

Maren Sofie Bratbergsengen

Et boligmarked med plass til flere

En masteroppgave om boliger med delte arealer

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2023

Maren Sofie Bratbergsengen

Et boligmarked med plass til flere

En masteroppgave om boliger med delte arealer

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Gunnar Leikvam
Juni 2023

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



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne masteroppgaven er den avsluttende oppgaven ved mastergradsstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskaplige universitet, NTNU, i Trondheim. Besvarelsen tilhører kurset AAR4992 og utgjør 30 studiepoeng.

Tematikken oppgaven tar for seg handler om utvikling av boliger med tilgang til delte arealer. Gjennom oppgaven ønsket jeg å se nærmere på om man ved å bygge mindre enheter med tilgang til delte arealer og fellesfunksjoner kan tilby boliger flere har råd til å kjøpe.

Valg av forskningstema er delvis inspirert av flere medieoppslag om at unge ikke kommer seg inn i boligmarkedet. De finansielle kravene og boligprisene er for høye, selv med gjennomsnittlige lønninger. Fra arbeidet med masteroppgaven har jeg fått en bedre forståelse for hindringer som finnes i dag. Det er mange muligheter for boliger med tilgang på delte arealer som kan bidra til å lette på problemstillingen.

Jeg ønsker å rette en stor takk til veileder Gunnar Leikvam for gode diskusjoner og innspill gjennom hele prosessen med masteroppgaven. Videre ønsker jeg å takke alle representantene fra de ulike caseprosjektene for hyggelige omvisninger, gode samtaler og innsiktsfull informasjon til oppgaven. Jeg ønsker også å takke medelever og de ansatte ved instituttet for to innholdsrike og spennende år ved NTNU. Til slutt vil jeg takke familien for støtte og spesielt takk til Kjell Bratbergsengen for korrekturlesing.

Tirsdag, 13.juni 2023

Trondheim

Maren Sofie Bratbergsengen

Maren Sofie Bratbergsengen

Sammendrag

Masteroppgaven ser nærmere på boliger med delte arealer slik det er styrt av politiske føringer, og casestudier av eksisterende prosjekter. Bakgrunnen for problemstillingen kommer fra en motivasjon om å prøve å skape et boligtilbud flere har råd til. Gjentatte medieoppslag har vist at mange unge sliter med å komme seg inn i boligmarkedet på grunn av høye finansieringskrav som en følge av utlånsforskriften og generelt høye boligpriser. Oppgaven undersøker om boliger med delte arealer kan føre til billigere boliger, uten å gå på bekostning av kravene fra forskriftene. Problemstillingen for oppgaven er formulert på følgende måte;

Kan småleiligheter med tilgang til delte arealer gi plass til flere i det åpne boligmarkedet?

Oppgaven er utarbeidet gjennom studier av offentlig dokumenter og studier av prosjekter gjennom besøk, omvisninger og uformelle samtaler. Oppgaven tar både for seg politiske holdninger og føringer og forsøker å gi et innblikk i eksisterende prosjekter som tilbyr boliger med delte arealer. Dokumentstudiet ser på Trondheim og Asker kommunes forslag til ny kommuneplan, spesifikt arealdelen av kommuneplanen, og hvilke føringer som er på vei til å bli innført i de to kommunene. I casestudien er det utvalgt ut tre prosjekter, og oppgaven sammenstiller funn fra de ulike for å finne fellesnevnerne og forskjeller. Gjennom samtaler med representanter fra prosjektene ble det funnet flere interessante detaljer.

Funnene i oppgaven viser at det er både muligheter og hindringer for å utvikle av boliger med delte arealer. Dokumentanalysen viste forskjeller i holdninger og føringer i de to kommunene der Asker kommune har et mer detaljert forhold til føringer angående boliger med fellesareal enn Trondheim kommune. Videre viste casestudien at det finnes flere fellestrekk ved boligprosjektene som tilbyr fellesfunksjoner, blant annet felles kjøkken, vaskerom, uteområde og allrom. Funnene fra både casestudien og dokumentstudiene diskuteres opp mot bærekraft og hvordan boliger med delte arealer og funksjoner kan bidra til mer bærekraftige boformer i fremtiden. Diskusjonen belyser at boliger med delte arealer kan bidra til mer sosialt-, økonomisk- og miljømessig bærekraftig utvikling i fremtiden.

Oppgaven konkluderer med at boliger med delt areal har stort potensial til å kunne gi plass til flere i det åpne boligmarkedet. For at boliger med fellesfunksjoner skal kunne gi flere et boligtilbud de har råd til å kjøpe, er det flere faktorer som må på plass. Dersom politiske føringer åpner for utviklingen av mindre enheter, mot at det har tilgang til delt areal, kan boligutviklere bygge billigere boliger. Politiske føringer som åpner for mindre enheter, og krav om delt areal kan derfor mest sannsynlig gi plass til flere i det åpne boligmarkedet.

Abstract

This master's thesis takes a closer look at housing with shared areas through political guidelines and case studies of existing projects. The background for the theme comes from a motivation to attempt to create affordable housing in Norway. Repeated media reports have shown that many young people are struggling to get into the housing market due to financing requirements from the lending regulations and unaffordable prices. The assignment examines whether housing with shared areas can lead to cheaper housing, without compromising the requirements from the regulations. The problem statement for the assignment is formulated as follows.

Can small flats with access to shared areas make room for more people in the open housing market?

The assignment has been executed through document studies of public documents and case studies consisting of surveys, visits, and informal conversations. The topic in the thesis deals with both political attitudes and guidelines, and an insight into existing projects that offer housing with shared areas. The document study looks at Trondheim and Asker Municipality's proposal for new guidelines in the municipal plan, and which guidelines are on the way to being introduced in the two municipalities. In the case study, three projects have been selected, and the thesis compiles findings from the various ones to find common denominators and differences. Through conversations with representatives from the projects, several interesting details were found.

The results from the thesis show that there are both opportunities and obstacles for developing housing with shared areas. The document analysis showed differences in attitudes and guidelines in the two municipalities, where Asker municipality has a more detailed relationship with guidelines regarding housing with communal areas than Trondheim municipality. Furthermore, the case study showed that there are several common features of the housing projects that offer shared functions. Some of the common factors from the case study were a shared kitchen, laundry room, outdoor area, and family room. The findings from both the case study and the document studies are then discussed against sustainability and how housing with shared areas and functions can contribute to more sustainable living forms in the future. The discussion highlights that housing with shared areas can contribute to more socially, economically, and environmentally sustainable development in the future.

The paper concludes that small flats with access to a shared area have immense potential to make room for more people in the open housing market. For housing with shared areas to be able to offer more people a housing they can afford, there are several factors that need to be in place. If political guidelines allow for the development of smaller units, in return for having access to shared land, housing developers can build cheaper homes. Political guidelines that allow for smaller units and requirements for shared space, can therefore most likely make room for more in the open housing market.

Innholdsfortegnelse

Forord	I
Sammendrag	III
Abstract	V
1. Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Tema	2
1.2.1 Formål	3
1.3 Problemstilling.....	3
1.3.1 Forskningsspørsmål	3
1.4 Avgrensning.....	5
1.5 Definisjoner	6
2. Teori og kunnskapsgrunnlag	8
2.1 Befolkningsvekst og urbanisering	8
2.2 Boligmarkedet i Norge	9
2.3 Eiendom som formue.....	10
2.4 Majoriteten eier boligen.....	11
2.5 Eiere lykkeligere enn leiere	12
2.6 Å komme seg inn i boligmarkedet.....	13
2.7 Utlånsforskriften	14
2.8 Sykepleierindeksen	14
2.9 Historisk bunnivå for førstegangskjøpere.....	15
2.10 Bolig for én, takk	16
2.11 Minstestørrelser	17
2.12 Den tredje boligsektor	18
2.13 Ulike betalingsløsninger – et forsøk på en løsning.....	18
3. Metode.....	21
3.1 Om metode	21
3.1.2 Kvalitativ metode.....	21
3.1.3 Metodetriangulering.....	22
3.2 Anvendt metode.....	22
3.2.1 Dokumentstudier.....	23
3.2.2 Case.....	25
3.2.3 Intervju	26
3.3 Kvalitetssikring av forskningen.....	27

3.3.1 Pålitelighet	27
3.3.2 Gyldighet.....	28
3.3.3 Generaliserbarhet	28
3.4 Etikk.....	29
3.5 Metodeevaluering	30
4. Empiri.....	31
Dokumentstudier	31
4.1 Trondheim kommune	31
4.1.1 Bestemmelser og Retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 – Sept. 2022.....	31
4.1.2 Bygningsrådets bemerkninger - Saksprotokoll Sak 199/22 – Okt. 2022.....	33
4.1.3 Bestemmelser og Retningslinjer, Kommuneplanens Areal del 2022-2034 - Nov. 2022.....	33
4.1.4 Kommunedirektørens beskrivelse av vedtatte endringer etter Okt. 2022.....	34
4.1.5 Detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, r20210010, Sak 20/196	35
4.1.6 Trondheim kommune oppsummering og kommentarer.....	36
4.2 Asker kommune.....	36
4.2.1 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - 2021	37
4.2.2 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - 2022	38
4.2.3 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - 2023	38
4.2.4 Asker kommune oppsummering	39
Casestudier.....	39
4.3 OBOS Living Lab.....	39
4.3.1 Generelt.....	39
4.3.2 Lokalisering, organisering og sikkerhet.....	40
4.3.3 Suksessfaktorer og fleksibilitet	41
4.3.4 Motivasjon, beboere og barrierer	42
4.4 Nærbyen 24/7	42
4.4.1 Generelt.....	42
4.4.2 Lokalisering og organisering	43
4.4.3 Fleksibilitet	44
4.4.4 Beboere og betalingsvilje.....	44
4.5 Vindmøllebakken Bofellesskap	45
4.5.1 Generelt.....	45
4.5.2 Lokalisering og organisering	46
4.5.3 Fleksibilitet	47

4.5.4 Re-salg	47
4.5.5 «Gaining by sharing»	48
5. Diskusjon.....	49
5.1 Forskningsspørsmål 1	49
5.1.1 Trondheim kommune om krav til størrelser	49
5.1.2 Asker kommune om bofellesskap	52
5.1.3 Trondheim kommunes krav til fellesareal	54
5.2 Forskningsspørsmål 2	56
5.2.1 Hvilke fasiliteter har caseprosjektene?	56
5.2.2 Hvilke av disse fasiliteter er felles for casene?	58
5.2.3 Kan de delte arealene reserveres?	60
5.3 Forskningsspørsmål 3	61
5.3.1 Å bygge boliger med nok plass.....	62
5.3.2 Å ha tilgang på delte funksjoner	62
5.3.3 Det økonomiske perspektivet.....	64
5.3.4 Å dele på utstyr	65
5.3.5 Å bo i et bofellesskap.....	66
6. Konklusjon	68
6.1 Forskningsspørsmål 1	68
6.2 Forskningsspørsmål 2	69
6.3 Forskningsspørsmål 3	70
6.4 Problemstilling.....	71
7. Avsluttende refleksjon.....	74
7.1 Kritikk.....	74
7.2 Læringsutbytte	75
7.3 Videre forskning	75
Referanseliste	76

Figurliste

Figur 1: Forholdet mellom tilbud og etterspørsel, fra Encyclopedia Britannica.....	9
Figur 2: Oversikt over delte fasiliteter i caseprosjektene, egenprodusert	57

1. Innledning

Masteroppgavens første kapittel er en innledning til oppgaven. I kapitlet presenteres tema og bakgrunn, samt problemstillingen og forskningsspørsmålene for oppgaven. Avslutningsvis setter kapitlet rammene for oppgaven, gjennom avgrensninger og definisjoner.

Masteroppgaven bygger videre på metodeoppgaven som ble skrevet i teori og metode, *Billigere boligbygging* (Bratbergsengen, 2022). Metodeoppgaven ble skrevet som et forprosjekt til masteroppgaven og derfor er mye av teorien, og noe av metoden, hentet fra metodeoppgaven.

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for oppgaven handler om å skape et boligmarked med et boligtilbud folk har råd til. Gjentatte oppslag i media handler om unge mennesker som ikke kommer seg inn i boligmarkedet. Høye priser og høy etterspørsel etter småboliger, driver prisene opp i de store byene i Norge. Det vanskeliggjør boligkjøp for mange unge mennesker. Å eie egen bolig har mange fordeler i Norge, og normen for hvordan de fleste bor er privateid bolig.

«Affordable housing» er et engelsk begrep som det ikke finnes god oversettelse for på norsk. Dersom man direkte oversetter affordable housing får man rimelige boliger, men det er ikke helt den definisjonen som er bakgrunnen for oppgaven. Oppgaven ønsker å se på hvordan flere kan få råd til egen bolig ved å bygge mindre enheter. Det er ikke ønskelig å se på hvordan boligene kan bygges med lavere kvalitet slik at de koster mindre. For å opprettholde tekniske forskrifters krav om kvalitet, er mindre enheter, småleiligheter, vurdert til å være en mulig løsning. Tanken er å se nærmere på om det finnes en løsning på hvordan flere kan, - på en økonomisk bærekraftig måte, ha nok penger til å kjøpe sin egen bolig. Ved å redusere størrelsen på privateid areal kan det kanskje åpne for at flere får råd til bolig.

Mange unge sliter med å ha nok penger til bolig. Flere lovverk, både finansielle og byggetekniske, og høye boligpriser utgjør barrierer for å komme seg inn i boligmarkedet. Normale lønninger er ofte ikke nok til å kunne innfri bankenes krav for boliglån. Mange er i dag avhengige av økonomisk bistand, eksempelvis fra foreldre, i tillegg til lån i banken for å kjøpe bolig. Situasjonen er vanskelig for mange.

For å unngå sosiale skiller mellom dem som har råd til å kjøpe egen bolig, og de som ikke har det, skal oppgaven forsøke å finne en mulig løsning på hvordan boligtilbudet kan utvikles for å hjelpe flere inn i boligmarkedet.

Samtidig som unge ikke har råd til å kjøpe egen bolig, sliter boligutviklere med å selge nye boliger. OBOS hadde i januar 2023, usolgte boliger for 13 milliarder (Lorch-Falch og Tomter, 2023). OBOS oppga at de hadde 2400 boliger som enten var ferdigstilte eller under bygging som de ennå ikke hadde fått solgt (Lorch-Falch og Tomter, 2023). Boligutvikleres usolgte boliger og unge som ikke har nok penger til å kjøpe boligene som bygges, viser at det er et gap mellom prisen på det som bygges i dag og det som folk har råd til. Avstanden mellom usolgte ferdigstilte boliger og unge boligkjøpere som gjerne vil kjøpe bolig, er det tilbudsgapet i boligmarkedet oppgaven prøver å redusere. Oppgaven tar utgangspunkt i at etterspørselen etter bolig er stor. Mangel på tilbud i en akseptabel prisklasse, for folk med gjennomsnittlige lønnsnivå er utfordringen.

Motivasjonen for oppgaven å redusere sosiale skiller og å sikre økonomisk bærekraftige løsninger. Gapet i boligmarkedet mellom dem som vil kjøpe og de som vil selge, bør kunne reduseres ved bruk av nye metoder eller alternative løsninger. Boligutviklere vil selge boliger og befolkningen vil kjøpe, men dersom prisene blir for høye i forhold til betalingsevnen, vil det hverken bli salg eller kjøp.

1.2 Tema

Tema for oppgaven er utvikling av boliger med delte arealer. Boligutvikling er sentralt i en tid der antallet innbyggere vokser og flere velger å bosette seg i byer. For å ha nok boliger til dem som vil bo i byene, er det viktig at det utvikles og bygges boliger som folk har råd til. Tema for oppgaven er derfor utvikling av boliger med tilgang til delte arealer.

1.2.1 Formål

Masteroppgavens formål omhandler å få flere inn i boligmarkedet. Oppgaven ønsker å undersøke alternative boligtilbud for å kunne redusere salgsprisen slik at flere kan ha råd til å kjøpe sin egen bolig.

Hovedsakelig er formålet å se på om man kan få flere unge inn på boligmarkedet, uten å være økonomisk avhengig av annen økonomisk bistand enn boliglån fra banken. Målet med å få flere inn på boligmarkedet handler om å prøve å unngå sosiale skiller mellom de som har råd og de som ikke har råd til å kjøpe egen bolig.

1.3 Problemstilling

Basert på tematikken og bakgrunnen for oppgaven er problemstillingen til masteroppgaven formulert på følgende måte;

Kan småleiligheter med tilgang til delte arealer gi plass til flere i det åpne boligmarkedet?

Problemstillingen skal prøve å finne svar på hvorvidt småleiligheter med tilgang på delte arealer kan gi flere mulighet til å kjøpe og bo i egen bolig. Som et alternativ til dagens boligtilbud ønsker problemstillingen å se nærmere på om mindre enheter kan gi lavere utsalgspris. På denne måten er tanken at flere kan tilfredsstille låneforskriftens krav for å få boliglån, og med dette kjøpe egen bolig. Formålet med problemstillingen er å se nærmere på om utvikling av småleiligheter med tilgang til delt areal kan gjøre det mulig for flere å få råd til egen bolig i Norge.

1.3.1 Forskningsspørsmål

Ved hjelp av forskningsspørsmål skal oppgaven forsøke å svare på problemstillingen over. Forskningsspørsmålene er mer presise spørsmål, som samlet skal bidra til å gi et svar på problemstillingen. Det er formulert tre ulike forskningsspørsmål. De tre forskningsspørsmålene er tre selvstendige forskningsspørsmål med ulike metoder tilknyttet hvert spørsmål.

Rekkefølgen på forskningsspørsmålene er nøye gjennomtenkt. Tanken bak rekkefølgen på forskningsspørsmålene er å først kartlegge politiske føringer og holdninger, før man ser nærmere på dagens situasjon i boliger som tilbyr delte arealer. Det siste forskningsspørsmålet oppsummerer de foregående ved å analysere hvordan politiske føringer og delte arealer kan bidra til en mer bærekraftig utvikling. Videre presenteres forskningsspørsmålene individuelt med tilhørende formål.

Forskningsspørsmål 1

Hvordan kan politiske føringer legge til rette for, eller det motsatte: hindre utvikling av boliger flere har råd til?

Forskningsspørsmål 1 skal se nærmere på hvordan politikken har innvirkning på boligmarkedet. Det første forskningsspørsmålet skal utrede hvordan politiske føringer kan hindre eller tilrettelegge for et rimeligere boligtilbud. Ved å sammenligne ulike kommuners holdninger og føringer, kan det avdekkes potensielle flaskehalsar eller ulike regler som kan være til hinder for en slik boligutvikling.

Forskningsspørsmål 2

Hvilke fellestrekk finnes i fellesfunksjonene, eksisterende boligprosjekter med delte arealer, tilbyr?

Forskningsspørsmålet har til formål å avdekke hvilke fellesfunksjoner som fungerer godt og brukes i flere prosjekter. Gjennom å se nærmere på ulike eksisterende boligprosjekter med fellesareal skal forskningsspørsmålet kunne gi svar på hvilke fellesfunksjoner som er relevante for fremtidige prosjekter.

Forskningsspørsmålet fokuserer på hvilke funksjoner og fasiliteter de ulike boligprosjektene har. Organiseringen og lokaliseringen av de delte arealene er i andre rekke for denne oppgaven. Å se nærmere på hvordan delte arealer best plasseres og deles på mellom beboere kan være interessant ved en annen anledning.

Forskningsspørsmål 3

På hvilken måte kan boliger med delte arealer bidra til mer bærekraftige boformer?

Det siste forskningsspørsmålet fokuserer på bærekraft. Bærekraft kommer i mange former og forskningsspørsmålet forsøker å se på hvordan politiske føringer og boliger med delte arealer kan bidra til en mer bærekraftig utvikling. Bærekraftig utvikling defineres av Utdanningsdirektoratet som en forutsetning for å ta vare på jorden som omfatter natur, økonomi og sosiale forhold (Udir, u.å.).

Bærekraftige boformer angår flere aspekter blant annet natur, gjennom bruk av naturressurser, økonomi og sosialt gjennom fellesskap, og er derfor svært relevant for samfunnsutviklingen. Formålet med forskningsspørsmålet er å se på hvilken måte funnene fra de to andre forskningsspørsmålene kan bidra til mer bærekraftige boformer.

1.4 Avgrensning

For å ikke ta fatt på et for stort forskningsområde er det gjort ulike avgrensninger i utarbeidelsen av oppgaven. Lokalisering, type prosjekt og hvilke kommuner som er utvalgt for studier er de tydeligste avgrensningene som er gjort. Oppgaven handler om forhold i Norge og har valgt å ikke se utenfor landegrensene. I en annen sammenheng kunne det vært interessant å se på hvordan boliger med delte arealer og bofellesskap fungerer eksempelvis i Europa, men for denne oppgaven er det Norge som er hovedfokus. Videre er det valgt ut to kommuner for arbeidet med oppgaven. Om alle kommunene i Norge skulle studeres ville omfanget blitt for stort. De kommunene som er utvalgt, reviderer kommuneplanens arealdel og har derfor pågående diskusjoner og saksbehandling om boligutvikling som det er relevant å vurdere.

Valg av boligprosjekter er også en avgrensning. Det finnes boligprosjekter under utvikling, der det tilbys delte arealer som utgjør en tilleggsverdi til store leiligheter. Oppgaven ønsker å se på muligheten for å tilby merverdi til *småleiligheter* gjennom delte arealer, og har derfor i hovedsak sett på prosjekter med små boenheter der funksjoner trekkes ut av privateide enheter og tilbys i delte arealer. Det er derfor valgt bort boligprosjekter som tilbyr delte arealer i tillegg til store privateide enheter, siden oppgaven har til formål å få flere inn i boligmarkedet. Kjøpegruppen oppgaven fokuserer på er de som står utenfor boligmarkedet og trenger hjelp for å komme seg inn.

1.5 Definisjoner

Bofellesskap og boliger med delte arealer

Bofellesskap defineres som boliger som er knyttet sammen gjennom fellesfunksjoner (Moe og Gunnarsjaa, 2022). Boligbygg med både private arealer og delte arealer går inn under betegnelsen bofellesskap (Moe og Gunnarsjaa, 2022). Bofellesskap har som oftest mest privateid areal som tilføyes delt areal og felles funksjoner. Det kan defineres grader av bofellesskap etter i hvilken grad enhetene deler på funksjoner. Noen bofellesskap deler kjøkken og bad, mens andre kun deler vaskerom. Bofellesskap betegnes av Moe og Gunnarsjaa som *et anlegg der hver husstand har en fullverdig bolig (..), men i tillegg er knyttet til en del tjenester eller fellesareal* (Moe og Gunnarsjaa, 2022). Privateide enheter med tilgang på fellesareal eller delte funksjoner er fundamentet for oppgaven. I definisjonen til Moe og Gunnarsjaa står det også *fullverdig bolig*, som i denne sammenhengen forstås som en enhet med eget kjøkken, bad og minst et oppholdsrom, men som ikke nødvendigvis har alle fasiliteter eksempelvis vaskemaskin.

Oppgaven tar utgangspunkt i at bofellesskap er boliger med delte arealer der beboere ønsker å bo sammen. Bofellesskap er i denne oppgaven sett på som boliger med tilgang på delte arealer der beboerne som har tilgang til arealene ønsker å interagere med hverandre og bo sammen i et fellesskap. I et boligbygg med delte arealer mener jeg at man ikke nødvendigvis må delta i et fellesskap, og skiller derfor noe mellom bolig med delte arealer og bofellesskap. Boliger med delte arealer kan tilrettelegge for bofellesskap, men at bofellesskapet skapes gjennom de menneskelige relasjonene mellom dem som deler på de delte arealene.

Boligmiks

Et sentralt begrep i oppgaven er boligmiks. Med boligmiks menes boliger i varierende størrelser. Variert boligsammensetning er en annen måte å forklare boligmiks på. Med variert boligsammensetning kan det forstås som ulike typer boliger i et prosjekt, og derfor er formuleringen boligmiks hovedsakelig benyttet i denne oppgaven.

Et prosjekt uten boligmiks vil i denne forståelsen ha like store enheter, mens et prosjekt med boligmiks vil tilby ulike størrelser på enheter. Et sammensatt og variert tilbud enhetsstørrelser gir rom for ulike beboergrupper. Det er viktig for oppgaven å legge tanken om boligmiks til grunn for å sikre et variert boligtilbud.

Oppgaven ønsker i utgangspunktet å lage boligprosjekter med plass til ulike typer og størrelser på husholdninger og derfor er varierte boligstørrelser en viktig grunntanke. Med tanken om boligmiks som grunnlag for oppgaven, skal det på denne måten bedre sikres en variert beboergruppe i ulike boligprosjekter.

Småleiligheter

Småleiligheter er et begrep som benyttes i oppgaven. Småleiligheter er av Nysether definert som «leiligheter i størrelsesorden 30m² til 43 m²» (Nysether, 2016). Denne definisjonen fungerer greit til oppgaven, men i oppgaven vil det være mer fokus på store nok leiligheter enn spesifikke størrelser. Småleiligheter brukes derfor videre om boliger som ikke har for mye unødvendig plass i form av kvadratmeter, men effektive boliger som utnytter kvadratmeterne godt.

Fasiliteter og funksjoner

Begrepene fasiliteter og funksjoner brukes om hverandre i denne oppgaven. Definisjonen av fasiliteter er adgang til rom med nødvendig utsyr for en definert funksjon (Nilstun, 2021). Fasiliteter kan også beskrives som bekvemmeligheter (Nilstun, 2021). Funksjoner kan bety oppgave eller virkemåte (Zawadzka Persvold, 2022). Funksjoner kan også beskrives som bruksmåte eller å utføre en bestemt oppgave (Zawadzka Persvold, 2022). Funksjoner og fasiliteter brukes i oppgaven eksempelvis til å referere til ulike delte arealer og dets innhold.

Felles fasiliteter kan eksempelvis være et felleskjøkken, mens en fellesfunksjon kan også være kjøkkenet og dets funksjon som rom for å utføre en bestemt oppgave, herunder å lage mat. Begrepene brukes derfor om hverandre gjennomgående i oppgaven for å referere til både områder og apparater som brukes i delte arealer.

2. Teori og kunnskapsgrunnlag

I dette kapittelet vil det bli presentert bakgrunnsinformasjon og teori for masteroppgaven. Kapittelet har til hensikt å vise dagens tilstand i boligmarkedet i Norge og gi et kunnskapsgrunnlag for å klarlegge konteksten rundt problemstillingen og forskningsspørsmålene. Det er begrenset med tidligere forskning på boliger med delte arealer i Norge, så hovedkildene til teorien består av nyhetsartikler, lovverk, statistikk og artikler produsert av Statistisk sentralbyrå (SSB). Deler av dette kapittelet er, som tidligere nevnt, hentet fra forprosjektet til masteroppgaven *Billigere boligbygging* (Bratbergsengen, 2022).

2.1 Befolkningsvekst og urbanisering

Det blir stadig flere mennesker på jorden. De siste hundre årene har befolkningen vokst kontinuerlig, men befolkningsveksten har i det siste avtatt (FN, 2021). I november 2022 er det estimert at verdens befolkning passerte 8 milliarder mennesker (UN, 2022). I Norge har det vært høy befolkningsvekst gjennom 2010-tallet (Thomas, 2022). SSB antar at det i 2050 vil bo rundt 6,1 millioner mennesker i Norge, som er en økning fra dagens cirka 5,5 millioner (Thomas, 2022) (Bratbergsengen, 2022). I takt med økende befolkning, vil det også være behov for flere boliger. Med bevisstgjøring rundt predikasjoner for fremtiden, kan man gjennomføre tiltak som kan sikre bedre løsninger enn dersom man ikke ser fremover.

Urbanisering betyr å flytte fra landsbygd til byområder (Butenschøn, 2020). FN estimerer at 3 milliarder mennesker i løpet av de neste tre tiår kommer til å flytte til byer, som gir en prosentvis økning av by-beboere i verden fra 56% i 2021 til 68% innen 2050 (FN, 2021). Predikasjonene for verden, vil også være relevante for Norge. På samme måte som verdens befolkning ventes å øke, er Norges befolkning ventet å øke. Man kan derfor anta at også flere i Norge vil flytte nærmere bykjerner (Bratbergsengen, 2022). Økt urbanisering vil kreve en boligutvikling som hensyntar at flere ønsker å bosette seg i mer sentrale strøk.

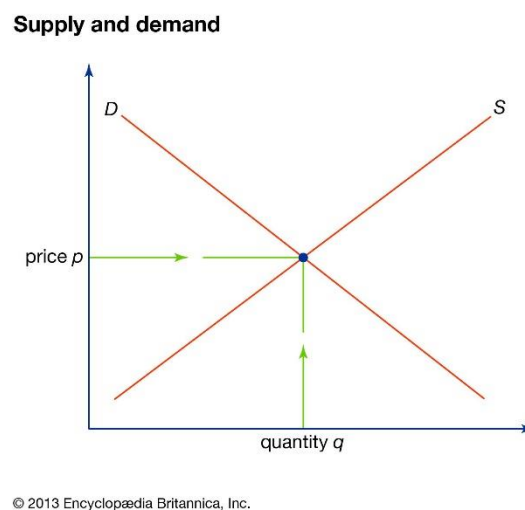
FN peker på at urbanisering både har fordeler og ulemper (FN, 2021). Urbanisering fører ofte med seg mer trafikk og luftforurensning, utfordringer med avfallshåndtering og mangel på gode og rimelige boliger (FN, 2021) (Bratbergsengen, 2022). De positive sidene ved urbanisering er blant annet at mennesker kan leve gode liv, utvikle seg sosialt og urbanisering kan føre til innovasjon og skape økonomisk vekst (FN, 2021). At flere bor tettere enn før, vil gi nye utfordringer når det kommer til infrastruktur som transport, vann, avløp og energi.

Utfordringene til infrastrukturen må man ta hensyn til når man skal utvikle, utvide og fortette byer. Videre vil presset på byene antakelig føre til mangel på rimelige boliger.

2.2 Boligmarkedet i Norge

Boligmarkedet i Norge består av det kommersielle markedet, og det offentlige markedet. Når man snakker om *boligmarkedet* refereres det som oftest til det åpne kommersielle markedet. Det offentlige boligmarkedet består av kommunale boliger som *i utgangspunktet er et midlertidig tilbud om å leie en bolig som kommunen eier* (Trondheim kommune, 2023a). Det kommersielle boligmarkedet i Norge er det *vanlige* boligmarkedet, der man kan kjøpe og selge både nye og brukte boliger. Nye boliger blir ofte utviklet av boligutviklere som ønsker å tjene penger, fortette byene og få mest mulig ut av tomtene de bygger på. Bruktmarkedet består av alt fra verneverdige hus, til tomannsboliger, rekkehus og leiligheter som noen har bodd i før.

Boligmarkedet styres av etterspørsel og tilbud. I tider når etterspørselen er høy, og tilbudet lavt, vil prisene stige. Dersom det finnes mange tilgjengelige objekter, og få som vil kjøpe, vil prisene synke. I figuren under ser man hvordan tilbud (supply) og etterspørsel (demand) fungerer sammen.



Figur 1: Forholdet mellom tilbud og etterspørsel, fra Encyclopedia Britannica

Figuren over viser at når prisen er høy, etterspørres færre enheter. Fra samme figur ser man at når prisen er lav er det høyere etterspørsel. Forholdet mellom etterspørsel og tilbud viser hvordan utsalgsprisen på et produkt og antallet enheter som tilbys i markedet henger sammen (Britannica, 2023).

På samme måte fungerer boligmarkedet. I dag har man en situasjon der prisene på bolig er for høye for mange, og dermed kan de ikke etterspørre enhetene. Når prisene er for høye presses unge ut av eiersiden av boligmarkedet. Oppgaven ønsker derfor å få til et skift i tilbudskurven, der prisene reduseres og markedet kan tilby flere enheter som flere har råd til å kjøpe.

Boligmarkedet fikk en oppsving under Covid-19 pandemien, da styringsrenten ble satt til null (Wig, 2021). Da styringsrenten ble satt til null fikk mange husholdninger billig lån og økt kjøpekraft i boligmarkedet. Økt kjøpekraft hos flere husholdninger førte til økt konkurranse og at prisene i boligmarkedet ble høyere. Oppgangen i boligmarkedet og prisøkningen som fulgte med, gjorde det enda vanskeligere for de utenfor boligmarkedet å komme seg inn.

2.3 Eiendom som formue

De fleste i Norge har formuen sin knyttet i boligen. En artikkel fra Statistisk sentralbyrå fra 2019 har overskriften *Vi bruker boligen som sparegris*. Artikkelen viser at nordmenn hovedsakelig sparer penger ved å betale avdrag på boliglån eller som realinvestering i bolig (Halvorsen, 2019). Tallene er fra 2019, så estimatene kan være noe annerledes i 2023, men utgangspunktet for eiendom som formue forblir sammenlignbart. Det estimeres at norske husholdninger, i 2019, sparte rundt 48 000 kr i året, i aldersgruppen 30-60 år. De yngre, rundt 20 år, og de eldre, over 70 år, sparte noe mindre (Halvorsen, 2019) (Bratbergsengen, 2022).

Boligkjøp ved bruk av lån presenteres som en slags kontraktsfestet sparing (Halvorsen, 2019). Når man betaler avdrag på lånet, vil man derfor kunne si at man sparer penger, fordi man kan selge eiendelen og få igjen det man har betalt i avdrag på lånet. Gjennomsnittlig er over 50% av sparingen til norske husholdninger knyttet til boligen (Halvorsen, 2019). Avdrag på lån står for en stor del av nordmenns sparevaner. 60% av husholdninger betaler avdrag jevnlig, og for disse er det oppgitt at avdrag på boliglån utgjør 80% av den totale sparingen til husholdningen (Bratbergsengen, 2022).

Tallene presentert over viser hvor stor betydning bolig og eiendom har å si for nordmenns sparing. De som eier bolig betaler ned på sine egne lån, mens de som leier bolig betaler i teorien ned på andre sine lån og sitter igjen uten noen formue (Bratbergsengen, 2022).

Sparing gjennom bolig er også mer effektivt enn å kun spare i banken, fordi man som boligeier får verdistigningen av hele boligen selv om lånet fra banken egentlig gjør at banken eier deler av boligen.

Konsekvensen av å ikke komme seg inn i boligmarkedet er at man ender opp med å nedbetale noen andre sitt lån, og dermed sitte igjen uten en eiendel etter endt leieforhold. Dersom man ikke kommer seg inn i boligmarkedet og må leie, kan det føre til større sosiale forskjeller. De sosiale forskjellene kommer som følge av at noen hadde penger til å kjøpe og eie, mens andre ikke får muligheten til å kunne kjøpe seg en eiendel som har re-salgsværdi.

2.4 Majoriteten eier boligen

Normen i Norge er at man eier sin egen bolig. Statistisk sentralbyrå sine tall, publisert i mars 2022, viser at 76% av norske husholdninger eier sin egen bolig (Statistisk sentralbyrå, 2022b). En artikkel publisert i 2015, av Aftenposten, viste at å eie bolig i Norge har flere fordeler (Marschhäuser, 2015). I artikkelen er det laget en oversikt over fordelene ved å eie bolig, som inkluderer verdistigning, skattefradrag og forutsigbarhet (Marschhäuser, 2015). Verdisting i bolig er vanlig all den tid økonomien vokser. Bjørn Erik Øye uttaler at boligprisen har økt med cirka 6,5% i snitt de siste 30 årene (Marschhäuser, 2015) (Bratbergsengen, 2022).

Å eie bolig gir skattefordeler (Marschhäuser, 2015). Den kanskje tydeligste økonomiske forskjellen på å eie eller leie bolig, sett fra et skattemessig perspektiv, er at de som eier bolig, i Norge i dag, får skattefordeler. Som boligeier kan man kreve rentefradrag på innbetalte gjeldsrenter. I artikkelen fra 2015, står det 27% fradrag, men i 2023 er denne satsen på 22% (Pedersen, 2023). Når man har lån, får man 22% fradrag av gjeldsrentene du har betalt i løpet av året. Det betyr at for hver 1000 kr man betaler i renter, sparer man 220 kr. Hvis man leier en bolig, får man ikke fradrag på samme måte. Fradrag fra gjeldsrentene blir da en skattemessig fordel som kun boligeiere får, fra staten (Bratbergsengen, 2022).

Selv om majoriteten i Norge eier sin egen bolig, viser en artikkel fra SSB fra 2021 at andelen leietakere i det norske markedet øker (Revolv og Arnesen, 2021). Fra 2015 til 2020 har andelen av befolkningen, som leier boligen de bor i, økt med 1%. Den prosentvise økningen i leietakere tilsvarer cirka 90 000 mennesker. Andelen boligeiere har sunket tilsvarende som andelen leietakere har økt i tidsperioden. Videre viser artikkelen til at andelen leietakere har økt i alle aldersgrupper, bortsett fra de over 80 år (Revolv og Arnesen, 2021). Det er gruppen «de yngste», som også er den største gruppen på leiemarkedet, som har hatt størst økning i antall. Den yngste gruppen leietakere har økt med 2% mellom 2015 og 2020 (Revolv og Arnesen, 2021). Økning i andel leietakere kan indikere at flere ikke kommer seg inn på boligmarkedet og må leie, kanskje på grunn av økende boligpriser (Bratbergsengen, 2022).

2.5 Eiere lykkeligere enn leiere

En analyseartikkel fra SSB publisert i mars 2022 har overskriften *Leietakere mindre fornøyd med livet*. Artikkelen ser nærmere på skillet mellom boligeiere og leietakeres opplevelse av livskvalitet. I Norge bor cirka 21% av befolkningen mellom 20 og 80 år i leid bolig (Revold og With, 2022). Artikkelen ser på hvilke grupper som er i leiemarkedet i dag, og undersøkelsen stiller flere spørsmål for å kunne vurdere sammenhengen mellom boligsituasjon og tilfredshet i livet (Revold og With, 2022). Grupper som dominerer leietakermarkedet, er 20-åringene og personer med lav inntekt. Videre viser artikkelen at nesten 60% av dem som leier er enslige, og at rundt 30% har innvandret til Norge (Revold og With, 2022). Fra 2018 har man estimater som tilsier at kun 8% av befolkningen kategoriseres som langtidsleietakere, altså personer over 30 år som har leid bolig i minst fem år (Revold og With, 2022) (Bratbergsengen, 2022).

En annen analyse fra Statistisk sentralbyrå, *Bolig og boforhold*, fra 2018, viste at de som leier bolig, ofte er økonomisk utsatte grupper, enslige og eneforsørgere (Revold mfl., 2018). Analysen viste også at de som leier ofte bor trangere og har dårligere bostandard enn de som eier sin egen bolig (Revold mfl., 2018). Rapporten med navnet *Leietakere mindre fornøyd med livet*, peker på at samlivsbrudd og økonomiske vansker er vanligere hos leietakere. Samlivsbrudd de siste fem årene er hyppigere rapportert hos de som bor i leid bolig enn de som eier boligen sin. Videre er økonomiske vansker og arbeidsledighet et hyppigere fellestrekk hos leietakere enn hos boligeiere (Bratbergsengen, 2022).

Artikkelen av Revold og With, oppsummerer med at det finnes fremtredende forskjeller mellom eiere og leietakere. En av de største forskjellene mellom leietakere og boligeiere er hvorvidt man nylig har opplevd negative livshendelser (Revold og With, 2022). Leietakere har oftere gjennomgått samlivsbrudd, hatt økonomiske problemer eller blitt arbeidsledig enn boligeiere (Revold og With, 2022). Artikkelen kan dog ikke slå fast at det kun er å eie bolig som utgjør forskjellen på opplevd livskvalitet. Å leie bolig forbindes likevel med lavere livskvalitet (Revold og With, 2022). Basert på dette kan man kanskje anta at faktorer som stabilitet rundt bostatus og den økonomiske sikkerheten ved boligkjøp medfører, kan være faktorer som spiller inn i opplevelsen av livskvalitet (Bratbergsengen, 2022).

Det er viktig å påpeke at det er naturlig at en del av befolkningen leier bolig. Selv om det er normen at de fleste eier boligen sin, er det likevel hensiktsmessig at en andel av befolkningen leier bolig.

Endringer i livssituasjon eller hvis man flytter til en ny by og vil leie et år før man kjøper en bolig, gjør det naturlig at noen leier bolig. Selv om over ble det påpekt en økt forekomst av negative livshendelser hos de som leier bolig, betyr ikke det at hele gruppen opplever lavere livskvalitet. Målgruppen for oppgaven er de som ønsker å komme seg inn i boligmarkedet, og etter de fleste parametere vil kunne klare seg som boligeiere dersom de hadde råd til å kjøpe bolig.

2.6 Å komme seg inn i boligmarkedet

Å komme seg inn på boligmarkedet i dag, oppleves som krevende for mange unge. Det kan oppleves krevende for alle å ha råd til bolig, men kanskje særlig for unge som ikke har hatt tid til å spare opp egenkapital eller kommet seg opp til et høyere lønnsnivå. Tall fra 2018 viser at halvparten av unge boligkjøpere får hjelp fra foreldrene sine når de skal kjøpe sin egen bolig (Dokka, 2018). En av grunnene til at unge trenger hjelp fra foreldre, kan være på grunn av at boligprisveksten har vært større enn inntektsveksten (Dokka, 2018). Et notat fra SSB fra 2017 viser at fra 1997 til 2015 økte boligprisene med over 250%, mens fra 1996 til 2014 økte den disponible inntekten med «bare» 62% (Normann, 2017). Tallene viser skjevheten mellom boligprisutviklingen og inntektsveksten.

De fleste er avhengig av lån for å kunne kjøpe bolig, men for å få lån må man oppfylle kravene til utlånsforskriften. Hvis man ikke har tilstrekkelig med egenkapital, kan foreldre gå inn som kausjonister eller sette sin egen bolig som sikkerhet for barnas lån (Bratbergsengen, 2022). Med ekstern hjelp fra foreldre eller foresatte oppfyller flere unge kravene for å få boliglån, men mange er avhengige av hjelp for å oppfylle kravene. De som da ikke kan få hjelp fra foreldre eller andre får det da enda vanskeligere.

Boligprisveksten, har som nevnt tidligere, økt mye mer enn inntektsveksten i samme periode. Økte boligpriser gjør det enda vanskeligere for unge førstegangsetablerere å komme seg inn i boligmarkedet. Mange unge opplever det som *umulig* på grunn av høye boligpriser, stor konkurranse og strenge krav til egenkapital (Nilsen og Pedersen, 2021). Uten hjelp fra foreldre sliter mange med å spare opp nok egenkapital til å få lån. Harald M. Andreassen sier til E24 at forskjeller i inntekt og formue overføres ofte fra foreldre til barn, og at dette synliggjør forskjeller i samfunnet (Nilsen og Pedersen, 2021) (Bratbergsengen, 2022). At forskjeller i inntekt og formue ofte overføres fra foreldre til barn synliggjøres særlig i boligkjøpssammenheng.

2.7 Utlånsforskriften

Norge har Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis, også kalt utlånsforskriften. I §1 står det at loven har til hensikt å bidra til finansiell stabilitet og å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger (Utlånsforskriften, 2020). Forskriften setter begrensinger på hvor mye finansforetak kan låne ut til sine kunder. Banker kan eksempelvis ikke gi ut lån på en slik størrelse at kunden ikke tåler en renteøkning på 5% (Utlånsforskriften, §5). Videre kan heller ikke bankene gi ut lån slik at den totale gjeldsgraden overstiger fem ganger årsinntekt (Utlånsforskriften, §6). I Utlånsforskriften kapittel 3, §7 sier loven at man heller ikke kan gi utlån med pant i bolig som overstiger 85% av et «forsvarlig verdigrunnlag for boligen» (Bratbergsengen, 2022).

Utlånsforskriftens øvre grense for utlån på 85% av boligens verdigrunnlag gir kravet om 15% egenkapital. Man kan med andre ord, maksimalt få lån tilsvarende fem ganger årsinntekt, for 85% av boligens verdigrunnlag og for å få lån, må man ha 15% oppspart i egenkapital.

De finansielle reglene fra Utlånsforskriften reduserer manges muligheter til å ta opp boliglån. Forskriftens krav er nødvendig for å redusere sannsynligheten for at låntakeren ikke greier å betjene lånet. Det finnes en fleksibilitetskvote i forskriften som gir bankene mulighet til å gi lån med pant i bolig selv om kravene i de øvrige paragrafene ikke er oppfylt.

Fleksibilitetskvoten gir mulighet for noen å komme seg inn på markedet, men den hjelper ikke alle (Bratbergsengen, 2022).

2.8 Sykepleierindeksen

Sykepleierindeksen er en indeks utarbeidet av Eiendom Norge. Indeksen sier noe om hvor mange av omsatte boliger i et område som én sykepleier kan få finansiere etter lånereglene (Tangen, 2022). Sykepleierindeksen gir et bilde på hvordan boligprisene er i et område. Dersom en sykepleier kan kjøpe en lav andel av boligene i et område, indikerer det at boligprisene er høye (Bratbergsengen, 2022). På den andre siden hvis en sykepleier kan kjøpe en høyere andel av boligene i et område, indikerer det at boligprisene er overkommelige. Rapporten for første halvår i 2022, viste at en sykepleier kun hadde hatt mulighet til å kjøpe 1,2% av de omsatte boligene i Oslo (Tangen, 2022). Til sammenligning kunne en sykepleier i 2013 ha kjøpt 13% av boligene som ble omsatt i Oslo (Bratbergsengen, 2022). Indeksen viser at de fleste av boligene i Oslo er utilgjengelige. I de andre store byene er situasjonen sammenlignbar.

I flere av de store byene utenom Oslo, er fortsatt mange omsatte enheter utilgjengelige etter sykepleierindeksen. Resultatene fra andre byer viser en «sykepleierindeks» på 24,0% i Trondheim, 26,1% i Bergen, 29,5% i Stavanger og 16,5% i Tromsø (Tangen, 2022).

Sykepleierindeksen for 2022 viser med andre ord at omtrent syv av ti omsatte boliger fortsatt er økonomisk utilgjengelige i de overnevnte byene (Mathisen, 2023). Indeksen viser at det er et stort behov for rimeligere boliger i flere av landets største byer, slik at også en singel og normalt lønnet sykepleier/person kan ha mulighet til å komme seg inn i boligmarkedet.

2.9 Historisk bunnivå for førstegangskjøpere

Nasjonalt falt andelen førstegangskjøpere med 10,8% i 2022 fra 2021 (Mathisen, 2023).

Administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund Carl O. Greving uttalte i en pressemelding at andelen førstegangskjøpere i Oslo er historisk lav (Mathisen, 2023). Videre pekes det på at *kombinasjonen av høyere renter og høyere boligpriser* var de største faktorene som sto i veien for mange unges boligdrøm i 2022. Trenden man så i Oslo var ikke unik, og andelen førstegangskjøpere falt også i Bergen og i Trondheim.

Færre nordmenn får til å kjøpe sin første bolig er overskriften på en artikkel MN24 publiserte i desember 2022. Artikkelen belyser at siden 2017 har antall førstegangskjøpere økt i Norge, mens i de tre første kvartalene av 2022 gikk det nedover (NTB, 2023). I mars 2023 ble artikkelen med overskriften *Antall førstegangskjøpere går ned i Trondheim* publisert av MN24. Tall presentert i artikkelen viser at det i 2022 var 3070 førstegangskjøpere i Trondheim, som er en nedgang fra 3281 i 2021 (Mauseth, 2023). Banksjef i DNB, Gunn-Kristin Olsen, pekte i artikkelen på at det ble vanskeligere for unge å spare i 2022 med økte priser generelt, nedprioritering av boligsparing og økning i boligpriser i sentrale strøk (Mauseth, 2023).

DNB har utarbeidet tall for å se hvor stor andel av førstegangskjøperne som trenger ekstra økonomisk bistand utover lån fra banken. På nasjonalt nivå opplyser DNB at rundt 40% av førstegangskjøperne får økonomisk bistand, mens det i Midt-Norge er om lag 70%. Gunn-Kristin Olsen peker videre på høye priser og at det er vanskelig å spare opp egenkapital i storbyene som to av grunnene til at prosentandelen som får bistand er så høy i Midt-Norge (Mauseth, 2023). DNB peker på utfordringer med å spare opp egenkapital som det største hindret for unge til å kunne kjøpe egen bolig. For boligkjøpere uten kausjonister kan veien inn i boligmarkedet bli utfordrende, på grensen til umulig.

2.10 Bolig for én, takk

I 2017 gikk Alexandria Algard, daværende president i Norske arkitekters landsforbund (NAL) ut i Aftenbladet og etterlyste boligbygging for folk som vil bo alene. I artikkelen vises det til at kun 4 av 10 boliger som ble bygd i 2016, ble bygd med tanke på husholdninger på én (Henriksen, 2017). Artikkelen viser til tall fra SSB om at 38% av alle nordmenn ønsker å bo alene (Henriksen, 2017). Oppdaterte tall fra SSB viser at ved inngangen til 2022 bodde nesten 20% i Norge alene (Sørlie, 2022). Bekymringen til NAL var at man om 10-20 år ville ende opp med boligmasse som ingen ville ha, dersom man ikke begynte å tenke annerledes på hvordan man bygget boliger (Henriksen, 2017). Algard pekte på utbyggerne som problemet, at de ikke utviklet og bygde bofellesskap (Henriksen, 2017).

Tall fra SSB viser at en gjennomsnittlig husholdning i Norge består av 2,12 personer (Statistisk sentralbyrå, 2022a). I 2021 besto en gjennomsnittlig husholdning av 2,13 personer (Statistisk sentralbyrå, 2022a). Siden 2005 til 2022 har antall personer per husholdning endret seg. Statistikk fra SSB viser at i 2005 besto en husholdning av 2,27 personer, 2,20 i 2013 og 2,15 i 2020. Statistikken viser at de siste 18 årene har vært reduksjon i antall personer per gjennomsnittlige husholdning i Norge. Mellom 2021 og 2022 er det også en økning i antall aleneboere fra 1,005 millioner til 1,03 millioner i 2022 (Statistisk sentralbyrå, 2022a).

I Trondheim kommune er en husholdning gjennomsnittlig enda mindre enn på landsbasis. Gjennomsnittshusholdningen i Trondheim besto i 2018 av 1,9 personer per bolig (Trondheim kommune, 2018). Tall fra en stedsanalyse av Trondheim sentrum viste at det gjennomsnittlig bor 1,4 personer per bolig i sentrum, og 1,9 personer i kommunen som helhet (Trondheim kommune, 2018). Tallene fra stedsanalysen viser at det er enda færre personer, gjennomsnittlig, per husholdning i Trondheim enn i Norge. En av grunnene til at gjennomsnittshusholdningen i Trondheim er lavere enn landsgjennomsnittet kan være at byen er en universitetsby der det er mange studenter som utgjør en stor andel av innbyggerne.

I mars 2023 publiserte NRK en sak med overskriften *Bolig for én, takk!* I artikkelen er en økonomistudent ved Universitetet i Stavanger intervjuet om at det er vanskelig å spare opp nok penger til å kunne kjøpe seg leilighet når man kun er én som skal kjøpe (Mathisen, 2023). Mathias har spart i syv år og sier at han må ofre mye av fritid og tid til studier for å jobbe slik at han kan spare penger til å kjøpe sin egen leilighet. Han peker på at det er lite tilrettelagt for unge som ikke kan få hjelp av familien til å kjøpe seg en bolig (Mathisen, 2023).

Dersom det ble bygd flere mindre enheter, som ville vært billigere enn større beregnet for to personer eller familier, kunne flere unge fått en enklere vei inn i boligmarkedet enn i dag.

2.11 Minstestørrelser

Minstestørrelser for leiligheter er politisk bestemt. Det har vært et politisk virkemiddel i flere kommuner for å hindre utbyggingen av små leiligheter. Oslo kommune har en Leilighetsnorm som setter grenser for hvor få kvadratmeter en leilighet kan være, i fire sentrale deler i byen. Leilighetsnormen i Oslo ble innført i 2007, revidert og videreført i 2013, og skal blant annet sikre at det ikke bygges leiligheter mindre enn 35 kvadratmeter (Oslo Kommune, u.å.). Normen gjelder Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Haugen og har som mål å sikre en variert boligsammensetning (Oslo Kommune, u.å.).

I august 2020 publiserte E24 en artikkel med overskriften *Kamp om små leiligheter i Oslo: - Kommunen gjør unges boligdrøm vanskeligere enn nødvendig*. Selv om artikkelen er nesten tre år gammel gir den fortsatt et relevant innblikk i boligsituasjonen i Oslo.

Eiendomsmegler topp Carl Greving gikk ut i media og sa at det var Leilighetsnormen i Oslo som bidro til det voldsomme presset i boligmarkedet (Alsberg, 2020). Videre uttalte Greving at leilighetsnormen er dårlig tilpasset boliggetterspørselen og at den i seg selv driver opp boligprisene. I 2020 pekte han på at det var underskudd av boliger til under 3 millioner i Oslo, og med mindre politikerne gjorde noe med leilighetsnormen ville de presse enslige og aleneboende ut av byen (Alsberg, 2020).

Leilighetsnormen sier at ingen leiligheter kan bygges under 35 kvadratmeter. Det er vanskelig å finne faglig bakgrunn for hvorfor eller hvordan politikerne kom frem til at 35 kvadratmeter er minstemålet på en leilighet. Leilighetsnormen setter grensen for hvor små leilighetene kan bygges, men gir ikke noen forklaring eller begrunnelse på hvorfor tallet er 35. I Trondheim kommune ligger det forslag inne om å inkludere et krav på minst 30 kvm i den nye kommuneplanen (Trondheim kommune, 2022c). I pågående reguleringssaker i byen er det foreslått 45 kvm som minstestørrelse i et utbyggingsprosjekt (Trondheim kommune, 2023c). Heller ikke i Trondheim kommune er det gitt noen begrunnelse for tallene 30 og 45 kvm. Minstestørrelser er derfor et interessant tema siden det varierer hva ulike kommuner vurderer til å være minstekravet til en leilighet.

2.12 Den tredje boligsektor

Et foreslått alternativ til dagens boligmarked, er en tredje boligsektor. En tredje boligsektor er et tenkt alternativ til dagens kommersielle marked. Den tredje boligsektor kjennetegnes ved rimelige, ikke-kommersielle, beboerdrevne boliger, med mangfoldige løsninger og forutsigbare boforhold (Prosser, 2020) (Bratbergsengen, 2022). Den tredje boligsektoren er ideologisk preget.

Hvordan man kan skape et alternativt boligmarked er det mange spørsmål ved. Fra en forelesning av Randi Narvestad, forsker ved NTNU, under overskriften *På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor*, ble det bekreftet at det er knyttet flere usikkerhetsfaktorer til en tredje boligsektor. Noen av usikkerhetene rundt en tredje boligsektor er målgruppen, finansiering av en slik sektor, hvilken rolle skal det offentlige ha, og hvorvidt en tredje boligsektor løser dagens problemer (Bratbergsengen, 2022).

I et tenkt scenario der man har opprettet en tredje boligsektor, kan man velge å leie bolig hele livet. Forskjellen på dem som velger å leie sammenlignet med dem som velger å kjøpe, er at når de som har kjøpt en bolig, selger den, vil de mest sannsynlig stå igjen med en verdi (Bratbergsengen, 2022). De som har leid, vil ikke stå igjen med noen boligkapital etter endt leieforhold. Da vil det mest sannsynlig være en betydelig forskjell i formue hos de som valgte å kjøpe og de som valgte å leie. Spørsmålet videre blir da om forskjellene i samfunnet blir større, fordi noen har valgt å ikke opparbeide seg en formue og dermed har mindre penger til rådighet (Bratbergsengen, 2022).

Siden det fortsatt er flere usikkerhetsmomenter og utviklingen av den tredje boligsektoren i Norge fortsatt pågår, har boligutviklere foreslått alternative betalingsløsninger. I påvente av en tredje boligsektor og som et hjelpemiddel har flere ulike boligutviklere lansert ulike boligkjøpsmodeller. Betalingsløsningene er varierte og kan sees på som en praktisk utprøving.

2.13 Ulike betalingsløsninger – et forsøk på en løsning

Flere boligutviklere har begynt å tilby alternative betalingsløsninger til sine kunder. Noen av boligutviklerne som tilbyr alternative boligkjøpsmodeller er OBOS, Nordr og TOBB. OBOS har lansert både «OBOS Deleie» og «OBOS Bostart» (OBOS u.å. b og OBOS u.å. a). Nordr har lansert «Leie-til-eie» og TOBB har lansert «Leie før eie» som sine modeller (Nordr, u.å. og TOBB, u.å.). At flere store boligutviklere tilbyr ulike løsninger for å hjelpe folk inn på boligmarkedet viser symptomer på at dagens marked ikke godt nok (Bratbergsengen, 2022).

OBOS Deleie er en kjøpsmodell der kunder kan kjøpe 50% av en bolig, og leie de resterende 50% av boligen av OBOS (OBOS, u.å. b). OBOS Bostart er en annen modell der man kan kjøpe leiligheten til en lavere pris, mot at OBOS får kjøpe den tilbake når man velger å selge den (OBOS, u.å. a). OBOS Deleie er ifølge nettsidene til OBOS tiltenkt de som mangler egenkapital (OBOS, u.å. b). Man kan også med denne modellen kjøpe til en større del av leiligheten hvis man har råd til det etter hvert som man bor i den, opptil 100%. Denne boligkjøpsmodellen gir mulighet til å kjøpe en leilighet som egentlig krever det dobbelte i egenkapital, for lån i banken, mot at man leier en andel av den av OBOS (Bratbergsengen, 2022).

OBOS Bostart er en annen modell der de tilbyr leiligheten til en lavere pris enn ordinær markedspris, mot at OBOS får kjøpe den tilbake når du ønsker å selge den (OBOS, u.å. a). Siden kjøpsprisen på boligen er lavere enn markedspris, vil det både være lavere krav til egenkapital og mindre lån hos banken. Men man frasier seg retten til å selge boligen i det åpne markedet når man vil selge den, med mindre OBOS ikke vil kjøpe den tilbake, da kan den selges i markedet (OBOS, u.å. a). OBOS reklamerer med at man i denne løsningen vil få boligens verdiøkning, ved salg, men at denne måles ved bruk av boligprisindeksen, som kan være noe lavere enn det boligen ville blitt solgt for i det åpne markedet (Bratbergsengen, 2022).

Nordr sitt tilbud til sine kunder heter Leie-til-eie og TOBB har en modell som heter Leie før eie. Modellene deres er noe annerledes enn de to modellene OBOS har lansert. I Nordr sin Leie-til-eie inngår man en leiekontrakt, med en kjøpsopsjon på enheten til en fastsatt pris (Nordr, u.å.). Nordr sier selv på sine nettsider at denne løsningen er for de som har betjeningsevne, men ikke har hatt tid til å spare opp nok egenkapital enda. Her har man som leietaker mulighet til å kjøpe boligen på hvilket som helst tidspunkt i leiekontrakten, frem til tre år etter ferdigstillelse (Nordr, u.å.). I TOBB sin modell, kan man leie boligen i fem år før man velger om man vil benytte seg av kjøpsopsjonen eller ikke (TOBB, u.å.) (Bratbergsengen, 2022).

Det er relevant å se på hvordan de ulike utbyggerne prøver å løse de økonomiske hindringene til kundene sine. Noen løsninger tilbyr delvis leie, andre tidsavgrenset hel-leie og den siste frasinge av mulighet til å selge i det åpne markedet. Her prøver utviklerne på ulike måter å sikre at kundene deres har økonomi til å kjøpe et sted å bo, men man skal ikke se bort ifra at selskapene nok tjener noe på å tilby disse løsningene. Det vil være naivt å tro at disse løsningene ikke er økonomisk gunstige for tilbyderne av dem (Bratbergsengen, 2022).

Det at boligutviklere må utvikle egne betalingsmodeller for at kunder skal ha råd til produktene deres, er interessant. I utgangspunktet, normalt sett i Norge, skal man kun behøve å spare opp egenkapital, og så gå i banken for å få et lån slik at man får råd til en bolig. Behovet for, og utviklingen av, de ulike kjøpsmodellene viser at systemet i dag ikke fungerer slik som det er tiltenkt eller som før. Boligprisene har vokst mye mer enn forbrukeres lønn og det er derfor vanskeligere å finne en bolig som er innenfor rekkevidde gitt en gjennomsnittlig lønn. Mangel på rimelige boliger gjelder spesielt i større byer som Oslo, Trondheim og Bergen (Bratbergsengen, 2022).

Boligkjøpsmodellenes betalingsløsninger koster for utbyggerne å tilby. Utbyggere som selger halve eller en opsjon på et kjøp binder kapital i sine kunder. Når boligutviklerne ikke får solgt hele enheter, og eier en del selv, vil de binde kapital i disse enhetene som betyr at de har mindre likvide midler for å utvikle nye prosjekter. Men hvis alternativet er at utviklerne ikke får solgt enhetene sine vil de tape mer penger, og da ønsker de kanskje heller å binde kapital for å få salg. Boligkjøpsmodellene har med andre ord også utfordringer, og kan derfor omtales som et hjelpemiddel og ikke en løsning på situasjonen i boligmarkedet på lang sikt.

3. Metode

Kapittelet starter med en introduksjon til metode og de to ulike tilnærmingene til samfunnsvitenskapelig metode. Videre i kapittelet presenteres metodetriangulering, de metodene som er anvendt og begrunnelsen for valgt metode. Metodekapittel inkluderes i masteroppgaven for å kvalitetssikre og kunne vise hvordan forskningen er gjennomført. Deler av kapittelet er hentet fra metodeoppgaven *Billigere boligbygging* (Bratbergsengen, 2022).

3.1 Om metode

Metode er fremgangsmåter som brukes i vitenskapelig forskning (Grønmo, 2021).

Forskningsmetoder er planmessige og systematiske framgangsmåter som man bruker for å utvikle pålitelig kunnskap (Grønmo, 2021). Samfunnsvitenskapelige forskningsmetoder skiller mellom kvalitative og kvantitative metoder. Valgt metode for et forskningsopplegg er avhengig av formål, og hvilken type informasjon man ønsker å behandle.

Kvalitative metoder er ulike forskningsmetoder som man kan bruke for å samle inn og analysere data (Grønmo, 2020). Kvalitativ data består ofte av ord, i motsetning til kvantitative data som kan gjengis med tall (Grønmo, 2020). Hensikten med å bruke kvalitative metoder er å oppnå dybdekunnskap og en helhetlig forståelse av et bestemt tema (Bratbergsengen, 2022).

I denne oppgaven er det hovedsakelig kvalitative metoder som danner grunnlaget for undersøkelsene som gjennomføres. Kvantitative metoder vil derfor ikke benyttes, fordi det ikke vurderes til å være hensiktsmessig for oppgavens problemstilling og forskningsmål. Dersom oppgaven hadde omhandlet hvorvidt det var etterspørsel eller betalingsvilje for boliger med delte arealer, ville kvantitativ metode vært mer relevant for forskningsopplegget. Videre presenteres kvalitative metoder nærmere, samt de utvalgte metodene for den videre forskningen.

3.1.2 Kvalitativ metode

Kvalitative forskningsstudier ser nærmere på bestemte situasjoner for å få en bedre forståelse av et fenomen (Bui, 2019). Forskere som bruker kvalitative metoder prøver å finne ut av, forklare og tolke oppførsel basert på ikke-tallfestet data (Bui, 2019). Forskere som bruker kvalitative metoder starter ofte med utgangspunkt i en situasjon, og leter etter mønster i dataene før de finner en hypotese og utvikler teorier og etter hvert konklusjoner (Bui, 2019).

Styrkene ved kvalitative metoder er at forskeren har gått i dybden på temaet, har tolket resultatene og gitt et holistisk bilde av situasjonen (Bui, 2019). Man kan med andre ord si at fordelene ved kvalitative metoder er at forskeren undersøker et tema svært nøye (Bratbergsengen, 2022). Baksiden ved kvalitativ forskning er at metodene kan lettere påvirkes av ulike ubevisste kognitive bias hos forskeren. Ved å være oppmerksom på hvilke bias som kan oppstå ubevisst kan man motarbeide denne effekten.

Kvalitative studier baserer seg ofte på data samlet inn som ord (Jacobsen, 2015). Noen av de vanligste metodene innenfor kvalitative studier er intervju, observasjon og dokumentundersøkelser (Jacobsen, 2015) (Bratbergsengen, 2022). Det som er viktig å ta hensyn til i kvalitative metoder er hvordan man samler inn data til undersøkelsene, eksempelvis hvilke spørsmål som stilles og hvordan de stilles. Det er vel kjent at nevnte faktorer påvirker resultatet. Valg av metode vil også kunne påvirke påliteligheten til funnene, siden noe informasjon vil falle systematisk ut ved bruk av de ulike metodene (Jacobsen, 2015) (Bratbergsengen, 2022). Det kan derfor være hensiktsmessig å bruke mer enn en metodetype for å redusere risikoen for at informasjon forsvinner på grunn av metodevalg.

3.1.3 Metodetriangulering

Metodetriangulering er undersøkelser som baserer seg på en kombinasjon av ulike metoder (Grønmo, 2016). Ifølge Grønmo er det både hensiktsmessig og fruktbart å bruke metodetriangulering for å belyse en problemstilling. Ved å bruke ulike metoder kan man styrke legitimiteten til resultatene (Grønmo, 2016). Ulike metoder har ulike svakheter, men ved å bruke flere metoder kan svakhetene til den ene utfylles av en annen metode (Larsen, 2017). I denne oppgaven er det derfor valgt flere metoder for å kunne styrke forskningen og utfylle svakhetene hos metodene. Flere metoder gir også mulighet for å sammenligne og vurdere resultatene.

3.2 Anvendt metode

I denne oppgaven er det valgt dokumentstudier, casestudier og intervju som metoder for forskningsopplegget. Dokumentstudiet er knyttet til forskningsspørsmålet om hvordan det offentlige omtaler størrelser i boliger i reguleringsaker og i forslag til kommunedelplan. Casestudiene er knyttet mot forskningsspørsmålene om delte arealer i boligbebyggelse. Intervju vil bli brukt som en av metodene innenfor casestudiene.

I intervjuene er det ønskelig å snakke med representanter i form av beboere eller prosjektledere for caseprosjektene. De utvalgte metodene skal i best mulig grad komplimentere hverandre, og prøve å gi et så fullstendig bilde som mulig av forskningsområdet.

3.2.1 Dokumentstudier

En innholdsanalyse kan beskrives som en kvalitativ studie basert på dokumenter som kilde (Grønmo, 2016). I en dokumentanalyse bruker man ikke data man selv har samlet inn, men tekster skrevet av andre (Larsen, 2017). Eksempler på dokumenter som kan analyseres i en dokumentanalyse er offentlige dokumenter, lovverk, årsrapporter, radio- eller tv-programmer eller radio (Larsen, 2017). Metoden brukes ofte til å belyse spesifikke problemstillinger, ved å systematisere innhold fra ulike kilder (Grønmo, 2016) (Bratbergsengen, 2022).

Man kan dele innholdet i dokumenter inn i to kategorier, meningsytringer og faktainnhold (Johannesen, 2016). Dokumenter med meningsytringer er eksempelvis kronikker, mens dokumenter med fakta presenterer faktaopplysninger (Johannesen, 2016). Dokumentstudier er en innholdsanalyse der man prøver å avdekke innholdet og budskapet i forskjellige publikasjoner (Larsen, 2017). Man kan både bruke dokumentene som objekter og kilder til forskning når man analyserer dem (Larsen, 2017) (Bratbergsengen, 2022).

I denne oppgaven vil dokumentene brukes som kilder til forskningen. Dokumentanalysen baserer seg hovedsakelig på offentlige dokumenter fra kommuner. Eksempelvis saksprotokoller, saksfremlegg og planbeskrivelser. Dokumentene er relevant for hvordan det offentlige snakker om og diskuterer boligstørrelser. Rammeplaner og områdeplaner kan inneholde føringer for boligutvikling, og det er slike føringer dokumentstudiene ønsker å belyse.

Bruk av offentlige dokumenter i dokumentstudier har både fordeler og ulemper. Fordelen med å bruke offentlige dokumenter i studier er at dokumentasjonen er presis og objektiv (Aurstad, 2019). På den andre siden kan dokumentasjonen fra det offentlige være mangelfull og vanskelig å få tak i (Aurstad, 2019). Med bakgrunn i at dokumentasjonen kan være vanskelig å få tak i og at dokumentene kan være mangelfulle er det benyttet flere ulike dokumenter for å kunne gi et helhetlig bilde av informasjonen. Noen dokumenter overlapper hverandre, mens andre fyller ut manglende informasjon. Ved bruk av flere ulike kilder er det forsøkt å best mulig belyse helheten.

Utvalgte dokumentkilder

Offentlige dokumenter er hovedsakelig de dokumentene som vil bli studert i dokumentstudiet. Dokumentene kommer fra to utvalgte kommuner som ser ulikt på oppgavens hovedtema; delte arealer. Trondheim kommune og Asker kommune arbeider begge med ny arealdel til kommuneplanen, og diskuterer i den forbindelse boligpolitikk.

Trondheim kommune ble først valgt fordi det er min hjemkommune. Trondheim kommune er også i en prosess med å oppdatere kommuneplanens arealdel (KPA). Det diskuteres hvilke føringer og overordnede planer som skal gjelde for kommunen frem til 2034. I arbeidet med dette kommer det en del utsagn fra ulike politikere, saksfremlegg og forslag om hvordan byen skal forvalte sine arealer fremover. Det er derfor spennende å se nærmere på hva politikerne diskuterer og foreslår av føringer. Samtidig som det arbeides med ny KPA foregår det reguleringer av eksisterende tomter. I behandlingen av disse, kan man se ulike holdninger og meninger om boligutvikling i Trondheim kommune.

I arbeidet med masteroppgaven ble jeg gjort oppmerksom på at Asker kommune også er i en prosess med å revidere sin kommuneplan. Revisjon av kommuneplanen, og spesielt arealdelen, betyr at det diskuteres nye løsninger og føringer for utviklingen av Asker kommune. Det mest interessante med Asker kommune er at i deres prosess er det kommet forslag om hvorvidt man kan åpne for bygging av mindre enheter, gitt at enhetene har tilgang på delte arealer. Forslaget om delte arealer er hovedgrunnen til at Asker kommune sine dokumenter er interessante å sammenligne med Trondheim kommunes dokumenter.

De utvalgte dokumentene som skal analyseres er ulike versjoner av høringsforslag til ny KPA. Dokumentene fra Trondheim kommune er Bestemmelser og retningslinjer, KPA 2022-2034 datert september 2022, Bygningsrådets bemerkninger – saksprotokoll datert oktober 2022, bestemmelser og retningslinjer, KPA 2022-2034, datert november 2022, og kommunedirektørens bemerkninger av vedtatte endringer etter oktober 2022. Dokumentene fra Asker kommune er bestemmelser og retningslinjer, KPA 2022-2034 datert september 2021, bestemmelser og retningslinjer, KPA 2022-2034 datert februar 2022 og bestemmelser og retningslinjer, KPA 2023-2035 datert februar og mars 2023. Det er også inkludert en reguleringssak fra Granåsvegen 1, 3 og 9 i Trondheim kommune for analyse.

3.2.2 Case

Case brukes som en av to strategier for å avgrense et prosjekt (Tjora, 2021). Man bruker ofte casestudier når man skal produsere eller skape kunnskap om et bestemt tilfelle (Tjora, 2021). Når man benytter casestudie bruker man en allerede eksisterende avgrensning for et forskningsområde, eksempelvis et spesifikt prosjekt, som man ønsker å se nærmere på. I casestudier kan man bruke flere kvalitative metoder for å undersøke og generere ny kunnskap om caset eller forskningsområdet. Ofte bruker man flere metoder når man gjennomfører et casestudie for å kunne finne informasjon på ulike måter, om samme caset (Tjora, 2021).

I denne oppgaven er case valgt som metode for å kunne avgrense forskningsområdet. Det er valgt ut tre ulike boligprosjekter som alle har delte arealer. Gjennom å se på hvordan ulike prosjekter har tatt i bruk delte arealer i dag, kan man analysere og sammenligne for å se etter fellestrekk. Å dra på befaring hos de ulike prosjektene og å snakke med representanter for prosjektene er valgt som den beste metoden for å kunne analysere casene. Det er også gjennomført fakta innsamling om casene, og undersøkt hva som finnes av informasjon på internett i forkant av besøk som en forberedelse til samtaler og spørsmål.

Om casene

Det er valgt ut tre ulike prosjekter for masteroppgaven, OBOS Living Lab i Oslo, Vindmøllebakken i Stavanger og Nærbyen 24/7 i Trondheim. Utvalgsriteriene til casene er at de måtte være ferdigstilte boligprosjekter med innflyttede beboere som gjerne har bodd der en stund. Utvalget av case ble gjort basert på internettsøk, der de utvalgte prosjektene er blant de første som vises frem i søk på internett. Seleksjon av caseprosjekter skal ikke ha betydning for resultatet av forskningen.

De tre utvalgte prosjektene er alle prosjekter som er ferdigstilt og beboere har flyttet inn. Fellestrekket for de tre casene er at de alle tilbyr delte arealer og har beboere som benytter seg av arealene. Det som skiller casene fra hverandre er blant annet at hos Vindmøllebakken har beboerne kjøpt sin enhet, mens hos Living Lab og i Nærbyen er det utleie av leiligheter med tilgang på delte arealer. Videre er det noe ulikheter i hvilke delte funksjoner prosjektene har og hvordan organiseringen av fellesareal fungerer. Bredden i casene gjør at man kan se på de ulike og prøve å finne fellesfaktorer på tvers av prosjektene. Mer informasjon om de ulike caseprosjektene kommer i kapittel 4, Empiri.

3.2.3 Intervju

Et åpent individuelt intervju kjennetegnes av at informant og forsker snakker sammen som en vanlig samtale (Jacobsen, 2022). Intervju foregår vanligvis ansikt til ansikt og data som samles inn forekommer i fortellinger fra informanten (Jacobsen, 2022). Intervju egner seg som metode når det er få enheter som undersøkes fordi det er tidkrevende å planlegge og gjennomføre intervju (Jacobsen, 2022). Det finnes ulike typer intervjuer, som alle har sine styrker og svakheter. E-post intervju er eksempelvis en enkel måte å komme i kontakt med informanter som er geografisk langt unna. E-postintervju er rimeligere siden man slipper å reise og får svarene skrevet ned av intervjuobjektet. På den andre siden er intervjuer gjennomført over e-post en tregere måte å intervju på, siden det kan gå lang tid mellom spørsmål og svar, og man kan oppleve at svarene blir mindre nyanserte på grunn av at intervjuobjektet må formulere seg skriftlig og ikke kan snakke fritt og reflektere underveis (Jacobsen, 2022).

Ansikt til ansikt intervju har noen vesentlige fordeler. Nærhet mellom intervjuer og informant skaper tillit og flyt i samtalen (Jacobsen, 2022). Kontrollspørsmål om eventuelle uklarheter er også mulig. Svake sider med ansikt til ansikt intervju kan være at metoden er tidskrevende og at det kan være krevende å få tak i geografisk isolerte intervjuobjekter. Lydopptak er ofte brukt som metode for å sikre at man får med seg alt det intervjuobjektet sier, men det kan også føre til at informanten snakker mindre fritt (Jacobsen, 2022).

Strukturering av intervjuer er en annen måte å differensiere ulike intervjumetoder på. Åpne intervjuer kan foregå som helt vanlige samtaler uten noen spesiell styring fra forskerens side. Sterkt strukturerte intervjuer har forhåndsbestemte spørsmål som skal besvares av intervjuobjektet (Jacobsen, 2022). I et semistrukturert intervju holder man et intervju med en fleksibel intervjuguide (Larsen, 2017). En kan også beskrive semistrukturerte intervjuer som delvis strukturerte intervjuer. I delvis strukturerte intervjuer har intervjueren forberedt et sett spørsmål, men lar samtalen flyte hvis det kommer informasjon fra intervjuobjektet som man vil undersøke nærmere. Selv om man har med seg stikkord eller forhåndsskrevne spørsmål, kan man avvike fra disse hvis det passer (Larsen, 2017). Semistrukturerte intervjuer er en mer fleksibel måte å intervju på, men kan gjøre det vanskeligere å sammenligne intervjuobjektets utsagn dersom man intervjuer flere forskjellige aktører om det samme.

I denne oppgaven er intervju brukt som støttende metode til casestudiet. Intervju brukes som en tilleggsmetode for å få bedre innsikt i casene og mer informasjon enn det som er publisert på internett. Det er ikke planlagt å sammenligne informantenes svar direkte, men heller å bruke informasjonen til å gi et mer helhetlig bilde av hvert prosjekt.

På besøk hos caseprosjektene vil derfor samtalen med representanter være strukturert som et semistrukturert intervju, med noen forberedte samtalepunkter. Intervjuene er tiltenkt som uformelle samtaler. For å unngå at representantene kan oppleve lydopptak som ubehagelig, er det besluttet å ta notater underveis i samtalen. Notatene brukes deretter som grunnlag for oppgaven, og dersom det er uklarheter i notatene kan oppklaring skje ved ettersending av spørsmål på e-post.

3.3 Kvalitetssikring av forskningen

Det er viktig å kunne kvalitetssikre forskning slik at resultat og funn ikke fremstilles feilaktig. Kvalitetssikring av forskning øker troverdigheten av funnene fra metodene som er brukt i undersøkelsene av et forskningsområde. Tjora (2021) skriver at det benyttes tre overordnede kriterier som indikatorer på kvalitet. De tre kriteriene Tjora peker på er pålitelighet (reliabilitet), gyldighet (validitet) og generaliserbarhet.

3.3.1 Pålitelighet

Pålitelighet handler om intern logikk og sammenheng i forskningsprosjektet (Tjora, 2021). Et forskningsdesign som gir mening og har en rød tråd fra start til slutt gir forskningen pålitelighet. Relevante koblinger mellom teori, empiri og analyse bidrar til å styrke forskningens pålitelighet (Tjora, 2021). En utfordring eller svakhet med kvalitativ metode når det kommer til pålitelighet handler om utvelgelse og presentasjon av ulike deler av funn (Tjora, 2021). I denne oppgaven er det derfor forsøkt å begrunne godt hvorfor de ulike casene er utvalgt, og hvilken relevans de har for forskningen. Valget av kommuner for dokumentstudiene er også begrunnet for å kunne styrke påliteligheten.

3.3.2 Gyldighet

Gyldighet referer til en logisk sammenheng mellom undersøkelsen og den verden den undersøker (Tjora, 2021). Sammenhengen mellom forskningens utforming og de spørsmålene man prøver å finne svar på vil innvirke på hvorvidt et forskningsopplegg oppfattes som gyldig eller ikke. Svarer funnene på spørsmålene man prøver å besvare er et viktig aspekt til styrket gyldighet (Tjora, 2021). Tjora skriver videre at man kan styrke gyldigheten ved å tydeliggjøre hvordan forskningen praktiseres basert på spørsmålene man ønsker svar på. I oppgaven er det derfor brukt flere ulike caser, slik at man kan se om det finnes fellestrekk ved de eksisterende prosjektene. Kunnskapen og erfaringene fra prosjektene kan deretter bli brukt for å belyse fellestrekk og utfordringer. Informasjonen fra representantene for prosjektene vil være viktig å bruke som argumentasjon for å styrke de fysiske funnene i casene. Samlet sett ansees det at bredden av casene og funnene fra dem, gir tilstrekkelig gyldighet for å belyse fellesfaktorer for boliger med delte arealer.

3.3.3 Generaliserbarhet

Generaliserbarhet kan deles inn i to underkategorier; moderat- og konseptuell- generalisering (Tjora, 2021). Konseptuell generalisering i kvalitativ metode har som mål å utvikle innsikt knyttet til et fenomen. Man ønsker å kunne fremstille funn som konsepter, modeller eller begreper som ikke kun knyttes til casen man forsker på. For å sikre relevans, bruker man tidligere forskning og teorier som støtter opp under en større gyldighet og generaliserbarhet (Tjora, 2021). Konseptuell generalisering hever blikket fra casene og stiller spørsmål om funnene kan brukes i andre prosjekter enn det som er undersøkt.

Forskningen i denne oppgaven har til en viss grad generaliserbare metoder og resultater. Dersom man velger ut andre case og andre kommuner kunne man kanskje med de samme metodene gjort lignende funn. Oppgaven har til hensikt å prøve å finne generaliserbare løsninger for boligutforming som kan kommersialiseres, og se om det finnes muligheter for at det offentlige kan endre holdning til småboliger.

3.4 Etikk

Etikk kan forstås som regler, prinsipper og retningslinjer for å vurdere om handlinger er riktige (Johannessen m.fl. 2016, fra Larsen, 2017). Grønmo (2016) beskriver forskningsetikk som normer som skal sikre at vitenskapelig virksomhet er moralsk forsvarlig (Grønmo, 2016). Samfunnsvitenskapelige metoder innebærer ofte kontakt med mennesker, og etikk i denne sammenhengen referer til hvordan man som forsker møter menneskene og behandler informasjonen de gir (Grønmo, 2016). I Norge har den nasjonale forskningsetiske komiteen utarbeidet retningslinjer for etisk praksis i forskning. Retningslinjene legger blant annet føringer for hvordan personopplysninger, og informasjon som kan knyttes direkte eller indirekte til en person, skal oppbevares og behandles i forskningsprosessen.

Personopplysningsloven krever at ansatte og studenter ved universiteter, høyskoler og forskningsinstitusjoner må melde inn prosjektene sine til Norsk vitenskapelig datatjeneste (NSD) (Larsen, 2017). Forvaltningsloven sier at personopplysninger ikke skal kunne tilbakeføres til enkeltpersoner, som betyr at man må sikre informasjonen man får slik at den ikke kommer på avveie eller kan leses av uvedkommende.

I denne oppgaven er det ikke noen personopplysninger som kommer frem fra intervjuene gjort i forbindelse med casestudien. I samtalen med representantene fra de ulike prosjektene blir det tatt notater at det som blir sagt, uten at navn blir nedskrevet eller lagret. Anonymisering av intervjuobjekter er også gjennomført, ved at de nevnes som representanter fra sin bedrift eller som bedriften. Ved å benytte prosjektets eller bedriftens navn på representantene kan ikke det som er sagt spores tilbake til individene som har blitt intervjuet i forbindelse med oppgaven.

3.5 Metodeevaluering

De utvalgte metodene er valgt på bakgrunn av at de ansees å være relevante for å kunne svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene. Det er valgt kvalitativ forskningsmetode, fordi metoden vurderes til å være den mest fornuftige metoden å bruke, for å finne ut mer om forskningsområdet. Metodene som er valgt er også valgt basert på at de er effektive metoder som gir tid til å gjennomføre flere metoder grundig.

Dokumentanalysen er valgt på bakgrunn av at holdninger, meninger og føringer tydeligst kommer frem av skriftlige dokumenter som kommunene har produsert. En alternativ metode for å forske på offentlige føringer kunne vært å intervju ulike politikere og sammenligne deres syn, men dette ville gitt en mer meningsbasert og ikke like håndfast oversikt av hvordan tematikken omtales.

Casestudie ble valgt som metode for å kunne se på hvordan eksisterende prosjekter har forsøkt å få til boliger med delte arealer. De ulike casene representerer ulike måter forskjellige utbyggere har forholdt seg til boliger med delte arealer. Alternativet her hadde vært å bruke andre caser eller flere metoder innad i casestudiet for å avdekke andre funn enn de denne oppgaven søker.

Intervju ble valgt som den siste metoden i metodetrianguleringen for å kunne støtte opp om casestudiet. Ved å snakke med representanter får man en annen innsikt enn ved kun å lese det som står på internett om et prosjekt. Intervju kan også styrke relevansen av casestudiet ved å gi et mer helhetlig og reelt bilde av hvordan prosjektene er.

Dersom forskningsarbeidet skulle brukt kvantitativ metode ville forskningsoppsettet sett annerledes ut, og vinklingen på problematikken vært en annen. Man kunne valgt å se på forskningsområdet fra kjøpers ståsted, og samlet inn kvantitative data for å se om det finnes et marked for boliger med delte arealer. Siden denne oppgaven ønsker å se på mulighetene for boliger med delte arealer fra utbyggers og et politisk ståsted, er det vurdert til at kvalitative forskningsmetoder passer best til denne oppgaven.

4. Empiri

I dette kapitlet presenteres funn fra dokumentstudiet og resultatene fra besøk hos de tre ulike caseprosjektene. Dokumentstudiet er gjort på offentlige dokumenter hentet fra kommunenes nettsider. I casestudiet er det foretatt undersøkelser i forkant av besøk, gjennomført besøk og uformelle samtaler med representanter fra hver case. Funnene som blir avdekket i dette kapitlet vil bli nærmere diskutert i diskusjonskapitlet.

Dokumentstudier

4.1 Trondheim kommune

Trondheim kommune er i en prosess med å lage en ny arealdel i Kommuneplanen. I 2020 ble Klæbu kommune slått sammen med Trondheim kommune og i den forbindelse er kommunen nå i en prosess med å lage en ny arealdel til kommuneplanen (Trondheim kommune, u.å.). I arbeidet med å revidere KPA diskuteres og debatteres det mye om hvilke føringer kommunen skal legge fremover når det kommer til boliger og boligutvikling. Arealdelen i kommuneplanen vil påvirke hvilke føringer som ligger til grunn i utviklingen av Trondheim kommune de neste årene. Siden arbeidet med ny KPA ikke er ferdigstilt per 28.03.23, gjøres studien på dokumenter som er tilgjengelig på dette tidspunktet.

4.1.1 Bestemmelser og Retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 – Sept. 2022

I det første høringsforslaget presentert av kommunen er det kapittel 10 om Bolig og bokvalitet som er det mest relevante for oppgaven. Fokuset er på krav til boligstørrelser og eventuelle forslag om føringer for fellesareal som foreligger. Siden oppgaven hovedsakelig fokuserer på fysiske innvendige forhold utelates forhold knyttet til utendørs oppholdsareal i denne studien.

I §10.1 Variert boligsammensetning står det at dersom det kommer et planforslag på etablering av mer enn 10 enheter skal det være variasjon i boligstørrelsene som skal ha likhet med omkringliggende bebyggelse (Trondheim kommune, 2022b). Dette betyr at nye prosjekter på over ti enheter må ha variasjon i enhetsstørrelsene slik at prosjektet tilbyr boliger som passer med de boligene som ligger i området. Som en notis til dette kapitlet foreslås det også at det bør etableres familievennlige og store enheter på bakkeplan i alle større prosjekter (Trondheim kommune, 2022b).

I §10.2 Kvaliteter ved boenhetene stiller kommunen krav til lys og størrelse. Trondheim kommune har delt opp byen i byggesoner og har ulike føringer for ulike soner av byen. Byggesone 1 er sentrumskjernen, byggesone 2 gjelder sentrale byområder, byggesone 3 er øvrige byggeområder og byggesone 4 består av ytre byggeområder (Trondheim kommune, 2022b). Utenfor sone 1 og 2 foreslås det at det ikke er lov med ensidig belyste boliger, med mindre enhetene har *oppholdsrom med solinnfall 21.april i minst 3 timer etter klokken 12*. Videre listes det opp tre krav der alle boliger utenfor Sone 1 må oppfylle minst to;

- sove- eller oppholdsrom med fasade mot stille side, ikke dempet fasade
- oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre mer etter klokken 12
- leilighetsstørrelse over 30 kvm og/eller minst et soverom i tillegg til oppholdsrom (Trondheim kommune, 2022b).

Avslutningsvis i §10.2 listes det opp flere punkter som alle boenheter bør minst oppfølge halvparten av;

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 kvm
- utsikt fra stue/hoved-oppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone (Trondheim kommune, 2022b).

I det siste delkapittelet § 10.3 Fellesarealer innendørs ligger det et forslag om å legge føringer for inkludering av fellesareal. Kommunen foreslår at i planforslag med 20 eller flere boenheter skal *det sikres innendørs felles oppholdsareal på minst 2 kvm per enhet* (Trondheim kommune, 2022b). Videre står det at selv om det kreves minst 2 kvm per enhet må det likevel være minst 50 kvm fellesareal. Som notis til dette står det spesifisert at *fellesarealene skal fortrinnsvis ligge i førsteetasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedatkomsten til boligene ligger* (Trondheim kommune, 2022b).

4.1.2 Bygningsrådets bemerkninger - Saksprotokoll Sak 199/22 – Okt. 2022

Møtet i bygningsrådets saksprotokoll er datert 18. oktober 2022 og viser ulike innsigelser bygningsrådet kom med etter det første høringsforslaget ble presentert. I det 18-siders dokumentet som viser de ulike endringene er endringene rundt kapittel 10 de som er av interesse i denne oppgaven (Trondheim kommune, 2022c).

I vedtak nummer 9 står det at bygningsrådet skal vurdere og høre endringer i bestemmelsene i høringsforslaget. I vedtak nummer 9.2 om §10.1 foreslås en spesifisering for å sikre variert boligsammensetning. Bygningsrådet foreslår å vurdere og å høre om *40% av enhetene i et planforslag skal ha minst tre soverom* (Trondheim kommune, 2022c).

I vedtak nummer 10 skal tillegg til bestemmelsene høres. Bygningsrådet ønsker i vedtak nummer 10.2 at i §10.1, variert boligsammensetning, skal retningslinjen om familievennlige boliger i større utbygninger bli til en bestemmelse. Videre ønsker bygningsrådet i vedtak nummer 10.3 §10.2 Kvaliteter ved boenhetene, at *svalganger ikke tillates og minste størrelse på leiligheter er 30 kvm* (Trondheim kommune, 2022c). I vedtak nummer 12.10 ønsker bygningsrådet å sende på høring at §10.3 Fellesarealer innendørs, at bestemmelsen styrkes (Trondheim kommune, 2022c).

Det ligger også tilleggsforslag i saksprotokollen fra møtet i bygningsrådet. Etter bygningsrådets gjennomgang av bemerkninger til det første høringsforslaget til ny KPA, fremmes det ulike tilleggsforslag. På vegne av Ap, SV, MDG og Sp ble det fremmet tilleggsforslag om i §10.1 at retningslinjen, om familievennlige boliger, som burde bli en bestemmelse ikke bare skal høres, men også bør vurderes. Frp fremmet tilleggsforslag om at ordlyden i §10.2, kvaliteter ved boenhetene, endres fra «*bør*» til «*skal uansett*» tilfredsstillende minst to kvalitetskriterier (Trondheim kommune, 2022c).

4.1.3 Bestemmelser og Retningslinjer, Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 - Nov. 2022

Etter det første høringsforslaget ble sendt på høring kom bygningsrådet med flere bemerkninger. I det reviderte høringsforslaget fra november i 2022 kan man se hvilke føringer som ligger an til å bli gjeldende i den nye kommuneplanens arealdel hos Trondheim kommune.

§10.1 Variert boligsammensetning ligger det nå forslag om å legge inn bestemmelsen om at 40% av boenhetene i et planforslag skal ha minimum 3 soverom (Trondheim kommune, 2022d). Videre implementeres også å etablere større familievennlige boliger på bakkeplan i større utbygninger, som en bestemmelse ikke bare en retningslinje som i det første høringsforslaget.

Bygningsrådet ville også forby svalganger og sette minstestørrelse på leiligheter til 30 kvm (Trondheim kommune, 2022d). I høringsforslaget fra november 2022 påpekes det med dette at bygningsrådets innspill vil kreve omformulering av punktet *leilighetsstørrelse over 30 kvm og/eller minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom* (Trondheim kommune, 2022d). I den nye revisjonen av høringsforslaget kan man se hvordan bygningsrådets bemerkninger ble til endringer.

4.1.4 Kommunedirektørens beskrivelse av vedtatte endringer etter Okt. 2022

Kommunedirektøren publiserte i november 2022 beskrivelse av vedtatte endringer i høringsforslaget etter bygningsrådet 18. oktober 2022. I dette dokumentet viser kommunedirektøren hvordan vedtakspunktene er fulgt opp. Mot slutten av dokumentet fra kommunedirektøren ligger det en beskrivelse av samlede konsekvenser av endringene i planforslaget og planprosessen.

Kommunedirektøren oppsummerer de samlede konsekvensene av endringene som gjelder bolig i kategorien boligkvalitet og boligtilgang. Der står det at de foreslåtte tilleggene og alternativene til nye bestemmelser om ny boligbebyggelse kan bidra til høyere kvalitet på flere boliger og flere familievennlige boliger (Trondheim kommune, 2022a). Videre står det at endringene i høringsforslaget kan føre til at det bygges færre boliger i sentrale strøk og at det kan bli høyere byggekostander (Trondheim kommune, 2022a).

Forbudet mot svalganger kan både være kostnadsøkende og sørge for flere ensidig belyste leiligheter (Trondheim kommune, 2022a). Ensidig belyste leiligheter ansees ifølge kommunedirektøren å være negativt for bokvalitet og alternativet med å bygge flere trapp- og heisløp vil kunne være kostnadsøkende.

Avslutningsvis peker kommunedirektøren på at kravet til store og familievennlige enheter kan være uheldig. Andelsprosenten på minimum 40% av enhetene som må ha tre soverom eller mer pekes på å kunne være uheldig i områder som allerede har mange store enheter fra før av (Trondheim kommune, 2022a). Kommunedirektøren skriver at det kan være hensiktsmessig å bygge flere mindre leiligheter i slike områder for å oppnå en mer variert boligsammensetning (Trondheim kommune, 2022a).

4.1.5 Detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, r20210010, Sak 20/196

Parallelt med utvikling av ny Kommuneplan pågår det ulike reguleringssaker i Trondheim. En av de pågående reguleringssakene er for Granåsvegen 1, 3 og 9 på østsiden av Trondheim. Den pågående reguleringen er interessant å se nærmere på fordi kommunen vurderer ulike føringer for Granåsvegen og for ny arealdel i kommuneplanen.

I planbeskrivelsen til Granåsvegen, datert 29.11.2022, står det at prosjektet er skissert med 173 leiligheter (Trondheim kommune, 2023b). Leilighetene er planlagt å ha varierte leilighetsstørrelser fra 43 til 106 kvm. Fra *planbestemmelsene* skal området ha en variert boligsammensetning og maksimum 35% av enhetene i planområdet kan være mindre enn 45 kvm (Trondheim kommune, 2023b).

Planbeskrivelsen var oppe til høring i januar 2023. I saksprotokollen fra høringen ble det fremmet forslag om tillegg før sluttbehandling. Før sluttbehandling av detaljreguleringen ble det fremmet forslag fra Ola Lund Renolen (MDG) på vegne av MDG, Ap, SV og Sp om at 45 kvm skal settes som minstemål for leilighetsstørrelse (Trondheim kommune, 2023c). Videre i forslaget ble det også fremmet at andelen ettromsleiligheter ikke skal overskride 10% (Trondheim kommune, 2023c). Forslaget om å vurdere minstestørrelser og restriksjoner på ettroms-leiligheter ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer i Bygningsrådet (Trondheim kommune, 2023c).

Fra reguleringsprosessen i Granåsvegen kan man se hvordan kommunen stiller ulike føringer i to pågående prosesser. Trondheim kommune skal vurdere å sette krav til minstestørrelse på leilighetene i prosjektet til 45 kvm, selv om de minste enhetene er planlagt til å være 43 kvm. Det er interessant å se nærmere på hvorfor det ønskes å innføre minstekrav på enheter som bare er marginalt større enn planbeskrivelsen. Man kan stille spørsmål ved hvorfor politikere foreslår minstestørrelser på 45 kvm i et prosjekt og samtidig vurderer å innføre 30 kvm som minstestørrelser i hele byen gjennom ny KPA.

4.1.6 Trondheim kommune oppsummering og kommentarer

De mest sentrale funnene fra dokumentstudiet av Trondheim kommune sin utvikling av ny KPA omhandler minstestørrelser, krav til andel store leiligheter, forbud mot svalganger og krav til fellesareal. I høringsforslaget fra september 2022 lå det i forslaget til ny KPA et forslag om at leiligheter måtte oppfylle 2 av 3 kriterier skulle ha *«leilighetsstørrelse over 30 kvm og/eller minst et soverom i tillegg til oppholdsrom»*.

Gjennom revisjon og den offentlige prosessen ligger nå forslaget «sette minstestørrelse på leiligheter til 30 kvm» som formulering. Det første høringsforslaget hadde også en retningslinje om familievennlige boliger. I den siste formuleringen har det kommet inn forslag om et krav om at 40% av alle enheter i nye boligprosjekter har 3 soverom eller mer. Forslaget om fellesareal har vært lite revidert siden det første høringsforslaget og på nåværende tidspunkt ser det ut til at Trondheim kommune i sin nye KPA vil innføre fellesareal-krav i prosjekter med 20 eller flere enheter. Forslaget krever 2 kvm innendørs fellesareal per enhet med minimum 50 kvm delte arealer i prosjekter på 20 eller flere enheter.

Etter dokumentstudiet ble gjennomført, har det kommet et nytt forslag til KPA, datert 08.05.23. I dette høringsforslaget er flere av formuleringene og forslagene fra de analyserte dokumentene endret. Analysen, som ble gjennomført i mars, og dens funn er fortsatt relevant. I diskusjonsdelen av oppgaven vil noen av de nye forslagene og formuleringene bli kommentert.

4.2 Asker kommune

Asker kommune startet i 2021 arbeidet med en ny kommuneplan og lager både ny samfunnsdel og arealdel. Kommuneplanens arealdel er planlagt klar til å vedtas sommeren 2023 (Asker kommune, 2023b). I denne oppgaven er det arealdelen som er av interesse og de dokumentene som sier noe om føringer for boligutvikling. De utvalgte dokumentene er de som inneholder bestemmelser og retningslinjer for boligutvikling i kommuneplanens arealdel. Fokuset vil være rettet mot sosiale boformer. Arbeidet med utviklingen av ny KPA har tatt lengere tid enn forventet og prosjektet som først var datert 2022-2034 er nå datert 2023 – 2035. Forslaget til ny KPA er på høring frem til 05.05.23 og det er derfor dokumentene som er tilgjengelige per 30.03.23 som er grunnlaget for studiet (Asker kommune, 2023d).

4.2.1 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - 2021

I det første utkastet til ny KPA er dokumentet med bestemmelsene datert til 14.09.21. Kapittel 12 i dokumentet heter *Felles bestemmelser til boligbebyggelse* og underkapittel 12.3 handler om Sosiale boformer (Asker kommune, 2021). Der står det skrevet at *innenfor prioriterte vekstområder kan det etableres sosiale boformer* som videre defineres som boliger som er tilknyttet fellesarealer både innvendig og utvendig (Asker kommune, 2021). I bestemmelsen står det videre at *fellesarealet skal være samlet og, og i direkte tilknytning til boenhetene*. Bestemmelsene poengterer også at det skal være varierte boligstørrelser slik at man kan tilrettelegge for en variert beboergruppe (Asker kommune, 2021).

I retningslinjene, som utdyper bestemmelsene, finner man mer spesifikke beskrivelser av hva kommunen tenker om sosiale boformer. I R 12.3 Sosiale boformer definerer kommunen bofellesskap som åtte eller flere boenheter (Asker kommune, 2021). I disse prosjektene tillates enheter *på minimum 23 kvm under forutsetning av at det avsettes innendørs fellesareal med gulvflate som utgjør minimum 10% av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 kvm fellesareal per boenhet* (Asker kommune, 2021).

Asker kommune setter også krav til at fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde en rekke funksjoner. Funksjonene kommunen krever at fellesarealene oppfyller er:

- kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et fellesskap av naboer
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy

Avslutningsvis i retningslinjene står det at *fellesareal i form av allrom skal ligge på bakkeplan, ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal og at alle boenheter skal ha enkel tilgang til fellesarealene* (Asker kommune, 2021). Dokumentene fra 2021 er det første utkastet til hvordan Asker kommune ser på sosiale boformer, minstestørrelser og krav til fellesareal (Asker kommune, 2021).

4.2.2 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - 2022

I dokumentene som er datert februar 2022 har formuleringene forandret seg noe fra første høringsforslag i 2021. I bestemmelsene fra 2022 har ordlyden endret seg fra «*innenfor prioriterte vekstområder kan det etableres sosiale boformer*» til «*det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til innvendige og utvendige fellesarealer*» (Asker kommune 2022b). Kommunen har med andre ord fjernet kravet «*innenfor prioriterte vekstområder*» fra etablering av sosiale boformer.

I retningslinjene er det en del flere omformuleringer og tillegg fra 2021 til 2022. Listen med krav fra 2021 har endret seg fra «*fellesarealer (..) skal være av høy kvalitet (..)*» til «*fellesarealer (..) bør være av høy kvalitet (..)*» (Asker kommune, 2022a).

Videre er det formuleringer som «*fellesareal i form av allrom*» endret til «*felles innvendig oppholdsareal*» og «*alle boenheter skal ha enkel tilgang*» endret til «*alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene*» (Asker kommune, 2022a).

Et nytt tillegg i 2022 revisjonen av retningslinjene handler om hvor man kan lokalisere etableringen av sosiale boformer. Kommunen skriver «*lokalisering av sosiale boformer må sees i sammenheng med aktuell beboergruppe*» (Asker kommune, 2022a). Videre står det «*boliger rettet mot eldre bør ligge sentralt (..). Boliger rettet mot særskilte yrkesgrupper (f.eks. sesongarbeidere) lokaliseres i nærheten av arbeidsplass*». Avslutningsvis i retningslinjene står det at også fritidsboliger kan utformes som sosiale boformer, som er et tillegg fra de første formuleringene (Asker kommune, 2022a).

4.2.3 Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - 2023

I den siste revisjonen av bestemmelsene til ny kommuneplan arealdel i Asker kommune er ikke like mye endret som tidligere. Bestemmelsene fra 2022 er videreført i sin helhet til 2023 utgaven av bestemmelsene i kapittel 13.2 Sosiale boformer (Asker kommune, 2023a). I retningslinjene som er datert februar 2023 er også formuleringene og kravene fra 2022 videreført uten revisjon eller omformuleringer (Asker kommune, 2023c). Det betyr at det er formuleringene fra 2022 som nå ligger an, per 30.03.23, til å bli vedtatt som ny arealdel i kommuneplanen for Asker kommune.

4.2.4 Asker kommune oppsummering

Fra dokumentstudiene over kan man se hvordan Asker kommune definerer sosiale boformer og hvilke krav de stiller til etablering av slike. Sosiale boformer defineres som åtte eller flere enheter som har tilgang på fellesareal både innendørs og utendørs. Kommunen skriver videre at i slike prosjekter kan de tillate enheter på 23 kvm gitt at prosjektet har fellesareal. Kravene til mengde fellesareal er minst 5 kvm per enhet og minimum 10% av det totale arealet til alle boenhetene. Videre beskriver kommunen at fellesarealene bør være av høy kvalitet, ha kjøkkenfasiliteter, gjesterom, areal som fungerer som lekeareal og areal der man kan skjerme seg fra støy. Plassering i førsteetasje og i tilknytning til uteområdet er også noen av føringene kommunen er nære ved å vedta i ny kommuneplan.

Casestudier

4.3 OBOS Living Lab

4.3.1 Generelt

OBOS Living Lab er et forskningssenter der OBOS forsker på ulike boformer. OBOS Living Lab er lokalisert på Vollebekk øst i Oslo. Laben ble åpnet høsten 2021 og er en boligblokk i seks etasjer, med 34 enheter og rundt 40 beboere som leier enhetene av OBOS. Blokken har delte arealer i første etasje, i andre etasje er det enheter som deler stue og kjøkken, i tredje etasje finner man enheter med fleksible løsninger og i de øverste etasjene vanlige utleieleiligheter. Det er hovedsakelig de delte arealene i førsteetasje som er i fokus i denne oppgaven.

Beboerne i Living Lab har i underkant av 200 kvm delte arealer i første etasje. De delte fasilitetene de har tilgang på er kjøkken, vaskeri, en fellesstue og et større anvendbart rom. Det større rommet deler beboerne med ansatte i Living Laben, og rommet har mulighet for langbord og arrangementer. I fellesarealet som kun er for beboerne finner man stue, kjøkken og en innendørs hage der beboerne kan sitte og eksempelvis lese bok. Det er ulike sittegrupper i stuearealet, og det meste av møblementet er på hjul.

OBOS forsker på ulike boformer for å finne ut hvordan man kan bo i fremtiden. Living Laben er opprettet for å forske på mennesker og ulike boformer, slik at man kan bruke denne informasjonen videre i boligutvikling. I nærliggende boligprosjekter på Vollebekk oppgir

OBOS at gjennomsnittlig pris per kvadratmeter er cirka 112 000 kr. Gjennom arbeidet i Living Lab ønsker OBOS blant annet å undersøke om delte arealer kan gi merverdi for beboere i småleiligheter.

4.3.2 Lokalisering, organisering og sikkerhet

Lokalisering og åpenhet rundt de delte arealene er fokus i Living Lab. De delte arealene er bevisst lagt i første etasje av blokken for å skape naturlig gjennomstrømming. Store vindusoverflater sikrer også at man som forbigående og beboer kan se at det er naboer i de delte arealene og man kan hilse på hverandre om man ønsker det. Vaskeriet ligger spesielt synlig rett ved hovedinngangen, med store vindusflater som slipper inn naturlig lys.

Beliggenheten til vaskeriet gjør at man kan se om naboen er innom vaskeriet og vasker klær og kanskje hilser man på dem. Funn fra Living Laben viser at det er viktig å være på hils med naboen, og at det skaper et fellesskap innad i blokken.

Organisering og regler er en viktig faktor når det kommer til delte arealer. Hvordan organiserer man delte arealer slik at alle kan bruke dem, men at man også kan ha private arrangementer uten naboen? Dette var et av spørsmålene som oppstod underveis i besøket hos Living Laben og et klart svar finnes kanskje ikke. I Living Laben i dag har de en app der beboerne kan booke vaskemaskinene i vaskeriet, kommunisere med hverandre og booke deler av fellesarealer til arrangementer. Denne løsningen fungerer godt for Laben i dag, men det ble påpekt at man må ha klare regler i bunn for at det skal fungere. Reglene om vasking og booking burde utarbeides som generelle regler også heller tilpasses beboerne etter behov.

I Living Laben hadde de fått tilbakemelding fra beboerne om at det er viktig med sikkerhet. Låsemekanismer og sikring for å tilse at kun de med tilgang kom seg inn i fellesarealene er påpekt av beboerne hos OBOS. Et tenkt scenario er at dersom en beboer hadde glemt å låse verandadøren, kunne uvelkomne komme seg inn i fellesarealene i blokken. Løsningen på dette problemet ble digitale låsemekanismer. Verandadøren i førsteetasje hadde i utgangspunktet ikke en digital lås, men etter at beboerne hadde påpekt at det var viktig med sikkerhet byttet OBOS ut verandadøren. Automatisk låsing sikrer at bygget ikke er åpent for uvelkomne, og at kun beboerne har tilgang til deres delte arealer.

4.3.3 Suksessfaktorer og fleksibilitet

Suksessfaktorer OBOS har funnet i delte arealer handler om tydelige bruksområder, uforpliktende møter og legitime exit strategier. Et fellesareal med et tydelig bruksområde er eksempelvis vaskeriet. Alle vet hva naboen skal når hen er i vaskeriet, og når naboen er ferdig med oppgaven sin på vaskeriet er det logisk at hen drar derifra. Dersom man selv skal vaske klær og går ned i vaskeriet og møter en nabo som også vasker klær får man et uforpliktende møte og kanskje snakker man sammen, kanskje ikke. Vaskeriet eksemplifiserer hvordan en fellesfunksjon fungerer godt, og at dette er noe mer vanskelig å få til i en fellesstue enn i en fasilitet med et klart formål.

Fleksibilitet i fellesarealer er et av nøkkelordene i OBOS Living Lab. I de delte arealene har OBOS lagt mye vekt på fleksibilitet. Living Laben har hovedsakelig møblement på hjul og flyttbare vegger i de delte arealene slik at beboerne kan ommøblere og avgrense soner i fellesarealene. Denne fleksibiliteten sikrer at man kan bruke den samme kvadratmeteren flere ganger i løpet av et døgn til ulike formål. Eksempelvis hvis det store rommet skal brukes som seminarrom på dagtid, som lekerom for barn på ettermiddagen, og så som filmrom for en vennegjeng på kveldstid er fleksibelt interiør en viktig faktor. Med et fleksibelt møblement som kan ommøbleres etter behov, får man et rom som kan brukes til mye forskjellig og man får brukt de samme kvadratmeterne flere ganger i løpet av et døgn. Flexibilitet i møbleringen sikrer at man ikke trenger tre ulike rom for tre ulike typer samlinger. Å bruke samme kvadratmeter flere ganger til ulike formål i løpet av et døgn er et av funnene fra Living Laben som kan være en suksessfaktor for delte arealer.

Fleksible vegger gir større muligheter til å dele opp de delte arealene. Fellesarealene kan også deles opp ved bruk av fleksible vegger som kan skyves frem og tilbake. Ved å ha muligheten til å dele opp større rom i mindre rom kan flere mindre grupper bruke det samme arealet, enn dersom veggene ikke kunne flyttes på. Et av OBOS sine funn fra Living Laben er at beboerne ofte ikke vil okkupere for store arealer dersom de ikke er mange som skal møtes. Følelsen av å okkupere større areal enn nødvendig kan være en barriere for å bruke de delte arealene, men ved bruk av fleksible vegger som kan skille ut en liten del av fellesarealet oppleves det ikke som okkupasjon av et større område. Små soner er foretrukket over store rom av beboerne i Living Laben. Hos OBOS kan fellesstuen deles opp i to deler, og det store rommet deles i flere deler. Fra besøk i Laben ser det ut til at arealene hovedsakelig er åpne, men at de heller stenges av ved behov og deretter åpnes igjen.

4.3.4 Motivasjon, beboere og barrierer

Det er ulike motivasjoner og barrierer for ulike beboere for å bo i en blokk med delte arealer. I Living Laben har beboerne ulik motivasjon for å bo i enheter med tilgang på delte arealer. Noen ønsker å bo på mindre areal, mens andre ikke har råd til å bo større. Noen beboere ønsker å eie færre ting selv, og heller dele, mens andre er opptatt av det sosiale potensialet delte arealer har. I Living Laben er beboerne valgt ut av OBOS etter søknader for å kunne finne en representativ gruppe som også ville være med på å forske og gi innsikt i hvordan det er å bo i ulike boformer.

Mangfold i beboergruppen er ansett å ha verdi, samtidig som OBOS sier at det er lettest med homogene grupper. I dag bor det en sammensatt miks av mennesker i Laben, fra barn til eldre, single, par og barnefamilier. OBOS sier at det kanskje hadde vært enklere å lage konsepter for eksempelvis for unge mellom 18-35 eller et senior prosjekt for de mellom 65-80. Men at miksen av ulike familietyper og aldre gir verdier, er likevel resultatet når OBOS spør beboerne.

En av hoved-barrierene beboerne peker på, er investering og re-salg. Siden boliger med delte arealer ikke er svært utbredt i dag, er det vanskelig å si om man får solgt enheten sin på samme måte som en «vanlig» leilighet i det åpne markedet. På grunn av usikkerheten rundt videresalg er det derfor skepsis til å investere egne penger i en boligenhet med delte arealer. Måten man prissetter enheter i dag er ofte avhengig av antall kvadratmeter og boligfunksjoner som antall soverom. En bolig på 40 kvm med ett soverom, en 2-roms, får ofte en annen pris enn en bolig på 40 kvm uten soverom, en 1-roms. Det bør undersøkes nærmere hvordan man prissetter tilgang til delte arealer og dets innvirkning på verdivurderingen av småleiligheter.

4.4 Nærbyen 24/7

4.4.1 Generelt

Nærbyen 24/7 er et co-living-uteleieprosjekt hos Frost Eiendom på Sorgenfri i Trondheim. Prosjektet består av 157 enheter, mellom 19 og 65 kvm. Nærbyen sto ferdig i 2021 og har vært tilnærmet utleid hele tiden siden. Prosjektet består av to blokker, Sorgenfriveien 30 og 32. Sorgenfriveien 30 består av 1-roms leiligheter og Sorgenfriveien 32 består av 2-roms og 3-roms leiligheter. De delte arealene er fordelt mellom de to blokkene, der man finner co-working plass, spillrom, en hoved-lobby med et lite kjøkken og postkasser i den ene, og filmrom, enda en lobby, et felleskjøkken og vaskeri i den andre.

Co-working plass er et eget område der det er mulighet for å ha «hjemme»-kontor eller studere ved bord tiltenkt den funksjonen. Beboerne har også tilgang til sykkelparkering, utleiesykler og sykkelverksted i en garasje mellom blokkene. Det er opparbeidet hage med diverse sittegrupper mellom de to blokkene og et eget driftskontor for vaktmester og eiendomsforvalter.

4.4.2 Lokalisering og organisering

Lokaliseringen av de ulike fellesarealene er nøye utvalgt ifølge Frost Eiendom. Majoriteten av de delte arealene ligger i første etasje. Hoved-lobbyen med det lille kjøkkenet er lokalisert i hovedinngangen sammen med postkassene. Postkassene til begge blokkene er plassert sammen for å kunne skape naturlig trafikk fra begge blokkene og en uformell møteplass mellom naboene. Hoved-lobbyen har også noen sitteplasser der man kan sette seg ned og lese avis eller bare ta en pust i bakken. Fra hoved-lobbyen kan man enten bevege seg inn i co-working arealet eller til spillrommet. Det er åpent fra lobbyen inn til co-working-arealet, mens det er avlukket inn til spillrommet. En viktig detalj er et glasspanel på veggen inn til spillrommet, fra lobbyen, slik at man kan se om det er mennesker der inne eller ikke. På den måten skaper man kontakt mellom de ulike sonene i fellesarealene. Å se og bli sett er en del av fellesarealene ifølge Frost Eiendom. Det er også gjennomgang og toaletter mellom co-working-arealet og spillrommet for å koble disse to arealene sammen. Mellom spillrommet og co-working-arealet er det en fleksibel vegg man kan åpne eller lukke for å skjerme arealene fra hverandre ved behov.

I Sorgenfriveien 30 finner vi de resterende fellesarealene. Denne blokken har en mindre lobby med et te-kjøkken der man kan ta en kaffe med en nabo eller vente på noen man kjenner. Videre ligger vaskeriet og filmrommet her. Vaskeriet er noe bortgjemt, litt smalt og uten naturlig lysinlipp. Vaskeriet tilbyr ulike vaskemaskiner og kan bookes via en app som ifølge Frost fungerer godt. Felleskjøkkenet i 4.etasje har plass til rundt 12 mennesker som kan spise middag sammen. I dag finnes det ikke en booking løsning for dette rommet, men det er noe Frost vurderer å innføre. Filmrommet ligger i første etasje, rett ved trappen, og er et rom uten noen store vinduer der man kan samles for å se film eller kamp på storskjerm. Rommet er møblert som et amfi med mange store puter som man kan sitte i, og har ingen bookingløsning per dags dato.

Organiseringen av fellesarealene er hovedsakelig fri bruk og noen funksjoner som må bookes. Det er kun vaskeriet som i dag må bestilles, men fra samtaler med representanten kom det frem at det kan være at Frost innfører booking av fellesarealer i større grad i fremtiden. For å holde fellesarealene rene er det innleid vasking. Det er i tillegg til innleid vasking, regler om at de som bruker fellesarealene må rydde etter seg og ikke forlate fellesarealene i rotete tilstand. Bruken av fellesarealene er inkludert i husleien. Frost gjorde vurderinger på om det skulle koste noe å leie eller bestille fellesarealene, men konkluderte med at det ville fungere mot sin hensikt. Visjonen for Nærbyen var at fellesarealene skulle brukes og dermed ble bruken inkludert i husleien.

4.4.3 Fleksibilitet

Fleksibilitet av arealbruk har hatt noe fokus hos Nærbyen. De delte arealene i Sorgenfriveien 32 har noe fleksibilitet innebygd, mens arealene i Sorgenfriveien 30 er lite fleksible. Et eksempel på fleksibiliteten er co-working-arealets arbeidsmøbler som står på hjul. Siden møblene har hjul er det lettere å ommøblere, eksempelvis fra arbeidsrom med 4 individuelle bord, til spillekveld med langbord. Den flyttbare veggen mellom spillrommet og co-working området gir også fleksibilitet, ved at man kan skjerme områdene fra hverandre eller åpne de opp for et større rom. Filmrommet og felleskjøkkenet er to delte areal med lite fleksibilitet. Filmrommet er møblert med en fastmontert tv og et fastmontert amfi, og åpner ikke for at man kan bruke eller møblere rommet på andre måter enn det det er møblert for i dag. Felleskjøkkenet er også et lite fleksibelt areal der det ikke er plass til så mye annet enn å lage mat og spise den ved bordet som står i rommet.

4.4.4 Beboere og betalingsvilje

Nærbyen 24/7 er et prosjekt som hovedsakelig har unge mennesker som målgruppe. Med en snittalder på rundt 30 år er det ikke bare studenter som leier enhetene Frost leier ut, men også unge mennesker som kanskje ikke ønsker eller har kapital til å kjøpe noe eget ennå. Voksne mennesker som eksempelvis har gjennomgått en skilsmisse og ikke har kapital til å kjøpe en leilighet er også en type leietaker som Frost har. Nyutdannede eller personer som arbeider i akademia, og som ikke vet hvor de skal arbeide om to til tre år er også en typisk leietaker som prosjektet er rettet mot. Nærbyen er et prosjekt som skal fylle et gap mellom å eie noe eget og å leie i et kollektiv.

Det er interesse for å kjøpe enhetene i prosjektet. Frost forteller at det er flere av dem som har leid hos dem som spør om de kan få kjøpe enheten sin. Frost Eiendom driver hovedsakelig med leilighetsutleie og selger ikke enhetene sine, men at beboere ønsker å kjøpe enhetene de har bodd i viser at de trives. Leilighetene er delt opp slik at dersom Frost en dag ønsker å avslutte utleien av Nærbyen kan de selge enhetene enkeltvis. Det at leietakere ønsker å kjøpe enhetene de har bodd i indikerer at det er betalingsvilje for småleiligheter med tilgang på fellesarealer.

4.5 Vindmøllebakken Bofellesskap

4.5.1 Generelt

Vindmøllebakken Bofellesskap er et prosjekt som ligger litt utenfor Stavanger sentrum. Vindmøllebakken er et bofellesskap med over 500 kvadratmeter fellesareal, bestående av 40 enheter og ble ferdigstilt i 2019. I dette prosjektet har de 65 beboerne kjøpt sine enheter, som inkluderer bruksrett på fellesarealene. Selve bygget er C-formet med et tun i midten, noe som skaper et naturlig sentrum. Vindmøllebakken har mange ulike delte funksjonene, deriblant allrom, vaskerom, felleskjøkken, takstue og kjellerstue. I Vindmøllebakken bor det folk i alle aldere, fra nyfødte til pensjonister.

Vindmøllebakkens 500 kvm delte arealer er uvanlig stort sammenlignet med andre prosjekter i Norge. Det er 12,5 kvm fellesareal per enhet i prosjektet. Den store mengden fellesareal betyr at Vindmøllebakken kan tilby mange ulike soner for ulike aktiviteter. Vindmøllebakken har i tillegg til de tidligere nevnte fasilitetene to gjesteleiligheter, verksted, vinterhage og et amfi. Inngangspartiet og bygget generelt har brukt glassoverflater for å få inn naturlig lys, spesielt i fellesarealene, som gjør at man kan se hvem som er i de ulike arealene. For å drifte fellesarealene betaler beboerne felleskostnader i forhold til hvor stor enhet de eier.

Felleskostnaden er på i underkant av 50 kr per kvm leilighet, som betyr at en leilighet på 50 kvm betaler rundt 2500 kr i måneden for å drifte fellesarealene.

4.5.2 Lokalisering og organisering

De delte arealene i Vindmøllebakken ligger spredt rundt i boligkomplekset. Når man kommer inn i bygget kommer man inn i det som kan kalles lobbyen med allrommet og felleskjøkkenet på venstre side og lenger inn i arealet finner man amfiet. Allrommet og felleskjøkkenet er de to største arealene beboerne deler på. Opp trappen til amfiet finner man ulike stue-soner der bokhyller og barneleker preger interiøret. Her finnes det også pulter, som ble satt opp under pandemien da hjemmekontor ble den nye normalen. Videre opp i etasjene finner man loftstuen og hagestuen med planter og utsikt over Stavanger Øst. Tilbake i lobbyen og forbi amfiet finnes det en gjesteleilighet, et verksted, vaskeri og sykkelparkering. Over tunet og ned i kjelleren finner man kjellerstuen og den andre gjesteleiligheten som bofellesskapet disponerer. Basert på det beboere forteller virker det som at arealene som ligger nærmest felleskjøkkenet og allrommet er de som benyttes oftest, og der naboene sosialiserer med hverandre.

Mye av organiseringen av bofellesskapet foregår i en app. I Vindmøllebakken har beboerne en app som de kan bruke for å kommunisere med hverandre og reservere deler av fellesarealene. Bofellesskapet har ikke et veldig utbredt bookingsystem fordi de delte arealene skal i hovedsak være tilgjengelig for alle beboerne hele tiden. Vaskeriet kan man ikke booke, men her har de et fysisk system med laminerte papirlapper med navn på som indikerer hvem som bruker vaskemaskinen. Hvis man skal arrangere et privat selskap kan man booke kjellerstuen, et større rom utstyrt med kjøkken, et større spisebord og sofa, mot en symbolsk sum. Skal man arrangere en bursdag i allrommet som er koblet til felleskjøkkenet må man kunne godta at alle som bor der kan stikke innom og delta om de ønsker det.

Gjesteleilighetene kan også bookes gjennom appen og det koster rundt 150 kr per døgn.

Vasking og sosiale grupper er to aspekter som Vindmøllebakken har ordninger for. Som et hygienetiltak for de delte arealene har bofellesskapet innleid vasking. Hver 14.dag kommer det et vaskebyrå og vasker de delte arealene i Vindmøllebakken. Beboerne sier at det er en behagelig løsning som sikrer at det blir rent og at det ikke oppstår konflikter rundt vaskingen. Innleid vasking reduserer sannsynligheten for uenighet om vaskestandarden.

Det arrangeres husmøte for alle beboerne en gang i måneden der bofellesskapet kan planlegge eller ta avgjørelser på vegne av alle som bor der. For å bli bedre kjent med naboene har beboerne opprettet ulike grupper og gjenger basert på interesser slik at de kan møtes. På besøk i bofellesskapet skulle *Dagdriver-gjengen* spise lunsj sammen denne dagen. Gjengen består hovedsakelig av pensjonister som ønsker å være sammen, og spiser derfor felles lunsj to ganger i uken. Maten lager de sammen eller de deler på oppgavene og løser økonomien i appen de bruker. De som var til stede under besøket synes at ulike gjenger for ulike behov var en veldig bra løsning.

4.5.3 Fleksibilitet

Et areal med fleksibilitet kan gi større nytte av den samme kvadratmeteren enn et areal uten fleksibilitet. Et stort rom som kan deles opp eller ommøbleres etter behov kan brukes på flere måter enn bare en. I Vindmøllebakken er fellesarealene uten fleksibilitet. Det er ikke mulig å lukke av områder i fellesarealene eller ommøblere rom for ulike behov. Allrommet kan ommøbleres fra langbord til individuelle bord, men utover dette er det få ommøbleringsalternativer i bofellesskapet. Det som finnes av fleksibilitet i arealene er at man kan lukke serveringsluken mellom felleskjøkkenet og allrommet, slik at lyden fra kjøkkenet ikke kommer ut i allrommet. Utover denne fleksibiliteten, er rommene ment til å brukes slik som de står i Vindmøllebakken.

4.5.4 Re-salg

Vindmøllebakken er som tidligere nevnt et prosjekt der beboerne har kjøpt seg inn i et bofellesskap. Siden innflytting i 2019 har det vært lite utbygging av beboere noe som kan indikere at de som bor der trives godt. Representantene fra bofellesskapet sa at det hadde vært en enhet til salgs siden oppstarten, som ble solgt i det åpne markedet. Vindmøllebakken er et borettslag så da en av leilighetene skulle selges benyttet en av de andre i borettslaget forkjøpsretten og byttet seg til en større enhet i bofellesskapet. Enheten som da åpnet seg opp, ble i 2019 kjøpt for 450 000 og ble solgt i 2020 for 525 000 ifølge offentlige tall hentet fra DN Boligbasen. Forskjellen i kjøpspris og salgspris kan indikere at det går an å få solgt boliger med delte arealer i det åpne markedet, som øker i verdi på lik linje med en «vanlig» leilighet uten delte arealer. En utfordring knyttet til verdisetting av boliger med delte arealer kan være hvordan man prissetter tilgangen til fellesarealene i boligkjøpsituasjon.

4.5.5 «Gaining by sharing»

Vindmøllebakken bofellesskap presenteres som et pilotprosjekt for delings løsninger.

Gaining-by-sharing konseptet ble utviklet av arkitektkontoret Helen & Hard, der målet er at man kan bo i bærekraftige bomiljø, med god livskvalitet og sosiale relasjoner i bofellesskap.

Noen av beboerne påpekte muligheten for å nedskalere og eie mindre ting privat, som svært positiv ved å bo i et bofellesskap. På kjøkkenet og i verkstedet hadde noen av beboere som tidligere eide verktøy og store kasseroller satt disse til disponering for alle. På denne måten sparer de plass i sine egne leiligheter, og får tilgang på flere ulike verktøy enn om de skulle eid alt privat. Bofellesskap er ofte i Norge forbundet med institusjoner, men i

Vindmøllebakken velger beboerne å bo sammen og dele på funksjoner. Konseptet er ment å være bærekraftig og sikre miljøvennlige boformer for fremtiden.

5. Diskusjon

I dette kapittelet diskuteres funnene fra empirikapittelet opp mot forskningsspørsmålene. Teori fra kapittel to brukes til å gi økt kontekst til diskusjonen av funnene.

5.1 Forskningsspørsmål 1

Hvordan kan politiske føringer legge til rette for, eller det motsatte: hindre utvikling av boliger flere har råd til?

Det første forskningsspørsmålet handler om på hvilken måte politiske føringer kan åpne for nye boligformer. I empirikapittelet ble det vist frem to ulike kommuners nye forslag til kommuneplanens arealdel som på ulike vis tar for seg utvikling av boliger i årene fremover. Gjennom å diskutere disse funnene først hver for seg, og deretter opp mot hverandre, skal det forsøkes å finne svar på forskningsspørsmålet.

5.1.1 Trondheim kommune om krav til størrelser

I høringsforslaget, datert november 2022, foreligger forslaget om å innføre minstestørrelser i den nye arealdelen til kommuneplanen (Trondheim kommune, 2022d). Trondheim kommune foreslår en minstestørrelse på leiligheter i hele kommunen frem til 2034 på 30 kvm. Dette betyr at ingen leiligheter kan bygges mindre enn 30 kvm, uten å få godkjent fritak fra kommunen. I dokumentstudiet ble det ikke funnet noen forklaring eller begrunnelse på hvor tallet 30 kom fra, eller hvilken faglig begrunnelse som lå bak kravet kommunen holder på å innføre som regel. Dersom kommunen innfører krav til minstestørrelse, kan det bli vanskeligere for unge mennesker å komme seg inn i boligmarkedet i Trondheim. Dersom boligene bygges for store for befolkningens behov, på grunn av politiske føringer, kan det bli enda mer utfordrende enn i dag å få råd til å kjøpe sin egen bolig.

Trondheim kommune vurderer også å legge inn krav at 40% av boligene som utvikles i prosjekter skal ha 3 soverom eller mer (Trondheim kommune, 2022c). 4-roms enheter er ofte store enheter som da naturligvis koster mer enn en enhet med ett eller to soverom. Hvis kommunen både velger å innføre minstestørrelser og skal sikre at 40% av enhetene som utvikles har tre soverom eller flere, vil boligenhetene som utvikles bli dyre. Utvikling av store og dyre boenheter vil føre til mer konkurranse om de mindre enhetene, som igjen kan føre til økte priser på mindre enheter.

Politiske føringer for boligutvikling bør ta høyde for hvilke husholdninger en kommune har. Dersom majoriteten av kommunens innbyggere bor i en eller to personers husholdninger trenger man vanligvis ikke tre soverom. Tall fra SSB viste at en gjennomsnittlig husholdning i Norge i 2022 besto av 2,12 personer, og tall fra Trondheim viste at gjennomsnittshusholdningen besto av 1,9 personer (Statistisk sentralbyrå, 2022a) (Trondheim kommune, 2018). Statistikken som viser hvor mange personer som bor i en husholdning viser at de fleste husholdninger ikke trenger tre eller flere soverom i boenhetene sine. Fokus på å sikre utvikling av familieboliger er nok likevel riktig for å unngå at det kun bygges mindre enheter, men at 2 av 5 boliger som utvikles skal ha tre eller flere soverom virker ikke å være i tråd med hvor mange personer majoriteten av husholdninger består av.

Kommunedirektøren pekte på at å innføre krav til store enheter kunne være uheldig, spesielt i områder som allerede har en god del store boligenheter (Trondheim kommune, 2022a). Videre skriver kommunedirektøren at det kan være hensiktsmessig å bygge mindre enheter i slike områder for å oppnå variert boligsammensetning (Trondheim kommune, 2022a). Dette er interessant å se nærmere på i den pågående reguleringsprosessen av Granåsvegen 1, 3 og 9 på østsiden av Trondheim (Trondheim kommune, 2023c). Parallelt med utviklingen av ny KPA diskuteres det i kommunen om de i dette prosjektet skal innføre minstestørrelse på 45 kvm i enhetene og maksimalt 10% av enhetene som etroms leiligheter. Granåsvegen ligger i et område med mange eneboliger og rekkehus og i et miljø med få leiligheter. Det kunne vært en god ide å åpne for mindre enheter for å sikre en variert boligsammensetning i området. Prosjektet var planlagt med enhetstørrelser fra 43-106 kvm, så hvorfor det ble foreslått å innføre minstekrav på 45 kvm per enhet er ikke så enkelt å forstå. Forslaget om å vurdere 45 kvm og 10% etromsleiligheter ble vedtatt, men er per 18.04.23 ikke vedtatt som vedtak i reguleringsprosessen. Likevel er det interessant å se på hvorfor kommunen vurderer 45 kvm i Granåsvegen, og 30 kvm i kommuneplanen når dette er to saker som behandles parallelt (Trondheim kommune, 2023c) (Trondheim kommune, 2022c). Det ble gjort forsøk på å finne ut hvor tallet 45 kom fra i reguleringsaken i Granåsvegen, men heller ikke her ble det funnet noen forklaring på hvordan politikerne hadde kommet frem til dette tallet.

Mangel på begrunnelse rundt forslag til minstestørrelser er interessant. Fra tidligere i oppgaven her det vært gjennomgående at ingen av kravene om minstestørrelser har hatt en god faglig begrunnelse. Leilighetsnormen i Oslo mangler tydelig begrunnelse på hvorfor 35 kvm er minstekravet, og heller ikke i Trondheim kommunes forslag til KPA eller til reguleringsplaner støttes forslagene, på henholdsvis 30 og 45 kvm, av forskning eller annen form for begrunnelse. Mangelen på faglig tyngde eller begrunnelse i det hele, kan stille spørsmål ved om størrelseskravene er symbolpolitikk eller en form for ideologi fra politikernes side. Dersom det er symbolpolitikk fra politikere med størrelseskrav, kan det være interessant å se på ringvirkningene det kan få for utviklingen av boliger i fremtiden.

Krav om minstestørrelser og antall soverom kan være en hindring i utvikling av rimeligere boliger. Politiske føringer som stiller krav til enhetsstørrelse og antall soverom kan gi for mange dyre boliger sett i sammenheng med hvordan en gjennomsnittlig husholdning ser ut. Dersom boligutviklingen ikke bygger enheter som innbyggerne har råd til fordi de politiske føringene er fordyrende, kan det oppstå boligmangel. Det er derfor viktig at politikere heller prøver å lage intensiver for utbyggere til å bygge en variert boligsammensetning som reflekterer behovet i befolkningen.

I etterkant av gjennomføringen av dokumentanalysen er det publisert et nytt dokument. Det nye dokumentet heter bestemmelser og retningslinjer til ny KPA, sluttbehandling, og er datert mai 2023 (Trondheim kommune, 2023d). I dette dokumentet fjernes i praksis kravet om minstestørrelse på 30 kvm. De nye retningslinjene sier at *alle boenheter skal uansett tilfredsstillende minst to krav* (Trondheim kommune, 2023d). Listen over krav består av: sove eller oppholdsrom mot stille side, oppholdsrom med solinnfall 21.april i minst 3 timer og boenheter over 30 kvm og/eller med minst ett soverom (Trondheim kommune, 2023d). Videre er også kravet til 40% av alle boenheter med 3 soverom eller mer fjernet. Formuleringen i det siste KPA forslaget er slik: *det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger* (Trondheim kommune, 2023d). Denne utviklingen i forslag til KPA viser at gjennom dialog og læring har kommunen videreutviklet sitt kunnskapsgrunnlag og lagd bedre føringer for boligutvikling. Diskusjonene rundt de foregående dokumentene er fortsatt relevant. Det nye dokumentet viser at kritikken rundt tidligere forslag har blitt arbeidet med og det foreligger nå bedre forslag til ny KPA, enn i november 2022.

5.1.2 Asker kommune om bofellesskap

Asker kommune har en litt annen tilnærming til boligutvikling i sin nye KPA enn Trondheim kommune. Asker kommune foreslår sosiale boformer og bofellesskap. Begrunnelsen kan tolkes til å være kvalitetsheving og at behov finnes. Med varierte boligstørrelser og et samlet fellesareal foreslår Asker kommune å tillate enhetsstørrelser ned mot 23 kvm i bytte mot at boligene har tilgang på fellesareal med høy kvalitet og en rekke fasiliteter. Asker kommune ønsker at fellesarealet innendørs skal være minst 10% av summen av boenhetene til sammen, og ikke mindre enn 5 kvm per enhet. Det kreves felles innvendig oppholdsareal, med kjøkkenfasiliteter, minimum 1 gjesterom per 10 enheter, areal som kan brukes som lekerom og areal som man kan skjermes fra støy. Kommunen ønsker med disse føringene å oppfordre boligutviklere til å bygge boligprosjekter med delte arealer.

Minstestørrelse på boenheter er i Asker kommune sitt forslag 23 kvm. I dokumentstudiet ble det også her gjort forsøk på å finne ut hvor dette tallet 23 kom fra, uten at søket ga noen klare svar. Å åpne for boenheter på 23 kvm kan sørge for at flere kan ha råd til å kjøpe en egen boenhet fordi de slipper å betale for flere kvadratmeter enn de har bruk for. I småleiligheter er ofte hver kvadratmeter nøye planlagt og utnyttet slik at hele enheten er i bruk. Ved å i tillegg ha tilgang på delt areal utenfor enheten, men i samme blokk, kan man få merverdi utover den enheten man disponerer selv.

Kravene som stilles til de delte arealene kan være fordyrende for utviklingen av boligene. Samtidig som kravene til de delte arealene kan være fordyrende, er de nok også viktige for å sikre gode boliger for beboerne. Kravene til størrelsene og hvilke funksjoner som fellesarealene bør ha kan på den ene siden virke innskrenkende, eksempelvis formuleringen der det står samlet fellesareal. Mener kommunen med dette at alt det delte arealet bør ligge samlet eller kan man ha gjesterommet litt adskilt fra resten av fellesarealene. På den andre siden kan føringene åpne for kreativitet og gode løsninger fra boligutbyggere.

Politiske føringene som gir åpning for nye løsninger, kan også videre utvikle konsepter med boliger med delte arealer. I teoridelen av oppgaven etterlyste tidligere president i Norske arkitekters landsforbund flere boliger for folk som vil bo alene. Asker kommune introduserer boliger med fellesareal som sosiale boligformer, men man kan jo også velge å bo alene i en bolig med tilgang på delte arealer uten å måtte delta i et bofellesskap. Asker kommune sin løsning på hvordan man kan få bygd mindre enheter, samtidig som man får tilgang på fasiliteter, er derfor en interessant utvikling i politiske holdninger mot boliger med delte arealer og mindre enhetsstørrelser.

I den siste revisjonen av Asker kommunes forslag til KPA står det at *lokalisering må sees i sammenheng med aktuell beboergruppe*. Lokalisering referer her til hvor i kommunen etableringen av bofellesskap skal være. Kommunen utdyper videre at det de mener med dette er at boliger *for eldre bør være sentralt og boliger for sesongarbeidere bør ligge i nærheten av arbeidsplassen*. Kommunens formulering virker som at de tenker at bofellesskap eller boliger med delte arealer bør utvikles for bestemte segmenter med beboere. Formuleringen til Asker virker å være ment som at man skal bygge boligprosjekter med fokus på eldre, eller boligprosjekter bygget med fokus på unge etablerere eller for andre, spesielle kundegrupper.

Fra empirien til casestudien, oppgir både representanter fra Vindmøllebakken i Stavanger, og ved OBOS Living Lab i Oslo at en miks i beboersammensetning gir merverdi til bomiljøet. I Stavanger bor det både babyer og pensjonister, samt «alt» imellom, i et bofellesskap. I OBOS Living Lab bor barn og eldre voksne med tilgang til fellesareal, og fra begge prosjektene oppgis det at det gir merverdi å ha ulike husholdninger i samme superenhet. Funnen fra casestudien og dokumentstudiene er interessante å sette sammen for å vise hvordan det gjøres i dag i virkeligheten og hvordan politikerne tenker at bofellesskap, eller konsepter for boliger med delte arealer bør utformes.

På den andre siden, kan konsepter for boliger med fellesareal være «enklere» å utforme for homogene grupper. Et boligprosjekt som eksempelvis retter seg inn mot en bestemt målgruppe kan være lettere å selge til den spesifikke målgruppen, enn om man skal markedsføre et prosjekt til en bredere mer blandet målgruppe. Nærbyen 24/7 i Trondheim er et eksempel på et boligprosjekt med delte arealer som hovedsakelig har hatt en spesifikk målgruppe i utviklingen av sitt prosjekt. I Nærbyen er gjennomsnittsalderen på leietakerne rundt 30 år, og beboergruppen består av studenter, unge etablerere som ikke ønsker eller kan kjøpe egen leilighet ennå og mer voksne mennesker som ønsker å leie bolig. I Nærbyen er det, uten at det kun bor studenter der, et yngre miljø enn i eksempelvis Vindmøllebakken. I OBOS Living Lab forteller de også at det nok hadde vært enklere å lage konsepter som kun hadde én målgruppe enn en variert husholdningssammensetning. I Living Laben jobbet de en god del med å finne leietakere som kunne passe godt sammen, men likevel representerte ulike deler av samfunnet.

I et prosjekt der man kjøper enheter vil det kanskje naturlig bli en husholdningsmiks gitt ulike enhetstørrelser. Dersom en utbygger bygger et prosjekt der det tilbys ulike enheter fra 23 kvm til 100 kvm vil det være ulike grupper som kjøper de ulike enhetene. På denne måten vil man uten aktivt å arbeide for det, kunne få en miks av husholdninger og aldersgrupper av seg selv.

Det er utfordrende å konkludere med noe spesifikt, men det kan tenkes at hvis politiske føringer inkluderte krav til boligmiks i prosjekter med delte arealer kunne man fått en naturlig husholdningsmiks i prosjekter. Selv om Asker kommune i utgangspunktet tenker homogene grupper i boliger med fellesareal, kan funnene fra Oslo og Stavanger gjøre det mer interessant å se på føringer for å sikre husholdningsmiks i boligprosjekter.

Asker kommune sine størrelses- og funksjonskrav til delte arealer gir et innblikk i hva de mener skal til for å ha boliger med delte arealer. Kravet, om minimum 10% av det totale arealet til alle boenhetene i prosjektet og ikke mindre enn 5 kvm per enhet, indikerer at det er dette de mener skal til for å få god nok bokvalitet for boliger med delte arealer. Asker kommune vurderer også at åtte enheter eller flere er det som skal til for å kunne kalle det et bofellesskap. Trondheim kommune ser annerledes på hvordan man skal stille krav til fellesareal, uavhengig om det er et bofellesskap eller boliger med tilgang på delte arealer.

5.1.3 Trondheim kommunes krav til fellesareal

Trondheim kommune foreslo i sitt forslag til ny KPA, datert november 2022, å innføre krav om 2 kvm fellesareal per enhet i alle prosjekter på 20 eller flere enheter. Et slikt krav fører til at boligprosjekter blir dyrere for kunden fordi de må betale for 2 kvm mer enn de får til privat eie. I kombinasjon med Trondheim kommune sitt potensielle krav om 30 kvm som minstestørrelse på en enhet betyr det i praksis at de minste enhetene som kan utvikles de neste årene er 30+2 kvm store. Tanken bak forslaget om delte arealer er nok i utgangspunktet godt ment og foreslått med en tanke om å skape sosiale boformer i større boligprosjekter.

Utfordringen med å sette et absolutt krav er at man kan ende opp med potensielt for mye delt areal som ikke blir brukt. I Vindmøllebakken i Stavanger har de 500 kvm delt areal, som i underkant av 50 enheter deler på. Boligenhetene i Vindmøllebakken har med andre ord cirka 12,5 kvm areal hver ekstra i tillegg til den enheten de eier selv.

Et annet aspekt ved krav til fellesareal i prosjekter på 20 enheter, er at da blir de fleste prosjektene boliger med delte arealer. Boliger med delte arealer trenger ikke å være for alle, men hvis kommunen krever at alle prosjekter på eller over 20 enheter bygges med delte arealer vil mange av prosjektene bli boliger med tilgang på delte arealer. Dersom krav til fellesareal er fordyrende for forbrukeren kan kommunen risikere at utbyggere heller bygger prosjekter på 19 enheter enn 20 kun for å unngå fellesarealkrav.

For en kjøper kan de delte arealene også være kostnadsøkende, som kan gjøre mindre prosjekter mer attraktive enn de større med delte arealer. Det er med andre ord mange ulike hensyn å ta og se nærmere på når kommunen foreslår å innføre slike politiske føringer for boligutviklingen.

Krav til funksjoner som det delte arealet skal ha bør kanskje også være i fokus i Trondheim kommunes KPA. I forslagene til KPA står det ingenting om hvilke fasiliteter de delte arealene bør ha. I høringsforslaget til KPA står det kun at de delte arealene bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet utenfor hovedinngangen til boligene. I motsetning til Asker kommune så mangler det spesifikke funksjonskrav som Trondheim kommune kunne innført for hva de 2 kvm delt areal skal brukes til. Dette betyr at i teorien kan en utbygger ha 100 enheter fra 2.etasje og oppover, mens førsteetasje står tom, med 200 kvm delt areal uten noen fasiliteter. Forslaget om å sikre innendørs fellesareal på 2 kvm bør derfor kanskje revideres før det vedtas i ny KPA, slik at kommunen ikke innfører retningslinjer som ikke er nøye gjennomtenkt og videre utarbeidet til mer presise krav og føringer.

Fra empirien ser man at Asker kommune har mer fakta og begrunnelse rundt sine forslag enn Trondheim kommune. I forslagene til KPA i Asker er det både foreslått og revidert et omfattende og detaljert forslag enn tilsvarende i Trondheim, spesielt er fellesarealene beskrevet og diskutert. Asker kommune virker å ha en mer gjennomtenkt og bearbeidet prosess rundt forslagene om innføring av minstepålegg i bytte mot tilgang på fellesareal. Det er viktig med godt gjennomtenkte forslag og prosesser når det skal innføres kommunale føringer for en lengere periode. Trondheim kommune på den andre siden har kun en til to tekstlinjer om hvordan de tenker å innføre krav til 2 kvm fellesareal per enhet i prosjekt på 20 eller flere enheter uten noen spesifikke funksjons eller fasilitetskrav til de delte arealene. Trondheim kommunes mangel på videre begrunnelse eller ytterligere krav kan indikere at det er et mindre gjennomtenkt forslag enn hos Asker kommune. Innføring av kommunale føringer som ikke er godt nok gjennomtenkt kan få negative ringvirkninger for boligutviklingen. Føringer som ikke er gjennomtenkte kan også skape problemer for utbyggere, for eksempel, redusert lønnsomhet. Kommunen på sin side kan få merarbeid dersom prosjektene søker fritak fra kommuneplanen, noe som må behandles i bygningsrådet.

I Trondheim kommunes siste forslag til KPA er kravene til delte arealer revidert kraftig. Dokumentet fra mai 2023 viser at kommunen har hatt en utviklende prosess der kravene som sto stabilt gjennom flere høringsrunder, nå er endret og mer fleksible. Kravene til fellesareal i boligprosjekter på 20 enheter er fortsatt gjeldende (Trondheim kommune, 2023d). De nye revisjonene gir størrelsesforhold på de delte arealene i forhold til hvor mange enheter som bygges. Videre er det nå også stilt noen krav til lokasjon gjennom formuleringen *fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i førsteetasje (..) Ekstra fellesareal for over 100 boenheter kan inneholde andre fellesfunksjoner, som gjesteleilighet, verksted eller kjøkken (..)* (Trondheim kommune, 2023d). Gjennom dette forslaget til ny KPA ser vi at Trondheim kommune nærmer seg Asker kommune sine føringer for delte arealer og krav til disse. Man kan da si at Trondheim kommunes tidligere lite gjennomtenkte prosess virker å være mer gjennomtenkt nå med det nye KPA forslaget.

5.2 Forskningsspørsmål 2

Hvilke fellestrekk finnes i fellesfunksjonene, eksisterende boligprosjekter med delte arealer, tilbyr?

I denne oppgaven er det utvalgt tre ulike boligprosjekter med delte arealer som grunnlaget for en casestudie. I empirikapittelet ble de tre ulike boligprosjektene beskrevet, og ulike funn fra prosjektene ble presentert. I dette avsnittet skal funnene fra casestudien sammenstilles og presenteres for å prøve å kunne finne svar på forskningsspørsmålet. I arbeidet med casestudien ser man at det eksisterer flere ulike løsninger på boliger med delte arealer.

5.2.1 Hvilke fasiliteter har caseprosjektene?

For å sammenstille funnene best mulig er de satt opp i en tabell, se under. De ulike fasilitetene i de ulike prosjektene er forsøkt så riktig som mulig. Det er noen utfordringer knyttet til at de ulike casene har ulike navn på rom med samme funksjon og at noen rom har funksjoner i tillegg til hovedfunksjonen. De gule feltene indikerer at det opprinnelig ikke er satt av areal til en slik funksjon, eksempelvis arbeidssone med pult, men at det i ettertid er blitt inkludert i eksisterende areal. I tabellen er funksjonene, med andre ord, satt opp og delt inn etter utviklers intensjoner med arealene. Eksempelvis er co-working-areal avsatt til arbeidssted, mens et allrom som har fått en pult satt inn i ettertid regnes fortsatt som allrom.

Funksjon	OBOS	Nærbyen	Vindmøllebakken
Felleskjøkken	Ja	Ja	Ja
Vaskeri	Ja	Ja	Ja
Allrom	Ja	Nei	Ja
WC	Ja	Ja	Beboerne bruker sine private
Opparbeidet uteområde	Ja	Ja	Ja
Takterrasse	Ja	Nei	Ja
Dele-bod	Ja	Nei	Ja
Co-working areal	Har arbeidsplasser i allrommet	Ja	Har arbeidsplasser i fellesarealene
Innendørs hage	Ja	Nei	Nei
Spillrom	Nei	Ja	Nei
Filmrom	Nei	Ja	Nei
Verksted	Nei	Ja	Ja
Lobby med sittemulighet	Nei	Ja	Ja
Gjesteleilighet(er)	Nei	Nei	Ja
Kjellerstue med kjøkken	Nei	Nei	Ja
Amfi	Nei	Nei	Ja
Loftstue	Nei	Nei	Ja
Vinterhage	Nei	Nei	Ja

Figur 2: Oversikt over delte fasiliteter i caseprosjektene, egenprodusert

Fra tabellen ser man at de ulike prosjektene har ulike delte arealer. I Living Lab og i Nærbyen, som er to utleieprosjekter, har de færre fasiliteter enn i Vindmøllebakken. I OBOS Living Lab har beboerne tilgang på felleskjøkken, vaskeri, all-rom, toalett, takterrasse, opparbeidet uteareal og en bod der beboerne kan legge igjen ting og låne av hverandre.

Unikt for Living Lab er hagen beboerne har tilgang på innendørs. Videre har det blitt montert pulter i arealene beboerne har tilgjengelig for å kunne arbeide, uten at det er faste arbeidsplasser som de har hos Nærbyen. I Nærbyen har beboerne tilgang på mange av de samme fasilitetene som i Living Laben, men ikke allrom, takterrasse og dele-bod. Men i Nærbyen har leietakerne tilgang på fast arbeidsareal i co-working-areale samt spillrom, filmrom, sykkelverksted og lobbyer med mulighet for å sette seg ned og ta en kaffe eller slå av en prat med naboen. I Vindmøllebakken finner vi flest fellesfasiliteter, noe som nok er naturlig da dette er et bofellesskap og ikke kun boliger med tilgang til delte arealer. Beboerne i Vindmøllebakken har i tillegg til de fleste overnevnte fasiliteter, også tilgang til to gjesteleiligheter, to ekstra oppholdsrom, et amfi og en vinterhage.

5.2.2 Hvilke av disse fasiliteter er felles for casene?

Fasilitetene som er felles for alle tre prosjektene er felleskjøkken, vaskeri, opparbeidet uteområde, minst ett disponibelt rom og tilgang til arbeidsplasser. Felleskjøkken og vaskeri er de to viktigste fasilitetene ved at de er mest brukt av alle. Et større kjøkken kan være greit å ha tilgang til hvis man i sin egen enhet ikke har all verden med benkeplass eller om man ønsker å lage mye mat og trenger mer plass. Hverken hoved-kjøkkenet i Vindmøllebakken eller i Living Laben kan bookes for private arrangement, Nærbyen vurderer en bookingløsning for sitt felleskjøkken. Selv om felleskjøkkenet i Vindmøllebakken ikke kan bookes, har de en kjellerstue med kjøkken som kan reserveres. I kjellerstuen finnes det et større kjøkken enn i de private enhetene som man kan leie om man ønsker å arrangere større private middagsselskaper.

I alle de besøkte prosjektene er det flere vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene. Hos OBOS er det også et bord for å brette klær i vaskeriet, mens det hos Nærbyen og Vindmøllebakken kun er et smalt rom fylt av maskiner og hyller for såpe. I Nærbyen har kun 2-roms og 3-roms leilighetene vaskemaskin, mens 1-roms enhetene må benytte seg av vaskeriet. Hos OBOS har ingen av enhetene egen vaskemaskin og alle beboerne må benytte seg av vaskeriet for å kunne vaske klær. Fra besøk ble det opplyst om at selv om OBOS har tørketromler ønsket mange å lufttørke klesvasken sin. Living Laben hadde ikke funnet en god løsning på hvordan beboerne kan lufttørke klær i vaskeriet, så noen av beboerne hadde selv satt inn tørkestativ i vaskeriet. I Stavanger hos Vindmøllebakken hadde de en løsning for å lufttørke klær i vaskeriet, med vegghengte tørkestativ som man kunne legge sammen når de ikke var i bruk og trekke dem ut ved behov.

I Living Laben ble det nevnt at det var en utfordring med *privatliv* ved å lufttørke klær i vaskeriet, og selv om Vindmøllebakken sin løsning ikke heller løser dette kan det hende at det finnes andre bedre løsninger for tørking i vaskeri som kan utforskes. Siden vaskeriet i Living Laben er på bakkenivå, med glassfasade kan alle forbipasserende se hvilket tøy som henger til tørk. En enkel løsning på å få lufttørket klær uten at naboen trenger å se hva du har vasket er å tørke klær i sin egen enhet, som også kan være en løsning på denne utfordringen.

De tre ulike prosjektene har alle ulike former for allrom. Allrom blir i denne sammenhengen et bredt begrep som både inkluderer fellesstue, disponible rom og spisestuer i tilknytning til felleskjøkken. I OBOS Living Lab har de et hoved-areal for beboerne som er i tilknytning til felleskjøkkenet. Beboerne har også et disponibelt rom, som de som jobber i Living Laben også kan bruke til eksempelvis workshops og besøk. Man kan derfor si at de som bor i Living Laben har to allrom, som både kan møbleres forskjellig, deles opp og skjermes fra hverandre ved behov. Nærbyen har valgt å dele opp funksjoner i ulike separate rom. I kontrast til Living Lab der man kan ommøblere store rom etter behov, er rommene i Nærbyen allerede delt opp etter funksjon. I Vindmøllebakken har de mye fellesareal som kan brukes på ulikt vis. I tilknytning til felleskjøkkenet er det et rom som kan kalles en spisestue, der alle beboerne kan spise sammen, eller bare henge sammen. Det er også i dette rommet husmøter arrangeres, og man kan arrangere fellesmiddager. Spisestuen kan ikke bookes for private arrangement, og er alltid åpen for alle beboerne. Videre har de i Vindmøllebakken både en loftstue og en kjellerstue. I kjellerstuen er det installert en TV. Vindmøllebakken har også en stor TV på hjul som kan flyttes rundt om i bofellesskapet dersom flere ønsker å se en kamp eller en film sammen, eksempelvis i amfiet eller i spisestuen.

Felles toaletter og avsatt areal til arbeid er også to fellesfaktorer. Selv om Nærbyen er det eneste prosjektet som har satt av et eget areal for arbeidsplasser, har de andre også satt inn arbeidspulter i arealene sine. Co-working-arealet er et fast arbeidssted der det står det flere bord på hjul som kan ommøbleres dersom man vil arbeide i gruppe. Både i Living Laben og i Vindmøllebakken hadde de i utgangspunktet ikke tenkt å sette inn møblement for arbeidsplasser, men har gjort det i etterkant. I Vindmøllebakken ble det presisert at behovet for arbeidsplasser hjemme, oppstod da Covid-19 pandemien rammet landet i 2020. Pultene ble plassert ut i fellesarealene, og de står der fortsatt i tilfelle noen har behov for hjemmekontor, eller noen av barna ønsker å gjøre lekser på ettermiddagene. Videre er delte toaletter noe både Nærbyen og OBOS har i sine delte arealer.

I Nærbyen er det delte toaletter i tilknytning til fellesarealene i begge blokkene, i tillegg til at alle enhetene har eget toalett. I Living Laben har de ett felles toalett i førsteetasjen i tilknytning til felleskjøkkenet, allrommene og vaskeriet.

Opparbeidet uteområde og takterrasse er også to fasiliteter som går igjen i de tre caseprosjektene. I Living Laben, Nærbyen og i Vindmøllebakken finner man opparbeidet uteområde som beboerne kan benytte seg av. Videre er det takterrasse både hos OBOS Living Lab og i Vindmøllebakken. Nærbyen har ikke takterrasse, men som svar på om noe kunne eller burde ha blitt gjort annerledes trekkes etableringen av takterrasse frem av Frost Eiendom. Nærbyen har ikke takterrasse fordi det ble valgt bort, men likevel har beboerne tilgang på et pent opparbeidet uteområde i to nivåer mellom blokkene som utgjør prosjektet. Opparbeidet uteområde og takterrasse kan dermed kategoriseres som fasiliteter som er felles i de ulike caseprosjektene.

5.2.3 Kan de delte arealene reserveres?

Det er varierende grad av booking-muligheter og anledning til å stenge av arealer for privat bruk i de ulike caseprosjektene. For beboere i boliger med delte arealer kan det være attraktivt å kunne reservere et rom for å holde arrangement med sine venner uten at naboen stikker innom. I bofellesskap kan det også være en fordel at man har muligheten til å trekke seg unna bofellesskapet, men likevel kunne arrangere bursdag i et delt areal slik at man ikke trenger å ha en stor leilighet kun for å kunne feire bursdag en gang i året.

I Vindmøllebakken er det, som nevnt i empirien, hovedsakelig åpent for alle mesteparten av tiden i de fleste arealene. I bofellesskapet er det gjesteleilighetene og kjellerstuen som kan bookes til private arrangement, mot en symbolsk avgift. Hos Living Laben kan beboerne bruke en app til å kommunisere og booke deler av fellesarealet og booke vaskemaskinene for vasking av klær. Ikke hele fellesarealet kan bookes i Living Laben, som sikrer at de resterende beboerne har areal de kan gå til selv om enkelte deler av arealene er booket. I Nærbyen brukes booking hovedsakelig om vaskemaskinene i vaskeriet. Frost Eiendom som eier Nærbyen sa de vurderer å innføre bookingsystemer i større grad for bruk av de delte arealene, slik at dersom noen ønsker å arrangere private sammenkomster kan de det. Inntil videre virker det som at det ikke er et tydelig system for reservering eller bruk av de delte arealene i Nærbyen.

Det kan være et aspekt å vurdere nærmere om delte arealer i større grad bør kunne reserveres for bruk av beboere. Dersom en viss andel av det delte arealet kunne bli delt opp, eksempelvis med fleksible vegger, kunne kanskje det være mer attraktivt for flere å bo i boliger med delte arealer. Det er kanskje ikke alle som vil bo i et bofellesskap, men med muligheten for å booke en del av det delte arealet dersom man ønsker bør kanskje være et aspekt som blir nærmere diskutert. Fra OBOS Living Lab hadde de fått tilbakemelding fra beboerne om at dersom man følte at man okkuperte et areal slik at andre ikke kunne bruke det, ville man i mindre grad bruke et stort rom. Beboerne i Living Laben ønsket heller flere små soner enn én stor, fordi de følte at dersom de satt i det store rommet hindret de andre i å også bruke rommet. Fleksible vegger som kan dele opp et større areal kan kanskje derfor være en løsning på dette, i tillegg til en mer utbredt bruk av reservasjon av rom. Reservasjon av rom bør dog ikke gjelde for alle rom, men hvis en andel av det delte arealet er åpent for reservasjon, kan man både ha private arrangement og resten av beboerne kan benytte seg av det andre delte arealet uten at de to gruppene føler at de okkuperer et større område enn nødvendig.

Det er ulikheter mellom caseprosjektene når det kommer til reservasjonsmuligheter i de delte arealene. Variasjon i hvorvidt beboere kan stenge av og reservere deler av arealene til privat bruk varierer mellom de ulike prosjektene. Fellesnevneren for prosjektene er at ikke alt av det delte arealet kan bookes. Mye av det delte arealet er derfor i stor grad åpent for beboerne til å benytte seg av når det passer dem.

5.3 Forskningsspørsmål 3

På hvilken måte kan boliger med delte arealer bidra til mer bærekraftige boformer?

Boliger med delte arealer kan sees i flere ulike sammenhenger når det kommer til bærekraft. Boligprosjekter som tilbyr tilgang på fellesarealer kan gi økonomisk, sosiale og miljøvennlige effekter i samfunnet. I arbeidet med casene ble det gitt flere gode eksempler fra representantene på hvordan de delte arealene ga positive ringvirkninger både for det sosiale og det miljøvennlige aspektet ved en slik boform. Med utgangspunkt i utsagnet «*Den mest miljøvennlige kvadratmeteren er den man ikke bygger*» skal det videre diskuteres hvordan boliger med delte funksjoner kan gi miljøgevinster. De sosiale ringvirkningene av å bo i et bofellesskap skal diskuteres og de mulige økonomiske fordelene beboere kan få ved å bo i en enhet med tilgang til delte arealer.

5.3.1 Å bygge boliger med nok plass

Når det bygges boliger, er kvadratmeter noe de fleste er veldig opptatt av. Kvadratmeter er slik man ofte prissetter en enhet, basert på hvor mange kvadratmeter enheten har, kan en eiendomsmegler estimere hva enheten kan selges for i markedet. Politikere er opptatt av kvadratmeter, det ser man når det innføres krav til minstestørrelser og normer mot byggingen av småleiligheter. Utfordringen med minstestørrelser og fokus på kvadratmeter er at tallet sier lite om kvaliteten på boligen. En enhet kan ha 35 dårlig utnyttet kvadratmeter, eller den kan ha 20 godt utnyttet kvadratmeter, men siden prissetting og verdi ofte legges i hvor mange kvadratmeter en enhet har, vil den på 35 kvm verdsettes høyere fordi den er større. Et krav om minstestørrelser, som både Oslo har og Trondheim kommune holder på å innføre, gjør at det ikke tillates små enheter (Oslo kommune, u.å.) (Trondheim kommune, 2022d). En mindre enhet kan være av større verdi for noen som ikke trenger 30 eller 35 kvm å bo på, men på grunn av de politiske føringene vil det ikke utvikles boliger som er mindre fordi politikerne ikke godtar det.

Krav om minstestørrelser vil føre til at boligprisene starter på et for høyt nivå. Dersom boliger må være av en viss størrelse, betyr det også at kostnaden å bygge og dermed kjøpe dem vil være høyere enn for mindre enheter. Fra teorikapittelet ser vi at mangel på små leiligheter presser aleneboende ut av byene, fordi det ikke finnes leiligheter til under 3 millioner kroner. Dersom politikerne hadde åpnet opp for mindre enheter, i bytte mot tilgang på delte areal kunne man mest sannsynlig fått både flere inn i boligmarkedet og et mindre press i markedet for små leiligheter. Tanken er ikke at man skal bygge veldig små enheter, men heller bygge gode enheter som har nok plass uten at de har unødvendig mange kvadratmeter fordi en politisk norm krever det.

5.3.2 Å ha tilgang på delte funksjoner

Delte arealer kan fylle behov som ikke alltid er til stede. Tilgang på delte arealer kan fylle behov for plass som tidvis oppstår. Et godt eksempel på hvordan enheter med nok plass, med tilgang på delte arealer får merverdi er fra Vindmøllebakken. På besøk i Stavanger fortalte en av representantene at beboerne kan leie kjellerstuen, et litt større rom med et stort spisebord og et fullstendig kjøkken, dersom de vil arrangere private sammenkomster.

Videre forklarte representanten at det er ikke behov for å ha spisebord med plass til 12 mennesker i leiligheten sin hver dag, men når man da ønsker å arrangere en bursdagsmiddag eller bare samle storfamilien til søndagsmiddag kan man benytte kjellerstuen. Eksempelet belyser hvordan delte arealer gir merverdi for beboere og samtidig reduserer behovet for å ha for store privateide enheter i et boligprosjekt. Hvis 20 enheter deler på et slikt rom vil man også kunne spare jordklodens klimaavtrykk for 19 store spisebord, som alene kanskje ikke virker som så mye, men i et større bilde vil ressursbesparelsene delte arealer kan gi, ha en positiv effekt.

Et annet eksempel som viser hvordan delte fasiliteter, kan fylle behov er ved bruk av vaskeri. For å videreføre eksempelet ovenfor om tilgang på et større spisebord og kjøkken, kan man se for seg de samme 20 enhetene. Hvis hver enhet skulle hatt hver sin vaskemaskin, som opptar 1 kvm i hver enhet, ville boligprosjektet benyttet 20 kvm kun til vaskemaskiner. I tillegg til de 20 kvm som ikke kan brukes til noe annet, ville boligprosjektet også hatt 20 maskiner siden alle enhetene har sin egen. Dersom hver enhet ble redusert med en kvadratmeter, og dette arealet ble innlemmet som delt areal for alle, kunne beboerne hatt flere fasiliteter enn dersom alle skulle hatt sin egen vaskemaskin. Hvis beboerne kunne delt på eksempelvis fem vaskemaskiner ville de hatt 15 kvadratmeter til overs som de kunne brukt til noe annet. Det fem felles vaskemaskinene kunne også ha vært av bedre kvalitet enn privateide, som gjør at de mest sannsynlig varer lenger, som igjen vil redusere behovet for ressurser bundet i maskiner. Eksemplene med spisebord og vaskemaskin kan også tenkes om sofaer og andre større møbler i boliger. Man trenger kanskje ikke en sofa med plass til 8 mennesker i en leilighet der det bor 2, men av og til ønsker man å samle vennegjengen for å se en film og da kan det være greit å ha plass til flere. Tilgang på delte arealer kan da fylle dette behovet som tidvis oppstår.

Selv om noen kanskje er mer skeptiske til å dele, kan det tenkes at deling er fremtiden. Deling er mer bærekraftig enn å eie alt privat, både med tanke på miljø og økonomi. Tall fra OBOS Living Lab gir et tydelig eksempel på hvordan delte fasiliteter kan være økonomisk besparende for de som deler på funksjoner. OBOS sa at i deres nye prosjekt på Vollebekk selges 1 kvm bolig for rundt 112 000 kr. Det betyr at hvis 20 enheter skal betale 112 000 kr for hver sin kvadratmeter for å ha vaskemaskinen på, betaler de i sum over 2,2 millioner for å ha privateid vaskemaskin. Estimert på over 2,2 millioner er ikke inkludert selve maskinkostnaden, så den kommer i tillegg. Hvis disse enhetene kunne ha delt på 5 maskiner ville prisen blitt $\frac{1}{4}$ av summen, og hvis det hadde vært nok med 4 maskiner $\frac{1}{5}$ av summen.

Dette regneeksempelet viser hvordan delte fasiliteter, og mindre enheter kan redusere enhetskostnaden til en leilighet og dermed gi rimeligere boliger. Potensiell skepsis til å dele vaskemaskin med naboer kan forhåpentligvis reduseres ved presentasjon av økonomiske fordeler og gode bookingløsninger. En av nøklene til å dele på fasiliteter er mest sannsynlig å ha gode regler og organisering for bruk av de delte funksjonene.

5.3.3 Det økonomiske perspektivet

Boliger med tilgang på delte arealer kan potensielt bidra til sosial bærekraft. Dersom boliger med delte arealer kan åpne for at den privateide boligen kan bestå av færre kvadratmeter, kan det også føre til lavere kjøpspris. En lavere kjøpspris kan potensielt føre til at flere har mulighet til å komme seg inn i boligmarkedet. Dersom utbyggere kan utvikle og tilby boliger med færre kvadratmeter, men som har tilgang på delte arealer kan det potensielt få flere inn i boligmarkedet uten bruk av alternative kjøpsmodeller eller kausjonister. Det åpne markedet styres av tilbud og etterspørsel og hvis tilbudet ikke er i samsvar med etterspørselen bør man kanskje se på hvordan man kan få et bedre samsvar mellom disse.

Rekordpriser på veldig små leiligheter i Oslo (Wold mfl., 2022), viser at det er folk som er villige til å bo trangt for å komme seg inn i boligmarkedet. Disse boligene har ofte ikke tilgang på noe ekstra oppholdsareal, men siden det er leiligheter i eksisterende bygg og det ikke er lov å bygge små leiligheter lenger, blir det høy etterspørsel etter de minste og billigste objektene. Den høye etterspørselen fører til høy pris, og da ser man gjennom tall fra sykepleierindeksen at normalt lønnede nesten ikke har mulighet til å kjøpe boliger i de store byene i Norge.

De som ikke har råd til å kjøpe seg bolig blir henvist til leiemarkedet. Når man leier en bolig betaler man i teorien ned på noen andres boliglån, der de hadde nok penger til å få lån i banken for å kjøpe bolig. Dersom mange ikke har muligheten til å kjøpe sin egen bolig fordi boligprisene er for høye vil de ikke på samme måte kunne opparbeide seg kapital som de som eier en bolig. Dette øker classeskillet i Norge, mellom de som får boliglån og de som ikke får. Mindre boliger med delte arealer kan derfor være sosialt bærekraftig om det gjør at flere kan komme seg inn i boligmarkedet i dag. Hvis man eksempelvis kan kjøpe en enhet på 40 kvm som har tilgang på 70 kvm ekstra i delte arealer, og dette går an å selge på samme måte som en bolig uten delte arealer, kan det kanskje hjelpe flere inn i boligmarkedet.

Boliger med delte arealer kan både være et valg og en nødvendighet. For noen som ikke har råd til en enhet på den størrelsen de ønsker, kan kanskje boliger med delte arealer være et med oppnåelig alternativ. For andre som ønsker å bo mindre og eie færre eiendeler kan boliger med delte arealer være et godt alternativ der man kan få tilgang til goder uten å måtte eie dem selv. Noe av det viktigste kan være å sikre en god variasjon i størrelse hos de ulike enhetene som skal dele på arealet slik at man for eksempel unngår å lage rene studenthybler eller boliger kun med eldre som har flyttet fra en enebolig. I prosjekter med enheter til ulike prisnivå kan man anta at det naturlig vil bli en variert beboergruppe som kan velge å dele og å være sosiale dersom de ønsker det.

5.3.4 Å dele på utstyr

Noen ønsker å eie mindre privat. Ved å dele både på fasiliteter og utstyr kan man både ha mindre ting selv og man kan få tilgang til flere hjelpemidler enn man hadde selv. Både i Living Lab og i Vindmøllebakken er det avsatt plass til å låne utstyr av hverandre. Deling av ting er spesielt utbredt i Vindmøllebakken, der felleskjøkkenet bugner over av kjøkkenmaskiner, store kasseroller og andre kjøkkenredskaper beboerne har donert til fellesskapet. I verkstedet i Vindmøllebakken er det også masse forskjellige verktøy som beboerne kan benytte seg av. Fra kjøkkenet i Vindmøllebakken pekte representantene på at siden man kunne oppbevare store kjøkkenmaskiner og kasseroller i felleskjøkkenet, trengte de ikke å ha alt for mye skaplass i sine private enheter. Den store kasserollen man bruker en til to ganger i året til å koke fårrikål kunne eksempelvis stå i felleskjøkkenet slik at kasserollen også kunne brukes ved fellesmiddager i bofellesskapet. I verkstedet ble det fremhevet at det var ikke behov for å ha 20 privateide hammere, når man kunne ha 3-4 stk. i fellesverkstedet og heller låne derifra når man hadde behov for en hammer. Slike løsninger for deling av eiendeler vil også kunne redusere ressursforbruket til mange husholdninger. Hvis man tenker på hvor mange potensielt overfylte garasjer som finnes i Norge med hammere, og sager og driller som ble brukt i ett eller to prosjekter før det ble henvist til garasjen for å så bli glemt. Dersom delte arealer legger til rette for deling kan det også redusere behovet mange har for å eie ting privat som kan redusere miljøbelastningen og det økologiske fotavtrykket man etterlater seg.

5.3.5 Å bo i et bofellesskap

Boliger med delte arealer kan også bidra i et sosialt bærekraftperspektiv. Fra besøk hos de ulike prosjektene var det spesielt hos de i Vindmøllebakken og i OBOS Living Lab at de delte arealene ble brukt av beboerne for å skape et bofellesskap. I Vindmøllebakken hadde beboerne allerede før de flyttet inn begynt å danne grupper for å sosialisere, og siden Vindmøllebakken er et bofellesskap er sosialisering en viktig del av å bo der. I Vindmøllebakken hadde de laget grupper basert på interesser, og disse interessegruppene hadde også noe ansvar for området som passet best til gruppens interesser. Eksempelvis var kjøkkengjengen en gruppe som likte å lage mat, som kunne samles for å prøve nye retter sammen og som da hadde litt ekstra ansvar for å holde felleskjøkkenet ryddig. En annen gjeng var de som interesserte seg for planter, som brukte mye tid sammen i vinterhagen for å plante og stelle med plantene.

På besøk i Vindmøllebakken fortalte noen beboere at sosiale gjenger oppstod og forsvant, mens andre bestod over lengere tid. På besøk på dagtid var det en gjeng som kalte seg *Dagdriverne* som skulle møtes til felles lunsj. Dette var en gruppe pensjonister som pleide å henge sammen på dagtid i fellesarealene og spise lunsj sammen minst to ganger i uken. De organiserte innkjøp og tilstelning av mat, og betalte for sitt måltidet med appen. Beboerne som var til stede under lunsjen virket veldig fornøyde med å være i et bofellesskap. Her fikk de møte andre mennesker uten å gå ut av huset og kunne i fellesskap finne på ting. Dagdriverne bestod som sagt mest av eldre mennesker, men de snakket varmt om verdien av å ha barn boende i prosjektet og yngre voksne som både lagde litt liv og var interessante å omgås med. Barna som bor i Vindmøllebakken har eksempelvis okkupert et rom under en trapp, med puter og bøker, der de voksne har fått beskjed om at de ikke har adgang. Latteren satt løst da dagdriverne fortalte om dette. Det har også vært lite utskiftning i prosjektet siden innflytning, som kan bety at de som bor i Vindmøllebakken trives godt.

Også i Living Laben ble fellesarealene bruk av flere beboere som sosialiserte sammen dersom de ønsket det. OBOS organiserer også det sosiale fellesskapet gjennom en app der man kan invitere naboene til fredagspils eller film i fellesarealet. I Nærbyen ble det i mindre grad fortalt om at ulike beboere brukte fellesarealene for å sosialisere sammen, men dette kan ha sammenheng med at beboersammensetningen er noe yngre og at det i et utleieprosjekt vil være større utskiftning av leietakere enn i et kjøpeprosjekt. Det som er felles for Living Laben og Vindmøllebakken er fokuset på hvordan en sammensatt beboergruppe gir merverdi til bomiljøet.

Kombinasjonen av ulike aldre og husholdninger virker å være en av suksessfaktorene til at det sosiale aspektet av boliger med delte arealer fungerer. Å bo i boliger med tilgang på delte arealer kan med andre ord tilrettelegge for et mer sosialt liv dersom man ønsker det, og samtidig ha muligheten til å ikke delta sosialt om man ikke ønsker det. Muligheten til å velge er viktig.

Fra samtaler med boligutviklere i bransjen kom det frem at delte arealer er noe som vurderes innført i eksisterende prosjekter. Hos ulike aktører ble det fortalt om planer for å transformere eksisterende boligareal i boligprosjekter, og gjøre det om til delte arealer. Ved å transformere eksisterende prosjekter fjerner utviklerne boligareal for å gi beboere tilgang på mer fellesareal. Dette funnet kan indikere at delte arealer er nærmere å bli mer utbredt enn kanskje først antatt. Normalt sett snakkes det om delte arealer i nye boligprosjekter, men dersom eksisterende boligprosjekter også transformeres til boliger med tilgang til delte arealer kan det bety at delt areal blir mer utbredt i Norge. Dersom de delte arealene kan gi merverdi også i eksisterende prosjekter vil det også kunne bidra til mer bærekraftige boformer også i eksisterende bygningsmasse.

6. Konklusjon

Masteroppgaven har gjennom teori og empiri prøvd å svare på problemstillingen; «Kan småleiligheter med tilgang til delte arealer gi plass til flere i det åpne boligmarkedet?». I dette kapitlet presenteres og konkluderes det først rundt hvert forskningsspørsmål før oppgaven avslutningsvis forsøker å gi et svar på problemstillingen.

6.1 Forskningsspørsmål 1

Hvordan kan politiske føringer legge til rette for, eller det motsatte: hindre utvikling av boliger flere har råd til?

Dokumentstudiet har vist at det er ulike tilnærminger til politiske føringer for boliger med delte arealer. De to utvalgte kommunene foreslår to ulike løsninger på hvordan de kan legge politiske føringer for å oppmuntre til utvikling av boliger med delte arealer. Trondheim kommune foreslo 2 kvm delt areal per enhet i prosjekter på 20 eller flere enheter, mens Asker kommune foreslår 10% av det totale arealet av alle enhetene, men ikke mindre enn 5 kvm per enhet. Kommunene har også ulikt syn på hvor store enheter kan være. Trondheim kommune foreslo en minstestørrelse på 30 kvm, mens Asker kommune sier at de kan tillate enhetstørrelser ned mot 23 kvm i bytte mot at enhetene har tilgang til delte arealer. Videre stiller ikke Trondheim kommune krav til hvilke kvaliteter som skal sikres i fellesarealene, mens Asker kommune krever en rekke fasiliteter og funksjoner i de delte arealene.

Gjennom diskusjonen ser man at de forslagene to ulike kommuner har presentert både har positive og negative sider ved seg. Det positive ved forslagene er blant annet kravene som stilles til funksjoner de delte arealene bør ha og krav til størrelse på de delte arealene. Selv om kravene fra de to ulike kommunene er ulike, sikrer de likevel en størrelse på fellesarealer som kan anvendes til forskjellige ting. På den andre siden er kravene satt av kommunene lite fleksible og kan være fordyrende for prosjekter av en viss størrelse. Trondheim kommune kan eksempelvis ende opp med mange prosjektforslag på 19 enheter fordi hvis det planlegges 20 enheter vil prosjektet bli påvirket av de nye kravene til fellesareal. Et prosentvis krav til delte arealer kan være en bedre løsning enn å kreve et visst antall kvadratmeter per boenhet. En prosentandel av det totale boarealet i et prosjekt vil gi en mer forholdsmessig riktig størrelse på de delte arealene, sammenlignet med et fastsatt tall per enhet.

Politiske føringer kan både tilrettelegge for og hindre utvikling av boliger flere har råd til. Det største hinderet for utvikling av boliger flere har råd til kan være kravet om minstestørrelser. Ved å heller åpne for mindre enheter, i bytte mot tilgang på delte arealer slik som Asker kommune foreslår, kan politiske føringer fortsatt sikre gode boliger, men til en pris og en størrelse flere har råd til. De politiske føringene legger til rette for hvordan boligutviklere kan skape prosjekter og bygge boliger for innbyggerne i en kommune. Dersom de politiske retningslinjene åpner opp for at utviklerne kan bygge boliger som passer etterspørselen hos innbyggerne bedre, kan potensielt flere ha råd til en bolig.

6.2 Forsknings spørsmål 2

Hvilke fellestrekk finnes i fellesfunksjonene, eksisterende boligprosjekter med delte arealer, tilbyr?

Basert på funnene fra de ulike caseprosjektene og diskusjonen rundt dem skiller noen fellesfasiliteter seg ut som fellestrekk. De tre ulike caseprosjektene har alle noen likhetstrekk når det kommer til hvilke fasiliteter de tilbyr i delte arealene. Felleskjøkken, vaskeri, disponible rom som kan brukes som allrom, opparbeidet uteområde, takterrasse og toaletter i tilknytning til de delte arealene er de fasiliteter som virker å være felles i flere eksisterende prosjekter i dag. Felleskjøkken der beboere kan møtes for å lage mat sammen, eller om en beboer bare trenger mer plass til å lage et større måltid virker å være en fasilitet som utbyggere har fokus på når de lager boligprosjekter med delte arealer. Videre er vaskeri en fellesfaktor i casene, med ulike utformingsløsninger og bookingsystem. Takterrasse og opparbeidet uteareal på bakkeplan, samt toaletter i tilknytning til de delte arealene er også et fellestrekk blant caseprosjektene. De overnevnte fasitlistene er relativt likt utformet for samme funksjon, mens allrommet løses på ulike vis i de ulike prosjektene. Living Laben har to store rom som kan deles opp i mindre rom og ommøbleres etter behov, Nærbyen har flere separerte rom som har en bestemt funksjon, og Vindmøllebakken har flere rom som har den samme funksjonen som allrom.

For videre utvikling av kommersielle konsepter med delte arealer kan det være at noen fasiliteter kan vurderes. Siden to av caseprosjektene er utleieboliger er det naturlig å tenke at de ikke på samme måte som kjøpte enheter har behov for tilgang til gjesteleiligheter. Det kan derfor antydes at tilgang på gjesteleilighet bør inn i et kommersielt prosjekt, slik som i Vindmøllebakken.

Videre kan det være at Vindmøllebakken egentlig har for mye delt areal i forhold til hvor mange enheter som deler på det delte arealet og deres faktiske behov. Eksempelvis er det kanskje ikke nødvendig med to større kjøkken, men at det hadde holdt med ett. Videre kan større fleksibilitet i arealer være nyttig hvis man ser på Nærbyen og Vindmøllebakken. Det er lite fleksibilitet i vegger og soner i disse prosjektene, som betyr at rommene må brukes som de står og man ikke kan justere størrelsen på etter behov. Dersom man i delte arealer hadde mulighet til å flytte på vegger og møblement etter behov kan man kanskje oppnå like høy grad av merverdi på færre kvadratmeter, som i større, mindre fleksible delte arealer.

6.3 Forskningsspørsmål 3

På hvilken måte kan boliger med delte arealer bidra til mer bærekraftige boformer?

Boliger med delte arealer kan bidra både i et miljø-, sosialt og økonomisk bærekraftig perspektiv. Fra et miljøperspektiv kan tilgang på delte arealer føre til at man trenger mindre privateid boareal som vil være ressursreducerende. På samme måte hvis boligprosjekter legger til rette for deling, felles funksjoner og fasiliteter kan flere benytte de samme ressursene uten at man trenger like mange ressurser som om man skulle eid alt privat. Dersom deling både av areal og av hjelpemidler og utstyr blir mer utbredt kan det økologiske fotavtrykket bli mindre og forhåpentligvis hjelpe miljøet.

Fra et økonomisk perspektiv kan de delte arealene potensielt redusere behovet for boareal. Hvis flere mennesker trenger mindre plass enn det de bruker i dag, fordi de har tilgang på ekstra fasiliteter utenfor sin egen bolig, kan man få mer igjen for de samme ressursene. Hvis man eier mindre, vil man ha mindre behov for oppbevaring og da kan kvadratmeterne som tidligere har blitt brukt til oppbevaring bli brukt til bolig for flere. Et redusert behov for boareal vil også kunne senke prisen det koster å kjøpe seg en boenhet som kan gjøre det mer sosialt bærekraftig. Med tilgang på delte arealer vil forhåpentligvis flere ha råd til en bolig. For å redusere kjøpsprisen på boligene, må enhetene reduseres i størrelse og ikke være større enn nødvendig. Delte arealer kan da tilføre merverdi til boligen og unngå dårlig utnyttede løsninger.

Det siste aspektet boliger med delte arealer kan hjelpe på er et sosialt nivå. I boliger med delte arealer kan man i større grad møte og snakke med naboen på nøytral felles grunn. Dersom man ikke ønsker å be noen inn i sin enhet kan man si hei ved postkassen, i vaskeriet eller invitere til noe i fellesarealet. Delte arealer kan senke terskelen for å komme i prat med noen

man bor i nærheten av og gi flere et sosialt nettverk i de nærmeste omgivelsene dersom de ønsker det. Boliger med delte arealer trenger ikke å være bofellesskap, men kan tilrettelegge for at beboerne kan skape sosiale fellesskap dersom de ønsker det.

Boliger med delte arealer kan bidra til mer bærekraftige boformer. Småleiligheter som har tilgang på ekstra funksjoner og fasiliteter utenfor det privateide arealet kan både i et økonomisk-, miljø- og sosialt- aspekt gi mer bærekraftige boformer i fremtiden. Man kan spare miljøet ved å bygge færre kvadratmeter, eller bedre utnytte de kvadratmeterne som bygges og forhåpentligvis redusere kostnadene ved enheter ved å bygge småleiligheter som får merverdi av delte arealer. Det sosiale aspektet kan også være gunstig for folk med lite nettverk, nye i en by eller enslige som ønsker seg et fellesskap. De delte arealene kan tilrettelegge for sosialisering uten at boligene med fellesareal trenger å være kategorisert som et bofellesskap.

6.4 Problemstilling

Kan småleiligheter med tilgang til delte arealer gi plass til flere i det åpne boligmarkedet?

Opgaven har gjennom de ulike forskningsspørsmålene prøvd å finne svar på problemstillingen. Så da gjenstår spørsmålet *kan småleiligheter med tilgang til delte arealer gi plass til flere i det åpne boligmarkedet?* Det korte svaret, er at mest sannsynlig vil boliger med delte arealer kunne gi rom for flere i det åpne markedet. Det litt lengere svaret er at det er mange faktorer som har innvirkning på om boliger med delte arealer kan gi plass til flere i det åpne boligmarkedet.

Politiske føringer kan i stor grad være til hinder for boligutvikling befolkningen har råd til. Empirikapittelet avdekket flere politiske føringer som kan gi ulike konsekvenser for utviklingen av boliger i henholdsvis Trondheim og Asker kommune. Krav om minstestørrelser og størrelser på delt areal er blant annet to av hindringene som kom frem i dokumentstudiene. Krav til minstestørrelser har gjennomgående vært lite begrunnet fra kommunenes side og dersom kravene innføres kan det få konsekvenser for at mindre boliger ikke blir bygget. For at småleiligheter med tilgang på delte arealer skal kunne gi plass til flere i det åpne boligmarkedet må det politiske endringer til. Politiske holdninger som ønsker store leiligheter, kan være til hinder for mange unge som vil inn i boligmarkedet. Småleiligheter og delte arealer trenger godt gjennomtenkte politiske føringer som kan gi rammer til

boligutviklere slik at det kan bygges boliger flere har råd til, uten at det går på bekostning av kvaliteten bare på bekostning av antall kvadratmeter privateid bolig.

Det er et miljømessig perspektiv som også er viktig å tenke på når det kommer til småleiligheter med delte arealer og dets potensial til å gi flere plass i boligmarkedet. Småleiligheter kan redusere behovet for antall bygde kvadratmeter ved å sikre effektive gode boliger som ikke har unødvendig mange kvadratmeter. Dersom man gjennom småleiligheter kan redusere behovet for privat areal og heller tilby tilgang på delt areal, kan man spare naturressurser og klimaavtrykket. Hvis man fjerner 2 kvm fra 50 enheter i et kompleks, ender man opp med 100 kvm delt areal. Men så er det ikke sikkert at 50 enheter trenger 100 kvm delt areal og da kan man enten utnytte det resterende arealet til enda en enhet eller ikke bygge det for å spare miljømessig fotavtrykk. Ved å enten utnytte det bygde arealet bedre eller ikke bygge vil småleiligheter med delt areal også kunne bidra til en mer miljømessig bærekraftig utvikling.

En annet viktig faktor for småleiligheters mulighet til å gi plass til flere i boligmarkedet er det økonomiske. Funn i oppgaven viser at en av de største barrierene for boliger med delte arealer er privatpersoners investeringsvilje. Usikkerhet rundt hvorvidt en mindre enhet med tilgang på delt areal kan selges ble pekt på som en av de største utfordringene. Men i det ene caseprosjektet er det gjennomført et salg siden innflytting, der markedsverdien på boligen hadde gått opp siden den første eieren kjøpte enheten av utbygger. Prisøkningen på enheten i Stavanger kan indikere at det er et marked for boliger med delte arealer og at enhetene på lik linje med ordinære leiligheter stiger over tid. Småleiligheter med delte areal som bygges i færre antall kvadratmeter bør kunne gi lavere utsalgspris enn ordinære enheter. I dag vurderes pris på boliger ofte ut ifra antall kvadratmeter og hvilke funksjoner enhetene har. Dersom småleiligheter med tilgang til delt areal skal kunne gi et tilbud til flere, er det derfor viktig at de evner å utvikles med lavere utsalgspris enn ordinære leiligheter. Men på grunn av at boligheter ofte pris-settes på størrelse og funksjoner bør småleiligheter med delt areal mest sannsynlig kunne bygges og selges til en lavere pris, slik at flere har råd til å kjøpe dem.

Formuleringen «*gi plass*» bør kanskje omformuleres til «*gi et tilbud*». Problemet til mange unge i dag er at mangelen på småleiligheter øker prisene på de eksisterende småenhetene. Mangel på småleiligheter kan nok gjøre det vanskeligere for mange å komme seg inn på boligmarkedet. Ved å utvikle flere småleiligheter kan man gi et tilbud til flere som ønsker å komme seg inn i boligmarkedet. Gjennom å gi et tilbud til flere kan man på den måten lage plass til flere i boligmarkedet. I og med at det er store økonomiske fordeler med å eie bolig i

Norge, og at det er i bolig majoriteten av befolkningen har sin formue bør det være av nasjonal interesse å få flest mulig inn i boligmarkedet. Fra empirien og diskusjonen har man sett at det er flere politiske føringer som hindrer boligutviklere i å bygge boliger som flere har råd til. Politiske føringer som tilrettelegger for en boligutvikling befolkningen har råd til å kjøpe, kan med andre ord gi et tilbud til flere slik at kan få muligheten til å kjøpe seg en egen bolig.

Oppsummert kan man basert på funnene i oppgaven si at boliger med delte arealer mest sannsynlig kan bidra til å gi plass til flere i det åpne boligmarkedet. Boligutvikling av enheter som flere har råd til kan gi et tilbud til flere om å kjøpe sin egen boligenhet. Hvis de politiske føringene åpner for bygging av mindre leiligheter, gitt at de har tilgang på fellesfunksjoner og delt areal, kan boligutviklere bygge flere mindre enheter til en lavere utsalgspris enn dersom krav om for store minstestørrelser opprettholdes. En annen faktor er at boliger med delte arealer bør kunne selges som ordinære boliger i det åpne markedet slik at folk tørr å kjøpe mindre enheter. I et tenkt scenario der de politiske føringene og de økonomiske barrierene åpner for småleiligheter med delte arealer kan mest sannsynlig dette bidra til å gi flere plass i det åpne boligmarkedet.

7. Avsluttende refleksjon

Dette kapittelet gir refleksjoner over oppgavens arbeid og forslag til videre forskning innen oppgavens tematikk. Kritikken til oppgaven reflekterer rundt hva som kunne vært gjort annerledes eller bedre. I delkapittelet som handler om læringsutbytte reflekteres det rundt erfaringer og tanker som er gjort opp etter endt arbeid med masteroppgaven. Avslutningsvis listes det opp en rekke ulike forslag til temaer det kan være interessant å forske mer på.

7.1 Kritikk

I etterkant av arbeidet med masteroppgaven er det noen aspekter ved oppgaven som kunne blitt gjort annerledes. Oppgavens tema, boliger med delte arealer, har vært omfattende å jobbe med og forskningsområdet som jeg har sett på skulle gjerne vært større om tiden hadde tillatt det.

Oppgaven kunne sett på flere boligprosjekter med delte arealer enn de tre utvalgte.

Utvelgelsesprosessen av de tre caseprosjektene kunne også vært grundigere, men de valgte prosjektene vurderes likevel til å være representative for tematikken. Det kunne ha vært interessant å sett på flere caseprosjekter i tillegg til de utvalgte oppgaven har tatt for seg.

Videre kunne man også valgt boligprosjekter i samme by, for å holde seg til en lokasjon, men jeg mener at å se på ulike prosjekter i ulike byer gir et mer helhetlig bilde for Norge i dag.

Å se til utlandet for å sammenligne med Norge kunne vært interessant. Oppgaven har vært fokusert på Norge, og eksisterende prosjekter med delte arealer uten å se til utlandet.

Informasjon om hvordan andre land tilbyr alternative boligtyper kunne gitt mer innsikt i hvordan mennesker bor og kanskje gitt verdi til forskningen om Norge.

Avslutningsvis har metodene fungert godt til formålet. En justering som jeg ville gjennomført dersom jeg skulle skrevet masteroppgaven på nytt, er å gjennomføre mer formelle intervju med lydopptak av informantene. Metoden med uformelle samtaler og notering underveis viste seg i bearbeidingen av stoffet å være noe mangelfull. De uformelle samtalene fløt godt, men på grunn av notering kan det være at gode poeng ikke kom godt nok frem. Avveiningen i forkant av intervjuene var at notater var godt nok, men i retrospekt ville jeg nok ha tatt lydopptak for å sikre at all informasjonen fra informantene kom godt frem.

7.2 Læringsutbytte

Arbeidet med oppgaven har gitt dypere innsikt i et tema som tidligere ikke har vært forsket så mye på. Boliger med delte arealer og politiske holdninger til temaet har vært spennende å forske på. Jeg har sett at ulike politiske holdninger potensielt kan gi ringvirkninger som kanskje ikke er vurdert nøye nok før de innføres, og at det er større potensial i småleiligheter enn først antatt. Jeg har lært at boligutviklere er mer innovative enn det jeg har trodd og at selv om bransjen beveger seg sakte, er viljen til å tilpasse fremtidens behov stor. Fra arbeidet tror jeg også at samarbeid mellom kommuner og utbyggere i større grad enn i dag, vil kunne gi gode effekter for innbyggerne og boligtilbudet rundt om i landet.

Fra arbeidet gjennom semesteret har jeg fått stor respekt for innsatsen og arbeidsmengden som kreves for å skrive en mastergrad. Samtidig som det har vært krevende har det også vært veldig givende å fordype seg i et selvvalgt tema som interesserer meg og jeg har stor tro på at vil være relevant i fremtiden.

7.3 Videre forskning

Basert på arbeidet med denne masteroppgaven foreslås det videre forskning innen følgende tematikk;

- En studie som prøver å finne et krysningspunkt mellom enhetsstørrelse og behov for delt areal.
- Kartlegging og forskning på minstestørrelser av boliger, både med og uten delt areal.
- Studie som ser på hvordan man verdi-setter enheter med delte arealer, og hvordan dette kan selges og re-selges i det åpne markedet.
- Undersøkelser som ser på boliger med delte arealer fra et kundeperspektiv og betalingsviljen for slike enheter.
- En studie som ser på hvordan boliger med delte arealer og bofellesskap fungerer eller er utbredt i Europa.

Referanseliste

Alsberg, O. (2020) *Kamp om små leiligheter i Oslo: - Kommunen gjør unges boligdrøm vanskeligere enn nødvendig*. E24.no. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/g7gJQJ/kamp-om-smaa-leiligheter-i-oslo-kommunen-gjoer-unges-boligdroem-vanskeligere-enn-noedvendig> (Hentet: 19.04.23).

Asker kommune. (2021) *Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplanens Arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra: https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0181/21&c=200200212#result&t_dtq=true (Hentet: 30.03.23).

Asker kommune. (2022a) *Retningslinjer Kommuneplanens Arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/revidert-dokumenter-etter-08.02.22/tillegg-1-til-bestemmelsene---retningslinjer-revidert-08.02.22.pdf> (Hentet: 30.03.23).

Asker kommune. (2022b). *Bestemmelser Kommuneplanens Arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/revidert-dokumenter-etter-08.02.22/bestemmelser-til-kommuneplanens-arealdel-revidert-08.02.22.pdf> (Hentet: 30.03.23).

Asker kommune. (2023a) *Bestemmelser Kommuneplanens Arealdel 2023-2035*. Tilgjengelig fra: https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/kommuneplanens-arealdel-til-ny-1.-gangs-behandling-3.3.23/endringer-10.03.23/endringer-17.03.23/3_bestemmelser_24_02_2023-korrigert-av-asker-formannskap-14.03.2023-.pdf (Hentet: 30.03.23).

Asker kommune. (2023b) *Kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020--2032/kommuneplanens-arealdel/> (Hentet: 30.03.23).

Asker kommune. (2023c) *Retningslinjer Kommuneplanens Arealdel 2023-2035*. Tilgjengelig fra: https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/kommuneplanens-arealdel-til-ny-1.-gangs-behandling-3.3.23/endringer-10.03.23/endringer-17.03.23/3a_retningslinjer_24_2_2023.pdf (Hentet: 30.03.23).

- Asker kommune. (2023d) *Ny 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020--2032/kommuneplanens-arealdel/kommuneplanens-arealdel-til-ny-1.-gangs-behandling/> (Hentet: 30.03.23).
- Aurstad, B. (2019) *Typiske årsaker som hindrer utvikling av eiendom avsatt til bebyggelse i kommuneplanens arealdel*. Masteroppgave. NTNU.
- Bratbergsengen, M.S. (2022) *Billigere boligbygging*. Oppgave i teori og metode AAR4878. NTNU Trondheim.
- Britannica, T. Editors of Encyclopedia (2023). supply and demand. Encyclopedia Britannica. Tilgjengelig fra: <https://www.britannica.com/money/topic/supply-and-demand> (Hentet 02.06.23).
- Bui, Y. (2019) *How to write a master's thesis*. 3.utg. Los Angeles: SAGE.
- Butenschøn, P. (2020) *Urbanisering*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/urbanisering> (Hentet: 22.03.23).
- Dokka, Å. G. (2018) *Halvparten av unge boligkjøpere får foreldrehjelp*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/halvparten-av-unge-boligkjopere-far-foreldrehjelp> (Hentet: 26.11.22).
- Forente Nasjoner. (2021) *Befolkning, migrasjon og urbanisering*. Tilgjengelig fra <https://www.fn.no/tema/fattigdom/befolkning> (Hentet: 26.11.22).
- Grønmo, S. (2021) *Samfunnsvitenskap*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/forskningsmetode_-_samfunnsvitenskap (Hentet: 09.03.23).
- Grønmo, S. (2016) *Samfunnsvitenskapelig metoder*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Grønmo, S. (2020) *Kvalitativ metode*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/kvalitativ_metode (Hentet: 26.11.22).
- Halvorsen, E. (2019) *Vi bruker boligen som sparegris*. Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/vi-bruker-boligen-som-sparegris> (Hentet: 27.11.22).

Henriksen, A. (2017) *Stadig flere bor alene. Likevel bygges det ikke for at folk skal gjøre det.* Stavanger Aftenblad. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenbladet.no/innenriks/i/OVR8k/stadig-flere-bor-alene-likevel-bygges-det-ikke-for-at-folk-skal-gjoere-det> (Hentet: 22.03.23).

Jacobsen, D.I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode.* 3. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Jacobsen, D.I. (2022) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode.* 4. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

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

Larsen, A.K. (2017) *En enklere metode: veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode.* 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Lorch-Falch, S. Tomter, L. (2023) *Full boligbrems: OBOS har usolgte boliger for 13 milliarder.* NRK. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/norge/full-boligbrems_-obos-har-usolgte-boliger-for-13-milliarder-1.16257871 (Hentet: 23.05.23).

Marschhäuser, S. H. (2015) *Seks grunner til at du bør eie bolig.* Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/bolig/i/6j4ba8/seks-grunner-til-at-du-boer-eie-bolig> (Hentet: 26.11.22).

Mathisen, M. (2023) *Bolig for én, takk!* NRK. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/rogaland/lettere-a-kjope-bolig-som-to_-men-det-er-mulig-for-en_-mener-ekspertene-1.16317658 (Hentet: 22.03.23).

Mausest, S. (2023) *Antall førstegangskjøpere går ned i Trondheim.* MN24. Tilgjengelig fra <https://www.mn24.no/nyheter/i/xg5jgp/antall-foerstegangskjoepere-gaar-ned-i-trondheim> (Hentet: 22.03.23).

Moe, K. og Gunnarsjaa, A. (2022) *Bofellesskap.* Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/bofellesskap> (Hentet: 10.05.23).

Nilsen, J. B. og Pedersen, L. (2021) *Frustrert over boligprisene: - Det virker umulig.* E24.no. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/privatoekonomi/i/gWIBkk/frustrert-over-boligprisene-det-virker-umulig> (Hentet: 26.11.22).

Nilstun, C. (2021). *Fasilitet*. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fasilitet> (Hentet: 10.05.23).

Nordr. (u.å.) *Leie-til-eie*. Tilgjengelig fra: <https://www.nordr.com/no/leie-til-eie> (Hentet: 25.11.2022).

Normann, T.M. (2017) *Hvordan måle boutgiftsbelastning?* Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/attachment/291690?ts=159b1b0eb98> (Hentet 29.05.23).

NTB. (2023) *Færre nordmenn får til å kjøpe sin første bolig*. MN24. Tilgjengelig fra: <https://www.mn24.no/nyheter/i/3EBa7d/faerre-faar-til-aa-kjoepe-sin-foerste-bolig> (Hentet: 22.03.23).

Nysæther, M.H. (2016) *Boligkvalitet i småleiligheter*. Masteroppgave. NTNU.

OBOS. (u.å. a) *OBOS Bostart*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/> (Hentet: 25.11.2022).

OBOS. (u.å. b) *OBOS Deleie*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-deleie/> (Hentet: 25.11.2022).

Oslo kommune. (u.å.) *Kommunale normer i plan- og byggesaksbehandlingen*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-normer-og-veiledere/kommunale-normer/#gref> (Hentet: 22.03.23).

Pedersen, R. (2023) *Renteutgifter*. Dine Penger. Tilgjengelig fra: <https://www.smartepenger.no/skatt/642-renteutgifter> (Hentet: 26.04.23).

Prosser, S. (2020) *Den tredje boligsektor: Hva kan det bli, og hvorfor vi trenger det*. Oslo: Universitetsforlaget. Tilgjengelig fra <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06#sec-2> (Hentet: 25.11.2022).

Relationship of price to supply and demand (2023) [Bilde]. Tilgjengelig fra: <https://www.britannica.com/money/topic/supply-and-demand#/media/1/574643/70299> (Hentet 02.06.23).

Revold, M. K. og Arnesen P.K. (2021) *Andelen leietakere øker*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket> (Hentet: 26.11.22).

- Revoll, M.K. og With, M.L. (2022) *Leietakere mindre fornøyd med livet*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet> (Hentet: 26.11.22).
- Revoll, M.K. Sandvik, L. og With, M.L. (2018) *Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper*. (2018/13) Oslo: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/346817?_ts=162d8bb3be0 (Hentet: 26.11.22).
- Statistisk sentralbyrå. (2022a) Familier og husholdninger. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger> (Hentet: 25.04.2023).
- Statistisk sentralbyrå. (2022b) *Statistikk – boforhold registrerbart*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert> (Hentet: 26.11.22).
- Sørlien, K. (2022) *1 av 5 bor alene*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/1-av-5-bor-alene> (Hentet: 22.03.23).
- Tangen, E. (2022) *En sykepleier kan kjøpe 1 av 100 boliger i Oslo*. E24.no. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/1Og64q/en-sykepleier-kan-kjoepe-1-av-100-boliger-i-oslo> (Hentet: 26.11.22).
- Thomas, M. J. (2022) *Innvandring vil sørge for befolkningsvekst fra 2050*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivinger/statistikk/nasjonale-befolkningsframskrivinger/artikler/innvandring-vil-sorge-for-befolkningsvekst-fra-2050> (Hentet: 26.11.22).
- Tjora, A. (2021) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4. utgave. Oslo: Gyldendal akademisk.
- TOBB (u.å.) *Leie før eie*. Tilgjengelig fra: <https://tobb.no/for-deg/leie-for-eie-modellen> (Hentet: 25.11.2022).

Trondheim kommune. (2018) *Stedsanalyse Trondheim sentrum (2018)*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/framtidsbilder-trondheim-sentrum-2050-med-sentrumsstrategi-1739874/vedlegg-5_stedsanalyse-trondheim-sentrum-2018.pdf (Hentet: 02.06.23).

Trondheim kommune. (2022a) *Kommuneplanens arealdel 2022-2034, beskrivelse av vedtatte endringer i høringsforslaget etter bygningsrådet 18.10.2022*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2022/kommuneplanens-arealdel-2022-2034/beskrivelse-av-vedtatte-endringer-i-horingsforslaget-etter-bygningsradet-18.10.22.pdf (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2022b) Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, datert 22.09.22. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.trondheim.kommune.no/motekalender/motedag/50017721> (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2022c) *Saksprotokoll – Kommuneplanens arealdel KPA – førstegangsbehandling og offentlig ettersyn*. Tilgjengelig fra: https://drive.google.com/file/d/1nW_KtDAqy0nNWlE-rlViXJJj7Lugoxb0/view (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2022d) *Bestemmelser og retningslinjer, Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Høringsforslag november 2022*. Tilgjengelig fra: https://drive.google.com/file/d/19k-5PNJT14bfvMh_I6yb7pKQdPnutxQU/view (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2023a) *Kommunal bolig*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/tema/sosiale-tjenester/bolig-med-tjenester/kommunal-bolig/#hva_er_kommunal_bolig (Hentet: 22.03.23).

Trondheim kommune. (2023b) *Detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, r20210010, offentlig ettersyn*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2023/granasvegen-1-3-og-9-detaljregulering-r20210010/3.-planbeskrivelse.pdf (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2023c) *Saksprotokoll - Detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, r20210010, offentlig ettersyn*. Tilgjengelig fra:

https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2023/granasvegen-1-3-og-9-detaljregulering-r20210010/saksprotokoll.pdf (Hentet: 28.03.23).

Trondheim kommune. (2023d) *Sluttbehandling, Bestemmelser og retningslinjer KPA 2022-2034*. Tilgjengelig fra:

<https://drive.google.com/file/d/12vivhqdsn3bEkWIAzub27lf9JvvZRnNd/view> (Hentet 05.06.23).

Trondheim kommune. (u.å.). *Ny arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen#h.e1b718mbh66j> (Hentet: 28.03.23).

United Nations (2022). *World population Prospects 2022*. (UN DESA/POP/2021/TR/NO. 3)

Tilgjengelig fra:

https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/wpp2022_summary_of_results.pdf (Hentet: 26.11.22).

Utdanningsdirektoratet (u.å.) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra:

<https://www.udir.no/laring-og-trivsel/rammeplan-for-barnehagen/verdigrunnlag/barekraftig-utvikling/> (Hentet: 22.05.23).

Utlånsforskriften. (2020) *Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis*. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648?q=utl%C3%A5n> (Hentet: 25.11.2022).

Wig, K. (2021) *Hun fikk rett om boligprisene i Corona-året 2020. Nå går hun mot ekspertflokket igjen*. E24.no Tilgjengelig fra: <https://e24.no/privatoekonomi/i/M366j0/hun-fikk-rett-om-boligprisene-i-corona-aaret-2020-naa-gaar-hun-mot-ekspertflokket-igjen> (Hentet: 27.11.2022).

Wold, L.M.H. mfl. (2022) *Leilighet på 13 kvadratmeter i Oslo solgt for over 2,5 millioner kroner*. NRK. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/osloogviken/13-kvadratmeter-leilighet-i-oslo-solgt-for-2_5-millioner-kroner-1.15937757 (Hentet: 28.04.2023).

Zawadzka Persvold, A. (2022) *funksjon – virksomhet*. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra:

https://snl.no/funksjon_-_virksomhet (Hentet: 10.05.23).

