boliger for større barnefamilier. Det må uansett nevnes at en gjennomsnittlig inntekt for barnefamilier i Oslo ikke strekker til for å kjøpe de større leilighetene i nye boligprosjekt. Det kan dermed tenkes at det ikke er barnefamilier som kjøper disse boligene uansett.

I henhold til teori og informanter, er en god spredning av generasjoner en viktig del for god områdekvalitet (Norsk Eiendom, 2021). Dersom det ikke er barnefamiliene som flytter inn, vil det følgelig ikke bli en større spredning av generasjoner. Det kan dermed ikke konkluderes med at normen har styrket områdekvaliteten ved at barnefamilier flytter inn i de større leilighetene. Normen har gitt flere store leiligheter som er tilpasset barnefamilier. Likevel er det kun en liten økning av barnefamilier.

Dette kan tyde på at det ikke kun kan gjøres noe med størrelsen, men at barnefamilier har andre behov som også må tilfredsstilles for at de skal bli boende eller flytte til Indre by. Ut ifra informantenes erfaringer, kan det tolkes som at flyttemønsteret i Indre by ikke har endret seg etter at normen ble innført.

5.3 FS3 – Barnefamiliers kjøpekraft og betalingsvillighet

Hvordan samsvarer effekter av leilighetsnormen med barnefamiliers ønsker?

Oppgavens funn viste at flere informanter mente at intensjonen med å bygge større boliger var i henhold til barnefamiliers ønsker. Det ble likevel pekt på et misforhold mellom normen og barnefamiliers økonomi. Oslo har lenge vært preget av lav boligbygging, og det ble pekt på for lite tilbud av både små og store leiligheter. En gjennomsnittlig barnefamilie kan kjøpe bolig for ca. 4,4 millioner kr i Indre by. En gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på Løren koster 10,5 millioner kr ifølge en sentral utbygger.

5.3.1 Etterspørsel

I henhold til likevektteori ved bo- og flyttevurderinger, så flytter folk på grunn av en ubalanse mellom faktisk og ønsket levestandard (Sørli, Aure og Langset, 2012). Her er det viktig å være oppmerksom på at det er en forskjell i hva barnefamilier *ønsker*, og hva som faktisk blir kjøpt og realisert. I teorien om markedsetterspørsel og markedstilbud vektlegges det også at betydningen av å «ønske» verken tar hensyn til hvilke boliger som er tilgjengelig eller hvilken kjøpekraft og betalingsvillighet som barnefamiliene har (Grønn, 2016).

Fra funnene kom det frem at trygge oppvekstvilkår og lekemuligheter for barn anses som de viktigste områdekvalitetene for barnefamilier. Stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett er også et krav som må oppfylles. Videre ble det uttrykt to overordnede ønsker fra vestlige og østlige flyttere: ønsket om rekkehus eller enebolig og ønsket om å bo i Indre by. Normen har som diskutert tidligere, skapt en mer variert boligsammensetning ved økt tilførsel av større leiligheter. Dette anses derfor å treffe barnefamiliene som har et ønske å bo i sentrumsnære områder.

Gruppen som ønsker rekkehus eller enebolig vil trolig ikke bli berørt av en slik effekt i like stor grad. Uavhengig av disse ønskene, så er det tydelig at kjøpekraft og betalingsvillighet spiller en vesentlig rolle i hva som faktisk blir kjøpt og realisert.

Etterspørselen etter en leilighet i Oslo forklares med etterspurt volum for en gitt pris (Grønn, 2016). Dette gjelder for hva barnefamilier, under gitte forhold, ønsker å kjøpe. Her anses særlig begrepet «under gitte forhold» som vesentlig i forhold til barnefamiliers valg. Det ble tidligere i teorien nevnt at disse forholdene er alt som har betydning for kjøperen (Grønn, 2016). Det er også her skillet går mellom hva barnefamilier *ønsker*, og hva de faktisk ender opp med å kjøpe. «Under gitte forhold» kan derfor gå på inntektsnivå, pris på leiligheten, pris på andre leiligheter, størrelse, alderssammensetning på befolkning, vaner, smak og/eller forventninger om fremtiden.

Spørsmålet er om det er barnefamiliene som kjøper de større boligene i Indre by. For den gruppen av barnefamilier som har et ønske og motivasjon for å bo i Indre by, så vil dette avhenge av hvilken økonomisk situasjon de befinner seg i. Ut fra en samlet vurdering av tilgjengelig nybygg for salg på Finn.no og inntektsstatistikk fra SSB, er barnefamilier avhengig av mye egenkapital dersom behov og ønsker skal oppfylles. Dette samsvarer med hva konserndirektør eiendomsinvesteringer fortalte, om at barnefamilier vil ha vanskeligheter med å kjøpe en ny bolig med passende størrelse i Indre by. Det vil derfor kun være familier med høy kjøpekraft som har råd til å bosette seg i de nye leilighetene. Dette er interessant, da leilighetsnormen skulle bidra til å sikre en mer variert befolkningssammensetning i byen. Dette kan bidra til mangfold i form av alderssammensetning, men kan igjen utelukke mangfold i form av etnisk- og sosial bakgrunn, arbeid- og utdanningsnivå og tilsvarende. Dersom leilighetene også blir kjøpt opp av investorer som leier ut disse til bokollektiv, så vil det ikke bidra til mangfold i det hele tatt. Dette kan derfor anses å stå i strid med mål 11 i FNs bærekraftsmål om å skape trygge og inkluderende lokalsamfunn (FN, 2021).

Dette kan tale for at om man ønsker en mer variert befolkningssammensetning, er det andre tiltak som må til for å treffe lavinntektshusholdninger, arbeidsinnvandrere og familier som mangler nok egenkapital. Funn fra resultatkapitelet viste at gruppen barnefamilier som ofte hadde de økonomiske forutsetningene for å kjøpe bolig i Indre by, ønsket en enebolig eller rekkehus. Dette kan derfor bidra til å underbygge forslaget om andre tiltak, for å treffe den gruppen som fortsatt ønsker å bo i Indre by.

I henhold til økonomisk teori vil også prisen på andre boliger bidra i valget om hvilken bolig barnefamilier velger (Grønn, 2016). Dette betyr at dersom barnefamilier ønsker trygge omgivelser, lekemuligheter for barn og større plass, vil familiene få mer av det de ønsker dersom de velger en rimeligere bolig utenfor sentrumskjernen. For barnefamiliene som ønsker og har økonomi til å kjøpe bolig i Indre by, må derfor prioritere dette økonomisk. Fra tidligere resonnement så kan det tyde på at mange barnefamilier har andre prioriteringer.

5.3.2 Tilbud

Fra dybdeintervjuene kom det frem at det generelt sett bygges for lite i Oslo. Ifølge DiPasquale og Wheaton (1992) bestemmes nybyggingsmarkedet av eiendomspris og byggekostnader. Selv om dette i stor grad anses som riktig, kom det frem av intervju at det er flere faktorer som påvirker nybyggingsmarkedet i Oslo. Informantene viser til blant annet mangel på tomter og trege reguleringsprosesser.

Leilighetsnormen skal som nevnt sikre flere større leiligheter, noe som derfor også vil gå på bekostning av antall mindre leiligheter. I tillegg bygges det ikke nok ifølge informantene. Dette vil ifølge Andreassen, Bredesen og Thøgersen (2016) skape et etterspørselsoverskudd. På en side kan det argumenteres for at leilighetsnormen bidrar til at antall nye boliger minker. Dette kan både forklares i at normen medfører merarbeid i saksbehandlingen hos PBE, men også at antall enheter reduseres i prosjektene. Dette gjør at boligprisene ifølge DiPasquale og Wheaton (1992) øker. Dette kan bidra til å svekke de økonomiske forutsetningene barnefamilier har, og mulighet til å kjøpe bolig i Indre by med den plassen og de kvalitetene de ønsker.



Figur 14: Illustrerer høy etterspørsel og lavt tilbud (Egenprodusert).

Ved økt etterspørsel i markedet, vil leieprisene øke på kort sikt ifølge DiPasquale og Wheaton-modellen (1992).

Når leieprisene øker, øker også eiendomsprisene. Når boligprisene øker, så skal dette ifølge DiPasquale og Wheaton (1992) føre til et større antall nye boligprosjekt. Dette ser derimot ikke ut til å være tilfellet i Oslo, hvor trege reguleringsprosesser og mangel på tomter skaper hindringer. Dette kan derfor forklares som en av årsakene til den sterke prisstigningen i Oslo.

Økte eiendomspriser fører også ifølge DiPasquale og Wheaton (1992) til at investorer ser muligheter i å spekulere i eiendomsmarkedet. Dette kan derfor også være en indikator på at investorer ser gode profittmuligheter for kjøp av de største leilighetene, for å leie ut. Dette står i henhold til hva Politisk representant nevnte under intervju, at de største leilighetene ofte ble utleid som bokollektiv. Selv om ikke leilighetsnormen kan gis all skylden for dette, så er det likevel klart at normen begrenser tilbudet av mindre leiligheter, og derav påvirker etterspørselen både i eie- og leiemarked. Det er ikke utelukkende leilighetsnormen som er årsaken til høye boligpriser i hovedstaten, men vi mener at den bidrar til dette. Dette gjør det mer utfordrende for barnefamilier å kjøpe ønsket bolig i Indre by.

Økte boligpriser og bærekraftig utvikling

Konsekvensene av økte boligpriser kan være mange. Alle informantene fra dybdeintervjuene pekte på at det bygges for lite i Oslo, og at dette medfører økte boligpriser i henhold til teori om tilbud og etterspørsel (Grønn, 2016). Høye boligpriser kan blant annet presse mange sosiale grupper ut av byen, medføre at folk blir boende i trange boliger og gjøre det vanskelig for mange å etablere seg på boligmarkedet i Oslo.

Prisene på store leiligheter er for høye for leilighetsnormens målgruppe, og de som man vet ønsker å bo i byen. Dette gjelder barnefamilier, singelhusholdninger og unge husholdninger uten barn. Påvirkningen som normen har på boligprisenivået, kan mulig rettferdiggjøres dersom det er barnefamilier som flytter inn i de større leilighetene. Dette vil i henhold til teori om sosial bærekraft, gi mangfold, stabile og inkluderende samfunnsforhold (Folkehelseinstituttet, 2020). Det som datagrunnlaget derimot viser, er at svært få barnefamilier har økonomi til å kjøpe de store leilighetene i nye boligprosjekt. De som har råd, har ofte andre prioriteringer. Uansett om det er barnefamilier som kjøper boligene, så vil dette likevel være en gruppe som god råd. På lang sikt, så kan derfor høyere boligpriser bidra til å skape en by med bare like og rike mennesker. Dette mener vi leilighetsnormen bidrar til dersom den benyttes som virkemiddel alene. På denne måten oppnår den ikke hensikten med en variert befolkningssammensetning. Dette kan derfor skape sterkt negative velferdseffekter.

Siden funnene antyder at normen ikke har hatt en markant effekt på om barnefamilier flytter inn eller blir boende i Indre by, kan det stilles spørsmål om normen har påvirket andre kjøpegrupper. Det ble tidligere avklart at rundt halvparten av Oslo sin befolkning er enslige (Oslo kommune, 2021). Det er derfor rimelig å anta at én person ikke har behov for en leilighet på over 80 m². Ut ifra årslønn kan det i tillegg vise at det kun er et fåtall som har råd til de store leilighetene i Indre by (Finn, 2022a). De høye boligprisene kan derfor bidra til å presse ut mange sosiale grupper fra byen. I arbeidsmarkedet i Oslo kan flere være avhengige av å bo sentralt. Dette er grupper som fyller viktige roller og funksjoner i samfunnet, slik som for eksempel bussjåfører, hotellpersonale og servitører. Disse har gjerne lavere inntekt, og havner derfor i en situasjon hvor det nærmest anses som umulig å kjøpe egen bolig uten foreldrehjelp, betydelig egenkapital eller ved å kjøpe med andre. Leilighetsnormen kan derfor bidra til å gjøre det enda vanskeligere for aleneboende og førstegangskjøpene å etablere seg på boligmarkedet. Dette virker sterkt mot sin hensikt mot å skape en variert befolkningssammensetning.

Husholdninger med dårlig råd vil enten måtte flytte lengre ut av byen, eller bo tettere fordi de ikke har økonomi til å kjøpe noe større. Dette kan igjen føre til trangboddhet, og ses på som en utfordring i et folkehelseperspektiv (SSB, 2015; Schmidt og Guttu, 2012). Dersom familier blir boende i trange boliger kan det påvirke beboernes hverdagsliv og livskvalitet, og reduserer muligheten for å ha kontakt med andre innenfor og utenfor hjemmet (Aamo, Bratseth og Eilertsen, 2021). Dette kan også bidra til å skape økende levekårsforskjeller i Oslo. Husholdninger med dårlig økonomi får færre valgmuligheter på boligmarkedet, og slike grupper vil derfor samles i områder med de laveste prisene. Dette reduserer mangfold og muligheten for menneskers økonomiske og sosiale utvikling (FN, 2021).

Å ha en byutvikling som legger til rette for sosialt mangfold anses som svært viktig i et sosialt bærekraftig perspektiv (Aamo, Bratseth og Eilertsen, 2021). Problemet oppstår likevel når utviklingen ikke møter barnefamilier og mange sosiale grupper sin kjøpekraft. I et sosialt bærekraftig perspektiv, så anses dette derfor som å bidra til det motsatte av sosial bærekraft. Av den grunn finner vi det overraskende at den økonomiske konsekvensen og effektene for sosial bærekraft av normen for potensielle kjøpere, ikke drøftes mer av de ansvarlige myndigheter. Dette kan tyde på at normen ikke greier å imøtekomme boligpolitikken hvor folk skal ha mulighet til et godt og trygt bosted til en overkommelig pris (Regjeringen, 2021).

Normen gjør det tilsynelatende vanskeligere for andre kjøpegrupper å komme seg inn på boligmarkedet, ved at den bidrar til å skape et større gap mellom tilbud og etterspørsel.

Større boliger kan også gi en miljømessig uheldig utvikling. Jo større boligene er, jo færre leiligheter tilbys. Resultatet av dette kan derfor bli færre mennesker i Indre by. Dette kan likevel rettferdiggjøres dersom husholdninger med flere personer flytter inn. Diskusjonen om boligstørrelse må derimot balansere sosial og miljømessig bærekraft. En overvekt av små leiligheter kan ifølge Schmidt og Guttu (2012) føre til uoversiktlige bomiljø. Dette kan igjen gå på bekostning av den sosiale bærekraften ved gode nærmiljø.

5.4 Normens egnethet

Evalueringen av leilighetsnormen fra 2016 konkluderte med at normen har oppfylt sin hensikt, og vi opplever at flere informanter har basert sine uttalelser på denne. Dette er ikke overraskende, i og med at det ikke har blitt foretatt flere evalueringer siden. Vi opplever likevel et avvik mellom normens tiltenkte og faktiske effekter. På en side kan det argumenteres for at effektene av normen trekkes på for svakt grunnlag. Det er faktorer slik som barnefamiliers økonomi og bo- og flyttestpreferanser som gir sterke indikasjoner på at familiene ikke flytter inn i de største leilighetene.

Det har ikke blitt foretatt evalueringer av leilighetsnormen siden 2016. Dette er begrunnet av Oslo kommune med at det i 2016 ble konkludert at normen oppnådde hensikten. *Evalueringsrapporten* presiserer at normen anses som ett av flere virkemiddel for å beholde og tiltrekke flere barnefamilier til Indre by. Ut ifra innhentet datamateriale, så blir det likevel tydelig at normen ikke greier å oppnå ønskede effekter alene. Det er derfor overraskende at det ikke har blitt gjort ytterligere tiltak eller evalueringer siden 2016. Det er derfor også overraskende at Fagkoordinator fortsatt sier at normen anbefales videreført, og at den burde vurderes over hele byen når det ikke er gjort evalueringer siden 2016.

5.5 Andre virkemidler som bør komme i tillegg

For å sikre variert befolknings sammensetning ved at barnefamilier faktisk flytter inn, så tyder det på at andre virkemidler og/eller ordninger må etableres. Normen anses som et viktig virkemiddel for å legge til rette for at barnefamilier har mulighet til å bli boende i Indre by.

Vi opplever likevel at den ikke oppnår hensikten dersom den anvendes alene. Det må flere parallelle virkemidler til, og det vil ikke være nok med å se på leilighetsnormen alene.

I og med at barnefamilier ikke er en homogen gruppe, kan det stilles spørsmål om hvorfor normen opptrer likt og behandler alle med samme utgangspunkt. Dersom det skal skje noe med grupper, mener vi det bør etableres tiltak direkte rettet mot dem. Dette kan være å etablere støtteordninger eller låneordninger for barnefamilier for å få disse inn i sentrum. «Leie til eie», «deleie» og «bostart» er eksempler på konsept som kan gjøre det lettere å sikre at barnefamilier har mulighet til å kjøpe en større leilighet i nye boligprosjekt. Bostøtte og startlån kan være andre eksempler som anses å være mer treffsikre mot barnefamilier. På denne måten er det i større grad mulig å sikre økt mangfold, også i form av etnisk- og sosial bakgrunn, arbeid- og utdanningsnivå. Slike ovennevnte løsninger kan skape økt sosial bærekraft i flere ledd, men også sikre bedriftsøkonomisk lønnsomhet i byggeprosjekt. Vi opplever det derfor som avgjørende at andre virkemidler etableres i tillegg, dersom hensikten med leilighetsnormen er å beholde og tiltrekke barnefamilier.

5.6 Oppsummering av diskusjon

Hvilken innvirkning har normen på områdekvalitet? Det er tydelig dokumentert at leilighetsnormen har sikret en mer variert boligsammensetning. Ut ifra *NIBR-rapporten 2018:14* så kan det derimot tyde på at normen ikke sikrer store nok leiligheter for barnefamilier. Vår undersøkelse indikerer at det ofte ikke er barnefamilier som flytter inn i de største leilighetene, og det kan derfor ikke sies at normen har hatt en markant effekt på den varierte befolkningssammensetningen. Det har også kommet flere service- og handelstilbud i Indre by de senere årene. Funnene våre viser at det er flere faktorer som har skapt dette, men at det særlig er etterspørsel som har betydning. At det ikke tilrettelegges like mye for barnefamilier med eldre barn, indikerer at disse heller ikke har flyttet inn. Det har derimot blitt et bedre tilbud for barnefamilier med små barn. Dette kan indikere at normen har hatt en liten, indirekte effekt på områdekvaliteten.

Hvordan påvirker områdekvaliteten barnefamiliers flyttemønster? Funnene viser at områdekvalitet har stor betydning for barnefamiliers flyttemønster, og har størst betydning i spørsmål om hvilket bosted familiene flytter til. Flyttestrømmene inn og ut av Oslo kommune er omtrent som før. Analysen av datamaterialet indikerer likevel at barnefamilier blir boende lengre i Indre by enn tidligere. Dette gjelder familier med barn fra 0-5 år. Barn fra 6-17 år har hatt størst vekst i Ytre by. Dette indikerer at barnefamilier flytter ut av Indre by når barna når skolealder.

Vi greier derfor ikke finne noen tydelige årsakssammenhenger mellom årstall som leilighetsnormen ble innført og revidert, samt et skifte i bosettingsmønster og antall barn i kommunen.

Hvordan samsvarer effekter av leilighetsnormen med barnefamiliers ønsker? Effekter av leilighetsnormen samsvarer til dels med barnefamiliers ønsker. For den gruppen barnefamilier som ønsker å bo i Indre by, fører leilighetsnormen til at tilbudet av større leiligheter øker. Sterke tendenser viser likevel til at svært mange barnefamilier ikke har økonomiske forutsetninger for å kjøpe de største leilighetene. For de barnefamiliene som har økonomi til å kjøpe de større boligene i Indre by må også prioritere dette økonomisk. Datagrunnlaget viser derimot at disse søker mot mer spredtbygde nabolag, og mangler derav betalingsvillighet.

Funnene viser også at normen videre kan ha en negativ effekt på boligprisnivået i Oslo. Ettersom det generelt sett bygges for lite, så vil normen også begrense tilbudet av mindre leiligheter. Dette bidrar til å skape et etterspørselsoverskudd i markedet, noe som ifølge DiPasquale og Wheaton (1992) driver boligprisene opp. At de store leilighetene tilsynelatende ikke blir bebodd av barnefamilier, skaper derfor sterkt negative velferdseffekter i henhold til sosial bærekraft (FN, 2021).

6 Konklusjon

Denne oppgaven har siktet på å besvare problemstillingen: «*Hva er effekter av den offentlige leilighetsnormen i sentrale bydeler i Oslo?*». Gjennom forskningen har det kommet frem at effektene er sammensatte, og ofte gjensidig avhengig av hverandre. Det er avdekket flere forhold som gir indikasjoner på både positive og negative effekter, men disse har vært utfordrende å isolere mot kun leilighetsnormen. Dette gjenspeiler seg både fra informanter og dokumentanalysen.

Det er tydelig dokumentasjon på at leilighetsnormen fungerer. Den har sikret en mer variert boligsammensetning i Indre by ved å tilføre en høyere andel store leiligheter. Det som derimot blir klart, er at den ikke oppnår hensikten med å skape en mer variert befolkningssammensetning. Barnefamilier mangler enten økonomiske forutsetninger for å kjøpe de store leilighetene, eller så har de andre prioriteringer. Til tross for at datamaterialet indikerer at andelen småbarnsfamilier har økt i Indre by de siste årene, så er flyttemønsteret tilnærmet uendret. Dette mener vi at kan forklares i økt urbanisering og generell befolkningsvekst. En annen forklaring kan knyttes til at folk bor trangere på grunn av den sterke prisstigningen i boligmarkedet, eller at familiene ikke kjøper nybygg.

Ettersom det bygges for lite boliger i Oslo, så mener vi at normen bidrar til å skape et større gap mellom tilbud og etterspørsel. Et etterspørselsoverskudd i markedet bidrar til å øke boligprisene, noe som også går ut over andre sosiale grupper i samfunnet. Når de store leilighetene likevel ikke blir bebodd av barnefamilier, så skaper dette derfor sterkt negative velferdseffekter. Det er derfor overraskende at de ansvarlige myndigheter bruker slike kraftige virkemidler, men viser tilsynelatende manglende interesse for å evaluere virkningene. Etter vår mening så synes dette å være til dels uansvarlig, ettersom det har så store økonomiske konsekvenser.

Leilighetsnormen anses som et viktig tiltak for å gi barnefamilier en mulighet til å bo i Indre by. Det som likevel blir tydelig fra vår studie, er at normen ikke oppnår ønskede effekter alene. For å lykkes, mener vi at det er avgjørende å etablere andre virkemidler eller støtteordninger rettet mot målgruppen. Etableres ikke andre virkemidler, lykkes ikke leilighetsnormen med å skape en mer variert befolkningssammensetning ved at barnefamilier flytter inn. Normen vil derfor gi overveiende negativ effekt på andre sosiale grupper som ønsker å bo i byen.

6.1 Relevans og overførbarhet

Denne oppgaven har basert seg på et dagsaktuelt tema hvor det eksisterer mange meninger i bransjen om hensikt og nytte. Oppgaven anses derfor som et bidrag til å se på om leilighetsnormen er riktig tiltak for å tiltrekke og beholde flere barnefamilier i Indre by. Her belyses sammenhengen mellom barnefamilier behov, ønsker og økonomi i større grad enn hva vi har sett av tidligere evaluering.

I fremtidig bolig- og områdeutvikling så kan denne oppgaven være et bidrag for å se på effekten av direkte reguleringer i kontrast til andre mulige tiltak for å skape en variert befolknings sammensetning. Den drøfter også problematikken med å skape bærekraftige byer, samtidig som den tar hensyn til samfunnsøkonomiske konsekvenser. Å balansere sosial-, miljømessig- og økonomisk bærekraft er utfordrende, men må alltid ses i sammenheng.

6.2 Refleksjoner over eget arbeid

Gjennom arbeidet ved denne studien har vi tilegnet oss dybdekunnskap og kompetanse på et tema som berører mange. Vi har vært i kontakt med mange erfarne og kunnskapsrike fagfolk i privat og offentlig næringsliv, noe som har gitt oss muligheten til å se saken fra forskjellige perspektiv. Det har vært svært interessant å se hvordan et slik samspill og samarbeid fungerer, og hvor mange hensyn som må tas ved ulike beslutninger. Etersom vi har hatt kontakt med flere ulike aktører, så anser vi også intervjuene som en arena for nettverksbygging. Dette er derfor noe vi tar med oss videre inn i arbeidslivet.

Vi har opplevd aktørene som interessert i problemstillingen vår, noe som har gitt oss ekstra motivasjon i forskningsprosessen. Mange har vist et gjennomgående engasjement i tematikken, men det har vært overraskende hvor mye politikk som er involvert i en slik sak.

En årsak til at normen ikke evalueres i like stor grad, men at mange er opptatt av å synliggjøre sine meninger, kan begrunnes i at dette anses like mye som en politisk sak enn som ren forskningsbasert.

Til tross for at vi har vurdert og beskrevet funn til oppgavens beste, har studien likevel noen svakheter. Vi har hatt vanskeligheter i å komme i kontakt med personer som sitter med god dokumentasjon om leilighetsnormen. Dette kan ha gjort at vi ikke har all nødvendig informasjon. Det kan også bety at dette er mangelfullt i utgangspunktet. Det var derfor også få

informanter som hadde dokumenterte effekter, noe som gjorde at svarene deres baserte seg på egne tolkninger og erfaringer. Noen informanter baserte sine uttalelser på kun én rapport og dens funn. Dette var *evalueringssrapporten* som kommunen selv utførte i 2016.

Vi har ikke funnet data på flyttemønsteret til- og fra Indre by samt leilighetsfordelingen etter 2016. Det finnes heller ingen data som sier noe om spesifikke områdekvaliteter som har blitt endret på grunn av normen. I og med at FS2 baserer seg på funn fra FS1, har dette vært utfordrende. En feilkilde til våre funn kan videre være at barnefamilier velger å bosette seg i eldre bebyggelse i Indre by. Omfanget av denne studien har ikke gjort det mulig å undersøke dette nærmere.

6.3 Videre arbeid

Avslutningsvis så ser vi et stort behov for videre forskning på temaet. Det kan være hensiktsmessig å foreta blant annet casestudier på ulike områder i Indre by for å innhente mer detaljkunnskap om effekter. Det kan også være nyttig å foreta undersøkelser om hvem som faktisk kjøper de største leilighetene i nye boligprosjekt. Dette kan bidra til en bedre avklaring om normen oppnår ønskede effekter. Dette gjelder særlig siden normen vurderes å utvides til Ytre by også.

På grunn av denne studiens omfang, så er det ikke utarbeidet detaljerte forslag til hvordan tiltrekke og beholde barnefamilier i Indre by. Det kan derfor være nyttig å se nærmere på mer tilpassende tiltak. Denne studien viser også til at økonomi er en av grunnene til at barnefamilier ikke bosetter seg i Indre by. Det kan derfor være interessant å se på om finansielle ordninger kan til å oppnå normens hensikt i større grad. Det kan også være interessant å forske mer på effekten av normen i forhold andre sosiale grupper i samfunnet. Dette kan blant annet være sosialt utsatte grupper, enslige og førstegangskjøpere.

Avslutningsvis kan det være nyttig å forske videre på hvordan reguleringsprosessene i Oslo kommune kan effektiviseres. Dette, i kombinasjon med leilighetsnormen og manglende tomter, har vist seg å forårsake for lite tilbud av leiligheter. Effektivisering av reguleringsprosessene vil kunne føre til økt tilbud og mindre press i markedet. Vi tror at dette kan bedre samarbeidet mellom utbyggere og offentlig myndighet, og derfor føre til mindre avslag av prosjekter samt tap av tid og penger.

7 Referanseliste

Aamo, A.S., Bratseth, K. og Eilertsen, M.R. (2021) *Bokkvalitet og høy tetthet*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokkvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf (Hentet: 8 november 2021).

Alsberg, O. (2020) *Kamp om små leiligheter i Oslo – kommunen gjør unges boligdrøm vanskeligere enn nødvendig*. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/g7gJQJ/kamp-om-smaa-leiligheter-i-oslo-kommunen-gjoer-unges-boligdroem-vanskeligere-enn-noedvendig> (Hentet: 12. januar 2022).

Andreassen, V., Bredesen, I. og Thøgersen, J. (2016) *Innføring i mikroøkonomi: for økonomisk-administrative studier*. 2. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Barlindhaug, R. et al. (2018) *Bo- og flyttemotiver*. (NIBR-rapport 2018:14). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmloi/bitstream/handle/20.500.12199/1294/2018-14.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Hentet: 12. februar 2022).

Brundtland, G.H. (1987) *Vår felles framtid*. Tilgjengelig fra: <https://www.nb.no/items/de713b07a1f88b51eb090b925e61e4e6?page=0> (Hentet: 19. januar 2022).

Distriktssenteret (u.å) *Bolig og bomiljø*. Tilgjengelig fra: <https://distriktssenteret.no/fagomrader/bolig-og-bomiljo/> (Hentet: 5. juni 2022).

Dorigo, G. og Tobler, W. (1983) Push-Pull Migration Laws. *Annals of the Association of American Geographers*, 73(1), s. 1–17. doi: 10.1111/j.1467-8306.1983.tb01392.x

Finn (2022a) *Grønlandsleiret 55 – Byggestart er besluttet!* Tilgjengelig fra: https://www.finn.no/eiendom/nybygg/prosjekt?finnkode=251565606&construction_year_from=2007&is_new_property=true&sort=PUBLISHED_DESC&location=1.20061.20512&location=1.20061.20511&location=1.20061.20510&location=1.20061.20509 (Hentet: 2. juni 2022).

Finn (2022b) *Clemenskvartalet – Bo mellom det grønne og blå i fantastiske Bjørvika.*

Tilgjengelig fra:

https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=172765774&construction_year_from=2007&is_new_property=true&location=1.20061.20512&location=1.20061.20511&location=1.20061.20510&location=1.20061.20509&sort=PUBLISHED_DESC (Hentet: 2. juni 2022).

Finn (2022c) *Gregers Kvartal Bygg A – ledige 3 og 4-roms leiligheter med sydvendte balkonger.* Tilgjengelig fra:

https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=220677280&construction_year_from=2007&is_new_property=true&location=0.20061&sort=PUBLISHED_DESC&q=grunerl%C3%B8kka (Hentet: 2. juni 2022).

Finn (2022d) *Løren botaniske hus 5, salgstrinn 5. Sydvendte leiligheter med balkong, felles takterrasse og utsikt til park.* Tilgjengelig fra:

https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=219927338&construction_year_from=2007&is_new_property=true&location=0.20061&q=grunerl%C3%B8kka&sort=PUBLISHED_DESC (Hentet: 2. juni 2022).

(Finn, 2022e) *Løren botaniske hus 2 og 5 – salgstrinn 9.* Tilgjengelig på:

https://www.finn.no/eiendom/nybygg/prosjekt?finnkode=258858094&construction_year_from=2007&is_new_property=true&location=0.20061&q=l%C3%B8ren&sort=PUBLISHED_DESC (Hentet: 2. Juni 2022).

Finn (2022f) *Siste sjanse i vestblokka torshovhøyden 27/28 solgt! 28 nye 3- og 4-roms selveierleiligheter. Balkong. Heis.* Tilgjengelig fra:

https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=188711686&construction_year_from=2007&is_new_property=true&q=torghov&sort=PUBLISHED_DESC (Hentet: 2. juni 2022).

FN (2021) *Bærekraftig utvikling.* Tilgjengelig fra:

<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet: 17. januar 2022).

Folkehelseinstituttet (2020) *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-barekraftige-lokalsamfunn/> (Hentet: 25. november 2021).

Folkehelseloven (2012) *Lov om folkehelsearbeid*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29?q=folkehelseloven> (Hentet: 2. mai 2022).

Forskrift til finansforetaksloven (2019) *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften)*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2019-11-15-1517> (Hentet: 5. juni 2022).

Grønn, E. (2016) *Mikroøkonomi på norsk*. Oslo: Cappelen Damm.

Guttu, J. et al. (2004) *Bokvalitet på områdenivå*. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2408/2004-119.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Hentet: 8. november 2021).

Husbanken (2018) *Stabilitet i bomiljøet*. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/bo-og-naermiljo/2-stabilitet-i-bomiljoet> (Hentet: 10. november 2021).

Høyre (2013) *En ny og bedre leilighetsfordelingsnorm for Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslohoyre.no/bystyret/en-ny-og-bedre-leilighetsfordelingsnorm-for-oslo/> (Hentet: 14. desember 2021).

Jacobsen, D.I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Johannessen, A., Tufte, P.A. og Christoffersen, L. (2016) *Introduksjonen til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Kartverket (2022) *Matrikkelen – Norges eiendomsregister*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrensers/matrikkelen-norgeseiendomsregister> (Hentet: 5. mai 2022).

Lunke, E.B. (2021) *Fortetting, flyttepreferanser og bilbruk, Samferdsel*. Tilgjengelig fra: <https://samferdsel.toi.no/meninger/fortetting-flyttepreferanser-og-bilbruk-article34852-677.html> (Hentet: 14. desember 2021).

Meld. St. 31 (1992-1993) (1993) *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.

NHO (2020) *Bærekraftig utvikling blir viktigere for eiere, investorer og långivere*.

Tilgjengelig fra: <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/bedriftene-ma-ogsaa-vare-barekraftige/> (Hentet: 19. januar 2022).

Nordbakke, S.D. (2018) Barn og unge i den kompakte byen. *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*, 50(2), s. 20-27. doi: 10.18261/ISSN1504-3045-2018-02-05

Norsk Eiendom (2021) *Gode boliger for alle*. Tilgjengelig fra:

https://issuu.com/tanchenilssen/docs/p2103333_rapport_gbfa_web (Hentet: 8. november 2021).

NRK (2021) *Naboar har fått nok av «Sydenfesting» i bydel – no tar kommunen og utleigarane grep*. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/trondelag/utleigarar-tar-grep-pa-mollenberg-i-trondheim-_lovar-tiltak-mot-festbrak-1.15662404 (Hentet: 1. desember 2021).

OBOS (2012) *Utviklingen på boligmarkedet i Oslo*. Tilgjengelig fra:

<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/-leilighetsnormen-i-oslo-ma-endres> (Hentet: 13. oktober).

Oslo kommune (2005) *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020*.

Tilgjengelig fra: <https://www.yumpu.com/no/document/read/20276859/kommunedelplan-for-byutvikling-og-bevaring-i-indre-oslo-2005-2020> (Hentet: 2. mai 2022).

Oslo kommune (2007) *Leilighetsfordeling i reguleringssaker*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/sok?f=8bcb4a7f-6de3-4931-ae91-9dc3def3bfa0> (Hentet: 2. september 2021).

Oslo kommune (2013) *Leilighetsfordeling i Indre by, evaluering og forslag til ny norm.*

Tilgjengelig fra: https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819853&filnavn=vedlegg%2F2013_07%2F1011725_1_1.pdf (Hentet: 2. september 2021).

Oslo kommune (2018) *Vår by, vår framtid - Kommuneplan for Oslo 2018.* Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20Utskriftvennlig.pdf> (Hentet: 2. mai 2022).

Oslo kommune (2019) *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnormen – vurdering og anbefaling av boligvekstutvalgets forslag.* Tilgjengelig fra:

https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819853&filnavn=vedlegg%2F2019_02%2F1291662_1_1.pdf (Hentet: 15. september 2021).

Oslo kommune (2022) *Matrikkelen.* Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/matrikkelen/#gref> (Hentet: 21. mars 2022).

Plan- og bygningsetaten (2016) *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm.*

Tilgjengelig fra: https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbyggingsprosjekter/Rapport_Evaluering_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx (Hentet: 12. november 2021).

Regjeringen (2021) *Alle trenger et trygt hjem.* Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf> (Hentet: 25. februar 2022).

Schmidt, L. og Guttu, J. (2012) *Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet.*

(NIBR-rapport 2012:1). Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/5502> (Hentet: 8. november 2021).

SSB (2015) *Trangboddhet*. Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/3462/nb> (Hentet: 25. november 2021).

Sørli, K., Aure, M. og Langset, B. (2012) *Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende?* (NIBR-rapport 2012:22). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: <https://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2020/05/Hvorfor-flytte-Hvorfor-bli-boende-.pdf> (Hentet: 13. oktober 2021).

Wagø, S., Høyland, K. og Bø, L.A. (2019) *Bokvalitet og verdighet*. Tilgjengelig fra:

<https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2588924> (Hentet: 25. november 2021).

Wessel, T. og Lunke, E.B. (2021) Raising children in the inner city: still a mismatch between housing and households?, *Housing studies*, 36(1), s. 131–151.doi:

10.1080/02673037.2019.1686128

Winston, N. (2022) Sustainable community development: Integrating social and environmental sustainability for sustainable housing and communities, *Sustainable development*, 30(1), s. 191–202. doi: 10.1002/sd.2238

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

1. Introduksjon (5 min)

- Hvem er vi, navn og bakgrunn
- Informere om hensikten og temaet
- Klargjøre forventninger og tidsbruk
- Informere om det skal være offentlig/ ikke offentlig, og anonymt/ ikke anonymt
- Spørre om tillatelse til å ta opptak

2. Introduksjonsspørsmål (10 min)

2.1 Generelt

- *Utdannelse og relevant arbeidserfaring*
- *Hvilken stilling har du i dag?*
- *Hva er din rolle i diskusjonen om leilighetsnormen?*

2.2. Leilighetsnormen

- *Hvordan vil du forklare hva leilighetsnormen er?*
- *Hva var hensikten med innføringen?*

Forskningsspørsmål (40 min)

Hvilken innvirkning har normen på områdekvalitet?

Områdekvalitet før og etter innføring av normen

- *Hvordan vil du beskrive god områdekvalitet?*
- *Hvilke egenskaper/kriterier mener du bør ligge til grunn for å skape et godt boligområde? / god områdekvalitet*
- *Mener du områdekvaliteten har endret seg etter at leilighetsnormen ble innført? Evt. hvordan?*
- *Har du noen eksempler på områder du mener er styrket etter innføring av normen?*

Variert boligsammensetning

- *Hva legger du i en variert boligsammensetning?*
- *Hvordan mener du at boligsammensetningen påvirker områdekvalitet?*
- *Bidrar leilighetsnormen til en variert boligsammensetning? Hvorfor/hvorfor ikke?*
- *Har du noen tidligere erfaringer knyttet til slike regulatoriske inngrep i boligmarkedet? Hvis ja, hvilke effekter ga dette?*

Sosial bærekraft

- *Hva legger du i begrepet «sosial bærekraft»?*
- *På hvilken måte vil du si at normen bidrar/ikke bidrar til sosial bærekraft?*

Hvordan påvirker områdekvaliteten barnefamiliers flyttemønster?

- *Hvilke kriterier opplever du at barnefamilier har til et boområde?*
- *Hva opplever du som den viktigste årsaken til at barnefamilier flytter (**fra** bosted og **til** et bosted)?*
- *Er barnefamiliers flyttemønster i Oslo´s Indre by likt som i andre byer?*
- *Hvordan har barnefamiliers flyttemønster endret seg etter normen ble vedtatt?*

Hvordan samsvarer effekter av leilighetsnormen med barnefamiliers ønsker?

Sammenheng med hensikt og effekt

- *Ifølge SSB har antall barnefamilier i Indre by økt de senere årene. Hva mener du dette kommer av? (Har leilighetsnormen bidratt til dette?)*
- *Hva tenker du om sammenhengen mellom normen og barnefamiliers ønsker?*
- *Hvordan synes du leilighetsnormen har fungert slik som den var tiltenkt?*

Effekter

- *Hvordan har tilbud- og etterspørselen av leiligheter i Indre By blitt påvirket av leilighetsnormen?*
- *Carl: Har du opplevd noen endring i familiers kjøpsmønster etter vedtak av leilighetsnormen?*
- *Mener du at det kunne vært andre tiltak enn en leilighetsnorm for å tiltrekke og beholde barnefamilier inn i Indre by?*

