

Jakob Hanserud
Simen Kjeverud

Effekter av leilighetsnormen i Oslo

Med fokus på boligproduksjon og kostnader

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

Jakob Hanserud
Simen Kjeverud

Effekter av leilighetsnormen i Oslo

Med fokus på boligproduksjon og kostnader

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 masteroppgaven markerer avslutningen på vår studietid på det toårige masterprogrammet eiendomsutvikling og -forvaltning på NTNU i Trondheim. Arbeidet med masteroppgaven har vært spennende og lærerikt. Vi har gjennom det siste halve året tilegnet oss ny kunnskap, og blitt noen erfaringer rikere. Det har vært inspirerende å skrive om den gitte tematikken, og vi tror lærdommen vi har gjort gjennom forskningen er noe vi kan ta med oss til arbeidslivet.

Avslutningsvis vil vi takke alle våre medstudenter og forelesere ved NTNU. En spesiell stor takk går til vår veileder Gunnar Leikvam som har vært effektiv og tilstedeværende gjennom hele prosessen og gitt av sin tid og kunnskap. Videre vil vi også rette en stor takk til eiendomsutviklerne som tok seg tiden til å stille til intervju. Intervjuprosessen innebar mange givende samtaler med flinke fagfolk som bidro til forskningen.

God lesning!

Oslo, juni 2022

Jakob Hanserud

Jakob Hanserud

Simen Kjeverud

Simen Kjeverud

Sammendrag

Formålet med masteroppgaven er å se på hvilke effekter leilighetsnormen har på utbyggere i Oslo, og om denne er med på å endre deres strategier og tankegang rundt boligproduksjon. Med dette utgangspunktet har vi valgt å belyse hvordan private boligutviklere ser på denne problemstillingen:

Hvilke effekter har leilighetsnormen i Oslo? - med fokus på boligproduksjon og kostnader

Historisk gikk den norske boligpolitikken fra å handle om subsidier, finansiering og fordeling av boliger i etterkrigstiden til å være en markedsstyrt politikk der det offentlige behandlet private innsendte planer. Boligpolitikken ble mer markedsliberal, og markedet leverte løsninger som svarte på boliggetterspørselen. Boligmarkedet er et forbrukermarked med stor påvirkning på norsk makroøkonomi. Det offentlige skal synliggjøre hvordan tiltak og reguleringer påvirker markedet og aktørene i markedet for å undersøke om det er har tiltenkt effekt. Leilighetsnormen er et tiltak som går under offentlig regulering. Leilighetsnormen ble innført i 2007, og gikk da fra å være et krav til antall rom i en bolig til minimum antall kvadratmetere. Normen ble revidert i 2013 med nye retningslinjer som er de gjeldende i dag.

De samfunnsvitenskapelige metodene som er benyttet til å innhente relevant empiri innebærer en kvalitativ intervjuopprosess og dokumentanalyse. Det blir i metodekapittelet begrunnet hvorfor vi anser det som hensiktsmessig å anvende disse metodene og videre beskrevet hvordan empirien er planlagt å behandles på en åpen, systematisk og grundig måte.

Leilighetsnormens effekter er ifølge boligutviklerne mindre arealeffektive, funksjonelle og effektive leiligheter og det påstås at de uten disse kravene ville hatt større handlingsrom som ville resultert i bedre løsninger. Resultatene tilsier at leilighetene som produseres blir større, uten at det påvirker leilighetens funksjonalitet. Større leiligheter og en arealknapphet i Oslo kan tyde på at leilighetsnormen ikke er gunstig med tanke på miljømessig bærekraft. At det i snitt er større leiligheter vil også gi en høyere totalpris for boligkjøper. Husholdningssammensetningen og den gitte kapitalen boligkjøpere har til rådighet gjør at de mindre leilighetene får en vesentlig høyere kvadratmeterpris sett i forhold til større leiligheter.

Det kan virke som at leilighetsnormen ikke har de store økonomiske innvirkningene på utbyggere, men at det er boligkjøper som blir sittende igjen med økte priser på leiligheter på grunn av leilighetsnormen.

Abstract

The purpose of this master's thesis is to investigate what effects the apartment norm has on developers in Oslo, and whether this changes their strategies and way of thinking about housing production. With this in mind, we have chosen to take a deeper look at how private housing developers view this issue:

What effects does the apartment norm in Oslo have? - with a focus on housing production and costs

Historically, Norwegian housing policy went from being based on subsidies, financing, and distribution of housing in the post-war period to being a market-driven policy in which the public sector processed privately submitted plans. Housing policy became liberalized, and the market delivered solutions that responded to housing demand. The housing market is a consumer market with a major impact on the Norwegian macroeconomy. The public sector must showcase how measures and regulations affect the market and the market participants to investigate whether it has the intended effect. The apartment norm is a measure that is subject to public regulation. The apartment norm was introduced in 2007 and went from being a requirement for the number of rooms in a home to minimum number of square meters. The norm was revised in 2013 with new guidelines that are the current ones.

The social science methods used to obtain relevant empirical data involve a qualitative interview process and a literature review. The methodological chapter explains why we consider it appropriate to apply these methods and further describes how the empirical data is planned to be treated in an open, systematic, and thorough manner.

According to housing developers, the effects of the apartment norm are less area-efficient, functional, and efficient apartments and it is claimed that without these requirements they would have had more room for maneuver which would have resulted in improved solutions. The results indicate that the apartments that are produced will be larger, without affecting the apartment's functionality. Larger apartments and a scarcity of space in Oslo may indicate that the apartment norm is not favorable with regards to environmental sustainability. On average larger apartments will also give a higher total price for home buyers. The household layout and the given capital available to home buyers means that the smaller apartments get a significantly higher price per square meter compared to larger apartments.

It may seem that the apartment norm does not have a major economic impact on developers, but that the apartment norm leaves home buyers with increased prices for apartments.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iii
Innholdsfortegnelse	iv
Figurliste.....	vi
Tabelliste	vi
1 Introduksjon	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Bakgrunn for leilighetsnormen	3
1.3 Hva er leilighetsnormen.....	3
1.3.1 Normområdet	5
1.4 Formål.....	6
1.5 Problemstilling og forskningsspørsmål	6
1.6 Avgrensning.....	7
2 Teori	8
2.1 Hva er eiendomsutvikling?.....	8
2.2 Bærekraftig utvikling.....	8
2.2.1 FNs bærekraftmål.....	9
2.2.2 Segregering og sosial bærekraft	10
2.3 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet.....	11
2.3.1 Etterspørsel.....	11
2.3.2 Tilbud	12
2.3.3 Likevekt og prisdannelse.....	12
2.4 Boliglånsforskriften	13
2.5 Boligmarkedet	14
2.5.1 Boligmarkedet i Oslo	14
2.5.2 Det urbane boligmarkedet	15
2.5.3 Boligsituasjonen i dag	15
2.6 TEK-17	16
2.7 Planhierarkiet.....	17
2.7.1 Kommuneplan	18
2.7.2 Reguleringsplan.....	19
2.7.3 Aktører i planprosessen	20
3 Samfunnsvitenskapelig metode.....	21
3.1 Metode.....	21

3.1.1	Analyseformål og undersøkelsesspørsmål	22
3.1.2	Design og databehov	22
3.1.3	Datainnsamling.....	23
3.1.4	Dybdeintervju	26
3.1.5	Datanalyse	30
3.1.6	Evaluering av metode.....	31
3.1.7	Etiske vurderinger	34
4	Resultat.....	35
4.1	Tidligere litteratur.....	35
4.1.1	Oslo-utbyggeres rapport fra 2012	35
4.1.2	Plan- og bygningsetatens evaluering fra 2016	36
4.1.3	Oslo Statistikkbank	38
4.2	Forskningsspørsmål 1	44
4.3	Forskningsspørsmål 2	45
4.4	Forskningsspørsmål 3	47
4.4.1	Investeringslyst.....	47
4.4.2	Økonomiske konsekvenser.....	48
4.5	Forskningsspørsmål 4	49
4.6	Utbyggenes innspill til leilighetsnormen.....	52
5	Diskusjon.....	54
5.1	Forskningsspørsmål 1	54
5.2	Forskningsspørsmål 2	56
5.3	Forskningsspørsmål 3	58
5.3.1	Investeringslyst.....	58
5.3.2	Økonomiske konsekvenser.....	59
5.4	Forskningsspørsmål 4	60
6	Konklusjon	63
6.1	Konklusjon av problemstilling og forskningsspørsmål	63
6.2	Relevans og overførbarhet.....	64
6.3	Refleksjoner over eget arbeid	65
6.4	Videre forskning	65
7	Referanser.....	66
8	Vedlegg	70

Figurliste

Figur 1: Sykepleierindeksen - utvalgte geografiske områder (Eiendom Norge, 2022).....	2
Figur 2: Kart over normområdet i Oslo (PBE, 2016).....	5
Figur 3: Bærekrafts tre dimensjoner (FN-sambandet, 2022)	8
Figur 5: Etterspørselskurve for boligmarkedet (NOU 2002: 2, 2002).	12
Figur 6: Boligmarkedet ved endret tilbud eller etterspørsel (NOU 2002: 2, 2002).	13
Figur 7: Planhierarkiet (Haugrønning et al., 2011).	17
Figur 8: Formelle veier fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak (Haugrønning et al., 2011).....	18
Figur 9: Stegvis-deduktiv induktiv metode. Egenprodusert med inspirasjon fra Tjora (2017)	30
Figur 10: Bygget i tråd med leilighetsnorm i Oslo (PBE, 2016).....	37
Figur 11: Husholdningssammensetning, St. Haugen (Oslo Kommune, u.å.-d).	39
Figur 12: Husholdningssammensetning, Grünerløkka (Oslo Kommune, u.å.-d).....	39
Figur 13: Husholdningssammensetning, Sagene (Oslo Kommune, u.å.-d).	40
Figur 14: Husholdningssammensetning, Gamle Oslo (Oslo Kommune, u.å.-d).....	40
Figur 15: Egne beregninger av endring i husholdningssammensetning i indre by	41
Figur 16: Antall boliger etter antall rom i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).....	41
Figur 17: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).	42
Figur 18: Antall nybygde leiligheter etter størrelse i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).	43

Tabelliste

Tabell 1: Boliglånsforskriftens begrensninger	14
Tabell 2: Arealformål som kan avsettes (Hansen, 2019)	19
Tabell 3: Aktører i planprosessen (Leikvam og Olsson, 2014).....	20
Tabell 4: Informasjon om dokument 1 i dokumentanalysen.....	25
Tabell 5: Informasjon om dokument 2 i dokumentanalysen.....	26
Tabell 6: Liste over intervjuobjekter	29

1 Introduksjon

Dette kapitlet beskriver bakgrunn for masteroppgaven og gir en kort innføring i boligutvikling i Norge siden krigen, 1945, en gjennomgang av den norske boligmodellen og leilighetsnormen. Masteroppgavens formål blir beskrevet og knyttes opp mot en presentasjon av problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål. Avslutningsvis vil kapitlet ta for seg avgrensninger for oppgaven.

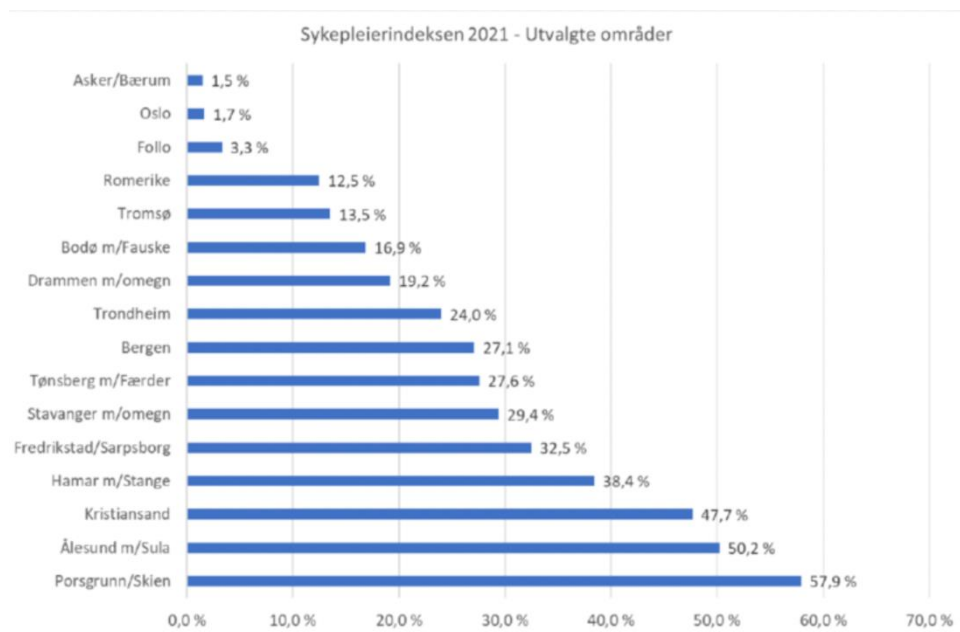
1.1 Bakgrunn

Historisk sett er den norske boligpolitikken basert på at det offentlige har en aktiv rolle i å sikre boliger til folket (Sørvoll, 2011). Oslo kommune sto i etterkrigstiden for planlegging og fordeling av sårt trengte nye tomter, boliger og hjelp til finansiering (Barstad, 2016). På denne tiden var tanken at folk med en vanlig inntekt også skulle ha mulighet til å skaffe seg en god bolig til en overkommelig pris. Dette skulle nåes ved bruk av offentlige tiltak og regulering av boligutviklingen, prisregulering av boligmarkedet og statlige og kommunale subsidier, bla. ved hjelp av Husbanken og boligbyggelag, som OBOS. Senere utover 70- og spesielt 80-tallet skjedde det en holdningsendring fordi bolignøden etter krigen var redusert og Oslo kommune gikk over fra å ha en aktiv rolle i fordelingen av boliger til først og fremst å være reguleringsmyndighet som behandlet et økende omfang av private innsendte planer. Dette medførte en mer markedsliberal boligpolitikk der markedet leverte løsninger som svarte på boligetterterspørselen for folk flest, mens kommunale boligtilbud var tiltenkt som en løsning for vanskeligstilte grupper i kommunen. Boligprisveksten i Oslo på 2000-tallet har medført at markedet igjen ikke dekker innbyggernes boligbehov og at det stadig blir vanskeligere for folk med vanlig inntekt å komme seg inn på boligmarkedet. Premissene for boligpolitiske beslutninger er derfor igjen endret.

I Norge har man en lang tradisjon for at boligbygging er et samspill mellom lokale myndigheter og private boligutviklere (Nordahl, 2012). I dag fungerer det slik at private aktører erverver tomter beregnet for boligbygging og regulerer disse for det markedet etterspør, skaffer kreditt på det private kredittmarkedet, oppfører boligene og deretter avhender disse boligene til markedspris. Nordahl (2012) bruker begrepet *markedsbasert boligforsyning* for dette. Dette betyr at boligene selges som en vare til den prisen markedet er villig til å betale for det gitte produktet. Dersom det ikke er tilstrekkelig etterspørsel for bolig i det gitte området, vil det

heller ikke være en fortjeneste for utbygger å bygge, og de vil da la være å bygge. Et annet premiss i markedsbasert boligforsyning i Norge er at det avhenger av en kommunal tillatelse.

«Sykepleierindeksen», utarbeidet av Eiendomsverdi, er et verktøy som illustrerer prisnivået innenfor et bestemt område ved å se på hvor stor del av omsatt boligmasse en enslig sykepleier i arbeid har råd til å kjøpe (Eiendom Norge, 2022). Figur 1 viser at pr. 2021 gir indeksen at en enslig sykepleier kun har råd til 1,7 prosent av omsatte boliger i Oslo. Tilsvarende tall for Trondheim, Stavanger og Bergen er henholdsvis 24, 29,4 og 27,1 prosent.



Figur 1: Sykepleierindeksen - utvalgte geografiske områder (Eiendom Norge, 2022)

Den totale verdi av den norske boligmassen er i dag beregnet til 8.027 milliarder kroner fordelt på 2 millioner boliger og 400.000 fritidsboliger (Eiendom Norge, 2017). Investering i bolig utgjør størsteparten av formuesverdien til de aller fleste husholdninger. I Norge er det svært vanlig å eie sin egen bolig sammenlignet med andre land. Til enhver tid eier nesten 80 prosent av alle nordmenn sin egen bolig, og over 90 prosent av befolkningen eier en bolig i løpet av livet. Eiendom Norge (2017) viser til tall fra SSB som sier at norske husholdningers gjeld utgjør 40 prosent av dagens verdi av samlet bolig- og fritidsboligmasse. For mange er husholdningens bolig den viktigste eiendelen man har, både økonomisk og emosjonelt. På verdensbasis er nordmenn helt i toppen når det gjelder bruk av penger på oppussing og vedlikehold av bolig. Dette medfører at boligeierne er en viktig kraft i norsk økonomi og at boligmarkedet er et forbrukermarked med stor påvirkning på nasjonal makroøkonomi.

For å sette oppgavens tema i et større perspektiv sees det i sammenheng med FN's bærekraftsmål. Bærekraftsmål 11, 'Bærekraftige byer og lokalsamfunn' har som delmål at alle skal ha tilgang

til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris (FN-sambandet, 2022). Det å eie sin egen bolig reduserer ulikhetene i samfunnet og blir sett på som en grunnleggende del av den norske velferdsstaten ved siden av arbeid og helse (Eiendom Norge, u.å.). Å være boligeier har også positiv effekt på boligeierens sparing, deltagelse i arbeidslivet og produktivitet.

1.2 Bakgrunn for leilighetsnormen

Bystyret i Oslo innførte i 1985 et forbud mot å bygge ettromsleiligheter etter et sterkt press fra blant annet Ensliges forening. Etter 13 år ble normen endret fra en minstenorm til regler om størrelsesfordeling, med krav om maksimalt 30% toroms, og minst 70% treroms eller større. I 2004 ble det åpnet for å bygge en viss andel ettromsboliger, for å gjøre det lettere for unge å etablere seg på boligmarkedet (Guttu, 2017).

I bolignormen som gjaldt fra før 2007 ble det stilt krav til antall rom, noe som medførte at det på 90- og 2000-tallet ble bygd 3-romsleiligheter helt nede i 30 kvadratmeter (PBE, 2012). De små leilighetene med flere rom resulterte i boliger med dårlige bokkvaliteter, og med lite dagslys. Noen boliger var også nede i 10-12 kvadratmeter, og var ment for de yngste boligkjøperne. Hyppig utskiftning av eier på disse leilighetene medførte at det ble vedtatt et forslag om revidert norm bestilt fra byrådsavdelingen for byutvikling i Oslo (PBE, 2012). Begrepet bokkvalitet brukes i følge Guttu og Schmidt (2012) i to betydninger. Den ene som synonymt med begrepet *egenskap*, eller som synonym for *god egenskap*. Hva bokkvalitet menes har blitt endret over tid. En enebolig fra 1930 kan ha hatt gode bokkvaliteter når den ble oppført i sin tid, men trenger ikke å ha de rette egenskapene i dag, for å ha gode bokkvaliteter.

De trange forholdene appellerte mest til den yngre kjøpegruppen, og gjerne enslige. En av målsettingene for ny norm i 2007 ble derfor å sikre boliger med tilstrekkelig standard, og et ønske om å legge til rette for et større antall boliger som var egnet for barnefamilier.

1.3 Hva er leilighetsnormen

I 2007 ble det vedtatt en norm av Bystyret i Oslo som hadde til hensikt å sikre en mer balansert befolkningssammensetning, robust boligkvalitet samt en variert leilighetsfordeling for nybygg i indre by. Normen skal sikre at reguleringsplanene for nybygg fører til flere store leiligheter, og at en unngår flere små leiligheter med dårlig bokkvalitet. Tjora (2022) definerer videre en norm som en regel som sier noe om forventet oppførsel. Han skiller mellom formelle og

uformelle normer. En formell norm er typiske lover og regler mens uformelle normer er sosiale konvensjoner som ikke er skrevet ned.

Normen, som ble vedtatt den 26.09.2007, gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen, samt området Nydalen, og beskriver følgende:

- Små: maksimum 20 % leiligheter med 40-50 kvadratmeter BRA
- Middels: minimum 30 % leiligheter med 40 – 75 kvadratmeter BRA
- Store: minimum 50 % leiligheter på over 80 kvadratmeter BRA

I tillegg vedtok Oslos bystyre et forbud mot å bygge leiligheter under 40 kvadratmeter, samt ettromsleiligheter.

Normen gjør det dermed vanskeligere for utbyggere å bygge små leiligheter i Oslo indre by. Dette skulle videre medføre at det bygges færre leiligheter i Oslo i tiden som fulgte, ettersom nybygg må inneholde en del flere store leiligheter på bekostning av mindre leiligheter. En leilighet på 80 kvadratmeter gir en bolig, mens to leiligheter på 40 kvadratmeter gir bopel til to husholdninger.

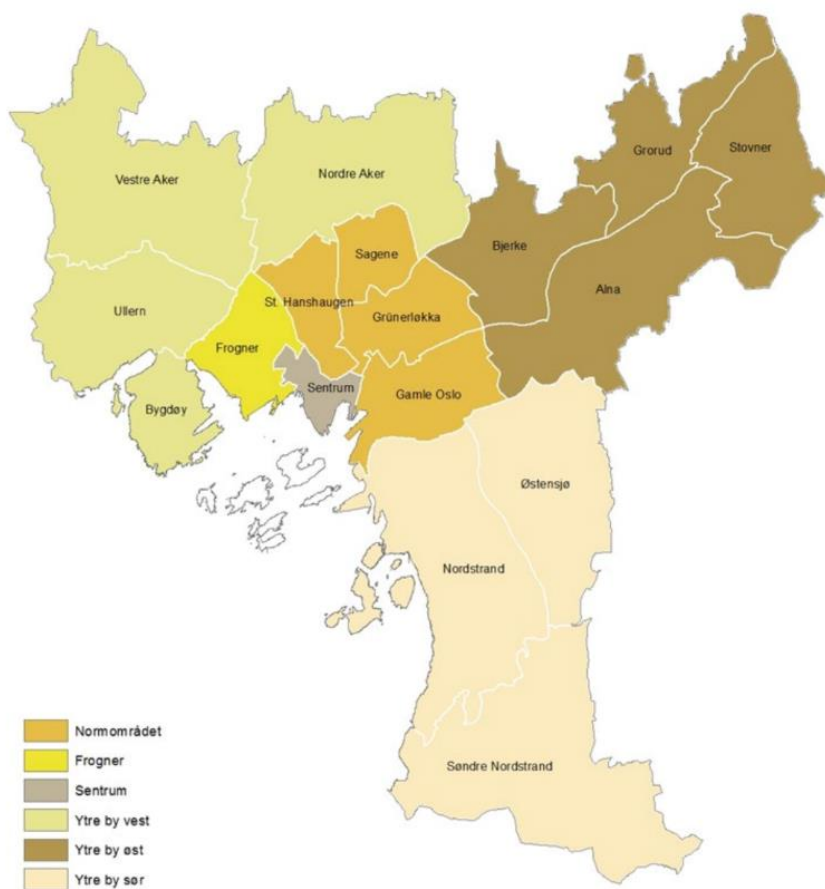
I 2012, nesten 5 år etter at Oslo bystyre innførte strengere krav til leilighetsfordelingen i indre by, gikk flere boligutviklere sammen for å gi ut en rapport som beskrev situasjonen sett fra boligutbyggenes perspektiv. Av rapporten kommer det blant annet frem «... Dette gir lavere boligbygging og kan på litt sikt i verste fall bidra til at byggingen stopper opp», og «Oslos bystyre bør derfor oppheve gjeldende leilighetsnorm og åpne for at det kan bygges en større andel små leiligheter» (Boligutbyggerne, 2012). Etter rapporten ble leilighetsfordelingen i indre by evaluert, og det ble lagt frem flere forslag til ny norm.

Normen som i 2013 ble innstilt etter Byrådssak 135/13, og leilighetsnormen som må etterleves i dag er som følger:

- Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 kvadratmeter BRA
- Minst 40 % leiligheter over 80 kvadratmeter BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 kvadratmeter BRA integrert.

1.3.1 Normområdet

En enkel inndeling som benyttes i Oslo er en femdeling med indre og ytre by som er basert på bydelsinndelingen. Indre by består av bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen og Frogner. Ytre by er fordelt inn i øst, vest og sør. Leilighetsnormen gjelder i Oslo indre by, med unntak av bydel Frogner som er fristilt fra normens bestemmelser. En illustrasjon som viser hva som gjelder i de forskjellige bydelene er vist i figur 3. Leilighetsnormen gjelder heller ikke i bydel Sentrum.



Figur 2: Kart over normområdet i Oslo (PBE, 2016).

1.4 Formål

Masteroppgave har som formål å se på hvilke effekter leilighetsnormen har for boligkjøpere og boligutviklere i Oslo. I denne sammenheng er det nødt til å bli sett opp mot tilbud og etterspørsel etter boliger, altså hvilke effekter leilighetsnormen har for bolig produksjon og kostnader.

Masteroppgavens tema er viktig å belyse fordi den undersøker om de tiltakene politikerne har besluttet har hatt ønsket effekt på boligutviklingen. Gjennom forskningen kan politikerne i Oslo få et bredt grunnlag for fremtidige beslutninger og også et evalueringsgrunnlag av tiltakene som er gjeldende i dag.

1.5 Problemstilling og forskningsspørsmål

Formulering av problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål har blitt utarbeidet etter oppgavens bakgrunn, og dens formål. Masteroppgaven skal se nærmere på effekter av leilighetsnormen i Oslo indre by, hvilke økonomiske konsekvenser normen har for utbygger, og for boligkjøper. Problemstillingen lyder som følger:

Hvilke effekter har leilighetsnormen i Oslo? - med fokus på boligproduksjon og kostnader

Forskningsspørsmål som er utarbeidet for å kunne finne resultater beskrives nedenfor.

Forskningsspørsmål 1

På hvilken måte opplever utbyggere at leilighetsnormen blir praktisert i reguleringsprosessen av nye boliger?

Forskningsspørsmålet har til hensikt å få utbyggere i Oslo til å uttale seg om sine erfaringer fra reguleringsarbeidet av nye leiligheter og i hvilken grad leilighetsnormen påvirker prosessene. Det blir undersøkt hvordan leilighetsnormen blir praktisert, og i hvilken grad den etterleves.

Forskningsspørsmål 2

Hvilke økonomiske konsekvenser har leilighetsnormen for boligkjøpere?

Forskningsspørsmålet undersøker hvilke økonomiske konsekvenser leilighetsnormen har for boligkjøpere i Oslo. Leilighetsnormen er i hovedsak et tiltak for å justere befolknings sammensetningen i byområder, men kravet om å bygge flere store leiligheter vil muligens også ha en effekt på boligkjøpere, og deres økonomi.

Forskningsspørsmål 3

Hvordan har leilighetsnormen påvirket investeringslyst og økonomi for utbyggere?

Normen legger føringer på hvilken type nybygg/leiligheter utbyggere kan utvikle i Oslo indre by. Forskningsspørsmålet har til hensikt å vurdere om normen har en virkning på utbyggers investeringslyst og hvilke økonomiske konsekvenser leilighetsnormen har ved planlegging av nye prosjekter.

Forskningsspørsmål 4

Er leilighetsnormen er barriere for bærekraftig boligutvikling i Oslo?

Forskningsspørsmålet ser på leilighetsnormens påvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Hvordan påvirker kravene utformingen av enhetene og i hvor stor grad påvirker dette utviklingen av bærekraftige prosjekter og bærekraftig boligbygging i Oslo.

1.6 Avgrensning

Masteroppgavens problemstilling og forskningsspørsmål setter en naturlig begrensning for oppgaven. I masteroppgaven er det brukt kvalitativ datainnsamling fra både førstehåndskilder og sekundærdata. Ettersom det ikke er gjort store kvantitative datainnsamlinger og beregninger setter dette en begrensning i oppgaven i form av at den informasjonen som respondentene gir i intervjuene ikke kan ses i sammenheng med kvantitativ data. Det er også valgt å se bort fra respondenter fra kommunen og politikere på grunn av oppgavens omfang og begrensninger.

Oppgaven omhandler primært utbyggernes tanker om leilighetsnormen, og hvilke effekter dette har for de som utbyggere, samt hvordan den påvirker boligkjøpere og markedet for øvrig.

2 Teori

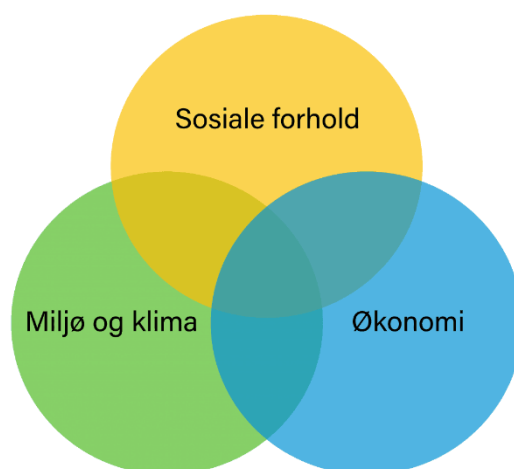
I dette kapitlet presenteres teorien som er brukt i oppgaven. Teorien består av litteratur som bygger under og belyser oppgavens problemstilling og tema. Kapitlet inkluderer teori knyttet til boligmarkedet, leilighetsnormen, bærekraft og planprosesser i byggeprosjekter.

2.1 Hva er eiendomsutvikling?

Leikvam og Olsson (2014) beskriver eiendom som et areal, enten i form av en grunneiendom eller som et bygg. En eiendom kan være heleid, eller eiendommen kan eies gjennom partsrettigheter, som vil si at en har rett til å ta del i gitte handlinger på eiendommen. Eiendomsutvikling defineres som: «å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen» (Leikvam og Olsson, 2014). Definisjonen viser til at eiendommer er dynamiske, og at endringer ofte skjer på bakgrunn av økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte. Boligutvikling kan skje på tomter hvor det ikke er bebygd fra før, ved fortetting, ved formålsendring av et areal, eller ved å rive og bygge om til andre typer bygninger.

2.2 Bærekraftig utvikling

Begrepet bærekraftig utvikling defineres som en fremtidig utvikling i samfunnet der kommende generasjoner skal få dekket sine behov (FN-sambandet, 2022). Begrepet omhandler menneskerettigheter og spesielt at de fattiges rettigheter skal bli oppfylt, og at man sammen skal man sørge for en bedre fremtid for alle mennesker. Begrepet ble først tatt i bruk i Brundtland-rapporten fra 1987, og har blitt brukt i en rekke sammenhenger siden. Begrepet ble satt på dagsorden nok en gang etter at FNs generalsekretær António Guterres la frem årets klimarapport med et varsel om “kode rød” for menneskeheten (Regnskogfondet, 2021). Begrepet deles opp i tre deler, klima og miljø, sosiale forhold og økonomi.



Figur 3: Bærekrafts tre dimensjoner (FN-sambandet, 2022)

Klima og miljømessig bærekraft handler om bruken av jordens naturressurser og utslipp av klimagass (FN-sambandet, 2022). Menneskeskapte klimagasser har resultert i et behov for endring, og menneskeskapte klimaendringer må bremses. For at kommende generasjoner skal få dekket sine behov er vi avhengige av at dagens naturressurser ikke blir brukt feil eller brukt opp. FNs naturpanel legger frem rapporter som viser at det aldri før har vært like mange truede dyrearter som det er i dag. Dette skyldes primært menneskers bruk av landbruk, skogbruk, jakt og fiske.

Økonomisk bærekraft omhandler å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn (FN-sambandet, 2022). Begrepet handler om økonomisk vekst som skal bidra til utvikling i samfunnet og spesielt i fattige land. Dette gjøres gjennom å skape nye arbeidsplasser som gir skatteinntekter som bidrar til å betale for velferdstjenester som skoler og sykehus. Det kan være utfordrende å oppnå økonomisk bærekraft i et samfunn med konflikter og politisk opprør. Det kan også være utfordrende med en bærekraftig økonomisk utvikling uten at dette går ut over naturressurser.

Sosial bærekraft er et begrep som omhandler at alle mennesker skal få et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv (FN-sambandet, 2022). Det viktigste utgangspunktet for sosial bærekraft er menneskerettighetene. Et grunnleggende prinsipp for sosial bærekraft er likestilling og like muligheter for alle, i byggebransjen kan dette sees i sammenheng med for eksempel universell utforming av leiligheter.

2.2.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål består av 17 mål, som alle har underliggende delmål som skal bidra til å oppnå disse målene. Bærekraftmålene er utarbeidet for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. De er utarbeidet av FN med innspill fra land over hele verden der omtrent 10 millioner mennesker deltok i en spørreundersøkelse hvor de fikk sagt sin mening (FN-sambandet, 2022). Av de viktigste aspektene i FNs bærekraftsmål trekkes det frem at sårbare mennesker skal prioriteres og at ingen skal utelates. Ulikheter mellom fattig og rik skal utjevnes og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal ha de samme mulighetene som alle andre. Regjeringen la i 2021 frem en nasjonal handlingsplan for hvordan Norge som nasjon skal nå disse målene innen 2030 (FN-sambandet, 2022).

2.2.2 Segregering og sosial bærekraft

Rapporten «Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning» (2022) som er utarbeidet for Kommunal- og moderniseringsdepartementet beskriver at forskning viser til at det har vært en økende tendens til både sosioøkonomisk og etnisk segregering i byområdene i Norge. Videre forklares det at segregering omhandler personer med like kjennetegn som bosetter seg nært hverandre og skaper boområder der befolkningen er homogen. Sosioøkonomisk og etnisk segregering er de to variantene det settes søkelys på i forskningen. Sosioøkonomisk segregering er basert på variabler som yrkesdeltakelse, utdanningsnivå og inntekt. Etnisk segregering handler om kjennetegn i liknende etnisk bakgrunn. Segregering blir sett i sammenheng med dårlige levekår, og det beskrives at det i visse boområder kan oppstå opphopninger som bidrar til dette. Boligutviklere trekkes også inn i forbindelse med segregering, at utviklerne tilpasser boliger etter lokalområdet de ligger og gjennom dette kan bidra til at det dannes homogene boområder.

Fortetting trekkes frem som en bidragsyter til segregering. Det påpekes i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging at fortetting må ses i sammenheng med sosial bærekraft og videre at sosiale og helsemessige utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom god planlegging. Rapporten viser videre til stortingsmeldingen «Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftmålene innen 2030» som sier:

«Det er viktig at en kompakt byutvikling gjennom fortetting og transformasjon ikke gir negative utslag for enkeltgrupper i befolkningen, eller bidrar til økt segregering og økende ulikhet i byer og tettsteder, men at den fremmer en sosialt bærekraftig utvikling» - Asphjell et al. (2022)

2.3 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet

I bunn og grunn er det markedet som til slutt driver balansen mellom tilbud og etterspørsel av boliger. Tilbud- og etterspørselsfunksjonene i boligmarkedet vil derfor bli presentert, og deretter markedslikevekten.

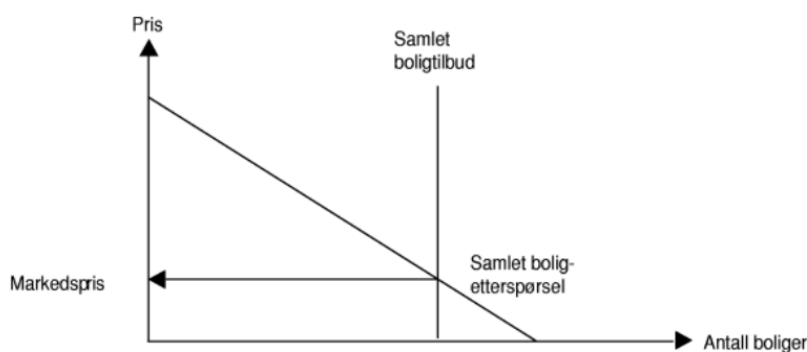
2.3.1 Etterspørsel

Tilnærmingen for etterspørsel i boligmarkedet er lik en vanlig etterspørselskurve i den mikroøkonomiske verden. Det er imidlertid flere faktorer som er med på å påvirke etterspørselen til det gitte stedet eller til den gitte bolig. Kuenzel og Bjørnbak (2008) mener at befolkningsvekst og andre demografiske forhold, tilgjengelig kreditt, rentenivået og forventet eller uforventet verdiendringer er de viktigste faktorene til etterspørsel. Sættem (2019) mener at også arbeidsledighet er en viktig faktor for boliggetterspørselen, ettersom høy arbeidsledighet vil gi færre potensielle kjøpere.

En skiller gjerne kjøp av bolig etter to formål: investeringsformål eller boformål. I det norske markedet antas det at boliggetterspørsel som et boformål er klart større enn boliggetterspørsel som et investeringsformål (Jacobsen og Naug, 2004).

Behovet etter flere boliger dannes gjennom endringer i husholdningene, og etterspørsel vil da øke eller minke. Kuenzel og Bjørnebak (2008) mener at man må se boliggetterspørsel i sammenheng med endringer i befolkningstallet, altså fødsel- og dødsrater samt nettoinnvandring. I tillegg er en nødt til å se på demografiske forhold, som for eksempel en eldrebølge.

En naturlig antagelse når det kommer til boligmarkedet er at det har en fallende etterspørselskurve. Når prisen på boligene synker vil konsumentene ha mulighet til å kjøpe større boliger, og på samme måte vil man ikke kunne kjøpe en like stor bolig dersom prisen er høy og kvantum av bolig er lavt. En etterspørselskurve for boligmarkedet vil dermed se ut som i vist i figur 4.



Figur 4: Etterspørselskurve for boligmarkedet (NOU 2002: 2, 2002).

2.3.2 Tilbud

Boligtilbudet preges av andelen nye bygninger, samt transformasjon av allerede eksisterende bygninger. Dette bestemmes igjen av bygge- og tomteknader, og reguleringsplaner for kommunen. I tillegg vil faktorer som fraflytting, brann, miljøkatastrofer og lignende ha en virkning på boligtilbudet i det gitte geografiske området.

Ifølge Kenny (1998) antas boligtilbudet å være uelastisk på kort sikt. Det vil si at tilgang på nye boliger, bygge- og tomteknader og avviking av eksisterende boligmasse ikke anses å ha en effekt på tilbudet. På lengre sikt antas det at boligtilbudet tilpasser seg etterspørselen, at boligmarkedet vil korrigeres og at boligtilbudet vil bli elastisk.

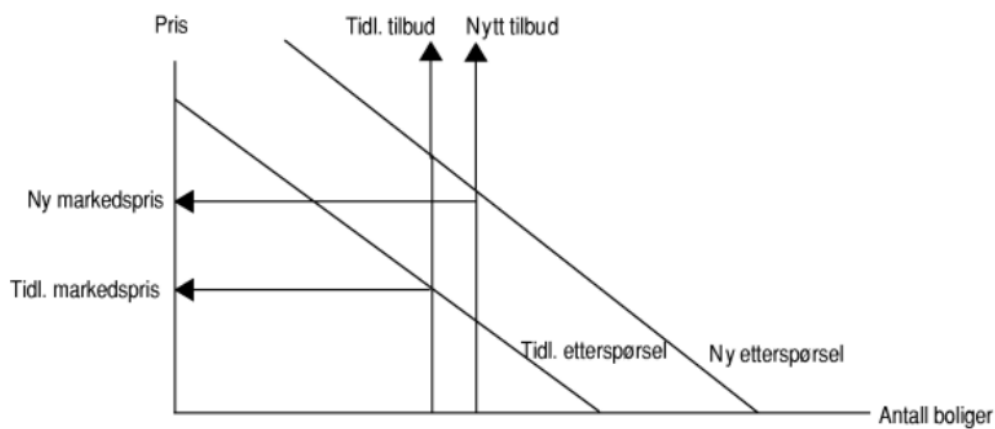
2.3.3 Likevekt og prisdannelse

Likevekten i markedet er der bolig etterspørselen og boligtilbudet møtes. Markedsprisen til boligen vil derfor avgjøres av skjæringspunktet mellom tilbud og etterspørsel. Etter antagelsen til Kenny (1998) om at tilbudet holdes stabilt på kort sikt i boligmarkedet er det i bunn og grunn etterspørselen som medfører prisendringer i markedet.

Som Kuenzel og Bjørnbak (2008) argumenterer for vil derfor et skifte i etterspørsel forekomme av for eksempel rentenivå, befolkningsvekst og forventet eller uforventet verdiendring. Økt etterspørsel vil medføre at tilbudskurven skifter oppover, og at boligen også da får en ny markedspris, som illustrert i figur 5.

På lengre sikt vil etterspørselen etter bolig kunne dempes av nybygg, med mindre det er satt kommunale, regionale eller nasjonale føringer på dette. Økt tilbud vil medføre et skift i tilbudet,

og vil også medføre en økning i etterspørsel, noe som gjør at prisen vil forbli den samme, basert på likevekttilpasningen i markedet på lang sikt (Kenny, 1998).



Figur 5: Boligmarkedet ved endret tilbud eller etterspørsel (NOU 2002: 2, 2002).

2.4 Boliglånsforskriften

Etter sterk økning i boligprisene i Norge og norske husholdningers gjeld ble det i 2015 fastsatt av Finansdepartementet en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig (Regjeringen, 2021). Boliglånsforskriften har siden den gang blitt videreført og endret tre ganger. Dette ble gjort for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld. Forskriften stiller bl.a. krav til:

- Kundens betjeningsevne
- Kundens samlede gjeld i forhold til inntekt
- Lånets størrelse i forhold til boligens verdi
- Avdragsbetaling for lån med høy belåningsgrad

Boliglånsforskriften innebærer at samlet gjeld ikke kan overstige fem ganger brutto årsinntekt. Lånebeløpet i et ordinært boliglån kan ikke overstige 85 prosent noe som betyr at du må ha minimum 15 prosent i egenkapital ved kjøp av bolig. Et rammelån kan ikke overstige 60 prosent av boligens verdi, det samme gjelder lån til sekundærbolig i Oslo kommune. Boliglånsforskriften krever også at låntakere skal kunne tåle en renteøkning på fem prosentpoeng uten at månedlige utgifter knyttet til lån overstiger utbetalt lønn. Bankene har en fleksibilitetskvote, som vil si at en gitt kvote lån kan gis per kvartal der det avvikes fra boliglånsforskriften. Denne kvoten er på ti prosent i alle deler av Norge bortsett fra Oslo der den er på åtte prosent.

Boliglånsforskriften har derfor en stor innvirkning på konsumentenes kjøpekraft når det kommer til boligkjøp, og er med å sette rammer for hva låntaker har råd til å kjøpe.

Tabell 1: Boliglånsforskriftens begrensninger

Kjøpesum på bolig	15% egenkapital	Lån	Minimum inntekt
kr 3 000 000	kr 450 000	kr 2 550 000	kr 510 000
kr 4 000 000	kr 600 000	kr 3 400 000	kr 680 000
kr 5 000 000	kr 750 000	kr 4 250 000	kr 850 000
kr 6 000 000	kr 900 000	kr 5 100 000	kr 1 020 000

2.5 Boligmarkedet

Det norske boligmarkedet er preget av sterke statlige initiativer til å eie egen bolig (Eiendom Norge, 2017). Dette har en historisk forankring i at det norske folk skal eie og bo i egen bolig og innebærer skattefradrag, rentefordeler og skattefritak ved salg. I dette kapittelet gjøres det rede for boligmarkedet i Oslo. Oslo er en by med befolkningsvekst og tilflytting til jobb, skole og det sosiale livet i byen. Dette stiller krav til boligutviklingen.

2.5.1 Boligmarkedet i Oslo

I «Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg» beskriver Barlindhaug (2005) at Oslo by er delt i to forskjellige deler, øst og vest. Forskjeller i sosiale og økonomiske forhold opp gjennom byens historie har bidratt til å skape dette skillet. På østkanten bodde arbeiderklassen mens borgerskapet bodde på vestkanten. Dette gjenspeiles også i boligprisene i byen. I senere tid har tilflytting av innvandrere fra utenfor Europa til østkanten i Oslo og mot Groruddalen bidratt til å opprettholde dette skillet. Økte boligpriser har bidratt til en gentrifisering av flere bydeler på østkanten av Oslo sentrum.

Barlindhaug (2005) skriver videre at det er en stor andel unge som kjøper bolig i sentrumsområdene. Forklaringen er at en større andel småleiligheter bidrar til at det er lettere for førstegangskjøpere å få tilgang på sin egen bolig. Tilflytting til byen og befolkningsveksten er knyttet opp mot innvandring, utdanning og jobbmuligheter. Dette er med på å bidra til at det er unge som bosetter seg i de sentrale delene av byen. Barlindhaug (2005) deler flyttemønsteret i Oslo inn i tre deler. Indre by har innflytting fra unge mennesker fra hele Norge samt utlandet,

når disse blir eldre og skal stifte familie flytter de gjerne til ytre bydeler. Derfra flytter folk ut fra byen og til omliggende kommuner for å ha muligheten til større plass.

2.5.2 Det urbane boligmarkedet

Det er flere faktorer som er med på å bestemme prisen på en bolig, Barlinghaug (2012) trekker frem arealknapphet, reguleringsbestemmelser og utbyggeradferd som viktige aspekter. Husholdningers preferanser og betalingsvilje samt tilgjengelighet og kostnader knyttet til transport til arbeidsplass og sentrum har også sterk påvirkning på boligpris. Randsonen blir trukket frem som et avgjørende område for en bys boligutvikling. Randsonen er grenseområdet rundt et mer sentralt område. Oslo vil utvide boligarealet så lenge utbyggere ser at alternativbruken ikke er mer lønnsom enn det er å bygge boliger i randsonen. Alternativet til boligutvikling i randsonen kan være utvikling av industri, lagerbygninger eller næringslokaler. Dersom dette er mer lønnsomt enn å utvikle boliger vil ikke boligområdene i byen vokse. Oslo er begrenset av markagrensen og Oslofjorden. Dette fører til at tilflyttingen blir mer konsentrert på områder der det er muligheter for boligutvikling. Disse begrensningene fører til at det blir et økt prispress sammenlignet med en by som kan vokse i alle retninger.

2.5.3 Boligsituasjonen i dag

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (u.å.) deler boligmarkedet inn i blokkleiligheter, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og andre småhus. I Oslo er det 249.701 blokkleiligheter, 27.586 eneboliger og 21.344 tomannsboliger. Av rekkehus, kjedehus og andre småhus er det 31.259. SSB (2022) viser tall som sier at 76,4% av landets husholdninger eier sin egen bolig mens 23,6% leier. Tall fra Krogsvæen (u.å.) viser at boligprisene i Oslo har hatt en økning på 4% det siste året, 21% siste 5 årene og 96% de siste 10 årene. Kvadratmeterprisene i Oslo ligger i snitt på 86.639 kr/kvm i mai 2022. Til sammenligning er kvadratmeterprisene i bydel Frogner 110.499 kr/kvm og 49.858 kr/kvm i bydel Grorud. Ifølge Oslo Kommune (u.å.-c) bor det per 1. januar 2021 697.010 mennesker i kommunen og kommunens statistikk om befolkningsframskrivningene viser at befolkningsveksten vil være ca. 5.000 mennesker i året i årene fremover (Oslo Kommune, u.å.-a)

Prognosesenteret (2020) har utarbeidet prognoser for boligbyggingsbehovet i Oslo kommune i årene fremover. SSB har i de siste årene nedjustert prognoser på befolkningsvekst i Norge, med bakgrunn i lavere innvandring. Dette har også fått konsekvenser på prognosene for

boligbyggingsbehovet i Oslo og prognosene er redusert fra ca. 5.000 boliger årlig til 3.500. Det har imidlertid vært et gjennomsnitt på i overkant av 3100 fullførte boliger i Oslo de siste 10 årene (Oslo Kommune, u.å.-b). Ser man på folketilveksten fra 2014- 2019 i Oslo, viser den en økning på i overkant av 8200 personer årlig (Oslo Kommune, u.å.-c).

2.6 TEK-17

Byggteknisk forskrift (TEK) beskriver minimumskrav til egenskaper et byggverk skal ha for å kunne oppføres på lovlig vis i Norge (DiBK, 2017). Det er kommunal- og moderniseringsdepartementet og Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) som har ansvaret for TEK. Forskriften gir retningslinjer om funksjonskrav som tilgjengelighet, støy og brannsikkerhet i en bolig. I forskriftens 12. kapittel tar de for seg planløsning og bygningsdeler i byggverk.

I følge DiBK (2017) har planløsningen i en bygning stor betydning for dens funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø, sikkerhet, mulighet for vedlikehold og renhold. Planløsningen til et byggverk vurderes i forhold til sikkerheten og den tiltenkte bruken, og skal gi mulighet for god orientering og et godt innemiljø. I utarbeidelsen av byggverkets planløsning må det tas hensyn til forventet persontrafikk og likestilt atkomst til rommene, det vil si at hovedløsningen er brukbar for alle målgruppene som byggverket er beregnet for.

§12-2 i TEK-17 omhandler krav til tilgjengelige boenheter og det er her begrepet universell utforming i nye leiligheter blir behandlet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021) definerer universell utforming som:

«Utforming av produkter, omgivelser, program og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.»

Videre beskriver DiBK (2017) at kravene om universell utforming i nye leiligheter bygger på prinsippene om likeverd og like muligheter for alle til å delta i samfunnet. Personer med funksjonsnedsettelse skal tas hensyn til i planlegging og utarbeidelsen av et byggverk. Det må tas hensyn til at nedsettelsene kan føre til utfordringer knyttet til tiltenkt bruk av et byggverk. Nedsatt fysisk kraft og bevegelse, nedsatt syn, nedsatt hørsel, nedsatt kognitivitet og allergier nevnes som funksjonsnedsettelse som påvirker evnen til å mestre utfordringer. Bygninger som er godt utformet etter krav til universell utforming skal tilrettelegge for personer med

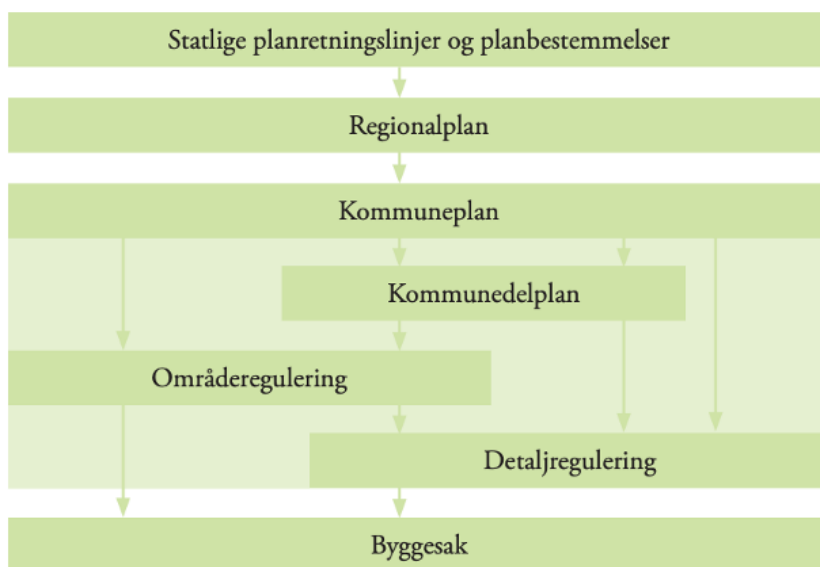
funksjonsnedsettelse samtidig som det fungerer godt for alle andre. Kravet tar for seg både planløsning og forhold som påvirker brukbarheten av byggverket. Lysforhold, lydforhold og innemiljø nevnes som eksempler.

I nye prosjekter er det regler som sier noe om i hvilken grad leiligheter kan ha fritak fra kravet om universell utforming (DiBK, 2017). TEK-17 § 12-2 (2) sier:

I en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger, gjelder unntaket samlet for alle bygningene.

2.7 Planhierarkiet

Strukturen i plan- og bygningsloven er systematisert hierarkisk fra nasjonalt, til fylkes- og kommunalt nivå og avsluttes med tiltakshavere som vist i figur 6 (Haugrønning *et al.*, 2011).



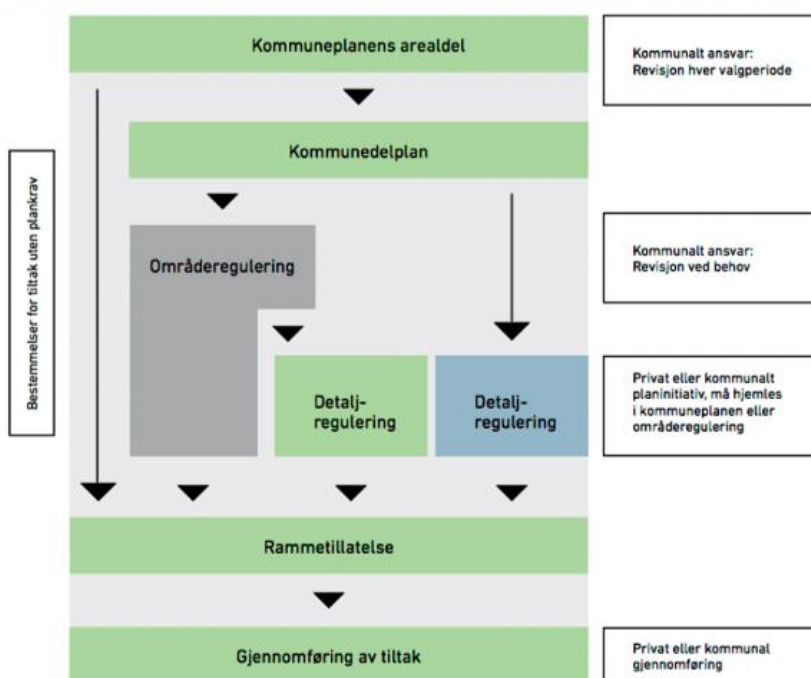
Figur 6: Planhierarkiet (Haugrønning *et al.*, 2011).

Øverste nivå består av statlige planbestemmelser, planretningslinjer og statlige arealplaner som skal konkretisere nasjonale forventninger til planleggingen og representere nasjonal politikk. Statlige bestemmelser er gyldige i 10 år og de nedlegger forbud mot å iverksette bygge- og anleggstiltak uten byggetillatelse fra departementet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2018). Besluttende myndigheter for regionale planer er de ulike fylkeskommunene. Regionale

planer er gjeldende i saker som berører flere kommuner som ikke kan løses hver for seg. På kommunalt nivå anvendes kommuneplanens arealdel, kommuneplan, områderegulering og detaljregulering av kommunestyret etter behov. Aktører kan ikke starte en byggesak før utbyggingsarealet er regulert (Haugrønning *et al.*, 2011).

2.7.1 Kommuneplan

Kommuneplanen er en pålagt overordnet plan som skal trekke de store linjene (Oslo Kommune, 2016). Kommuneplanens arealdel legger føringer for hele det totale arealet i en kommune. Samfunnsdelen supplerer arealdelen med bestemmelser og retningslinjer. Kommunens mål og strategier i samfunnsdelen blir her satt i sammenheng med arealbruk, fremtidige tiltak og viktige hensyn. En kommuneplan skal sikre at regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver blir ivaretatt gjennom en grundig planlegging av kommunens viktigste mål og oppgaver. Det legges retningslinjer for behandlingen av planprosesser og byggesaker samt føringer for hvilke fysiske kvaliteter som skal ivaretas. Figur 7 gir en oversikt over formelle prosesser fra kommuneplanen til gjennomføring av et tiltak.



Figur 7: Formelle veier fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak (Haugrønning *et al.*, 2011).

2.7.2 Reguleringsplan

I boken «Samspillet i byggeprosessen» redegjør Geir K. Hansen (2019) for reguleringsprosessen i byggeprosjekter. Ifølge Hansen er reguleringsplanen det mest brukte redskapet for å styre kommunens utvikling. Reguleringsplanen er et arealplankart med bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelser som er utarbeidet med bakgrunn i statlige og rikspolitiske bestemmelser. Regionplaner og arealdelen av kommuneplanen legger føringer for reguleringsplanen i bestemte områder. Det er kommunestyrets oppgave å vedta reguleringsplanen og planen er et juridisk bindende dokument som fungerer som en avtale mellom alle de involverte partene i en byggeprosess. Både det offentlige og privatpersoner kan komme med forslag til reguleringsplaner, men planen må gjennomgås av fagkyndige og godkjennes i kommunen. Kommuneplanens arealdel legger føringer for hvilke områder som krever en reguleringsprosess for å kunne utvikles. Generelt skal det utarbeides reguleringsplaner for å sikre en forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak som har påvirkning på samfunn og miljø. Planen kan utarbeides som en områderegulering eller en detaljregulering og plankartet fastsetter hvilket område den spesifikke reguleringsplanen gjelder for. Reguleringsformålet sier noe om hva de forskjellige områdene kan benyttes til og er fastsatt av plan- og bygningslovens § 25. Hansen (2019) viser til seks ulike formål som areal kan avsettes. Disse er:

Tabell 2: Arealformål som kan avsettes (Hansen, 2019)

1. Bebyggelse og anlegg.	4. Forsvaret.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift samlet eller hver for seg.
3. Grøntstruktur.	6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Reguleringsformålene deles inn i underformål og skal sammen gi en detaljert beskrivelse av hva hvert enkelt område i planen skal benyttes til (Hansen, 2019). Planen setter krav til utforming, arealbruk, arealutnyttelse, byggegrenser, høyder, funksjons- og kvalitetskrav, trafikkregulerende tiltak, fellesområder, rekkefølgebestemmelser m.m. For prosjekter som skal utvikles i et område med en gjeldende områderegulering vil det være aktuelt å gjennomføre en detaljregulering for det spesifikke prosjektet dersom det er ønskelig å endre på planbestemmelsene.

2.7.3 Aktører i planprosessen

Leikvam og Olsson (2014) påpeker at det i en planprosess vil variere hvor mange og hvilke aktører som involveres. Videre har de utarbeidet en oversikt over aktører som involveres i et prosjekt delt i tre nivå:

Tabell 3: Aktører i planprosessen (Leikvam og Olsson, 2014)

Kjernen	Interesser man må forholde seg til: Utvikler	Andre interessenter
e		
<i>Utvikler</i>	<i>Kommunalt plankontor</i>	<i>Foreninger</i>
<i>Eiendomsbesitter/grunneier</i>	<i>Kommunalpolitikere</i>	<i>Interessegrupper</i>
<i>Utbygger/byggherre</i>	<i>Andre offentlige</i>	<i>Media</i>
<i>Investor/finansieringsinstitusjon</i>	<i>aktører/interessebærere</i>	
<i>Konsulent</i>	<i>Kunder/brukere/leietakere</i>	
	<i>Naboer</i>	

3 Samfunnsvitenskapelig metode

Det vil i dette kapittelet bli redegjort for hvilke metodiske tilnærminger som vil bli benyttet eller kan benyttes for innhenting av teori og empiri for å kunne besvare oppgavens problemstilling. Det vil i begynnelsen av kapittelet bli gitt teoretiske forklaringer innenfor samfunnsvitenskapelig metode. Videre vil det bli beskrevet hva slags metoder som kan brukes i oppgaven for å innhente data som er nødvendige for å kunne svare på problemstillingen, og hvilke fordeler og ulemper de forskjellige metoder har. Hvert delkapittel vil inneholde noen teoretiske begreper og forklaringer for å gi leseren en bedre oversikt over tematikken.

Den metodiske tilnærmingen kan deles opp i tre: positivistisk, konstruktivistisk og pragmatisk. Denne forskningen vil basere seg på en konstruktivistisk tilnærming hvor en ønsker å kartlegge og tolke informasjonen eller dataene som blir innhentet. Konstruktivistisk tilnærming starter ofte med analyse av data gjennom tekst-, dokument og billedanalyse, før en gjør mer kvalitative analyser mot slutten for å komme frem til noen resultater (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2011).

3.1 Metode

Metode betyr hvordan en planmessig går frem for å undersøke en gitt situasjon eller et formål. I denne sammenheng må det ses i lys av å tilegne seg kunnskap eller viten om den gitte forskningen (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2011). Videre deler en gjerne opp i to ulike forskningsmetoder: kvalitativ og kvantitativ metode. Kvalitativ metode innebærer primærdata som går i dybden med detaljerte og spesifikke beskrivelser på hvorfor hendelser inntreffer. Kvantitativ metode beskriver kortere forhold, hvorfor disse inntreffer, og er ofte numeriske (Jacobsen, 2015).

Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011) deler forskningsprosessen opp i seks ulike faser: analyseformål, undersøkelsesspørsmål, design og databehov, datainnsamling, dataanalyse og rapportering. Det vil videre bli vurdert hva som er viktig for forskningen ut fra oppsettet til Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011).

3.1.1 Analyseformål og undersøkelsesspørsmål

Et analyseformål oppstår gjerne når en møter på problemer, det oppstår en mulighet, eller at en ser symptomer eller et underliggende problem (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2011). I møte med dette må det gjøres en problemavklaring, altså hva er forklaringen på det som har skjedd, det som skjer, eller det som vil skje. For å kunne se nærmere på problemavklaringen er det nødvendig å tilegne seg relevant teori om temaet.

Etter at det har blitt formulert hva formålet med oppgaven er, blir en nødt til å utarbeide flere undersøkelsesspørsmål eller forskningsspørsmål. Designet på en undersøkelse må ifølge Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011) fastlegges etter at problemdefinisjonen er avklart. Jacobsen (2015) argumenterer for at det er viktig at problemet er «forskbar». De fire elementene som gjør problemstilling forskbar er: hva skal undersøkes, hvem skal undersøkes, hvor skal det undersøkes og når skal det undersøkes. Der hvor, hva og hvem danner selve kjernen i problemstillingen, mens hvor og når representerer rammer for undersøkelsen.

Problemstillingen ble dannet gjennom en liste med forslag til aktuelle temaer fra veiledere i emnet AAR4874 Teori og metoder for masteroppgave høsten 2021. Det ble gjort en utvelgelsesprosess fra forskeren for å komme nærmere en spesiell tematikk. Deretter ble det gjort flere søk på internett for å finne ut av hva som kunne vært mest interessant. For å spisse problemstillingen og forskningsspørsmålene ble det avholdt møte med veileder. Problemstillingen har i ettertid blitt omformulert flere ganger. Utarbeidelsen av den gjeldende problemstillingen beskrives som en iterativ prosess, hvor formulering og fremgangsmåte blir endret i takt med forskernes innsikt i masteroppgavens tema og etter hvert som nye funn har blitt innhentet. Utarbeidelsen og endringene av problemstilling har skjedd i dialog med veileder. Masteroppgavens problemstilling kan kategoriseres som en beskrivende problemstilling som ønsker å beskrive utbyggeres perspektiver på leilighetsnormen i Oslo.

3.1.2 Design og databehov

Videre i forskningen er en nødt til å se på hvilke undersøkelsesdesign som skal brukes for å innhente relevant informasjon. Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011) deler undersøkelsesdesign inn i tre forskjellige kategorier: eksplorativt (utforskende), deskriptivt (beskrivende), og kausalt (årsak-virkning). Det vil i masteroppgaven bli brukt et eksplorativt undersøkelsesdesign, og det vil derfor ikke bli gått mer inn på de to siste kategoriene i denne oppgaven.

3.1.2.1 Eksplorativt

Eksplorativt undersøkelsesdesign har som formål å utforske temaet nærmere (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2011). Ved bruk av eksplorativt design vil det være naturlig å først undersøke om det allerede finnes data eller informasjon om emnet gjennom et litteraturstudie, før en går i gang med å innhente egne data gjennom intervjuer, fokusgrupper eller andre kvalitative analyser.

Kvalitativ metode er noe som brukes i både samfunnsforskning og i praktiske analyser. Kvalitativ data innhentes ofte gjennom primærdata, og kan skaffes på flere forskjellige måter som for eksempel gjennom kommunikasjon, observasjon eller dokumentanalyse (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2011).

Under forskningen er det ønskelig å først og fremst innhente kvalitative data gjennom kommunikasjon. En forutsetning for å lykkes ved innhenting av primærdata er utarbeidelse av strukturerte skjemaer som for eksempel gjennom en intervjuguide. Motsetningen til strukturert kommunikasjon finner vi i observasjon eller kommunikasjon med åpen interaksjon. Ved å blande sammen disse to formene vil man sitte igjen med et semistrukturert intervju, hvor du både følger skjematiske spørsmål, men også har åpen interaksjon for å få mest mulig ut av intervjuobjektet. Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011) argumenterer for at fullstendighet er avgjørende i forbindelse med kvalitativ datainnhenting. Dette for at forskeren skal få en forståelse av sammenheng, men også en god beskrivelse av det en er ute etter å finne.

En av de mer kjente måtene å tilegne seg kvalitativ data er gjennom individuelle dybdeintervjuer, noe som er ønskelig å gjennomføre i denne forskningen. En betingelse for at individuelle dybdeintervjuer skal fungere er at intervjuobjektet har personlige erfaringer, meninger eller har interesse for forskningen, ifølge Gripsrud, Olsson og Silkoset (2011). På en annen side er individuelle dybdeintervjuer svært tidskrevende. Hvis det utføres 15 dybdeintervjuer med en times varighet, vil det være 15 timer med materiale som skal tolkes, analyseres og ses i sammenheng med forskningen.

3.1.3 Datainnsamling

Datamaterialet som er innhentet i forbindelse med masteroppgaven er innhentet gjennom litteratursøk, dokumentanalyse og dybdeintervju. I dette kapitlet er de ulike metodene som er benyttet for innhenting av data gjennomgått. I tillegg vil det bli redegjort for hvilke kriterier som er benyttet i utvelgelsesprosessen i de ulike metodene.

3.1.3.1 Litteraturstudie

Arbeidet med masteroppgaven startet med en litteraturstudie. En gjennomgang av relevant litteratur på temaet ble gjort for å avdekke relevant teori og forskning og gir et bredt teoretisk grunnlag som legger rammene for videre arbeid (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). En litteraturstudie er blitt vurdert som nødvendig i en startfase av arbeidet med masteroppgaven for å opparbeide kunnskap om temaet og for å få oversikt over eksisterende forskning. Ved bruk av søkemotorene Google Scholar, Oria og NTNU Open har det blitt gjort et systematisk litteratursøk på internett sammen med en gjennomgang av litteratur i NTNU sine biblioteker. Det er lagt vekt på å gjennomgå norske studier da dette er vurdert å være mest relevant for temaet i oppgaven.

I den innledende delen av litteratursøket gir søkeordene et relativt høyt antall treff og det blir avdekket hvilke søkeord som fungerer godt. De relevante søkeordene ble videre brukt for innhenting av litteratur. På grunn av tidsbegrensninger er det satt søkelys på å finne de mest relevante kildene ved å begrense omfanget i søkeresultater som hjelp til å prioritere. Det er også benyttet kjedesøk gjennom relevante tidligere masteroppgaver for innhenting av teori. Litteraturstudiet er gjennomført med et fokus på å innhente relevante, pålitelige og valide informasjonskilder.

3.1.3.2 Utvelgelse av litteratur

Utvelgelsen av kilder er sentralt i forbindelse med litteraturstudier (Jacobsen, 2015). En litteraturstudie er en sekundærkilde, derfor må kilden vurderes grundig ut fra valgte vurderingskriterier. Litteratur funnet på søkeplattformene Oria, Google Scholar og biblioteker, samt vitenskapelige artikler fra litteratursøk er benyttet i denne oppgaven. I utvelgelsesprosessen av relevant litteratur fra litteratursøk ble først tittel vurdert opp mot oppgavens problemstilling. Tittelen sammen med publiseringsdato, utgiver og forfatter ble vurdert for å avgjøre om litteraturen var egnet til formålet. Kildene som ble funnet egnet ble så undersøkt nærmere ved å lese abstrakt og sammendrag for å avgjøre om den kunne brukes i arbeidet med oppgaven.

3.1.3.3 Dokumentanalyse

Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) omtaler dokumentanalyse som en analyse av kvalitative data gjennom innhenting av sekundærdata. På den måten blir innhentet informasjon fra tidligere studier benyttet for å svare på problemstillingen i en masteroppgave. Relevante analyser for oppgaven er dokumenter som gjelder lovgivning og retningslinjer til størrelseskrav,

oversikt over boligtilbud og informasjon rundt befolkningssammensetning i byområder. Dokumentanalysen fungerer som et supplement til innhenting av egne data gjennom intervju. Ved bruk av ferdig utarbeidede dokumenter er det allerede blitt gjennomført en utvelgelsesprosess av registrerte data ved den opprinnelige forskningen (Jacobsen, 2015). Dette sammen med en holdning om at man må være kritisk til hvilke kilder man benytter seg av i dokumentanalysen gjør arbeidet med dataen lettere og mer oversiktlig.

3.1.3.4 Valg av dokumenter

Dokumentene som er benyttet er litteratur som omhandler oppgavens tema. Det er funnet to evalueringer av leilighetsnormens påvirkning fra dens inntredelse i 2007. En evaluering gjennomført av utbyggere og en fra kommunen.

Tabell 4: Informasjon om dokument 1 i dokumentanalysen

Dokument 1	
Tittel	Utviklingen på boligmarkedet i Oslo – Etter bystyrets nye leilighetsnorm i 2007
Forfatter(e)	OBOS, Selvaag Bolig, JM, Backe, Veidekke, NCC, Naturbetong, Eiendomsplan, USBL, Sørenga Utvikling, AF Gruppen og Urbanium.
Utgiver	Obos
Utgitt	1. november 2012
Type	Rapport
Formål	Evaluere effekten av leilighetsnormen for utbyggere i Oslo fra 2007-2012

Tabell 5: Informasjon om dokument 2 i dokumentanalysen

Dokument 2	
Tittel	Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm
Forfatter(e)	Hogne Hove
Utgiver	Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Utgitt	12. August 2016
Type	Rapport
Formål	Evaluering av bruk og effekt av leilighetsnorm

3.1.4 Dybdeintervju

Ifølge Tjora (2017) er formålet med kvalitativ forskning å skape en situasjon som åpner for en relativ fri samtale som kretser rundt forhåndsdefinerte temaer. Dybdeintervju er den mest vanlige metoden for informasjonsinnhenting av kvalitativ data. I arbeidet med å besvare masteroppgavens problemstilling er det funnet relevant og hensiktsmessig å gjennomføre kvalitative dybdeintervjuer. Det er gjennomført intervjuer med flere aktører innen boligutvikling i indre byområdet i Oslo og i bransjeorganisasjoner. I planleggingen av dybdeintervjuene var det hensiktsmessig å tilpasse intervjuform og innhold til hvert enkelt intervjuobjekt (Kvale og Brinkmann, 2015). Dette ble gjort for å få mest mulig relevant informasjon fra hvert gjennomførte intervju. For å tilpasse innhold og form til intervjuobjektene ble det gjort grundige forberedelser for å vite hvilken tilnærming som vil lønne seg på de ulike intervjuobjektene og hva man ønsker å oppnå ved det gitte intervjuet. Det å sette seg inn i hvem som skal intervjues, deres rolle og tilegne seg kunnskap om hvordan deres informasjon kan bidra til forskningsarbeidet ble avgjørende.

Dette arbeidet resulterte i en intervjuguide som ble sendt til intervjuobjektene i forkant av intervjuet slik at de fikk tid til å lese gjennom og forberede seg til intervju. Intervjuguiden ble utarbeidet etter prinsippene Jacobsen (2015) og Tjora (2017) legger frem i sin litteratur om

metode og dataanalyse. Der starter intervjuet med enkle introduksjonsspørsmål for å skape trygghet, videre beveger spørsmålene seg over i en mer gravende og komplisert retning rundt intervjuets tematikk. Dybdeintervjuet skal få frem intervjuobjektets personlige erfaringer og virkelighetsforståelse. Tjora (2017) beskriver videre at spørsmålene som stilles må gi mulighet til utdyping, innspill og utredelse av egne erfaringer samt en mulighet for oppfølgingspørsmål. Avslutningsvis skal det settes av tid til å redegjøre for videre arbeid og hvordan informasjonen behandles, oppklaring av uklarheter i intervjuet og tilbakemeldinger. Intervjuguiden ble brukt som utgangspunkt for alle intervjuene, men rekkefølge på spørsmålene varierte. Spørsmål og oppfølgingspørsmål ble valgt etter hvilke temaer intervjuobjektene tok opp underveis og hva som følte naturlig å spørre om for å følge opp.

3.1.4.1 Utvelgelse av intervjuobjekter

Jacobsen (2015) påpeker at utvelgelsesprosessen av intervjuobjekter har stor betydning for oppgavens troverdighet og pålitelighet. Gjennom grundig gjennomgang av teori er grunnlaget for å gjøre en god utvelgelsesprosess styrket. De kvalitative intervjuene skal belyse problemstillingen fra forskjellige sider og gjennom strategiske utvelgelser skal intervjuobjektene sammen representere hele spekteret av synsvinkler som kan gi relevant personlig empiri til oppgaven. Forholdet mellom antall deltagere i utvelgelsesprosessen og utviklingen av intervjuguide tilpasses og baserer seg på at flere intervjuobjekter vil føre til bredere tilgang på data, mens færre intervjuobjekter vil kreve et mer omfattende intervju og analysearbeid (Kvale & Brinkmann, 2015).

Forskerne satt kriterier til at intervjuobjektene skal være ansatte i store og mellomstore bedrifter som jobber innenfor boligutvikling i Oslo. Det var ønskelig at intervjuobjektene har relevant erfaring knyttet til problemstillingens spørsmål. Det ble derfor forsøkt å finne de ansatte i hver enkelt bedrift som innebar denne erfaringen og som jobbet med dette til daglig. Samtidig var det ønskelig å finne intervjuobjekter med ulik bakgrunn og stilling, for å belyse alle involverte perspektiver og for å få et mest mulig representativt bilde av boligutviklernes holdninger. Intervjuobjektene er også fordelt på ulike bedrifter, dette for å få bredere perspektiv i forskningen. Denne utvalgsstrategien er definert av Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) som et stratifisert utvalg, hvor forskerne først konstruerer kategorier basert på sentrale kjennetegn og deretter rekrutterer informanter med disse kjennetegnene. I utvelgelsesprosessen ble det gjort søk for å finne aktuelle bedrifter innenfor boligutvikling i Oslo. Bedriftene som ble funnet relevante og representative for oppgaven ble kontaktet på e-post, SMS eller telefon. Intervjuobjektene ble hentet inn enten via direkte kontakt med personen eller via videresending

innad i bedriften til mer passende ansatt for intervjuet. Ifølge Jacobsen (2015) bør forskerne spesifisere inkluderings- og ekskluderingskriterier.

På bakgrunn av oppgavens omfang og begrensninger ble reguleringsmyndigheter og politikere ekskludert fra utvalget som ble intervjuet. Omfanget av datainnsamlingen er stor, og dersom reguleringsmyndigheter og politikere skulle vært inkludert ville dette blitt enda mer omfattende og tidskrevende. En svakhet i oppgaven vil derfor bli at det kun er boligbyggere som har blitt intervjuet, og at det ikke vil være noen politikere eller personer som jobber i den offentlige sektor som har fått uttalt seg om problemstillingen.

3.1.4.2 Gjennomføring av intervju

Samtlige intervjuer ble gjennomført over den digitale møteplattformen Microsoft Teams. Det ble valgt å gjennomføre digitale intervjuer for å gjøre det mest mulig effektivt både for forskere og intervjuobjekter. Den fysiske avstanden fra Trondheim til Oslo bidro til at digital løsning ble benyttet. Innledningsvis i intervjuet ble det informert om at intervjuobjektene ville bli fullstendig anonymisert i masteroppgaven, både som enkeltperson og som bedrift. Det ble også spurt om intervjuobjektene aksepterte lydopptak av intervjuene som hjelp til transkriberingsarbeidet i ettertid. Transkriberingen ble gjort så fort som mulig etter intervjuet var gjennomført og ble gjort ordrett etter lydopptak. Dette for å sikre at korrekt datamateriale og direkte sitater. Intervjuene var lagt opp til å ha en varighet på 30-45 minutter, men lengden varierte fra intervju til intervju. Lengden kunne variere etter hvor utfyllende, relevant og konkret intervjuobjektene svarte. Enkelte svarte veldig konkret på akkurat det som ble spurt om mens andre svarte lengre og kunne trekke sammenhenger for å få synspunkter ut over intervjuguidens spørsmål. Forskerne mener dette har vært nyttig for arbeidet og gitt dataene ekstra dybde. Det har blitt gjennomført 10 intervjuer med varighet fra 25 til 46 minutter. Totalt ble det gjennomført 5 timer og 40 minutter med intervju. Arbeidet med intervjuopprosess, transkribering og analyse har vært omfattende og tidkrevende.

Tabell 6: Liste over intervjuobjekter

Intervju	Rolle	Varighet
1	Markedssjef	42 min
2	Akkvisisjonsansvarlig	28 min
3	Prosjektutvikler	36 min
4	Økonom	25 min
5	Administrerende direktør	35 min
6	Investeringsdirektør	25 min
7	Konserndirektør	41 min
8	Fagsjef	32 min
9	Administrerende direktør	30 min
10	Konserndirektør	46 min
Totalt		340 min

3.1.5 Datanalyse

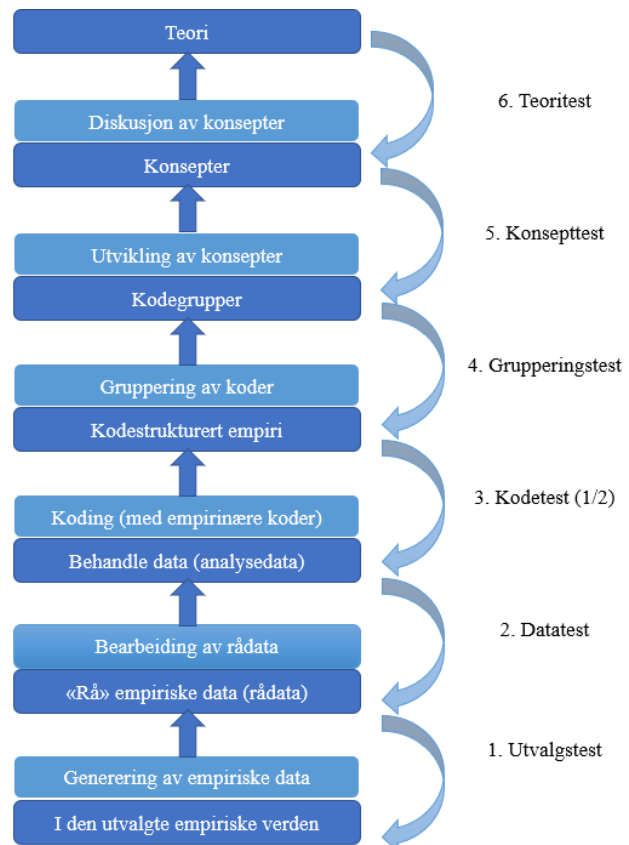
For å hente ut relevant informasjon til masteroppgavens resultat og analysedel vil det bli benyttet en stegvis-deduktiv induktiv metode. Dette vil redusere den eventuelle usikkerheten som ligger i en så omfattende informasjonsinnhenting (Jacobsen, 2015). Dette verktøyet vil lede forskeren gjennom prosessen, steg for steg.

Datainnsamlingen ga store mengder rådata i form av de 10 dybdeintervjuene som ble avholdt. Datamaterialet som ble innhentet ble så forenklet og strukturert. Ifølge Jacobsen (2015) fører en kvalitativ analyse til fire innhold: dokumentere, utforske, systematisere og kategorisere, og sammenbinde. Grunnet de store mengder data som ble innhentet gjennom intervjuene var det nødvendig å trekke ut den mest relevante informasjonen fra datamaterialet.

En nødvendighet for å kunne analysere intervjuene på en god måte er å transkribere disse (Jacobsen, 2015). Etter intervjuene ble avholdt ble de transkribert ordrett i sin helhet fra lyd- og

videoopptakene. Tjora (2017) påpeker at transkribering vil få frem essensen av materialet og legge til rette for idegenerering basert på intervjuene. Materialet vil da også bli mindre omfattende og mer konkret å behandle. Figur 8 viser stegene som skal gjennomgås i en stegvis-deduktiv induktiv metode.

Etter innsamling og transkribering av datamateriale ble dette systematisert. Dette ble gjort ved å ha egne dokumenter for hvert enkelt intervju, for å kunne se på enkeltintervjuer. Samtidig ble det laget dokumenter for hvert spørsmål med svar fra alle intervjuobjektene. Dette ble gjort for å skape en bedre oversikt over datamaterialet, og enklere kunne sammenligne svar fra intervjuobjektene opp mot hverandre.



Figur 8: Stegvis-deduktiv induktiv metode. Egenprodusert med inspirasjon fra Tjora (2017)

3.1.6 Evaluering av metode

Det er viktig at en tenker på, og reflekterer rundt innsamling og beslutninger som tas underveis i forskningen. Jacobsen (2015) tar opp intern gyldighet, overførbarhet (ekstern gyldighet), pålitelighet (reliabilitet) og forskningens kvalitet som viktige aspekter for å få en god undersøkelse. Det vil videre redegjøres for hva som menes med begrepene, og hvordan en kan øke kvaliteten på forskningen gjennom kriteriene.

3.1.6.1 Intern gyldighet

Intern gyldighet handler om at funnene oppfattes som riktige (Jacobsen, 2015). Et viktig aspekt for at dataene skal oppfattes som korrekt er at funnene gjenspeiler virkeligheten.

En vanlig feil som gjøres i forskningen er at forskerne blir naive og stoler for mye på intervjuobjektene, selv om alle funnene fra intervjuer ikke nødvendigvis trenger å gjenspeile virkeligheten. For å øke forskningens interne gyldighet, har det blitt hentet inn flere intervjuobjekter fra forskjellige organisasjoner. Det har også blitt gjort en omfattende litteraturstudie og dokumentanalyse for å sikre at dataene gjenspeiler virkeligheten.

Ved et bredere utvalg av intervjuobjekter vil det også gi rom for å sammenligne intervjuobjektene svar. Dersom et intervjuobjekt gir en annen informasjon enn alle andre er det viktig som forsker å drøfte dette, og se på kildens evne til å avgi korrekt informasjon. Dersom alle intervjuobjektene svarer det samme, betyr ikke det nødvendigvis at gyldigheten kan klassifiseres som høy (Jacobsen, 2015). Det er derfor viktig at man som forsker tar tak i de ulikhetene som en finner i forskningen, og diskuterer denne. Det er summen av alle svar fra kildene som vil gi den mest riktige beskrivelsen av forskningen, ifølge Jacobsen (2015). For å sikre at alle respondentenes svar, både likheter og ulikheter kommer frem i oppgaven er alle intervjuene transkribert ordrett fra kilden. På denne måten vil en lettere kunne tolke dataene med høyere intern gyldighet. De fleste funn fra intervjuene samsvarer med hverandre i denne forskningen, selv om det er elementer som kan være forskjellige.

Informasjon fra flere uavhengige kilder gir en gyldig beskrivelse av fenomenet – Jacobsen, 2015

Forskerne bør også vurdere hvilke kunnskaper respondenten innehar, og at en vanligvis vil kunne stole mer på en respondent som kan mye om temaet, fremfor en som er fersk (Jacobsen,

2015). For å sikre at dette kriteriet har blitt opprettholdt har det i størst mulig grad blitt hentet inn respondenter som sitter i lederposisjoner, og som jobber med dette hver dag. Intervjuguide ble også sendt på e-post på forhånd slik at intervjuobjektet kunne si ifra dersom de ikke var rette personen å prate med.

Alle intervjuobjektene var førstehåndskilder med egne erfaringer tilknyttet temaet. Det har i oppgaven blitt valgt å anonymisere intervjuobjektene. Dette for at de skulle kunne prate fritt med egne tanker, uten å være redd for å svekke sitt eller firmaets omdømme. På den måten vil intervjuobjektene kunne diskutere friere uten konsekvenser. Forskerne mener at dette er med på å styrke oppgavens validitet, selv om det ikke var sensitive eller personlige temaer i intervjuguiden.

Videre i forskningen ble datamaterialet fra intervjuene sammenlignet med funnene gjort i dokumentanalysen. Dette for å både sikre oppgavens interne gyldighet, men også for å kvalitetssikre funn og utsagn fra intervjuobjektene. Funnene fra intervjuobjektene samsvarer godt med boligbyggerne sin rapport fra 2012 i dokumentanalysen, men er noe forskjellig fra rapporten til PBE fra 2016.

Ettersom store deler av funnene i intervjuene samsvarer med hverandre og dokumentanalysen, er det grunn til å tro at funnene i denne forskningen har høy intern gyldighet.

3.1.6.2 Overførbarhet (ekstern gyldighet)

Den eksterne gyldigheten dreier seg om i hvilken grad funnene fra forskningen kan generaliseres til andre undersøkelser enn det man faktisk har undersøkt (Jacobsen, 2015). Generaliseringen kan komme gjennom to former: teoretisk og fra utvalg til populasjonen. Forskingen som er gjort i denne oppgaven er kvalitativ og gir ifølge Jacobsen (2015) en teoretisk generalisering. Det som er vanskeligere med en kvalitativ oppgave er generalisering i form av utvalg til populasjon. Utvalget av intervjuobjekter i forskningen er valgt på grunn av at deres bakgrunn er interessant, eller at de kan komme med god informasjon. Dette gjør det vanskelig å påstå at dette er representativt for en større populasjon.

Forskerne hadde i tillegg til intervjuer med utbyggere også tenkt å gjennomføre intervjuer med offentlige ansatte eller politikere. Dette ble som tidligere nevnt valgt bort på grunn av oppgavens omfang. Dette er en svakhet i oppgaven, men forskerne mener fremdeles at datainnsamlingen har høy ekstern gyldighet grunnet intervjuobjektene kompetanse og utvalgets størrelse. Underveis i datainnsamlingen opplevde forskerne at flere av respondentenes svar var sammenfallende, og dette er ifølge Jacobsen (2015) et tegn på at forskningen mer eller

mindre gjelder for alle. Det forskerne spesielt opplevde en metning på var når det kom til om leilighetsnormen som verktøy ble brukt riktig, om leilighetsnormens innvirkning på investeringslyst til utbygger, samt normens effekt på boligkjøpere.

Med 10 dybdeintervju er det allikevel ikke et høyt nok antall respondenter til at funnene kan generaliseres til en større populasjon, men funnene vil gi en god indikasjon. Jacobsen (2015) argumenter for at det er tre utvalg som øker muligheten for generalisering: det typiske utvalget, spredning og minst sannsynlige enheter. Forskningens spredning er tatt hensyn til ved å intervju respondentene fra forskjellige organisasjoner som ikke har tilknytning til hverandre, og flere av disse har også forskjellige roller internt i sine respektive organisasjoner. Som nevnt tidligere kunne spredningen vært enda bredere ved å intervju noen offentlige ansatte eller politikere angående tematikken.

Forskningen har ikke et høyt nok antall enheter til at en statistisk kan generalisere funnene. Funnene gir likevel en pekepinn på nåværende situasjon, og kan være overførbar til liknende forskning om leilighetsnormen i Oslo.

3.1.6.3 Pålitelighet (reliabilitet)

Pålitelighet ser på om selve undersøkelsen har skapt de resultatene forskningen har kommet frem til (Jacobsen, 2015). Funnene i forskningsprosessen er avhengig av undersøkelsesopplegget, datainnsamlingen og dataanalyse. Det må i den sammenheng vurderes om forskningsprosessen har blitt påvirket, og eventuelt i hvor stor grad den har blitt påvirket.

Ifølge Jacobsen (2015) vil undersøkelsesobjektene bli utsatt for stimuli og signaler, og at dette er noe som respondentene reagerer på. Intervjuene ble gjennomført digitalt via Microsoft Teams, noe som gjør det mer utfordrende for forskerne å lese kroppsspråk, samt uttrykke dette. På en annen side kan det tenkes at digitale intervjuer gir mindre påvirkning på respondentene da forskerne heller ikke får uttrykt kroppsspråk. En annen faktor er at respondentene muligens kan føle seg tryggere og friere til å svare akkurat hva de mener bak skjermen, fremfor i et ansikt-til-ansikt-møte.

Forskningens pålitelighet kan også påvirkes i forbindelse med registrering og analyse av innsamlet data (Jacobsen, 2015). Feilregistrering forekommer oftest dersom forskeren har vært slurvete i arbeidet med registrering av analyse. Feilene skjer gjerne ved feil i registrering av data, eller ved kategorisering av funnene i dataanalysen. Jacobsen (2015) argumenterer videre for at datamateriale aldri vil bli bedre enn det forskerne klarer å registrere, uavhengig av hvor relevant informasjon som blir innsamlet. For å sikre at dataene ble innsamlet korrekt ble både

videosamtalene tatt opp på PC med lyd og bilde, samt lydopptak ved telefon ved siden av. I etterkant av intervjuene ble disse transkribert ordrett. Dette er med på å styrke påliteligheten til forskningen, og funnene som fremkommer.

For å redusere muligheter for feilanalyse i datamaterialet ble det opprettet flere dokumenter i forbindelse med koding og kategorisering av funnene. En sentral del av forskningen er å kategorisere funnene for å kunne se sammenhenger mellom funn fra de forskjellige intervjuobjektene. Det ble derfor opprettet dokumenter for hvert spørsmål for å lettere kunne sammenligne svarene til respondentene, samtidig som det var egne separate dokumenter for hvert intervjuobjekt for å lettere kunne se sammenheng i funnene til den enkelte.

3.1.7 Etiske vurderinger

Clark, Foster og Bryman (2019) viser til at etikk blir sett på som et sett regler og standarder som enkeltpersoner og samfunn må opprettholde. Gjennom forskningen er det viktig å unngå misforståelser og å feilaktig tolke informasjon. Som forsker er det ifølge Clark, Foster og Bryman (2019) viktig å ha fokus på elementene: informert samtykke, personvern, skade, bedrag, anonymitet og konfidensialitet, i et kvalitativt intervju.

I e-postutveksling før intervjuene ble det informert om at intervjuet ville bli anonymisert, samt at det ble sagt ifra om i begynnelsen av intervjuet. Det ble også spurt om det var greit at det ble tatt lydopptak og skjermopptak av intervjuprosessen. Alle intervjuobjektene godkjente dette. Som forskere har en også plikt til å respektere respondentens personvern, og dette blir gjort gjennom anonymisering av intervjuobjektene. Det eneste som kommer frem i oppgaven er respondentenes stillingstittel, men hverken navn, kjønn, alder eller organisasjon kommer frem slik at respondentene ikke kan identifiseres.

4 Resultat

4.1 Tidligere litteratur

I dette kapitlet vil det bli redegjort for tidligere litteratur som omhandler leilighetsnormen. Det er gjennomført to omfattende evalueringer av leilighetsnormen etter dens inntredelse i 2007. En evaluering utarbeidet av flere sentrale utbyggere i Oslo fra 2012 og Plan- og bygningsetatens evaluering fra 2016.

4.1.1 Oslo-utbyggeres rapport fra 2012

Ved leilighetsnormens inntredelse i 2007 ble det satt nye premisser for boligutviklere i Oslo indre by. Rapporten *Utviklingen på boligmarkedet i Oslo* fra de største utbyggerne i Oslo fra 2012 kom som et svar på kommunens retningslinjer og som en følge av kross kritikk av normen over flere år. Bak rapporten står sentrale utbyggere i Oslo, bestående av OBOS, Selvaag Bolig, JM, Backe, Veidekke Eiendom, NCC, Naturbetong, Eiendomsplan, USBL, Sørenga Utvikling, AF Gruppen og Urbanium (Boligbyggere 2012).

Rapporten beskrev at etterspørselen etter mindre boliger var stadig økende og at etterspørselen etter de minste leilighetene var størst (Boligbyggere 2012). Leilighetsnormens krav om leiligheter på over 80 kvadratmeter medfører at det ikke kan bygges to leiligheter på 40 kvadratmeter, utbyggerne argumenterte for at tiltakene som var ment for å legge til rette for barnefamilier var et stort hinder for boligutbyggingen og bidro til å øke mangelen på småleiligheter i indre by. Det ble påstått at utbyggingen av store leiligheter ville føre til redusert boligutbygging og bidra til å stoppe utbygging på sikt.

I rapporten argumenterte utbyggerne videre for at et økt service- og kulturtilbud samt nærhet til arbeidsplassen er faktorer som påvirker veksten av barnefamilier i indre by heller enn leilighetsnormen i seg selv (Boligbyggere, 2012). Utbyggerne påpeker at leilighetsnormen fører til at det bygges boliger slik politikere ønsker fremfor hva markedet etterspør.

Boligbyggere (2012) påpekte også hvilken effekt utbyggerne mente leilighetsnormen ville ha på boligprisene i Oslo:

«Bystyrets nye leilighetsnorm innebærer at halvparten av alle nye boliger som bygges i indre by i Oslo har en salgspris på om lag 4 mill. kroner (50 000 kr per m²). Man skal ha relativt god inntekt for å kunne kjøpe en bolig til 4 mill. kroner. Mange av småbarnsfamiliene, som er målgruppen for bystyrets nye norm, er ikke i denne gruppen» (Boligbyggere 2012).

Avslutningsvis gir rapporten en rekke anbefalinger til endringer på leilighetsnormen fra 2007 (Boligbyggere 2012). Liberaliseringen fra 2013 svarte til en viss grad på anbefalinger som ble gitt i utbyggernes rapport året før. De nye retningslinjene i normen gikk dog ikke like langt i liberaliseringen som rapporten hadde anbefalt.

4.1.2 Plan- og bygningsetatens evaluering fra 2016

Den andre evalueringen som skal sees på i dette kapittelet er Plan- og bygningsetatens (PBE) evaluering fra 2016 (PBE 2016). Evalueringen ble gjennomført på oppdrag fra boligvekstutvalget og byrådet. Bakgrunnen for evalueringsarbeidet var følgende tre hypoteser:

1. En økning i barnefamilier i norm-området sammenliknet med utenfor
2. En økning i leilighetsstørrelse i nærområdet sammenlignet med Frogner og ytre by
3. At leilighetsnormen er et egnet styringsverktøy i arbeidet med byggesaksbehandling

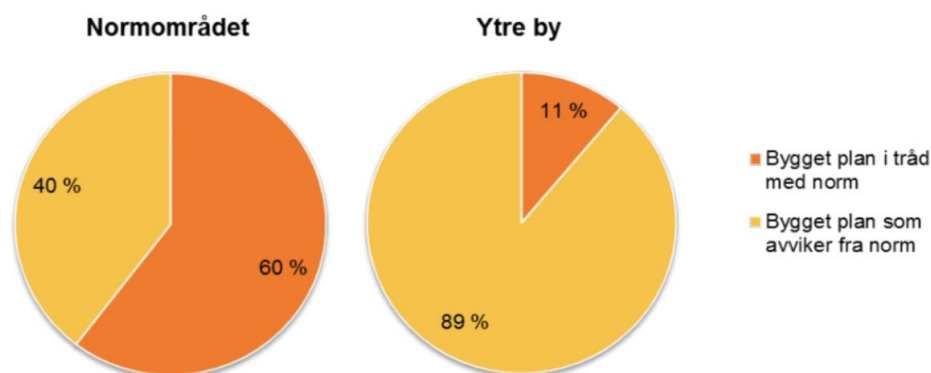
Arbeidet undersøkte leilighetsnormens effekter på utviklingen i leilighetsfordeling og demografi i indre by sammenlignet med ytre by. Bydel Frogner ble tatt for seg eksplisitt da dette området er det eneste i indre by uten leilighetsnorm. Reguleringsplaner og igangsettelsestillatelser fra 2007 til 2016 ble gjennomgått for å vurdere hvilken effekt leilighetsnormen har hatt på nybygg innenfor normområdet. Det ble også gjennomført intervjuer med saksbehandlere i Plan- og bygningsetaten for å undersøke hvordan normen anvendes i arbeidet med reguleringsplaner til nye boligprosjekter. Dette ble gjort for å undersøke i hvilken grad normen ble fulgt. Rapporten påpeker at dersom normen ikke anvendes i reguleringsplanen ville det heller ikke ha ønsket effekt på leilighetsfordeling.

Rapporten fra Plan- og bygningsetatens (2016) påpeker at leilighetsnormen blir fulgt i stor grad på nye boligprosjekter. Det kommer også frem at det er gitt fritak fra leilighetsnormen til en rekke prosjekter. Grunnlag for fritak fra leilighetsnormen var:

1. bygging som førte til økt variasjon i boligstørrelse
2. bevaring av kulturminner
3. ombygging av eksisterende bebyggelse
4. studentboliger eller omsorgsboliger
5. bygging på små tomter
6. bygg som fulgte normens intensjon/gammel plan

Det at prosjekter har fått innvilget unntak fra normen i reguleringsarbeidet illustrerer ifølge rapporten at leilighetsnormen blir håndhevet etter ordets rette betydning, som en norm (PBE 2016). Liberaliseringen i 2013 skulle gjøre det mer fleksibelt for utbyggere og unntakene viser at leilighetsnormens føringer er mindre begrensende enn forventet. Tallene hentet inn i arbeidet med rapporten viser at utbyggerne har benyttet seg av den økte fleksibiliteten etter liberaliseringen. Bakgrunnen for å gi prosjekter fritak var primært for å øke mengden småleiligheter i indre by. Selv om det ble gitt unntak fra normens krav i prosjekter for å øke mengden små leiligheter ble det ikke godkjent søknader på leiligheter under 35 kvadratmeter.

Tall fra rapporten viser at 60 prosent av reguleringsplanene til nye prosjekter innenfor Oslo indre by følger kravene fra leilighetsnormen, i ytre by viser tallene at det kun er 11 prosent som er innenfor de samme kravene (PBE 2016).



Figur 9: Bygget i tråd med leilighetsnorm i Oslo (PBE, 2016).

Det kommer også frem at andelen store leiligheter innenfor indre by har gått opp og andelen i ytre by har gått ned, den gjennomsnittlige boligstørrelsen har gått opp i indre by sammenlignet med Frogner og ytre by. Leilighetsnormens krav til at leiligheter ikke skal være under 35 kvadratmeter ser ut til å påvirke mer enn bare indre by da det bygges svært få leiligheter under dette i Oslo sett under ett. Basert på dette konkluderer rapporten med at normen har stor effekt på sammensetningen av nye boliger innenfor indre by. Funnene indikerer også at det er bygget færre småleiligheter på 35 kvadratmeter i nye prosjekter enn det utbyggere har anledning til. Det kommer frem at det har vært en utvikling på andel små leiligheter etter liberaliseringen i 2013 men at nivået ikke er på 35 prosent som er normens retningslinje.

Befolkningssammensetning ble også sett på i rapporten og det viser til en økning i andelen barnefamilier innenfor Oslo indre by sammenlignet med utenfor. Samtidig beskriver rapporten at det ikke kan fastslås med sikkerhet i hvilken grad dette kommer som en følge av leilighetsnormen.

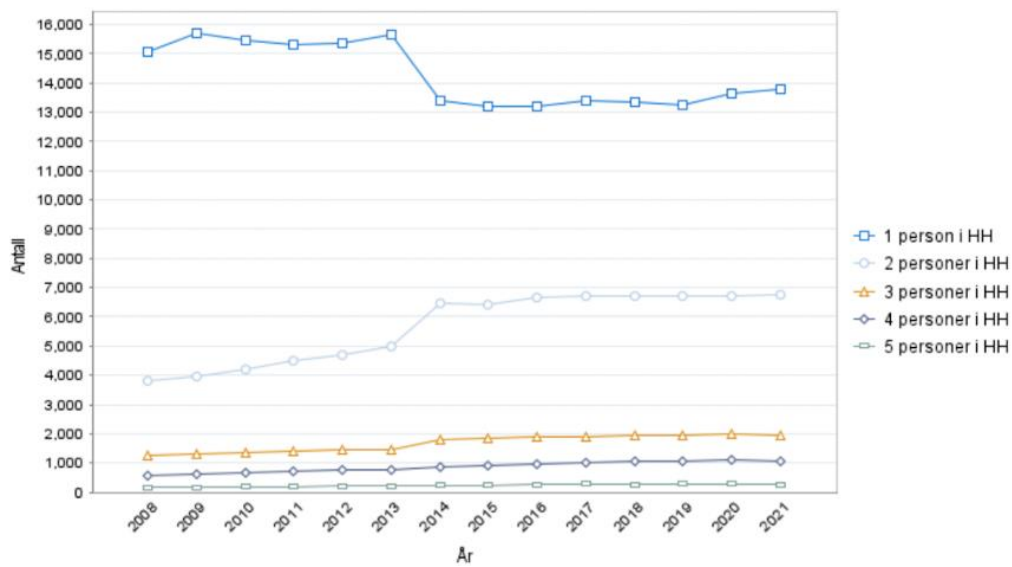
Plan- og bygningsetaten konkluderer i rapporten med at leilighetsnormen burde videreføres og at utbyggelse av mindre leiligheter ned mot 35 kvadratmeter heller burde prioriteres i ytre by.

4.1.3 Oslo Statistikkbank

Oslo kommune sin statistikkbank leverer tall på utviklingen av boligbygging og boligsammensetning i kommunens områder. Dette har vi sette på for å vurdere den faktisk registrerte utviklingen sammenlignet med det som kommer frem gjennom forskningen i masteroppgaven og i tidligere litteratur. Det har blitt sett på områdene innenfor leilighetsnormens gyldighetsområde og vi sammenligner dette med resten av Oslo.

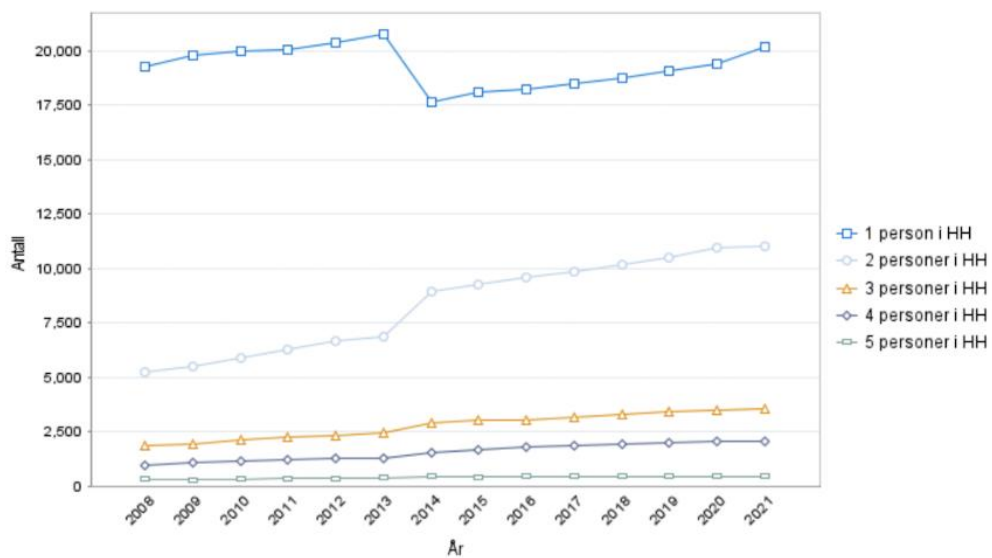
Statistikk fra de fire bydelene i Oslo indre by brukes for å se på utviklingen av antall personer per boenhet. Av tallene kan vi se at husholdninger med en person har hatt en jevn økning på Grünerløkka, gamle Oslo og Sagene og at den har holdt seg stabil på St. Hanshaugen. Felles for alle fire er at det er en dupp i antallet fra 2013 til 2014. Det er en kraftig økning i topersomshusholdninger fra 2013 til 2014 som kan sees i sammenheng med droppet på singelhusholdningen. Husholdningene med flere enn to personer har holdt seg relativt stille med en stabilt jevn økning over de siste 13 årene.

St. Hanshaugen



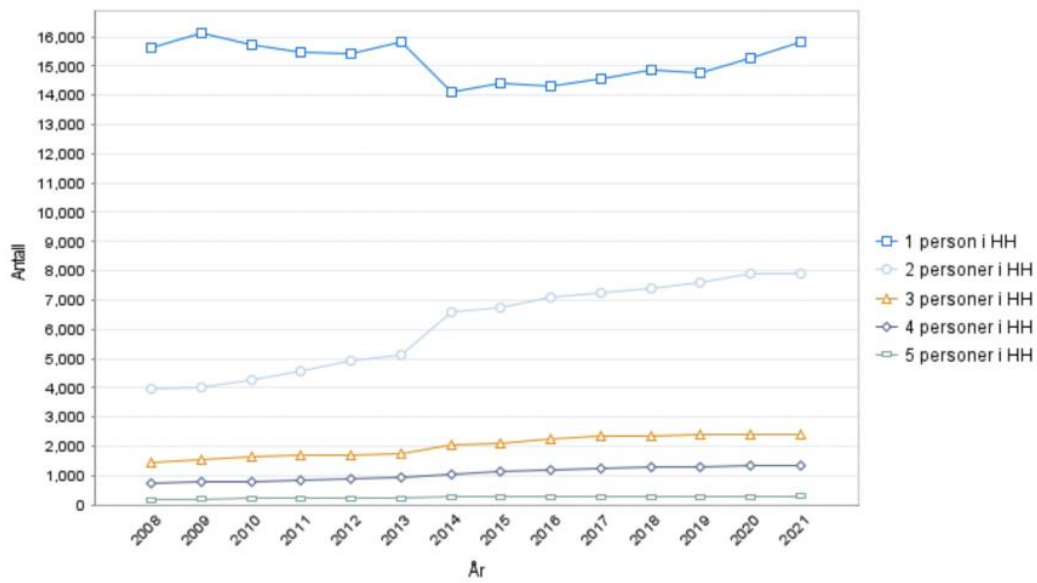
Figur 10: Husholdningssammensetning, St. Haugen (Oslo Kommune, u.å.-d).

Grünerløkka



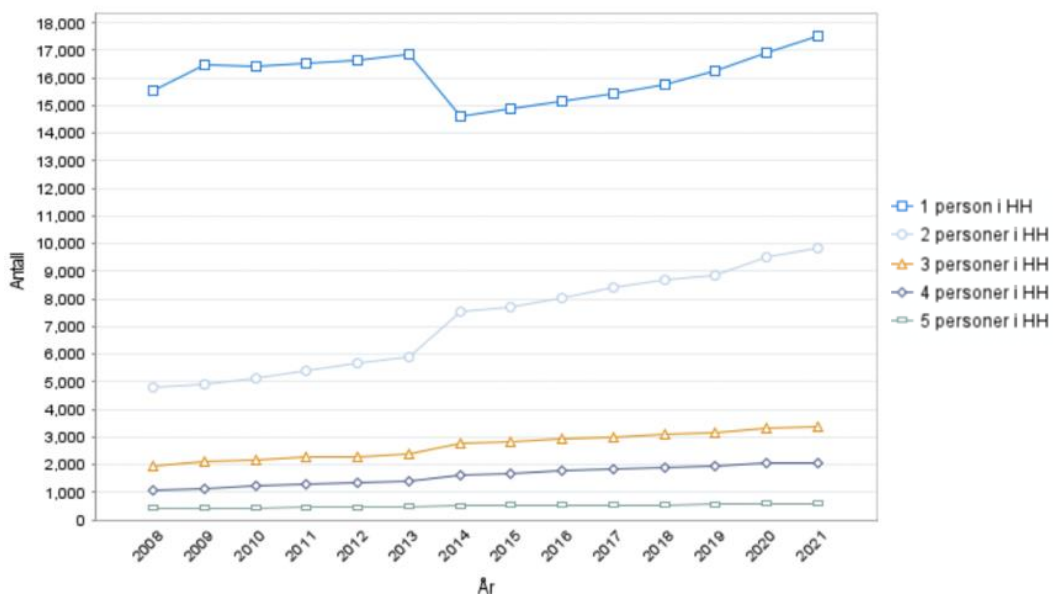
Figur 11: Husholdningssammensetning, Grünerløkka (Oslo Kommune, u.å.-d).

Sagene



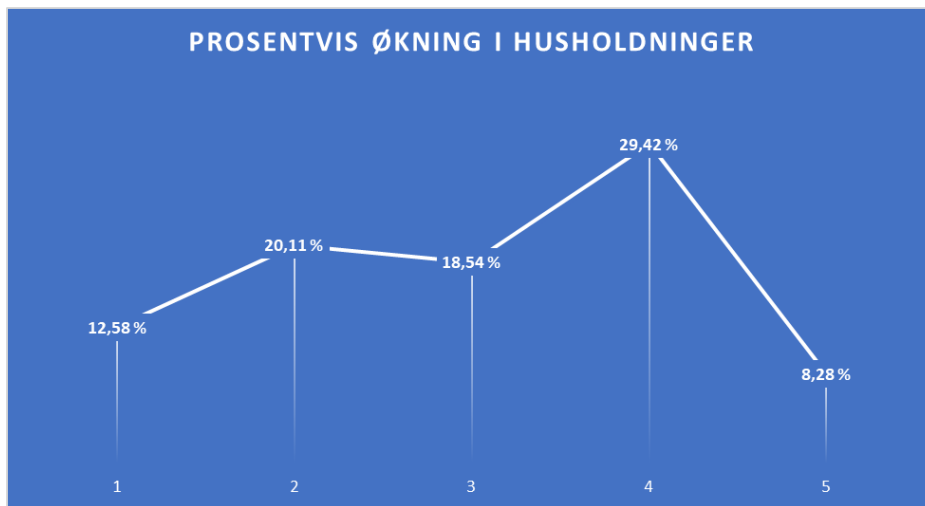
Figur 12: Husholdningssammensetning, Sagene (Oslo Kommune, u.å.-d).

Gamle Oslo



Figur 13: Husholdningssammensetning, Gamle Oslo (Oslo Kommune, u.å.-d).

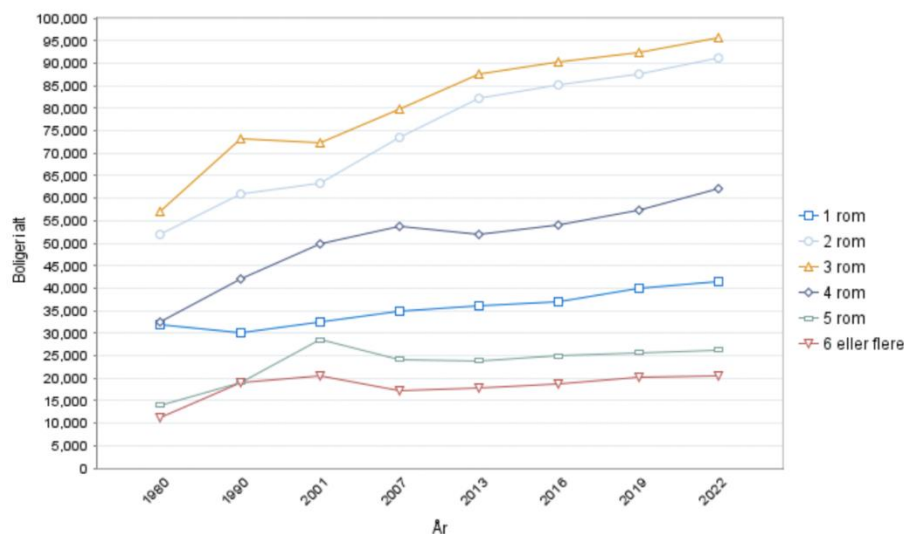
Videre er det gjort egne beregninger på prosentvis økning fra 2014 til 2021 av de forskjellige husholdnings sammensetningene i indre by for å kunne se om leilighetsnormen har fungert som tiltenkt (se vedlegg 1). Av figur 14 kommer det tydelig frem at det er en stor økning i de aller fleste husholdningstyper, men det er husholdninger med 4 personer har økt mest. Dette kan gi en indikasjon på at leilighetsnormen har fungert, men det er vanskelig å si om det er leilighetsnormen isolert sett som har ført til denne økningen.



Figur 14: Egne beregninger av endring i husholdningssammensetning i indre by

Antall boliger etter antall rom

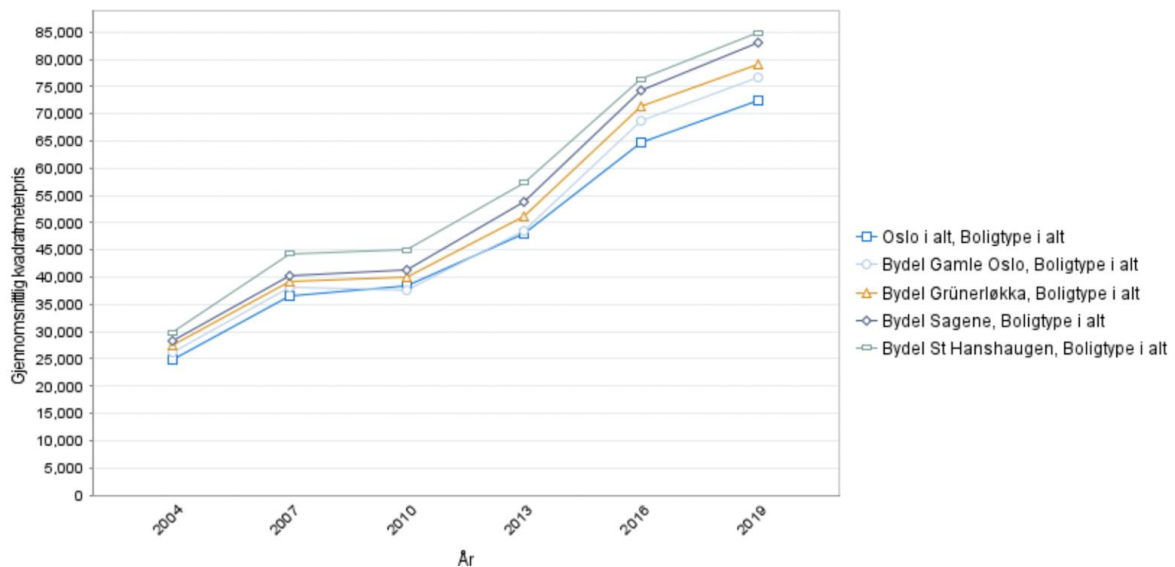
Statistikken viser antall boliger i Oslo fordelt på antall rom. Tallene viser til en kraftig økning av 2-, 3- og 4-roms sammenlignet med 1-, 5- og 6- roms.



Figur 15: Antall boliger etter antall rom i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

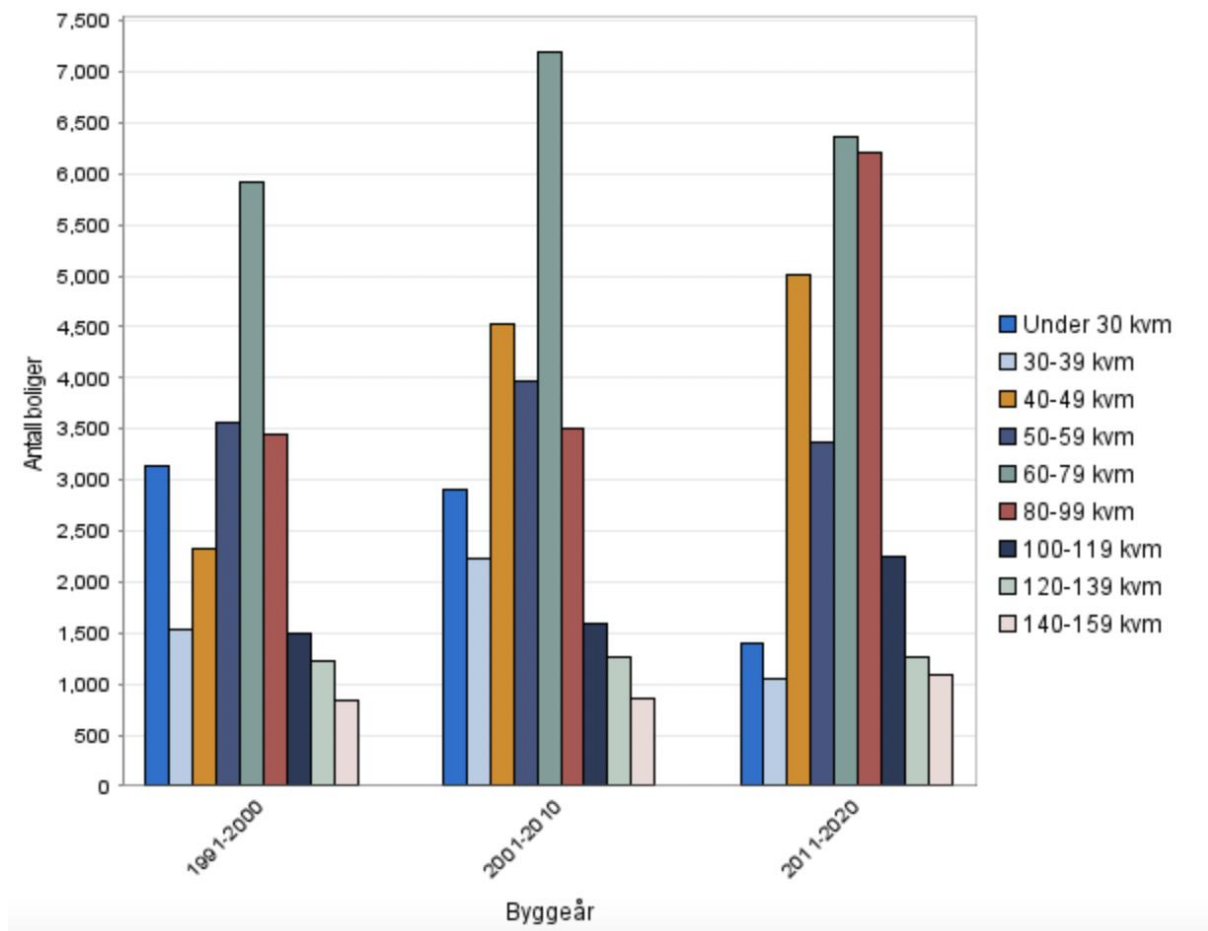
Figur 16 viser utviklingen av gjennomsnittlig kvadratmeterpris på solgte boliger innenfor spesifikke områder. I grafen sammenlignes utviklingen innenfor normområdet med solgte boliger i Oslo sett under ett. Utviklingen i normområdet viser en større vekst enn Oslo sett under ett. Veksten var ganske lik i årene frem til 2013 og derfra har prisene økt mer i normområdet.



Figur 16: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).

Antall nybygde leiligheter etter størrelse

Statistikken ser på utviklingen fra 90-tallet og til i dag. Vi kan se en utvikling både på andelen små og på store leiligheter som blir bygd. Det er en tydelig nedgang i leiligheter på under 30 kvadratmeter. under hele perioden og også en nedgang på leiligheter mellom 30-39 kvadratmeter. i senere tid. Det har vært en klar økning i antall leiligheter på mellom 40-49 kvadratmeter. og leiligheter mellom 50-79 kvadratmeter har holdt seg relativt stabilt i hele perioden. Den største utviklingen har vært for leiligheter mellom 80-99 kvadratmeter. Her ser man en økning fra ca. 3500 nybygde boliger fra 1991-2000 og også mellom 2001-2010, etter dette har det i perioden 2011-2020 blitt bygget over 6000 leiligheter i denne størrelsen.



Figur 17: Antall nybygde leiligheter etter størrelse i indre by (Oslo Kommune, u.å.-d).

4.2 Forskningsspørsmål 1

På hvilken måte opplever utbyggere at leilighetsnormen blir praktisert i reguleringsprosessen av nye boliger?

Alle utbyggerne er enige om at normen ikke blir praktisert som en norm, men nesten som en «absolutt regel». Den ene utbyggeren sier de har fått dispensasjon i et par prosjekter til å bygge ettromsleiligheter, men at disse da har vært rundt 40 kvadratmeter, men at det ikke har vært mulig å gjøre om leiligheten til toroms, grunnet byggets utforming.

En annen utbygger ser på leilighetsnormen som en prinsipiell politisk kamp, men mener normen blir brukt feil. Det blir uttalt at det leilighetsnormen er et feil verktøy for å oppnå den ønskede effekt, nemlig å få flere barnefamilier inn i de sentrale delene av byen.

Hvis politikere ønsker å være en aktør i boligmarkedet så må det brukes andre verktøy. Det må være et mer kirurgisk inngrep. De kan ikke kappe av hele beinet fordi noen har vondt i en tå – Intervjuobjekt 1

De aller fleste utbyggerne er enige om at det trengs et regelverk, og en leilighetsnorm som skaper forutsigbarhet. Noen utbyggere mener at leilighetsnormen ikke svarer på markedets utfordringer, og at kart og terreng derfor ikke passer som tiltenkt. Andre utbyggere mener at en periodevis pause fra leilighetsnormen gjør at de kan mette markedet på det som etterspørres av småleiligheter sentralt i Oslo.

Den ene utbyggeren tar også opp at normen gir mulighet for store leiligheter med en utleiedel, hvorav utleiedelen skal være på ca. 20 kvadratmeter. Intervjuobjektet stiller seg spørrende til hvorfor en som leier skal kunne bo på 20 kvadratmeter, men ikke en som eier. Videre forteller intervjuobjektet at de hadde søkt om dispensasjon for å bygge større utleieleiligheter i et par av de store leilighetene i et prosjekt, men fått avslag fra kommunen.

Utbyggerne forteller at leilighetsnormen praktiseres også i ytre Oslo, selv om normen egentlig skal gjelde for Oslo indre by. Den ene utbyggeren forteller at de i nye prosjekter utenfor indre by må bygge med samme krav som i indre by, selv om det allerede er mange store familieleiligheter i området. Utbyggeren stiller seg derfor spørrende til hvordan leilighetsnormen skal brukes for å gi en bedre balanse i leilighetsfordelingen i enkelte områder av Oslo, mens det på andre steder blir forsterket med enda flere lignende leiligheter som det allerede er i området. Et intervjuobjekt trekker frem at det heller kunne vært innført en «motsatt

norm» i ytre by for å svare på etterspørselen etter mindre leiligheter og også her forsøkt å påvirke boligsammensetningen.

«Om leilighetsnormen er med å skjevfordele enda mer, så er det ikke akkurat etter hensikten» - Intervjuobjekt 3

En utbygger peker også på at de har sett på husholdningssammensetningen i Oslo at det blir færre og færre 30-40 åringer med barn i Oslo sentrum. Utbyggeren mener leilighetsnormen er en tvangstrøye som benyttes for å tiltrekke seg barnefamilier i byen, men at dette ikke stemmer med realiteten. En annen utbygger mener at eneste måten å få inn flere barnefamilier er å regulere flere tomter til boligformål i bykjernen, slik at prisene ikke blir så voldsomme, og viser til Kristiansand og Trondheim som eksempler. Utbyggeren skjønner at det kan være lett for politikere å tro at leilighetsnormen vil føre til flere barnefamilier i bykjernen, ettersom det blir flere store leiligheter i nye prosjekter. Dette tror imidlertid ikke utbyggeren er realiteten, og mener at det ofte er eldre par uten hjemmeboende barn som har råd til disse store leilighetene.

Stedstilpasning trekkes frem som et viktig moment i behandlingen av leilighetsnormen. Intervjuobjektene mener at hvert enkelt område har forskjellige kvaliteter og forskjellige behov som etterspørres. Også med tanke på kommunens mål om en differensiert befolkningssammensetning. De mener det burde gjøres individuelle reguleringer som er tilpasset området et gitt prosjekt skal gjennomføres. Spesielt praktiseringen av normen i ytre by trekkes frem som et bilde på at stedstilpasning er nødvendig og i dag praktiseres feil.

4.3 Forskningsspørsmål 2

Hvilke økonomiske konsekvenser har leilighetsnormen for boligkjøpere?

De fleste intervjuobjektene er enige om at det ikke er boligbyggerne, men boligkjøperne som får svi for leilighetsnormen i Oslo indre by.

En utbygger peker på at boligmarkedet er så enkelt at det handler om tilbud og etterspørsel, som mye annet. Problemet med boligmarkedet er at det blir drevet av det basale behovet mennesker har for tak over hodet, et sted å bo. Det norske samfunnet er tilrettelagt for at man primært skal eie bolig. Det er økonomiske insentiver for å eie fremfor å leie, for eksempel skattefradrag av renteutgifter.

To av utbyggerne nevner boliglånsforskriften som et viktig aspekt ved boligmarkedet i Norge og Oslo. En utbygger peker på at boliglånsforskriften har ført til at det ikke lenger er like attraktivt å eie sekundærboliger, og at man har redusert antall boligkjøp som investering, fremfor et sted å bo. Utbyggeren mener at det derfor ikke er like viktig med så strenge krav i boligpolitikken i Oslo lengre, og at normen burde bli noe mildere, slik at det ble lettere for boligkjøpere i Oslo.

Det er flere og flere som kun har råd til å kjøpe de aller minste leilighetene, og at priselastisitet på disse leilighetene blir ekstrem. Den ene utbyggeren viser til et prosjekt de har utviklet der de fikk solgt en 35-kvadratsleilighet til over 5 millioner kroner, mens på samme prosjekt var prisen på en familieleilighet på 80 kvadratmeter i underkant av 7 millioner kroner. Det gir en kvadratmeterpris for den minste leiligheten på ca. 143 000 kr, mens kvadratmeterprisen på den store leiligheten ble i underkant av 70 000 kr. Utbyggerne argumenterer derfor for at leilighetsnormen er et verktøy som blir brukt feil, og at dette gjør de første kvadratmeterne i en leilighet så ufattelige dyre, mens kvadratmeterprisen etter hvert avtar voldsomt. Dette gjør det videre vanskelig for singelhusholdning og førstegangskjøpere å komme seg inn på markedet.

*«Leilighetsnormen er et veldig kraftfullt virkemiddel, og brukt feil så får du veldig betydelige konsekvenser for utviklingen i boligmarkedet» –
Intervjuobjekt 1*

En av utbyggerne stiller seg spørrende til at boligpolitikken i Oslo skal være så rigid i forhold til mange andre steder i Norge. Utbyggeren er klar på at de fleste boligkjøpere i Oslo indre by etterspør ett- og toromsleiligheter, og at de som utbygger ikke tilfredsstillter det produktet mange boligkjøpere egentlig ønsker seg. Den tankegangen er det flere utbyggere som deler, og at dette med en feil leilighetsmiks i nye prosjekter medfører for store og for dyre leiligheter for folk flest, også barnefamilier. De store arealene i leilighetene fører muligens til en lavere kvadratmeterpris for de største leilighetene, men er med på å øke totalprisen.

En utbygger forteller at lavere kvadratmeterpris på de store leilighetene gjør at utbyggere priser de mindre leiligheten høyere, ettersom etterspørselen er høyest der, og at de som utbyggere må tjene penger for at prosjektet skal være økonomisk bærekraftig. En annen utbygger forteller at dette også er en strategi de benytter seg av. For å få solgt flest mulige leiligheter i byggetrinnene blir de største leilighetene priset lavere, og de minste leilighetene blir priset høyere. Utbyggeren tror dette vil fortsette å være en trend så lenge leilighetsnormen er like rigid som den er i dag, og at den gitte beholdningen på leiligheter småleiligheter i Oslo gjør at det blir enda tøffere

kamp for førstegangsetablerere og singelhusholdninger å komme seg på boligmarkedet. Dersom singelhusholdninger har 600 000 kroner i inntekt, og ønsker bolig i Oslo, så kan personen kjøpe ca. 4 av 100 boliger forteller utbyggeren. Dette gjelder i hele Oslo, og tallet for Oslo indre by er betydelig mindre. Utbyggeren peker derfor på at de skulle ønske at leilighetsnormen kunne bli satt på pause i en periode for å kunne bygge noen leiligheter i dette segmentet, og heller gjeninnføre leilighetsnormen etter en viss periode.

En annen mener at politikernes ønske om flere barnefamilier i Oslo mislykkes, fordi boligkjøperne sammenlikner prisene på en familieleilighet i Oslo med rekkehus og eneboliger utenfor bykjernen. En annen utbygger mener at de store leilighetene i Oslo er for dyre for småbarnsfamilier uten høy inntekt, og at de heller trekker mot østkanten av byen eller lenger ut. De barnefamiliene som er bedre stilt økonomisk, og som har råd til å kjøpe disse leilighetene i Oslo er ikke interessert i dem. Disse barnefamiliene ser heller etter rekkehus eller eneboliger på vestkanten mener utbyggeren.

«Leilighetsnormen i Oslo er feilslått. For det bygges for vestkantbarnefamiliene som ikke ønsker å bo der» - Intervjuobjekt 8

4.4 Forskningsspørsmål 3

Hvordan har leilighetsnormen påvirket investeringslyst og økonomi for utbyggere?

4.4.1 Investeringslyst

Det er en bred enighet blant utbyggerne om at det er attraktivt å utvikle eiendom i Oslo tross leilighetsnormen. Dette kan forklares i dagens hete boligmarked i Oslo, samt at det er svært få tomter som blir regulert til boligformål hvert år. De få regulerede tomtene fører til at etterspørselen etter bolig blir enorm i forhold til tilbudet. En av utbyggerne forteller videre at den lange reguleringsprosessen i Oslo medfører et stort etterslep av boliger, men er tydelig på at dette havner i fanget på kjøper, og ikke dem som utviklere.

Leilighetsnormen straffer kun boligkjøperne – intervjuobjekt 5

To av intervjuobjektene er tydelige på at boligmarkedet i Oslo er hett for tiden, og at leilighetsnormen derfor ikke har store betydningen for deres investeringslyst i Oslo. Begge er midlertidig klare på at leilighetsnormen kunne vært en barriere for investeringslyst dersom det var et mer normalt marked. Utbyggerne tror at det gjør det vanskeligere å selge de største leilighetene i prosjekter ettersom leilighetsnormen setter krav til at minst 40% av leilighetene skal være over 80 kvadratmeter.

Tre av utbyggerne forteller at det nok er flere utbyggere som heller trekker ut mot andre steder på Østlandet fremfor Oslo, men at dette ikke nødvendigvis skyldes leilighetsnormen, men den lange reguleringsperioden i Oslo. En respondent er tydelig på at leilighetsnormen er en barriere for deres organisasjon når det kommer til investeringslyst i Oslo. Blandingen av at det er større fleksibilitet, lettere å få dispensasjon og enklere reguleringsprosess har gjort at de heller investerer i omliggende kommuner.

En annen tar opp at leilighetsnormen først og fremst er en barriere for transformasjon av eksisterende bygninger, fremfor nybygg. Utbyggeren mener at det er flere næringsseidommer i Oslo som hadde gjort seg bedre som leilighetsbygg, fremfor næring- og kontorlokaler. Videre presiserer intervjuobjektet at kontantstrømmen i nåværende næringsbygg gjør det mer gunstig å beholde det som næring, ettersom at leilighetsnormen fører til at en må bygge mange store leiligheter også i transformasjonsprosjekter. Hadde det derimot vært slik at utbyggere kunne fått dispensasjon for å bygge flere små leiligheter i slike prosjekter, ville dette blitt mer økonomisk lønnsomt fremfor å beholde det som næring.

4.4.2 Økonomiske konsekvenser

De fleste intervjuobjektene er enige i at leilighetsnormen ikke har de store økonomiske konsekvensene for utbygger. Det som kommer frem av intervjuene er at de opplever at de i større grad enn tidligere bygger leiligheter for et marked som ikke er eksisterende.

En utbygger forteller at det blir brukt ekstra mye ressurser med arkitekt for å få utviklet et komplett prosjekt, slik at alle leiligheter er innenfor normens reglement. I intervjuet kommer det også frem at de bygger ekstra store leiligheter, men ikke nødvendigvis får godt nok betalt for de siste kvadratmeterne. Intervjuobjektet forteller at områder ofte har en makspris, så om det blir bygd en leilighet på 70 kvadratmeter, eller en på 80 kvadratmeter, så vil prisen ofte være nesten helt identisk. Videre forteller intervjuobjekt 3 at det er en stor problemstilling at

det er 40% av leilighetene som må være over 80 kvadratmeter, da dette fører til for mange store leiligheter, som er med på å dra snittprisen på hele prosjektet ned.

En annen utbygger forteller at de ikke har sett noe særlig på hva slags økonomisk innvirkning leilighetsnormen har hatt for deres organisasjon, isolert sett. Utbyggeren tar derimot opp det faktum at det blir bygd færre boliger enn de hadde gjort uten en slik norm, ettersom de store leilighetene tar opp mye plass i prosjektene. Dette gir lavere avkastning til utbygger. Intervjuobjektet tar videre opp at det kan være vanskeligere å få solgt boligene, og at dette videre gir innvirkning på byggelån. Med redusert avkastning per prosjekt medfører det at det tar lengre tid å få realisert boligprosjekter.

To utbyggere tar opp at leilighetsnormen fører til en feil miks av leiligheter i et boligprosjekt, og at dette vil medføre mindre gunstig inntjening per prosjekt. Begge intervjuobjektene tar også opp at de opplever at de bygger prosjekt som det ikke er like stor interesse for, eller at de som kjøper leilighet ikke får det produktet de egentlig er ute etter.

To utbyggere mener det blir feil å se på hva slags økonomisk konsekvens leilighetsnormen har for utbyggere, men at en heller må se på det å utvikle boliger som noe samfunnsnyttig.

4.5 Forskningsspørsmål 4

Er leilighetsnormen er barriere for bærekraftig boligutvikling i Oslo?

En liten del av intervjuobjektene mener at leilighetsnormen ikke påvirker funksjonaliteten i nye leiligheter i noen stor grad, og at det heller påvirker i hvilken grad kjøperne har råd til å kjøpe de leilighetene som faktisk blir utviklet. Dette er imidlertid ikke tendensen på majoriteten av intervjuobjektene. Et intervjuobjekt stiller seg spørrende til om vi er gode nok til å utnytte den begrensede plassen vi har i sentrumsområder og rundt knutepunkter i byen. Utviklingen av nye boliger blir omtalt som en kake der det er funksjonene bygget skal inneholde som må fordeles. Du har en begrenset mengde byggbart areal og det skal tilrettelegges for funksjoner som heis og rømningsmuligheter samtidig som man skal tilfredsstillere krav til blant annet lys og blågrønn faktor. Et annet intervjuobjekt trekker frem krav i TEK-17 som den viktigste faktoren for utformingen av leiligheter.

Et eksempel som nevnes er at dersom en leilighet som er optimalt utformet etter samtlige krav ville endt på 47 kvadratmeter så ville de tre kvadratmeterne som krevdes for å få leiligheten innenfor leilighetsnormens bestemmelser kun være overflødige. Det ville blitt lagt til et par

ekstra kvadratmeter gang eller stue, der det er billigst å utvide. Dette gjør at det blir mindre funksjonalitet per investerte krone. Et intervjuobjekt trekker frem at de økte arealene har en verdi uavhengig av hvor de plasseres i leiligheten. Noen ekstra kvadratmeter gangareal vil medføre muligheter for oppbevaring som har en verdi i seg selv.

For å komme i mål med leilighetssammensetning og arealtilpassing i et nytt prosjekt erfarer flere intervjuobjekter at de ofte må ta en kvadratmeter fra en leilighet og putte den inn i en annen for at den leiligheten skal gå fra for eksempel 79 kvadratmeter til 80 kvadratmeter. Dette kan resultere i litt spesielle løsninger som ifølge utbyggeren går ut over funksjonalitet i bygget og videre går ut over kjøper. Flere av utbyggerne mener at dersom de fikk muligheten til å tenke mer praktisk enn teoretisk så ville resultatet vært en mer effektiv og bærekraftig leilighetsfordeling. Det trekkes frem at dette ikke vil gjøre noe med leilighetsnormens intensjoner og effekter, fordi resultatet sett under ett vil bli omtrent det samme. Et annet intervjuobjekt mener at dersom utbyggerne fritt kunne stått for leilighetsfordelingen i prosjekter så ville det skapt bedre løsninger med mer variasjon.

Det virker å være unison enighet om at en godt utformet leilighet på 70 kvadratmeter tilfredsstillende de samme kravene og behovene som en leilighet som blir presset opp over 80 kvadratmeter for å være innenfor leilighetsnormens krav. Det trekkes videre frem at utbyggerne prioriterer leiligheter som er lettsolgte. Leilighetsnormens føringer medfører at det blir ekstra utfordrende for utbyggere å sette sammen leilighetssammensetningen på en måte som gjør at leilighetene blir attraktive for kjøperen. Et intervjuobjekt sier at leiligheter i segmentet mellom 50 kvadratmeter og 80 kvadratmeter har en tendens til å ende opp som en treroms på ca. 55 kvadratmeter. Dette er for å skape attraktive arealeffektive leiligheter som markedet skal ha råd til.

Et intervjuobjekt trekker frem at det er en trend med gjenbruk av gamle bygninger i dagens eiendomsutvikling. I slike prosjekter møter utviklerne store utfordringer i at bygget allerede er satt og tilpasninger må gjøres i den faste rammen. I et slikt prosjekt må leilighetene tilpasses et bygg med liten fleksibilitet samtidig som det skal utvikles innenfor leilighetsnormens føringer. Det er spesielt krevende for utbyggerne å forholde seg til normen i sammenheng med gjenbruksprosjekter.

Ett av intervjuobjektene mener at det burde bli tillatt å bygges ettromsleiligheter igjen, og stiller seg spørrende til at dette skal gi dårligere bokvalitet. Grunnen til dette er at de fleste ønsker seg inn på boligmarkedet, og at ettromsleiligheten bare er første steg i en «boligstige». Med dette

menes at de minste leilighetene som det nå ikke er lov til å bygge i indre by, bare er en midlertidig bosituasjon frem til personen har råd til å oppgradere til en større leilighet. Påstandene støttes opp av et annet intervjuobjekt som mener at det å bo i en 35-kvadratmetersleilighet over tid ikke er ideelt. Det påstås at ingen ville bodd i en så liten leilighet i mer enn 2-3 år før du går oppover i den omtalte boligstigen.

Intervjuobjektet reflekterer videre rundt gode samfunn og nabolag. Utbyggeren forstår at å bygge mange blokker med kun ett- og toromsleiligheter vil medføre dårlige nabolag, med hyppige utskiftninger. Personen mener heller at en god miks av små og store leiligheter kan være med på å skape gode nabolag, samt at det blir lettere for førstegangsetablerere å komme seg inn i markedet. Temaet tas også opp i andre intervjuer der det blir fortalt at for å ha en best mulig miljømessig bærekraftig boligutvikling så burde det bygges små leiligheter der befolkningen bodde oppå hverandre. Det sosiale aspektet spiller inn og stiller krav til å ha bedre bokvalitet, utvikleren mener derimot at dagens moderne boliger med mye lys og luft gjør at mennesker fint kan oppholde seg på færre kvadratmeter enn det dagens norm setter krav til.

Det er en trend i dagens boligutvikling at flere fellesarealer blir tilgjengelige for beboerne i et boligbygg. Dette kan være alt fra sykkelparkering og vaskekjeller til treningsrom og sosiale områder. Dette trekkes frem av et intervjuobjekt som også påstår at det skjer en endring i boligkjøperes holdninger. Det påstås at man i dag kan bo på færre kvadratmeter enn før og samtidig ha det like godt. Dette ved hjelp av tilleggsarealer som bidrar til å redusere krav til funksjoner i din egen leilighet. Ved å tilby noen ekstra fellesfunksjoner i et boligprosjekt vil kjøper få mer for pengene enn bare leiligheten de bor i. En konsekvens av dette er ifølge intervjuobjektet at kravene til antall kvadratmeter i en leilighet minker og at leilighetsnormens føringer vil gi unødvendig store og dyre leiligheter.

Et av intervjuobjektene argumenterer for at leilighetsnormen har hatt en positiv innvirkning på utbyggeres syn på leiligheter i første etasje. Med leilighetsnormen har kommunen til hensikt å få flere barnefamilier inn i bykjernen. Personen mener at utbyggere prøver å tilpasse første etasje i prosjektene for disse barnefamiliene. Ved å skape nye prosjekter med attraktive grøntarealer utenfor leilighetene i første etasjen kan dette være med på å erstatte en del rekkehus i utkanten av byen.

4.6 Utbyggernes innspill til leilighetsnormen

Flere av intervjuobjektene kommer med konkrete innspill om hvordan leilighetsnormen burde være praktisert. Det kommer likevel frem at samtlige intervjuobjekter i utgangspunktet stiller seg bak myndighetene og er enige i at det er behov for en leilighetsnorm.

*Vi skjønner hensikten med leilighetsnormen. Vi ønsker ikke at det bare skal bygges ubegrenset med små leiligheter, så vi forstår at myndighetene har lyst til å styre befolkningssammensetningen, i disse bydelene –
Intervjuobjekt 6*

Gjennom intervjuprosessen har utbyggerne kommet med flere innvendinger og forslag til hvordan leilighetsnormen kunne fungert bedre i praksis. I dette kapittelet gjøres det en gjennomgang av forslagene utbyggerne har kommet med.

Et intervjuobjekt mener at kravet om at det ikke skal bygges ettromsleiligheter burde bli fjernet. Dette blir bekreftet gjennom flere intervjuer og det påstås at dagens moderne løsninger i mindre leiligheter sikrer bokvalitet også i mindre leiligheter enn 35 kvadratmeter som er fastsatt i leilighetsnormen. Utbyggerne mener at dette skal være med på å skaffe et boligtilbud til førstegangskjøpere som ikke har råd til større leiligheter og uansett ikke skal bo i boligen i mer enn 2-3 år. En utfordring med dette er at små leiligheter ofte blir kjøpt av spekulanter til utleie. Flere trekker også frem at størrelsen på toromsleiligheter kan reduseres til under 35 kvadratmeter. Dette begrunnes med at moderne boligbygging skaper gode bomiljøer også i mindre leiligheter enn før. Andelen store leiligheter på over 80 kvadratmeter menes å være for høy og burde reduseres eller gjøres mer fleksibel. Et av intervjuobjektene kommer med konkrete forslag som innebærer:

- 25 % av leiligheten kan være ned i 20 kvadratmeter
- Minst 30 % av leiligheten må være over 80 kvadratmeter
- Mellom dette er det opp til utbygger å finne best mulig leilighetsfordeling

Et konkret forslag som blir lagt frem i et av intervjuene er å se på antall enheter i et prosjekt fremfor å stille størrelseskrav til de enkelte leilighetene. Dette forslaget innebærer at du har et bestemt antall kvadratmeter å bygge på som skal fordeles på et gitt antall boenheter. På den måten kan man gjøre stedstilpassinger, få mer fleksibilitet i leilighetsfordelingen og legge til rette for tilleggsfunksjoner. Utbyggeren påstår at resultatet av leilighetsfordelingen i prosjektet hadde blitt ganske likt som med dagens norm.

Et annet konkret forslag er å sette leilighetsnormen på pause over en periode på 3-5 år. Argumentene for dette er å svare på den voldsomme etterspørselen etter små leiligheter og være med på å dempe prispresset på disse leilighetene. Utbyggeren mener at dette er et fornuftig tiltak på grunn av den begrensede kjøpekraften som er til stede i dagens marked.

5 Diskusjon

5.1 Forskningsspørsmål 1

På hvilken måte opplever utbyggere at leilighetsnormen blir praktisert i reguleringsprosessen av nye boliger?

I resultatdelen kommer det fram at samtlige utbyggere mener normen praktiseres som en regel og ikke en norm, med dette menes at det er vanskelig for utbyggere å få unntak fra normens retningslinjer. Utbyggerne mener at ettersom kommunen har innført dette som en norm, burde det være lettere å gjennomføre prosjekter som går utenfor kravene. Av teorien kommer det frem at en formell norm kan være skrevne regler og lover (Tjora, 2022). Dette kan tyde på at utbyggerens holdninger om at kommunen er vanskelig å ha med å gjøre når det kommer til håndheving av normen ikke er berettiget. På den andre siden kan man si at kommunens bruk av norm som begrep er misvisende med tanke på at begrepet også kan brukes om sosiale konvensjoner som ikke er skrevet ned og at dette kan være forvirrende for utbygger. Fra PBE (2016) sin evaluering kommer det frem at leilighetsnormen har blitt brukt i stor grad i nye prosjekter, men at det er gitt fritak i tilfeller der det er funnet nødvendig (se figur 9). Dette er alt fra studentboliger, ombygging av eksisterende bebyggelse og bevaring av kulturminner. Kommunen argumenterer for at bruken av leilighetsnorm som begrep fungerer etter sin hensikt på bakgrunn av at det er gitt fritak i en rekke tilfeller. Dette er motstridende med scenarioet utbyggerne som er intervjuet fremstiller.

PBE (2016) sin argumentasjon om at leilighetsnormen blir praktisert på en god måte, med fritak i tilfeller der det er gyldig grunn for det kan sees på i et bærekraftig utviklingsperspektiv. Av grunnene som nevnes i rapporten bidrar punktene om fritak for å øke variasjonen i boligstørrelse innenfor et gitt område og bygging av student- og omsorgsboliger til sosial bærekraft. Ved å bidra til en variert befolkningssammensetning unngår man segregering som ifølge Asphjell et al. (2022) kan skape dårlige levevilkår. Punktet om bevaring av kulturminner, ombygging av eksisterende bebyggelse og bygging på små tomter bidrar til økt bærekraft i et miljø- og klimaperspektiv. Disse punktene tar vare på eksisterende bebyggelse som er bedre for miljøet enn å rive og bygge nytt. Det er også bra i et miljøperspektiv å utnytte de områdene man har i byen på en best mulig måte og derfor legge til rette for bebyggelse også på tomter der det ikke er mulig å tilfredsstille leilighetsnormens retningslinjer. Funnene fra intervjuene viser også

dette, da de ønsker å utnytte områdene rundt byens knutepunkter på en mest mulig effektiv måte. Det er ikke nødvendigvis på bakgrunn av bærekraftige initiativer, men at det er her det er mest lønnsomt for utbyggerne å bygge. Som intervjuobjektene påpeker er det viktig å få solgt leiligheter fort i et prosjekt, og leiligheter som ligger sentralt eller nær sentrale knutepunkter selges lettere. Det kommer frem av resultatene at de fleste utbyggerne har forståelse for at det trengs en leilighetsnorm som påvirker hva som bygges og som skaper forutsigbarhet for utbyggerne i Oslo indre by.

Fra PBE (2016) kommer det frem at leilighetsnormen fungerer etter sin hensikt i indre by og at det videre skal prioriteres å bygge mindre leiligheter i ytre by.

“I ytre by er enkelte områder kjent for å ha mange 3-roms leiligheter. Et prosjekt som har flere mindre 2- og noen flere større 4-roms leiligheter, vil kunne aksepteres begrunnet i at det fremmer ønsket om variert leilighetsfordeling.” – PBE (2016)

Tallene PBE (2016) presenterer tilsier at det i 60 prosent av prosjektene som reguleres innenfor normområdet er regulert i tråd med normens bestemmelser. Og at det kun er 11 prosent som er i tråd med normen i ytre by. Dette stemmer ikke overens med hva utbyggerne erfarer fra boligutviklingen i Oslo. Samtlige av intervjuobjektene mener at de blir møtt med leilighetsnormens krav i arbeidet med å utarbeide reguleringsplaner for prosjekter også i ytre by. Fordi leilighetsnormen skal legge til rette for større leiligheter i indre by for å tiltrekke seg flere barnefamilier blir den store etterspørselen etter mindre leiligheter forskjøvet til ytre by. Utbyggerne opplever at de møter de samme kravene i ytre by og at det dermed virker mot kommunens hensikt om å prioritere små leiligheter utenfor indre by. I et intervju blir det lagt frem et forslag om å gjennomføre en «motsatt norm» i ytre by for å svare på etterspørselen. Dette vil kunne legge til rette for at flere små leiligheter blir regulert i områder som er preget av større leiligheter, eneboliger og rekkehus. På denne måten vil det igjen bidra til en bedre befolkningssammensetning i ytre by som kommunen har søkelys på og prøver å påvirke i indre by (PBE, 2016). Slik leilighetsnormen blir praktisert i ytre by i dag, ifølge boligutviklerne, kan det være med på å skjevfordele befolkningssammensetningen enda mer. Ved å få en mer variert befolkningssammensetning også i ytre by vil man unngå segregering og det vil bidra til økt sosial bærekraft (Asphjell et al., 2022).

Funnene viser at utbyggerne som er intervjuet i stor grad opplever at leilighetsnormen er et feil verktøy og at verktøyet praktiseres på feil måte, som er motsatt av hva kommunen og PBE

(2016) la frem i sin evaluering av normen i 2016. Det kan tyde på at utbyggerne legger mer vekt på mindre detaljer i leilighetsnormens retningslinjer som påvirker deres byggeprosjekter. Kommunen argumenterer for at leilighetsnormen har fungert ved å vise til at de har oppnådd ønskede effekter. Dette blir også bekreftet i figur 14 som viser prosentvis økning av husholdningssammensetninger i Oslo indre by. På en annen side så er det ikke entydige at en økning i husholdninger på fire personer utgjør en familie. Det kan også tenkes at det er blitt flere kollektiver med studenter eller lignende som har flyttet inn til indre by. Utbyggere på den andre siden argumenterer mot dette med at det er elementer i normen som gjør det vanskelig å gjennomføre, eller som skaper et dårligere produkt for sluttbruker.

Det er unison enigheten i resultatene om at utbyggerne ønsker en leilighetsnorm, men at det trengs noe mer handlingsrom og fleksibilitet i utformingen av både små og store leiligheter. Utbyggerne sine holdninger og kritikk er imidlertid mildere mot dagens norm enn deres holdninger til normen som tidligere beskrevet i rapporten fra utbyggerne (2012). Da var det hardere kritikk til hvordan normens rigide krav hindret en markedstilpasset boligutvikling. I perioden som fulgte i årene etter liberalisering i 2013 tyder det på at normen har blitt mer fleksibel, og at utbyggerne i større grad kan bygge det markedet etterspør. Disse funnene er i tråd med funnene i PBE (2016).

5.2 Forskningsspørsmål 2

Hvilke økonomiske konsekvenser har leilighetsnormen for boligkjøpere?

Som nevnt i resultatdelen handler boligmarkedet om det basale behovet mennesker har for et sted å bo, et tak over hodet. Leilighetsnormen gjør at det bygges større leiligheter enn tidligere, som vist i figur 17. Større leiligheter vil videre gi færre leiligheter da man har en gitt total kvadratmeter i byggeprosjekter. Av figur 17 fremkommer det at det bygges langt større andel av store leiligheter i nybygg nå, enn før 2011. Store leilighetene fører også til en høyere totalpris for leilighetene. Intervjuene tyder på at man på grunn av et begrenset marked ser en prisøkning på de mindre leilighetene, og at det utvikles svært få av disse i forhold til hva markedet etterspør.

Fra teorien kommer det frem at regjeringen har fokus på kompakt byutvikling gjennom fortetting og transformasjon uten at dette skal ha negativ påvirkning på enkeltgrupper i befolkningen (Asphjell et al., 2022). Resultatene viser at utbyggerne ser på leilighetsnormen som en faktor til at boligprisene i Oslo indre by stiger, sammen med blant annet at tomteprisene presses opp av stor konkurranse, høye utbyggingskostnader og krav i TEK-17. Dette kan ses i sammenheng med at det er en konflikt mellom fortetting og sosial bærekraft. Ved at økt fortetting i attraktive byområder skaper lokale økte boligpriser kan det føre til at befolkningen i de dyre indre byområdene i Oslo blir homogen og at det blir en sosioøkonomisk segregering ved at kun de som har de høyest inntekt har råd til å bosette seg der. I teorien kommer det frem at ved å få en for homogen befolkningssammensetning i boområder kan det gå ut over levevilkår og dermed være en negativ bidragsyter for sosial bærekraft (Asphjell et al., 2022).

Kenny (1998) viser til at økt tilbud av boliger med lik etterspørsel vil gi en lavere pris på boligmarkedet. Det antas at det bygges færre leiligheter i Oslo grunnet leilighetsnormen, da for eksempel en leilighet på 80 kvadratmeter tar opp plassen for to mindre leiligheter på 40 kvadratmeter. En vil videre anta at dette er med på å gjøre etterspørselen større enn tilbudet av boliger som produseres, og at dette vil medføre en prisøkning på mindre leiligheter. Det er likevel ikke grunnlag for å si at det kun er leilighetsnormen som er med på å presse prisene på leiligheter i Oslo opp. Kuenzel og Bjørnebak (2008) nevner at en må se på faktorer som endringer i befolkningstallet, altså fødsel- og dødsrater, samt nettoinnvandring.

Ser man videre på tall fra Oslo (u.å.-b) så viser det seg at det i snitt de siste 10 årene har blitt produsert i overkant av 3100 boliger, mens folketilveksten de siste årene har vært i overkant av 8200 personer. Med tanke på husholdningssammensetningen som vist figur 10,11,12 og 13, så er det flest enslige, og dernest par uten barn som bor i Oslo. Det kan tenkes at det derfor er lavere boligproduksjon sammenlignet med det som er behovet. Dersom den tanken stemmer vil det gi store innvirkninger på etterspørselen på boligmarkedet. Ifølge Kenny (1998) vil da en økt etterspørsel gi en ny og høyere markedspris på boligmarkedet, spesielt om ikke tilbudet samsvarer med økt etterspørsel.

Færre bygde småleiligheter er med på presse prisene på disse opp, og gjør det enda vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på markedet. Videre kan det tenkes at førstegangskjøpere er de som om ikke lang tid skal stifte familie, og at disse blir presset ut av indre by, og også muligens ut av Oslo kommune for å ha råd til å kjøpe leiligheter som samsvarer med det de er på utkikk etter med flere i husholdningen. Det vil derfor være vanskelig for en familie å bli

værende i indre by, noe flere av intervjuobjektene påpeker. Dette samsvarer også med Barlindhaug (2005) sine antakelser om flyttemønsteret i Oslo.

En småbarnsfamilie skal ha svært god betalingsevne for å kunne kjøpe leiligheter som er tiltenkt barnefamilier i nybygg i Oslo indre by. Ett av intervjuobjektene nevner at de familieleilighetene som bygges i indre by er for kun de rikeste barnefamiliene, og at disse ofte heller velger et rekkehus eller en enebolig i utkanten av Oslo. Dette kan bety at det er eldre par uten hjemmeboende barn som oftest kjøper disse store leilighetene i nybygg, noe også flere av intervjuobjektene bekrefter. Opplysningene fra intervjuobjektet kan samsvare med figur 14, hvor en ser at det er en stor økning på to-personshusholdninger i Oslo. På den andre siden vil det bety at det eldre paret som flytter til Oslo frigjør tidligere bolig til eventuelt barnefamilier dersom de bodde i et rekkehus eller enebolig. Dette vil allikevel ikke være i tråd med Oslo kommunes hensikt eller tankegang bak leilighetsnormen, da det ikke er med på å gi en mer balansert befolknings sammensetning i indre by, dersom barnefamilier ikke flytter inn (PBE, 2016).

5.3 Forskningsspørsmål 3

Hvilke økonomiske konsekvenser har leilighetsnormen for utbyggere?

5.3.1 Investeringslyst

Det kan virke som at leilighetsnormen ikke har store innvirkningen på utbyggers investeringslyst i Oslo. Av intervjuene kommer det tydelig frem at boligmarkedet i Oslo er lukrativt, og at de få tomtene som blir regulert til boligformål i Oslo hvert år er med på å gjøre det til en kamp for utbyggere å sikre seg tomter. Kampen om tomter presser prisen opp på tomter som er regulert til boligformål, og dette medfører en enda høyere sluttsum for boligkjøpere. Boligutbyggerne skal tjene penger, og de få tomtene i Oslo som er regulert til boligformål, samt at det må bygges større leiligheter enn tidligere, og derav færre leiligheter, gjør ikke boligprisene i Oslo lavere.

Et større problem er leilighetsnormen som en barriere for transformasjon fra bygninger med et annet formål, og til boligbebyggelse. Et av intervjuobjektene tar opp at det er flere bedrifter som heller velger å beholde næringslokaler sentralt i Oslo, hvor det samfunnsmessig kunne vært bedre å bygge boliger. Leilighetsnormen setter en begrensning på antall små leiligheter som kan bygges i eksisterende bygninger, og dette medfører at leilighetsnormen blir for rigid. Ettersom

bygget allerede er oppført kan en ikke gjøre de store tilpasningene inne i bygget, og utbyggere ser da at det ikke blir like lønnsomt. Selv om det kommer frem av PBEs (2016) rapport at de skal se vekk fra leilighetsnormen i slike prosjekter, er ikke dette en oppfatning intervjuobjektene deler. Fra funnene i intervjuene kommer det frem at kommunen ønsker at leilighetsnormen må etterleves også i transformasjonsprosjekter, så langt det lar seg gjøre.

Flere av utbyggerne tar opp at flere aktører ser seg om etter tomter utenfor Oslo, men ikke grunnet leilighetsnormen, men de lange reguleringsprosessene i Oslo kommune. De mener det også er lettere å få dispensasjon i byggeprosjekter utenfor Oslo, og at de kortere reguleringsprosessene gjør at aktørene får inntektene raskere. På en annen side hevder rapporten fra PBE (2016) at det er kun 60 prosent av prosjektene i indre by som faller innenfor leilighetsnormen etter søknad om dispensasjon. Dette stemmer ikke overens med oppfatningen som fremkommer av intervjuobjektene, da de mener leilighetsnormen blir brukt som en regel, og nesten som en “absolutt regel”.

Alt i alt kan det virke som at leilighetsnormen isolert sett ikke har noen spesiell innvirkning på investeringslysten til utbyggere i nye prosjekter, men at det kan være en barriere ved endring av funksjonalitet til eksisterende bygningsmasse som for eksempel kontorlokaler. Den største hemskoen for investeringslyst i Oslo kommune kan virke til å være den lange reguleringsprosessen.

5.3.2 Økonomiske konsekvenser

Den største økonomiske konsekvensen leilighetsnormen har for utbyggere kan virke å være at de ikke har like gunstig inntjening på de store leilighetene i prosjektene, og derfor må prise de mindre leilighetene høyere, ettersom de er mest etterspurt og attraktive for boligkjøper. Dette medfører ifølge utbyggerne at de første 35-50 kvadratmeterne i en bolig har en vesentlig høyere kvadratmeterpris sett opp mot de øvrige kvadratmeter som kommer på de større leilighetene. Som flere av intervjuobjektene påpeker så mener de at de utvikler prosjekt som sluttbrukere ikke er like interessert i, eller har nytte av. På en annen side er etterspørselen etter bolig i Oslo høy, og de fleste leiligheter i nybygg blir solgt fort ifølge intervjuobjektene. Det kan derfor virke som at utsagnene om at boligkjøper ikke får et produkt de er interessert i, kan virke noe feil. Dessuten ville nok de fleste av sluttbrukere heller valgt en leilighet på 60 kvadratmeter fremfor en på 35 kvadratmeter, dersom de hadde hatt økonomi til det, og boliglånsforskriften ikke satte en stopper for maksimalt innvilget lån til boligkjøp (Regjeringen, 2021).

En annen faktor er at utbyggere mener det er vanskelig å få dispensasjon fra leilighetsnormen, og at de må bruke mye tid med arkitekt for å utvikle prosjekt til å være i henhold til leilighetsnormens krav. Dette fører til at prosjektene tar lengre tid i startfasen, og at det blir brukt mye ressurser med arkitekter for å få et komplett prosjekt. Intervjuobjektet som tar opp denne problemstillingen forklarer videre at dette igjen er noe som havner i fanget på sluttbruker, og at de som utbygger er nødt til å prise leilighetene høyere enn om normen ikke hadde vært like rigid.

5.4 Forskningsspørsmål 4

Er leilighetsnormen er barriere for bærekraftig boligutvikling i Oslo?

Flere av respondentene mener at dersom leilighetsnormen ikke hadde vært like rigid som de mener normen er i dag, ville de kunne bygge mer effektive leiligheter, samt en mer bærekraftig leilighetsfordeling. Dette knyttet opp mot økonomiske, sosiale og miljømessige perspektiver.

Arealknapphet er et sentralt tema når det kommer til boligutvikling og boligprisene i Oslo ifølge Barlindhaug (2012). I den forbindelse stiller et av intervjuobjektene seg spørrende til om man er flinke nok til å utnytte den begrensede plassen i sentrumsområder og rundt knutepunkter. På grunn av Oslo kommunes få reguleringer i Oslo mener intervjuobjektet at det er nødvendig at det bygges mer arealeffektivt ved knutepunkter. Intervjuobjektet peker på miljømessig bærekraft som et viktig aspekt ved arealeffektive boligmuligheter nært knutepunkter. Respondenten peker videre på at flere småleiligheter ved knutepunktene vil skape bedre kollektivtilbud, være mer energieffektivt med tanke på for eksempel oppvarming, og andre miljømessige fordeler.

På en annen side er det ikke kun leilighetsnormen som setter begrensinger når det kommer til å bygge mindre og mer arealeffektive leiligheter i Norge. TEK17 setter også krav til universell utforming ved nybygg (DiBK, 2017). Et intervjuobjekt forteller at det er vanskelig å bygge små og arealeffektive løsninger i leiligheten dersom en stor andel av leiligheter i et prosjekt skal være universelt utformet. En kan derfor ikke si at det kun er leilighetsnormen isolert sett som er en barriere for bærekraftig boligutvikling i Oslo med tanke på arealknapphet.

Flere av intervjuobjektene erfarer at de må bruke mye tid på løsninger i leiligheter for å komme innenfor leilighetsnormens krav. Dette kan være at de må legge på ekstra kvadratmeter på leiligheter som i utgangspunktet kunne vært i overkant av 70 kvadratmeter, men må bygges til

en leilighet på 80 kvadratmeter. Flere av boligutbyggerne mener at leilighetene hadde vært like effektive og med de samme funksjonene dersom de kunne vært litt mindre. Dette medfører at noen leiligheter får noen litt spesielle løsninger ifølge flere av intervjuobjektene. Disse arealene blir ofte overflødig, og er sånn sett ikke spesielt bærekraftig.

Funnene har også vist at leilighetsnormen kan være en barriere for transformasjon av eksisterende bygninger. Selv om rapporten fra PBE (2016) viser til at det er grunnlag for fritak fra leilighetsnormen ved ombygging av eksisterende bebyggelse, er ikke dette en erfaring noen av utbyggerne deler. Intervjuobjektene forteller at de må prøve å etterleve normens krav så lenge det lar seg gjøre, og at de kanskje får fritak for et fåtall av leilighetene dersom de er heldige. Intervjuobjektene peker på at dette er svært krevende ettersom eldre bygg ofte har lav fleksibilitet. På denne måten kan leilighetsnormen være en barriere for at eldre bygg får endret funksjon fra for eksempel næring til bolig, ettersom det er tidkrevende. Som Barlindhaug (2012) påpeker vil ikke boligarealet i Oslo utvides hvis alternativbruken er mer lønnsom enn det er å bygge boliger. Dersom det er slik som boligutbyggerne mener, at leilighetsnormen er for rigid, og at det er for vanskelig å få fritak kan det hemme en bærekraftig boligutvikling i Oslo. På en annen side så viser figur 9 fra PBEs rapport (2016) at 40% blir bygget med avvik fra normen. Så at leilighetsnormen er så rigid og hemmer boligutviklingen i den grad utbyggerne gir uttrykk for kan virke noe overdrevet.

Et annet perspektiv på bygging av flere småleiligheter i Oslo er økonomisk bærekraft for hvert enkelt individ. Bærekraftsmål 11, 'Bærekraftige byer og lokalsamfunn' har som delmål at alle skal ha tilgang til tilfredsstillende og trygge bolig til en overkommelig pris (FN-sambandet, 2021). Et av intervjuobjektene stiller seg spørrende til hvorfor en ikke kan bygge ettromsleiligheter i Oslo indre by lengre. Respondenten er enig i at det ikke er ideelt å bo på under 35 kvadratmeter livet ut, men at de fleste i Norge har en «boligstige», og at de små boligene kun er et virkemiddel for å komme inn boligmarkedet. Det å eie en leilighet gir skatte- og ligningsfordeler sett opp mot å leie en leilighet (Eiendom Norge, 2017). Leilighetsnormen kan derfor være en barriere for personlig økonomi når det kommer boligkjøp. Når det gjelder den økonomiske bærekraften for utbyggerne så blir ikke de påvirket i like stor grad da den økende etterspørselen etter bolig i Oslo gjør at de får solgt leiligheter i nye prosjekter, tross leilighetsnormen. Dersom etterspørselen etter boliger i Oslo skulle synke vil dette bli et større problem da utbyggere blir sittende igjen med lønn til ansatte, og tomter det ikke er gunstig å bygge boliger på.

Sosial bærekraft handler om at alle mennesker skal få et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv (FN-sambandet, 2021). Hvis en ser på leilighetsnormen opp mot sosial bærekraft er det liten tvil om at leilighetsnormen som verktøy er ment å bidra til et mer sosialt bærekraftig miljø i Oslo. Hensikten med å få en mer balansert befolkningssammensetning kan motvirke segregering i samfunnet. Samtidig vil ofte større boliger gi bedre bokvalitet og skape bedre nabolag mener flere utbyggere. Boligblokker med kun ett- og toromsleiligheter vil ifølge et av intervjuobjektene medføre hyppigere utskiftninger og skape et dårlig nabolag.

På en annen side kan leilighetsnormen være en barriere for at det blir tilrettelagt flere fellesfunksjoner i nye prosjekter hevder noen av intervjuobjektene. Etersom leilighetene som bygges må være relativt store vil det medføre at det ikke er nødvendig med fellesfunksjoner for sosialisering i nye prosjekter, sett bort ifra uteområder eller takterrasser. Hvis det hadde vært slik at en kunne bygd mindre leiligheter, men hatt flere fellesfunksjoner i bygget ville dette kunne vært med på å skape gode nabolag, samtidig som en kunne bygd mer arealeffektive leiligheter.

En av utbyggerne trekker frem at leilighetsnormen har ført til holdningsendringer til leiligheter i første etasje. Utbyggerne må tilpasse seg markedet og potensielle kjøpere. Førsteetasjen var tidligere sett som den dårligste beliggenheten i en blokk, men dette er på vei til å endres mener et av intervjuobjektene. Nye prosjekter med markterrasser og lett tilgang til park- eller grøntområder gjør at dette er en ypperlig mulighet for småbarnsfamilier. Dette er noe som gjør at det er lettere for småbarnsfamilier å finne en passende bopel i indre by, fremfor å se seg om etter for eksempel rekkehus i ytre by, eller i nærliggende kommuner.

6 Konklusjon

Formålet med masteroppgaven er å belyse hvilke effekter leilighetsnormen har på boligproduksjon og kostnader. I dette kapittelet vil masteroppgavens problemstilling bli besvart med utgangspunkt i de fire tilhørende forskningsspørsmålene. Etter konklusjonen vil det bli redegjort for videre forskning på tematikken.

6.1 Konklusjon av problemstilling og forskningsspørsmål

De fire forskningsspørsmålene har blitt besvart i arbeidet med å svare på problemstillingen *Hvilke effekter har leilighetsnormen i Oslo? - med fokus på boligproduksjon og kostnader.* Ifølge funnene er de utvalgte boligutbyggerne i Oslo enige om at de med en mindre rigid og mer fleksibel leilighetsnorm ville vært i stand til å bygge mer effektive leiligheter, som videre ville bidratt til en mer bærekraftig boligutvikling. Leilighetsnormens effekter er ifølge boligutviklerne mindre arealeffektive, funksjonelle og effektive leiligheter og det påstås at de uten disse kravene ville hatt større handlingsrom som ville resultert i bedre løsninger. Resultatene tilsier at leilighetene som produseres blir større og at det er de billigste kvadratmeterne i en leilighet som utvides, utbyggerne mener at dette i liten grad påvirker leilighetens funksjonalitet. Større leiligheter uten økt funksjonalitet vil være mindre arealeffektivt og videre mindre miljømessig bærekraftig.

En mer bærekraftig boligproduksjon baserer seg på fortetting i byområder og utvikling rundt kollektivtilbud. Hver enkelt leilighet blir større som følge av normen. I en situasjon der du utelukkende er ute etter mest mulig effektiv boligproduksjon i sentrale strøk kan leilighetsnormen sees som på som en barriere. Leilighetsnormen fører til at det er rom for færre leiligheter enn det ellers kunne ha blitt bygget, noe som kan bli sett på som negativt i et bærekraftig perspektiv. Leilighetsnormen har derimot andre effekter og er med på å bidra til økt sosial bærekraft i boområder. Større variasjon i boligstørrelser skaper en mer variert befolknings sammensetning og motvirker segregering.

Funnene viser at leilighetsnormen har resultert i et økt antall kvadratmeter per leilighet i Oslo indre by. At det i snitt er større leiligheter vil også gi en høyere totalpris for boligkjøper. Boliglånsforskriften setter tydelige rammer for hva en boligkjøper kan, og har råd til å kjøpe. Som tidligere nevnt, viser husholdnings sammensetningen i Oslo at det er flest enslige og par som bor i byen, og at disse ikke nødvendigvis trenger de største leilighetene på markedet.

Husholdningssammensetningen og den gitte kapitalen boligkjøpere har til rådighet gjør at de mindre leilighetene får en vesentlig høyere kvadratmeterpris sett i forhold til større leiligheter.

Leilighetsnormen setter også føringer på hvor mange små leiligheter som bygges i indre by. Funnene i forskningen viser at det er vanskelig å få dispensasjon for å bygge flere små leiligheter, eller ettromsleiligheter i indre by. Dette medfører at beholdningen på denne type leiligheter er «gitt», og det er begrenset med utvikling av slike leiligheter. Dette er med på å presse prisene på denne type produkter opp ettersom etterspørsel er svært høy. Det kan derfor virke som at leilighetsnormen har medført at prisnivået på små leiligheter har blitt ekstremt høyt.

Funnene viser til at det fremdeles er attraktivt for boligbyggere å investere i Oslo, ettersom etterspørsel etter bolig er høy. For utbyggerne har det blitt større kostnader tilknyttet planleggingsfasen ettersom de må utvikle et prosjekt som svarer på leilighetsnormens krav. Funnene viser til at dette er en kostnad som blir skjøvet over på boligkjøper, og som gjør at totalprisen for leiligheter i nybygg øker.

Det kan virke som at leilighetsnormen ikke har de store økonomiske innvirkningene på utbyggere, men at det er boligkjøper som blir sittende igjen med økte priser på leiligheter på grunn av leilighetsnormen.

6.2 Relevans og overførbarhet

Valget av tema i denne oppgaven er basert på et ønske om å undersøke et tema som er dagsaktuelt og at oppgavens funn kan være til inspirasjon for boligutvikling i Oslo indre by og fremtidig behandling av leilighetsnormen. Ved å legge frem utbyggernes erfaringer med leilighetsnormen vil det kunne gi et økt søkelys på tematikken i planprosesser og lovgivning. Dette for å sikre at alle dimensjonene i bærekraftig utvikling, miljø, sosialt og økonomi, blir tatt hensyn til. Oppgaven er relevant for og er en bidragsyter til FNs bærekraftsmål nummer 11 – «bærekraftige byer og lokalsamfunn».

Oppgavens funn kan være vanskelig å overføre direkte fordi tiltak vil variere og konteksten aldri vil være helt lik. Det kan være en utfordring å overføre funnene om leilighetsnormen til andre kommuner i Norge fordi den er såpass rigid i Oslo. Men utbyggernes holdninger til boligsammensetning, utforming og funksjonalitet kan bli brukt som et eksempler til andre kommuner som skal inn i tilsvarende planprosesser som Oslo har vært gjennom med

leilighetsnormen. Andre kommuner opererer til en viss grad innenfor de samme samfunnsstrukturelle rammene, samtidig er forsøkt å generalisere essensen i oppgavens funn. Utbyggere i sentrumsområder bør i sine prosjekter ha fokus på befolkningssammensetning og sosiale forhold for å skape gode boområder og nabolag.

6.3 Refleksjoner over eget arbeid

Oppgaven er generell og noe altomfattende. En svakhet i oppgaven er at det ikke er gjort kvantitative undersøkelser på hvilke effekter leilighetsnormen har isolert sett. Oppgaven hadde vært sterkere dersom det hadde blitt gjort en større kvantitativ datainnsamling for å se på effektene av normen. En utfordring ved dette er at boligutvikling er en langvarig prosess, og at det derfor kan tenkes at en ikke har sett de langsiktige effektene av revidert leilighetsnorm i 2013 enda.

En annen svakhet i oppgaven er at det ikke har blitt gjort intervjuer av personer som jobber i det offentlige eller politikere. Oppgaven kunne vært styrket ved å for eksempel intervju relevant personell i plan- og bygningsetaten i Oslo. På en annen side er det gjort en omfattende dokumentanalyse av deres rapport for å veie opp for dette.

6.4 Videre forskning

Det anbefales at det gjøres mer omfattende økonomiske beregninger på hvilke konsekvenser leilighetsnormen har for mikro- og makroøkonomi i boligmarkedet. Et annet aspekt er å se på om leilighetsnormen faktisk har fungert som det verktøyet det er tiltenkt. Det kunne vært interessant å se på statistiske beregninger om det er en signifikant forskjell i husholdningssammensetningen i Oslo indre by, og om det er grunn til å hevde at leilighetsnormen faktisk har fått inn flere barnefamilier. Figur 14 viser en prosentvis økning i de forskjellige husholdningssammensetningene i indre by. Videre kan det gjøres hypotesetesting for å se om forskjellen er signifikant, og om da normen har fungert som tiltenkt.

7 Referanser

Asphjell, M. K. et al. (2022) *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning*. Oslo Economics. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf>.

Barlinghaug, R. (2005) *Storbyens boligmarked*. Oslo: Scandinavian Academic Press/Spartacus Forlag.

Barlinghaug, R. (2012) Urbane boligmarkeder, i Nordahl, B. (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika, s. 57-72.

Barstad, H. (2016) *TEMA: BOLIG*. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/OBA/tobias/tobiasartikler/pdf_arkiv/tobias2016.pdf (Hentet: 03. oktober 2021).

Boligutbyggerne (2012) *Utviklingen på boligmarkedet i Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/?nid=4932411&iid=4954029&pid=Obos-SidebarDownloadBox-Files.Obos->

DocumentLinks-File.

Clark, T., Foster, L. og Bryman, A. (2019) *How to do your social research project or dissertation*. Oxford: Oxford University Press.

DiBK (2017) *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> (Hentet: 22. mai 2022).

Eiendom Norge (2017) *Fakta om boligmarkedet: Verdien av den norske boligmassen*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/blogg/fakta-om-boligmarkedet-verdien-av-den-norske-boligmassen-article716-923.html> (Hentet: 22. november 2021).

Eiendom Norge (2022) *Sykepleierindeksen H1 2021*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021> (Hentet: 09. mai 2022).

Eiendom Norge (u.å.) *Den norske boligmodellen*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/om-oss/visjon-og-verdier/den-norske-boligmodellen> (Hentet: 27. november 2021).

FN-sambandet (2022) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/> (Hentet: 02. mai 2022).

Gripsrud, G., Olsson, U. H. og Silkoset, R. (2011) *Metode og dataanalyse med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Guttu, J. og Schmidt, L. (2012) Nye byboliger i et kvalitetsperspektiv, i Nordahl, B. (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika forlag, s. 141-168.

Guttu, J. (2017) *Ellen de Vibe og romnormen*. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektnytt.no/debatt/ellen-de-vibe-og-romnormen> (Hentet: 21. mars 2022).

Hansen, G. K. (2019) *Samspillet i byggeprosessen*. Fagbokforlaget.

Haugrønning, B. et al. (2011) *PLANLEGGING, VERN OG UTBYGGING*. Tilgjengelig fra: https://www.norskeiendom.org/store-dokumenter/Planlegging-vern-og-utbygging_Revidert-2011.pdf (Hentet: 20. september 2021).

Jacobsen, D. H. og Naug, B. E. (2004) *Hva driver boligprisene? : Penger og Kreditt*. Tilgjengelig fra: https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf.

Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

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

Kenny, G. (1998) *The Housing Market and the Macroeconomy: Evidence from Ireland*. Tilgjengelig fra: https://econpapers.repec.org/paper/cbiwpaper/1_2f98.htm (Hentet: 17. april 2022).

Kommunal- og distriktsdepartementet (2018) *Reguleringsplanveileder*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/> (Hentet: 04. november 2021).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021) *Universell utforming i planlegging*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/69872218a4f547a28be23fd7adb44e5c/no/pdfs/h-2480-b-universell-utforming-i-planlegging_v2.pdf (Hentet: 12. mai 2022).

Krogsveen (u.å.) *Prisutvikling for Oslo*. Tilgjengelig fra: https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo?fbclid=IwAR0hMCMvHHLWV6cdUsrcRzJB8a19ikehAz_QR2DVAebAVr7ba6NiU96vpF4 (Hentet: 03. april 2022).

Kuenzel, R. og Bjørnbak, B. (2008) *The UK Housing Market: Anatomy of a house price boom*. Tilgjengelig fra:
https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/pages/publication13282_en.pdf.

Kvale, S. og Brinkmann, S. (2015) *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal akademisk.

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

Nordahl, B. (2012) Boligpolitikken og markedet, i Nordahl, B. (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika forlag, s. 21-38.

NOU 2002: 2 (2002) *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Oslo: Kommunal- og distriktsdepartementet.

Oslo Kommune (2016) *PLANSTRATEGI FOR OSLO 2016 - 2019*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13144702-1471250653/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20%C3%98stensj%C3%B8/Politiske%20saker%20Bydel%20%C3%98stensj%C3%B8/2016/2016-08-22%20Planstrategi%20for%20Oslo%202016%20-%202019/2016-08-22%20Planstrategi%20for%20Oslo%202016%20-%202019%20.pdf> (Hentet: 10. oktober 2021).

Oslo Kommune (u.å.-a) *Byggevirksomhet*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirksomhet-arbeids-og-naringsliv/byggevirksomhet/#gref> (Hentet: 29. april 2022).

Oslo Kommune (u.å.-b) *Folkemengde og endringer*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/folkemengde-og-endringer/#gref> (Hentet: 29. april 2022).

Oslo Kommune (u.å.-c) *Statistikkbanken*. Tilgjengelig fra:
https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/?fbclid=IwAR3Byvt2gCVYIzqSQ0RvIkhXBZrn_5rARGWYwJVMXeW_Uoq020Z7hpEhRTM (Hentet: 15. mai 2022).

Oslo Kommune (u.å.-d) *Befolkningsframskrivninger*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/befolkningsframskrivninger/?fbclid=IwAR2pvylZ6ODeojG5m0SioSkKP9JnKIodoTa-c2kP3pCnr1EHLyHsa9jz15M> (Hentet: 22. mai 2022).

PBE (2012) *Evaluering av norm for leilighetsfordeling* (Saksnr: 201211360-5). Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/28901109-Evaluering-av-norm-for-leilighetsfordeling-forslag-til-revidert-norm.html>.

PBE (2016) *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*. Tilgjengelig fra: https://veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbyggingsprosjekter/Rapport_Evaluering_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx?la=nb-NO.

Prognosesenteret (2020) *Boligbehovet de neste 5 årene*. Tilgjengelig fra: https://blogg.prognosesenteret.no/boligbehovet-de-neste-5-aarene?fbclid=IwAR0yU1FsN9SCgfPGqLNDICpOOfsLMAR5ehCLbLw3g03km3JkbAzTmr_xBPig (Hentet: 02. april 2022).

Regjeringen (2021) *Boliglånsforskriften 1. januar 2020–31. desember 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/boliglansforskriften-1.-januar-202031.-desember-2020/id2679449/> (Hentet: 19. mai 2022).

Regnskokogfondet (2021) *FNs klimapanel slår alarm: "Kode rød for menneskeheten"*. Tilgjengelig fra: <https://www.regnskokog.no/no/nyhet/vi-ma-endre-kurs-umiddelbart> (Hentet: 02. mai 2022).

SSB (2022) *Boforhold, registerbasert*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert?fbclid=IwAR30ZtyhSuqX48HDw-jnc7G4OhxArLNRfWLtEiD8ZYHcO2D9P1xdKO7m78o> (Hentet: 03. april 2022).

SSB (u.å.) *Boliger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/> (Hentet: 03. april 2022).

Sættem, B. E. (2019) *Dette styrer boligprisene*. Tilgjengelig fra: <https://www.nordnet.no/blogg/dette-styrer-boligprisene/> (Hentet: 02. april 2022).

Sørvoll, J. (2011) *Norsk boligpolitikk fra midten av 1900-tallet i historisk perspektiv*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/den_boligsosiale_vendingen.pdf?id=2260849 (Hentet: 10. oktober 2021).

Tjora, A. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal akademisk.

Tjora, A. (2022) *Norm*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/norm> (Hentet: 05. mai 2022).

8 Vedlegg

Sagene

	2014	2021	Endring
	14117	15822	12,08 %
	6583	7906	20,10 %
	2034	2400	17,99 %
	1052	1339	27,28 %
	268	291	8,58 %

Gamle Oslo

	2014	2021	Endring
	14630	17495	19,58 %
	7541	9826	30,30 %
	2783	3363	20,84 %
	1608	2080	29,35 %
	512	583	13,87 %

Grunerløkka

	2014	2021	Endring
	17631	20152	14,30 %
	8954	11029	23,17 %
	2879	3543	23,06 %
	1528	2048	34,03 %
	433	430	-0,69 %

St. Hanshaugen

	2014	2021	Endring
	13380	13806	3,18 %
	6481	6743	4,04 %
	1790	1939	8,32 %
	870	1079	24,02 %
	237	266	12,24 %

Indre by

Antall i husholdning	2014	2021	Antall i hushold.	Endring
1	59758	67275	1	12,58 %
2	29559	35504	2	20,11 %
3	9486	11245	3	18,54 %
4	5058	6546	4	29,42 %
5	1450	1570	5	8,28 %

