



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn

Boligfortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen

Housing densification in existing housing
cooperatives in Groruddalen

Hans Haugerud Brenni & Jonas Solheimsnes

Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven er den avsluttende avhandlingen for et toårig masterstudium i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, NMBU. Oppgaven er utarbeidet våren 2022 og tilsvarer 30 studiepoeng.

Oppgaven vurderer om det er gjennomførbart for kommersielle aktører å utnytte et boligfortettingspotensiale i eksisterende borettslag i regionen Groruddalen i Oslo kommune. Fortettingsmodellen er interessant for boligutviklingen i Oslo og kan bidra med betydelig boligarealer og verdier for regionen. En slik type fortetting vil kunne gi andelseiere muligheten til å ta del i verdiskapningen innen eiendomsutvikling, og bidra med inntekter som kan være med å finansiere vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter på eksisterende bebyggelse. Det har vært sentralt å finne ut om boligfortetting i borettslagene i studien er kommersielt gjennomførbart med dagens forutsetninger. Studien kan være interessant for borettslag, kommersielle eiendomsutviklere, planmyndigheter, politikere og andre aktører med interesse for boligutvikling i Oslo.

Det er viktig for oppgaveforfatterne å rette en stor takk til alle informanter som har bidratt i denne studien. Det være seg borettslagene, kommersielle utbyggere, politikere og planmyndigheter. Uten gode informanter ville oppgaven stått igjen uten verdi. Avslutningsvis må vi rette oppmerksomhet til veileder Knut Boge, førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn ved NMBU. En solid sparringspartner med gode resonnementer og tydelige tilbakemeldinger.

Hans Haugerud Brenni & Jonas Solheimsnes

Oslo, 13. mai 2022

Sammendrag

Denne oppgaven søker å svare på følgende problemstillinger:

Hvordan kan ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?

og

Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?

Det er et behov for flere boliger i Oslo, og et underskudd i tilførselen av nye boliger. Store utbyggingsområder nærmer seg ferdig utbygget, og det er nødvendig å finne nye arealer som egner seg for boligbygging. I Groruddalen finnes det mange borettslag, med store utearealer og parkeringsområder. En boligfortetting på disse arealene kan bidra til å løse deler av dagens etterspørsel etter boliger, og samtidig gi borettslagene store inntekter. I tidligere forskning er det tatt utgangspunkt i at fortetting skal gjennomføres av borettslagene selv, og det er kartlagt store utfordringer rundt dette. Denne oppgaven tar derfor utgangspunkt i at en slik fortetting gjennomføres av profesjonelle utviklere og har som mål å teste om dette er en kommersielt bærekraftig modell.

Gjennom seks forskningsspørsmål forsøker denne oppgaven å belyse problemstillingene. Det er gjennomført et casestudie med syv borettslag i Groruddalen som undersøkelsesenheter. Det er utført intervjuer med styreledere og styremedlemmer i alle borettslagene, i tillegg til intervjuer med tre eiendomsutviklere, plan- og bygningsetaten og byutviklingsutvalget.

Studien viser at holdningen til fortetting er negativ hos borettslagene, men positiv hos både utviklerne, kommunen og politikere. Det fremkommer en tydelig misoppfatning blant informantene fra borettslagene om hva fortetting innebærer, hvor studien viser klare behov for god informasjon til borettslagene i forkant av en slik prosess. Med fortetting på parkeringsarealer som premiss, estimerte salgspriser og kommunens egne tall for utnyttelse, indikerer studien en gjennomførbarhet i flertallet av borettslagene. Studien konkluderer med at boligfortetting i de syv borettslagene kan bidra til å dekke 25 % av det årlige behovet for nye boliger i Oslo. Dette uten store inngripende tiltak som vil påvirke dagens boligkvalitet i særlig grad.

Abstract

This thesis aims to investigate how unbuilt land in housing cooperatives in Groruddalen can contribute to meeting the housing needs of Oslo, and how professional housing developers can use this opportunity for profitable business.

There is a housing need in Oslo, and the supply of new homes is too low. Areas used for housing development in Oslo are almost fully developed and there is a need to look for new areas to build. In Groruddalen there are many housing cooperatives with big areas used as outdoor spaces and parking. Densification on this unused land can contribute to the need for housing and at the same time result in major incomes for the housing cooperatives. Earlier studies are based on this densification being done by the housing cooperatives themselves, leading to several challenges. This thesis aims to study how this process can be controlled by professional real estate developers.

We aim to shed light on these mentioned issues by posing six research questions. A case study consisting of seven housing cooperatives in Groruddalen has been completed. Interviews have been conducted with board leaders and board members from these housing cooperatives, as well as interviews with real estate developers, the municipality and politicians.

We find that the attitudes regarding densification are mostly negative among the housing cooperatives, but positive among the real estate developers, the municipality and politicians. There is a clear misconception among housing cooperative informants regarding what densification would actually mean for them, and the study reveals a need for providing sufficient information early on. With the premises of developing the parking areas, estimated selling prices and values from spatial planning, the study indicates feasibility in the majority of the housing cooperatives. The study concludes that densification in the seven housing cooperatives can contribute about 25 % of the yearly housing need in Oslo, and this without major intrusive measures affecting today's quality of living.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
FIGURLISTE	VI
TABELLISTE	VII
1. INNLEDNING	1
1.1 HVORFOR STUDERE FORTETTING?	1
1.2 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSPØRSMÅL	3
1.3 AVGRENSNING	4
1.4 TEORETISK BAKGRUNN	5
1.4.1 Eiendomsmarkedet	5
1.4.2 Eiendomsutviklingsprosessen	8
1.5 OPPGAVENS VIDERE STRUKTUR	11
2. TEORI	12
2.1 URBAN ECONOMICS	12
2.1.1 Lokaliseringsteori	12
2.1.2 Livssyklussteori	14
2.1.3 Forskningsspørsmål	16
2.2 INSTITUSJONELL TEORI	16
2.2.1 Hva er institusjoner?	16
2.2.2 Plan og planprosesser	17
2.2.3 Borettslag	20
2.2.3 Forskningsspørsmål	21
2.3 KALKYLEMETODER FOR EIENDOMSUTVIKLINGSPROSJEKTER	21
2.3.1 Residualverdimetoden	21
2.3.2 Forskningsspørsmål	23
2.4 UTEROMSKVALITET	23
2.4.1 Forskningsspørsmål	26
3. METODE	27
3.1 FORSKNINGSDESIGN	27
3.2 VALG AV UNDERSØKELSESENHETER	28
3.3 VALG AV DATAINNSAMLINGSMETODER	29
3.3.1 Litteraturstudie	29
3.3.3 Intervjuer	30
3.3.4 Forskningsspørsmålene	33
3.4 VALIDITET OG RELIABILITET	34
3.4.1 Validitet	35
3.4.2 Reliabilitet	36
3.5 FORSKNINGSETISKE BETRAKTNINGER	36
4. RESULTAT OG ANALYSE	38
4.1 PRESENTASJON AV BORETTSLAGENE	38
4.2 HVORDAN PÅVIRKER BELIGGENHETEN MULIGHETEN FOR KOMMERSIELL FORTETTING I GRORUDDALEN?	40

4.2.1 Boligpriser	40
4.2.2 Demografi.....	49
4.2.3 Strukturverdi.....	51
4.2.4 Oppsummering.....	52
4.3 HVORDAN KAN OSLO KOMMUNES AREALPLANLEGGING BIDRA TIL Å ØKE MULIGHETENE FOR FORTETTING I BORETTSLAG?	52
4.3.1 Kommuneplan.....	53
4.3.2 Områdereguleringer.....	53
4.3.3 Andre virkemidler	58
4.4 HVORDAN PÅVIRKER UTEAREALENES KARAKTER/KVALITET MULIGHETEN FOR FORTETTING I BORETTSLAGENE?	58
4.4.1 Utearealenes karakter	58
4.4.2 Utearealenes kvalitet	63
4.4.3 Oppsummering.....	64
4.5 HVORDAN ER HOLDNINGEN TIL FORTETTING HOS STYRET I BORETTSLAGENE?	65
4.5.1 Informantenes holdning til fortetting i eget borettslag.....	66
4.5.2 Hvordan påvirkes holdningen til fortetting av at prosessen er styrt av profesjonelle eiendomsutviklere?.....	69
4.5.3 Oppsummering.....	70
4.6 HVORDAN ER KOMMERSIELLE UTBYGGERES HOLDNING TIL FORTETTING AV EKSISTERENDE BORETTSLAGSAREALER?	70
4.6.1 Informantene.....	70
4.6.2 Generell holdning til boligutvikling i Groruddalen.....	71
4.6.3 Utbyggernes holdning til fortetting i eksisterende borettslag	73
4.6.3 Oppsummering.....	75
4.7 ER FORTETTING I DE VALGTE BORETTSLAGENE KOMMERSIELT GJENNOMFØRBART?	75
4.7.1 Forutsetninger	75
4.7.2 Kalkyler	80
4.7.3 Oppsummering.....	84
5. DISKUSJON.....	86
5.1 BORETTSLAGENE	86
5.2 FORTETTING PÅ EKSISTERENDE BORETTSLAGSAREAL VIL TILFØRE OSLO ET BETYDELIG ANTALL BOLIGER	89
5.3 DEN KOMMERSIELLE GJENNOMFØRBARHETEN	90
6. KONKLUSJONER OG AVSLUTTENDE REFLEKSJONER.....	99
6.1 HVORDAN PÅVIRKER BELIGGENHETEN MULIGHETEN FOR KOMMERSIELL FORTETTING I GRORUDDALEN?.....	99
6.2 HVORDAN KAN OSLO KOMMUNES AREALPLANLEGGING BIDRA TIL Å ØKE MULIGHETENE FOR FORTETTING I BORETTSLAG?	100
6.3 HVORDAN PÅVIRKER UTEAREALENES KVALITET/KARAKTER MULIGHETEN FOR FORTETTING I BORETTSLAGENE?	100
6.4 HVORDAN ER INFORMANTENES HOLDNING TIL FORTETTING I EGET BORETTSLAG?	101
6.5 HVORDAN ER KOMMERSIELLE UTBYGGERES HOLDNING TIL FORTETTING I EKSISTERENDE BORETTSLAGSAREAL?.....	101
6.6 ER FORTETTING I DE VALGTE BORETTSLAGENE KOMMERSIELT GJENNOMFØRBART?	101
6.7 KONKLUSJON AV PROBLEMSTILLINGER	101
6.7.1 Hvordan kan ubebygd borettslagsareal i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?	102
6.7.2 Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?	102
6.8 IMPLIKASJONER.....	103
6.8.1 Teoretiske implikasjoner.....	103
6.8.2 Praktiske implikasjoner.....	103
6.9 KRITIKK AV EGET ARBEID.....	104
6.10 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING	105
REFERANSER	107
VEDLEGG.....	111

Figurliste

Figur 1: The Real Estate System	6
Figur 2: 4Q-modellen i et normalt eiendomsmarked.....	7
Figur 3: 4Q-modellen i et marked med lave eiendomspriser.....	8
Figur 4: Åttetrinnsmodellen.....	9
Figur 5: Monosentrisk byteori	13
Figur 6: Bid-rent-kurven for handel, kontor og bolig.....	14
Figur 7: Property Value Components.	15
Figur 8: Plansystemet på kommunalt nivå.....	18
Figur 9: Eksempel på forenklet prosjektkalkyle basert på residualverdimetoden.....	22
Figur 10: Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom uteromskvalitet og uteaktiviteter.	23
Figur 11: Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom validitet og reliabilitet.....	34
Figur 12: Kart over bydelene i Oslo kommune	39
Figur 13: Eiendomspriser for leiligheter på bydelsnivå i Oslo kommune.....	41
Figur 14: Sammenhengene mellom leilighetspriser og avstand i luftlinje til Jernbanetorget.	42
Figur 15: Vekst i biltrafikk og kollektivtrafikk i Oslo og Akershus.....	43
Figur 16: Sammenhengen mellom leilighetspriser og reisetid i minutter til Jernbanetorget.....	44
Figur 17: Utbyggingsmønster i Oslo kommune (2000-2018)	45
Figur 18: Oversikt over kvadratmeterprisen for brukte leiligheter i området.	46
Figur 19: Sammenhengen mellom avstand i luftlinje fra Jernbanetorget og kvadratmeterpriser i caseområdene.....	47
Figur 20: Sammenhengen mellom reisetid med kollektivtransport til Jernbanetorget og kvadratmeterpris	48
Figur 21: Inntekt etter skatt per forbruksenhet per delbydel.	49
Figur 22: Utdanningsnivå per bydel i Oslo.....	50
Figur 23: Mulig virkning av detaljert områderegulering.	54
Figur 24: Områderegulering Furuset, regulering med byggesoner for B3 fremhevet.....	55
Figur 25: Eksempel på arealer egnet for fortetting i Haugenstua borettslag.	56
Figur 26: Eksempel på parkeringsareal tilhørende Ammerudlia borettslag egnet for boligfortetting... 56	
Figur 27: Eksempel på arealer egnet til boligfortetting i Øvre Grorud Borettslag.....	57
Figur 28: Antall innbyggere per kvadratkilometer.	59
Figur 29: Prosentvis andel av bygningstypologien per bydel.....	60
Figur 30: Prosent bebyggt areal (BYA %) for hvert borettslag.....	60
Figur 31: Sammenstilling av innbyggernes oppfatning av trivsel, naboskap og møteplasser.....	63
Figur 32: Sitater fra styreledere i borettslag rundt temaet fortetting	66
Figur 33: Nøkkelinfo for de intervjuede eiendomsutviklerne.	71
Figur 34: Dagens hovedutfordringer ved boligutvikling i Groruddalen.....	72
Figur 35: Ordsky med sitater fra intervjuer med utviklere.....	73
Figur 36: Utviklernes tanker om grad av medvirkning fra borettslaget under utviklingsprosessen.....	74
Figur 37: Utrekningsformell for estimerte salgspriser.....	78

Tabelliste

Tabell 1: Oversikt over undersøkelsesenheterne fra casestudien med tilhørende nøkkelinformasjon ...	39
Tabell 2: Prisdifferanse nybolig - bruktbolig utvalgte bydeler Oslo	51
Tabell 3: Valgt arealutnyttelse ved fortetting i borettslagene	77
Tabell 4: Estimert salgspris per SBRA i de ulike borettslagene	77
Tabell 5: Sammendrag av kalkyle for Lohøgda Borettslag	81
Tabell 6: Sammendrag av kalkyle for Linderud II Borettslag	81
Tabell 7: Sammendrag av kalkyle for Skauen Borettslag	82
Tabell 8: Sammendrag av kalkyle for Ammerudlia Borettslag	82
Tabell 9: Sammendrag av kalkyle for Øvre Grorud Borettslag	83
Tabell 10: Sammendrag av kalkyle for Flaen Borettslag	83
Tabell 11: Sammendrag av kalkyle for Haugenstua Borettslag	84
Tabell 12: Sammenstilling av tomtekostnad og avkastning per borettslag med parkering.	84
Tabell 13: Sammenstilling av tomtekostnad og avkastning per borettslag uten parkering	85

1. Innledning

Dette kapittelet ser på hvorfor det er interessant å undersøke fortetting i borettslag, og legger grunnlag for oppgavens tema. Her vil problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål, oppgavens avgrensning, et teoretisk rammeverk og til slutt oppgavens overordnede struktur presenteres.

1.1 Hvorfor studere fortetting?

Det har i mange år vært stigende boligpriser i Oslo. En av årsakene til dette er at det bygges mindre enn hva befolkningsveksten og etterspørselen krever, noe som fører til høyere boligpriser (Estate nyheter, 2020). Reguleringstiden er lang, og brorparten av boligprosjektene skjer i nærhet av sentrum, der prisene er høyest. Ifølge Selvaag Bolig (Finansavisen, 2020) kan reguleringstiden være 4-5 år, og dette oppleves som en flaskehals som gjør det utfordrende å bygge nok boliger.

Et godt mål på boligprisene i Norge er sykepleierindeksen. Indeksen er utarbeidet av Eiendom Norge og måler hvor stor andel av de omsatte boligene i et område en singel sykepleier med videreutdanning og 10 års ansiennitet har muligheten til å kjøpe. Sykepleieren har en inntekt på rundt kr 600 000,-, noe som representerer en god norsk inntekt. Tallene for H2 2021 viser at sykepleieren kun har råd til 1,7 % av de omsatte boligene i Oslo kommune (Eiendom Norge, 2022). Dette er uten videre drøftelse en liten andel. I Bergen har sykepleieren til sammenligning mulighet til å kjøpe 27,1 % av boligene.

Petter Cedell (2019) fra Selvaag Bolig påsto at det i bydeler som Grorud og Alna ikke var økonomisk bærekraftig å sette i gang nye boligprosjekter med bakgrunn i de boligutviklingsmodeller som anvendes i Oslo. Lave boligpriser kombinert med høye byggekostnader gir lite rom for kjøp av tomt eller eksisterende bebyggelse for riving, med markedets tomtepriser.

I Groruddalen finnes det store parkerings- og grøntarealer tilhørende boligbebyggelsen, som kan fortettes. Boligselskaper etablert i disse områdene etter krigen har store parkerings- og utearealer som egner seg for ytterligere boligbebyggelse. Store deler av disse arealene har ofte lav utnyttelse, og kan utvikles til arealer som vil gi beboerne større verdier enn i dag.

Bredere boligsammensetning, godt programmerte utearealer og fasiliteter som oppvarmet parkeringskjeller er eksempler på dette. I tillegg er mye av den eksisterende bebyggelsen på stedet slitt og gammel, og det er et behov for oppgradering og modernisering av boligmassen. Det er vanskelig å kartlegge det eksakte vedlikeholdsetterslepet da dette ikke er tilgjengelig i offentlige data (Guttu et al., 2008). Behovet for et variert tilbud av bolig- og leilighetstyper tilpasset ulike husholdningstyper trekkes frem i Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) sin midtveisevaluering av Groruddalssatsningen (Ruud et al., 2011 s. 16).

Historisk sett har det vært et klasseskille i Oslo, med et tydelig skille mellom øst og vest. Bydelene i Groruddalen har gjennom mange tiår vært preget av industri, en befolkning med lav inntekt og en høy andel av mennesker med innvandrerbakgrunn (Hagen et al., 1994). Disse faktorene kan være med å forklare lave boligpriser og store vedlikeholdsetterslep, sammenlignet med andre steder i Oslo.

Salvesvold (2021) undersøkte hvordan fortetting på egne arealer kan gi boligselskapene midler til oppgradering og modernisering av den eksisterende boligmassen. I denne forskningen kommer det frem at beboere i disse boligselskapene er skeptiske til modellen, da de frykter den økonomiske risikoen et slikt prosjekt kan medføre for dem og boligselskapet. Funnene i oppgaven indikerer også en mangel på kunnskap rundt en slik prosess.

Modellen til Salvesvold (2021) tar utgangspunkt i at boligselskapene selv står for utviklingen av disse arealene. Her fremkommer det en bekymring blant beboerne forbundet med risiko og kunnskap rundt en slik prosess. Simonsen (2019) ser på boligselskapenes muligheter og utfordringer for å bruke eksisterende arealer til fortetting av byen. Aamodt (2015) skrev om borettslags vilje til å oppgradere eksisterende bebyggelse. Det ble ikke tatt utgangspunkt i en finansiering ved fortetting, men det ble kartlagt en del barrierer borettslagene opplever i forbindelse med spørsmålet om oppgradering, deriblant usikker økonomi og mangel på kunnskap.

Felles for den tidligere forskningen er perspektivet på prosessen rundt fortetting og oppgradering. Samtlige undersøkte masteroppgaver har valgt å drøfte mulighetene sett fra boligselskapenes perspektiv og på den måten gjort mange av de samme funnene. Mangel på

kunnskap og den økonomiske risikoen forbundet med et slikt prosjekt, kan sees som fellesnevner blant hovedutfordringene i oppgavene. I 2014 la NIBR frem rapporten *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft* (Schmidt, 2014). Rapporten viser et behov for å forske videre på det økonomiske aspektet ved fortetting på borettslagenes arealer sett fra en utbyggers perspektiv.

Boligutvikling, spesielt i Oslo, er en svært krevende og kompleks prosess. Det krever kunnskap om alt fra reguleringsarbeid og økonomi, til ferdigstilling og salg. En modell hvor et boligselskap uten slik kunnskap skal stå for utviklingen selv, viser seg å være vanskelig i følge tidligere forskning. Dette underbygges av NBBL og Sintefs veileder for å få oppslutning om oppgradering i boligselskaper (Hauge, 2015). Der fremkommer det at involvering av profesjonelle aktører, samt å gi beboerne en god oversikt over økonomien, er avgjørende suksesskriterier for å få et 2/3-dels flertall i en generalforsamling.

Denne masteroppgaven ønsker derfor å undersøke en ny modell hvor boligselskapene legger ansvaret for en slik utbygging til profesjonelle boligutviklere, og på denne måten fjernes fra den økonomiske risikoen og usikkerheten rundt kunnskap. En slik modell vil svare på forskningsbehovet NIBR legger frem i sin rapport (Schmidt, 2014). Det er en ambisjon at oppgaven skal kunne undersøke om en slik modell kan fungere i praksis, og se på hvilke motytelser en profesjonell aktør kan bidra med til boligselskapene, samtidig som de selv bedriver lønnsom boligutvikling. Dersom dette viser seg å være mulig å gjennomføre, vil det kunne bidra til å svare på bolig mangelen i hovedstaden og åpne et nytt forretningsområde for boligutviklere i Oslo.

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

Oppgavens problemstillinger er som følger:

Hvordan kan ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?

og

Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?

Basert på tidligere forskning og gjennomgang av teorier, utviklet vi seks forskningsspørsmål som skal bidra som hjelpeverktøy i analysen av problemstillingen og diskusjonen av resultatene. Forskningsspørsmålene er utledet fra teoriene presentert i [kapittel 2](#), med unntak av forskningsspørsmål 5 som omhandler holdninger hos kommersielle utbyggere. Disse vil anvendes aktivt i oppgavens analyse- og diskusjonsdel. De seks forskningsspørsmålene er:

1. Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?
2. Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?
3. Hvordan påvirker utearealenes kvalitet/karakter muligheten for fortetting i borettslagene?
4. Hvordan er holdningen til fortetting hos styret i borettslaget?
5. Hvordan er kommersielle utbyggers holdning til fortetting av eksisterende borettslagsareal?
6. Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

Denne oppgavens viktigste bidrag til ny kunnskap om fortetting, er at vi har gjennomført en systematisk studie av hvilke betingelser som må ligge til grunn for kommersiell fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen.

1.3 Avgrensning

Oppgaven vil kun fokusere på selskapsformen borettslag, beliggende i bydelene Alna, Bjerke, Stovner og Grorud, som til sammen utgjør Groruddalen. Begrunnelsen for avgrensningen er tatt på bakgrunn av det store utbyggingspotensialet i disse bydelene, samt områdets store andel borettslag som selskapsform. Videre vil oppgaven kun ta for seg fortettingspotensialet ved ubebygde arealer på borettslagenes eiendom. Oppgaven vil dermed ikke vurdere mulighetene for utbygging av loft og kjeller, eller utvidelse av eksisterende bygninger, noe som allerede er et etablert forretningsområde blant eiendomsutviklere.

Det er også viktig å presisere at oppgavens problemstillinger har hovedfokus på det kommersielle perspektivet ved fortetting i eksisterende borettslag. Det vil derfor ikke legges særlig vekt på hva borettslagene får igjen ved en slik fortetting utover det eventuelle vederlaget de kan sitte igjen med. Sosiale effekter, ringvirkninger i områdepriser og andre

fordeler som kan komme borettslagene og bydelene til gode er ikke undersøkt i denne oppgaven. Dette er et omfattende tema og kan heller være et interessant utgangspunkt for videre forskning.

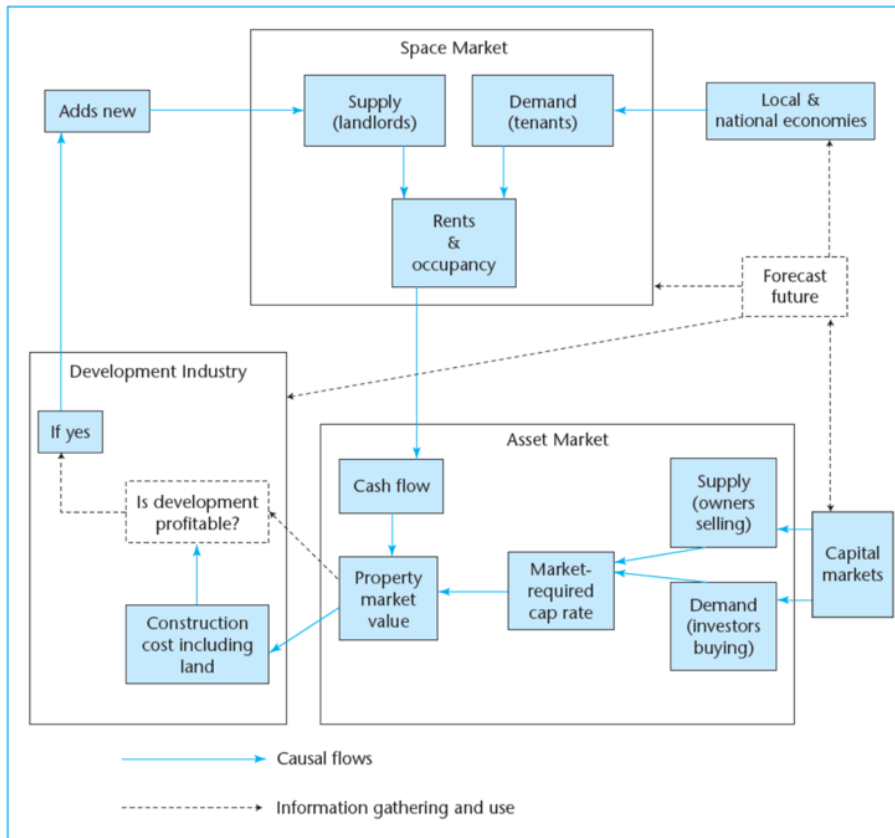
1.4 Teoretisk bakgrunn

I [kapittel 2](#) vil analyseverktøyene benyttet i oppgavens analysedel presenteres. Det er i tillegg viktig å ha en forståelse av den faglige konteksten rundt temaet, utover analyseverktøyene. Under vil det derfor bli presentert en teoretisk bakgrunn som grunnlag for å forstå hvordan eiendomsmarkedet fungerer. Herunder noen unike trekk ved det norske eiendomsmarkedet, og hvordan eiendomsutviklingsprosessen foregår i praksis.

1.4.1 Eiendomsmarkedet

The Real Estate System

For å forstå hvordan og hvorfor boligutvikling oppstår er det viktig å ha oversikt over sammenhengene i eiendomsmarkedet. I boka *Commercial Real Estate – Analysis and Investments* introduserer Geltner et al. (2014) sin modell; *The Real Estate System*. Denne modellen viser sammenhengene mellom eiemarkedet, leiemarkedet og eiendomsutviklingsmarkedet. Modellen kan brukes til å forstå noen av prinsippene i det norske boligmarkedet.



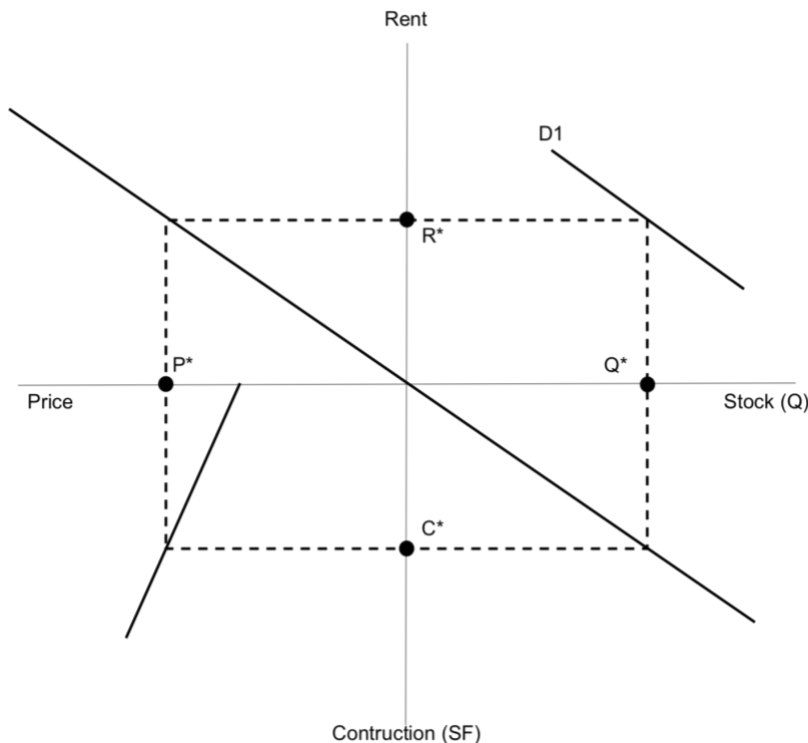
Figur 1: The Real Estate System: Sammenhengen mellom leiemarkedet, eiemarkedet og eiendomsutvikling (Geltner et. al, 2014 s. 27, figur 2-2).

Modellen viser at eiemarkedet i hovedsak styres etter prinsippet om tilbud og etterspørsel etter eiendom, og påvirkes blant annet av eiendommens kontantstrømmer, yield-nivåer og kapitalmarkedenes holdning til eiendom som aktiva. De ovennevnte kontantstrømmene er et resultat av etterspørselen i leiemarkedet da disse illustrerer leieinntektene fra eiendommene. Jo høyere etterspørsel det er i leiemarkedet, desto høyere leieinntekter oppnår eieren og desto mer øker eiendomsprisene. Når eiendomsprisene er høye nok vil eiendomsutviklere finne det lønnsomt å tilføre ytterligere masse til eiendomsmarkedet. Dette kan også skje dersom en utvikler ser en fremtidig økt etterspørsel og ønsker å komme markedet i forkjøpet. I modellen viser også Geltner et al. (2014) at disse tingene ikke bare er sirkulære, men at de ulike delene av markedet kan påvirke hverandre på kryss og tvers. Det er viktig å nevne at makroøkonomiske faktorer og gode investeringsalternativer for investorer også spiller inn.

Denne modellen tar utgangspunkt i et eiendomsmarked der eiendomsmassen leies. I Norge eier 82 % boligen de bor i. Til sammenligning er leiemarkedet for bolig i Norge mindre enn i f.eks. Sverige der i overkant av 60 % eier egen bolig, eller i Tyskland hvor det kun er i overkant av 50 % (SSB, 2021). Til tross for dette kan modellen brukes til å forstå hva som

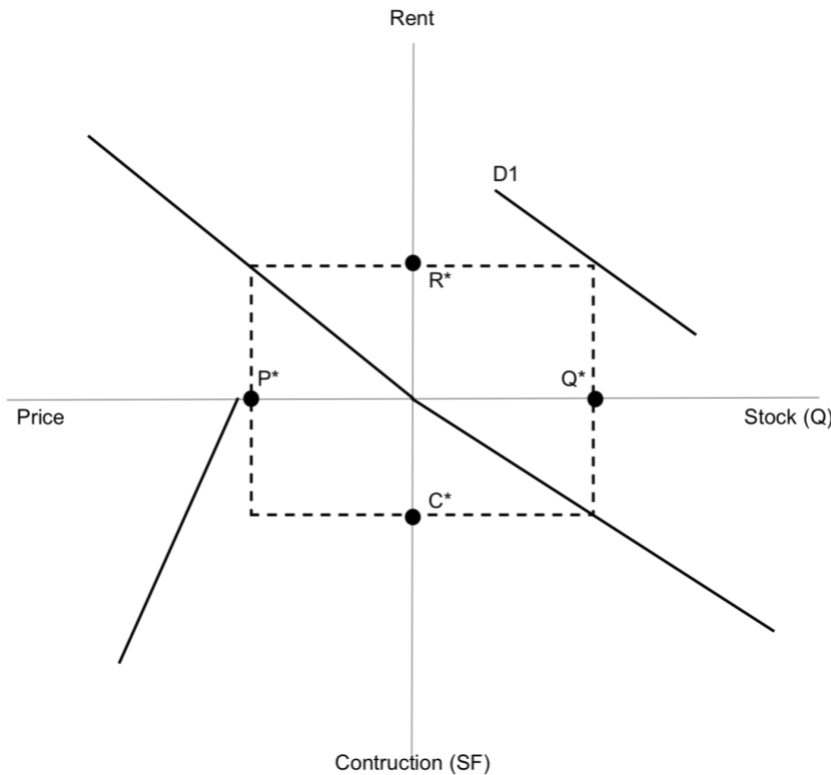
bidrar til at ny boligmasse tilføres boligmarkedet i Norge. Prinsippene om tilbud og etterspørsel, eiendomspriser og lønnsomhet ved tilførsel av nye boliger vil være lignende for et eie-/leiemarked. Enkelt sagt; høyere etterspørsel gir høyere boligpriser - høyere boligpriser gjør boligutvikling mer lønnsomt.

4Q-modellen



Figur 2: 4Q-modellen i et normalt eiendomsmarked. (Geltner, et al., 2014, s. 30, figur 2-3).

For å forklare sammenhengen mellom tilbud og etterspørsel i eiendomsmarkedet viser Geltner et al. (2014, s. 30) til 4Q-modellen. Modellen søker å finne likevekt i eiendomsmarkedet mellom etterspørsel, pris, tilførsel av nye arealer og eksisterende arealer. Modellen viser at dersom etterspørselen øker i markedet (øvre høyre kvadrant) eller prisene på eiendom øker grunnet lavere avkastningskrav (øvre venstre kvadrant), vil tilbydere ønske å tilføre mer areal til markedet. Dette skjer dersom eiendomsprisene overgår kostnadene av å tilføre nytt areal til markedet (nedre venstre kvadrant). Dette vil resultere i et høyere tilbud av areal, noe som igjen vil dempe prisene og resultere i at modellen finner tilbake til et marked i likevekt. Modellen er illustrert i Figur 2.



Figur 3: 4Q-modellen i et marked med lave eiendomspriser. (Geltner, et al., 2014, s. 30, figur 2-3).

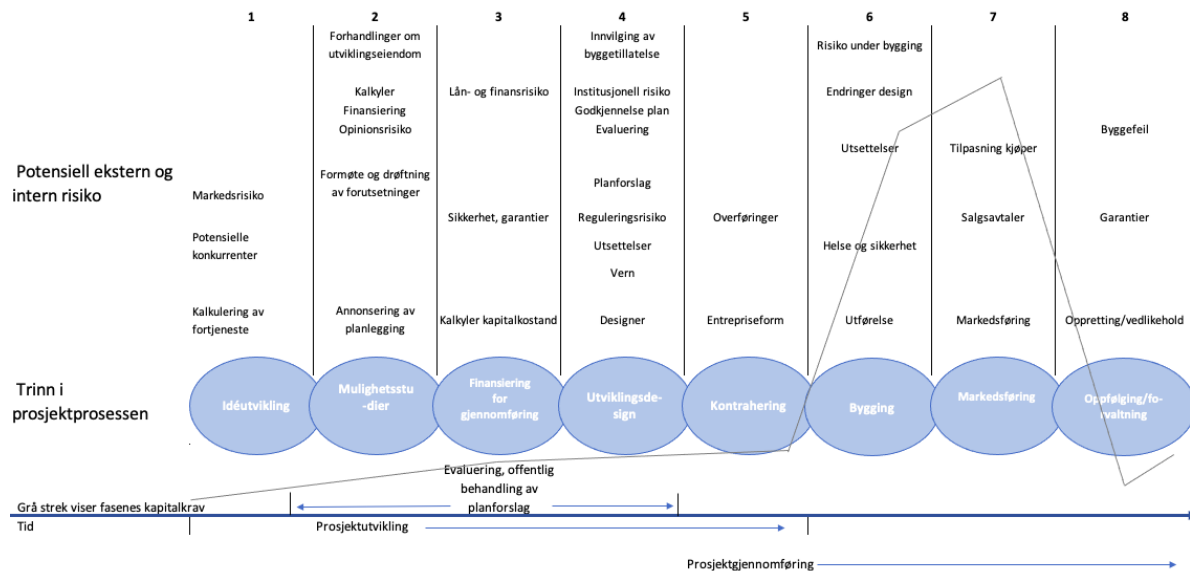
Dersom eiendomsprisene ikke når et tilstrekkelig nivå vil det ikke være lønnsomt å tilføre nytt areal til markedet. Byggekostnaden er da høyere enn prisen for eiendom, noe som vil resultere i tap ved tilførsel av ny masse (nedre venstre kvadrant). Dagens byggekostnader kan sies å være relativt like i hele Oslo. Dette gjør at lønnsomheten ved tilførsel av nye arealer er nesten like varierende som eiendomsprisene i byen. Figur 3 illustrerer et eksempel for hvordan et marked med for lave priser og lav etterspørsel vil resultere i null tilførsel av nye arealer.

1.4.2 Eiendomsutviklingsprosessen

Eiendomsutvikling er en svært risikofylt og kompetansekrevende operasjon. Prosessen krever kunnskap om alt fra økonomi, jus, arealplanlegging, arkitektur, byggetekniske fag og ikke minst politikk (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11). Dette gjør at en utbygger bærer en stor risiko, hvor muligheten for å skape god avkastning er stor, samtidig som muligheten for at prosjektet mislykkes også er tilstede.

Eiendomsutviklingsprosessen deles opp i fire teoretiske hovedfaser: avklaringsfase/tidlig fase, planleggings-/reguleringsfase, gjennomførings-/utbyggingsfase og drift- og

vedlikeholdsfasen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11). Det er likevel behov for å ytterligere oppdele prosessen. Børrud og Røsnes (2016) har med inspirasjon fra Miles et al. (2015) utviklet *åttetrinnsmodellen* som i større grad stykker opp prosessen, og illustrerer eiendomsutviklingens kompleksitet godt.



Figur 4: Åttetrinnsmodellen. (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188) Egen fremstilling.

Figur 4 viser oss hvilke faser som inngår i et eiendomsutviklingsprosjekt, overordnet hva som inngår i fasene, og en grå linje som indikerer hvor mye kapital som kreves for hver av fasene. Det understrekes at hva fasene kalles er ulikt i teoriene, men innholdet er tilnærmet likt. Følgende vil hver av fasene kort beskrives og gjøres rede for på bakgrunn av boken *Real estate development: Principles and process* (Miles et al., 2015).

1) Idéutvikling

Idéutvikling er eiendomsutviklingens første fase. Det å utvikle en idé er utviklingens minst mekaniske del, og handler i stor grad om kreativitet. Om et eiendomsutviklingsprosjekt blir suksessfullt handler i stor grad om å finne den idéen som passer prosjektet best. Dette anses som vanskelig. Miles et al. (2015) presiserer at gode idéer avhenger av at utvikleren har god innsikt i bransjen. Innsikt og erfaring i bransjen gir en «feeling» i eiendomsmarkedet som er nødvendig for at et utviklingsprosjekt skal lykkes (Miles et al., 2015, s. 392).

2) Mulighetsstudier

Idéer som skapes i Fase 1 kommer i ulike uttrykk. Det kan være alt fra nye versjoner av etablerte konsepter, til helt nye konsepter. Fase 2 handler om å skape en idé som er lovlig, passer med det politiske bildet og som er fysisk mulig å gjennomføre (Miles et al., 2015, s. 540). En av de største utfordringene i denne fasen er å kommunisere prosjektet på en god måte. Det er ofte slik at det ikke finnes noen detaljerte tegninger av prosjektet på dette stadiet, noe som fører til at det som eksisterer av håndfast materiale er uformelle tegninger, regneark og studier av prosjektet (Miles et al., 2015, s. 493). Dette gjør at utviklers evne til å kommunisere prosjektet for interessenter er sentralt for å skape et vellykket prosjekt.

3) Finansiering for gjennomføring

Navnet finansiering for gjennomføring er muligens ikke dekkende for hva Fase 3 inneholder. Navnet kunne vært levedyktighetsanalyser, og/eller risikostyringsfase. Fasen handler om studier og analyser om prosjektets levedyktighet. Det handler om å danne et grunnlag for risikostyring for senere faser i prosessen (Miles et al., 2015, s. 544). Fasen inneholder typisk en markedsanalyse, inntekts- og kostnadsestimater, foreløpig tegninger av prosjektet, plantegninger, finansieringskilder og vilkår, føringer fra myndigheter og verdivurdering av prosjektet (Miles et al., 2015, s. 547). Dokumentene som produseres under denne fasen vil hele tiden bli vurdert ved forandringer i prosjektet, og tilpasses (Miles et al., 2015, s. 575). Dette gjør at det som produseres i Fase 3 er det viktigste styringsdokumentet i eiendomsutviklingsprosessen, og summerer Fase 1-3.

4) Utviklingsdesign

I denne fasen formaliserer utbygger de forretningsmessige forbindelsene som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet. Prosessen kan både være i form av forslag og intensjonsavtaler med ulike forretningsforbindelser, og til slutt avtaler som blir til forpliktelser (Miles et al., 2015, s. 582).

5) Kontrahering

I denne fasen blir kontrakter mellom ulike partnere i utbyggingen formalisert og undertegnet (Miles et al., 2015, s. 620). Det er typisk avtaler knyttet til entreprenøren, som igjen signerer kontrakter med ulike underentreprenører. Her vil også den finansielle planen signeres med en eventuell bank, med mindre utbygger har økonomi til å betale på forskudd, noe som er svært uvanlig i denne sammenhengen.

6) Bygging

Fase 6 handler om bygging og oppføring av selve prosjektet. Prosjektet blir nå til noe fysisk. Til forskjell fra de tidligere fasene er nå utvikler fullstendig forpliktet til prosjektet. De aller viktigste avtalene er nå undertegnet, og utvikler sitter nå inne med store ressurser i prosjektet i form av menneskelige ressurser, garantier og penger. På dette stadiet skifter utvikler fokus til å konsentrere seg om prosjektets kvalitet, tidsbruk og kontroll av budsjettet (Miles et al., 2015, s. 626).

7) Markedsføring

Fase 7 foregår gjerne parallelt med Fase 6, og beskrives av Miles et al. (2015) som en parallell fase av konstruksjon/byggefase, men vil her beskrives som en egen fase. Denne fasen handler i stor grad om markedsføring. Dette kan være seg markedsføring for salg og/eller utleie. Arealer som er planlagt utleid vil leies ut og arealer som skal selges forsøkes solgt (Miles et al., 2015, s. 653).

8) Oppfølging/forvaltning

Eiendomsutviklingens siste fase handler om det som skjer etter prosjektet i utgangspunktet er gjennomført. Etter at et prosjekt er ferdig vil forvaltningsledelse av prosjektet, det være seg nye eiere og/eller innleid forvaltningsselskap, jobbe for å konstant øke verdien av eiendommen (Miles et al., 2015, s. 699).

1.5 Oppgavens videre struktur

Kapittel [2](#) vil fungere som oppgavens teoretiske rammeverk og vil presentere ulike analyseverktøy som vil anvendes i oppgavens funn- og analysedel. Teorikapittelet er bygd opp med utgangspunkt i oppgavens problemstillinger. Det [tredje kapittelet](#) er oppskriften på hvilken metode som er brukt. Her vil det redegjøres for hvilket forskningsdesign som er anvendt, valg av undersøkelsesenheter, datakvaliteten til forskningen og noen forskningsetiske betraktninger. I kapittel [4](#) vil forskningens funn presenteres, og analyseres ved hjelp av oppgavens teoretiske rammeverk. Kapittelet struktureres etter forskningsspørsmålene, jf. kap. [1.2](#). Kapittel [5](#) inneholder oppgavens diskusjonskapittel. Her vil forskningens funn drøftes mot oppgavens teoretiske rammeverk. I det siste [kapittelet](#) vil det forsøkes å konkludere på bakgrunn av oppgavens forskningsspørsmål og problemstillinger. Her vil implikasjoner, kritikk av eget arbeid og forslag til videre forskning også behandles. Avslutningsvis finnes litteraturliste og vedlegg.

2. Teori

Dette kapitlet tar for seg teorien som er relevant for problemstillingene, og vil utgjøre oppgavens teoretiske rammeverk. Teorikapitlet redegjør for de analyseverktøyene som anvendes i oppgavens analyse- og diskusjonskapittel. Kapitlet inneholder fire ulike teorier som danner det teoretiske fundamentet for oppgaven. Videre følger en kort introduksjon til hvert av teoridelkapitlene.

Urban economics handler hovedsakelig om studier om byens økonomi. Her vil noen av Geltners teorier behandles. Teorier om lokalisering og eiendommers livssyklus er sentralt i dette delkapitlet.

Institusjonell teori kan forklare hvordan organisasjoner opererer, her representert ved borettslag. Teori fra North og Sevatdal, samt rapporter fra Sintef og NIBR vil danne grunnlaget for teorien og hvordan beslutninger tas i borettslag. Det vil også gis en innføring i plan og planprosesser.

Prosjektøkonomi forsøker å gi en beskrivelse av hvordan økonomien i et eiendomsutviklingsprosjekt foregår og gi en innføring i hvilke kalkyler som anvendes.

Uteromskvalitet bidrar til å forstå hva som kjennetegner gode uterom. Gehls forskning fra 70-tallet er fortsatt relevant i dag, og vil virke som hovedkilde på denne teorien. Teorien vil gi en bedre forståelse av hvilke borettslag som er aktuelle for fortetting basert på karakteren og kvaliteten til uterommene.

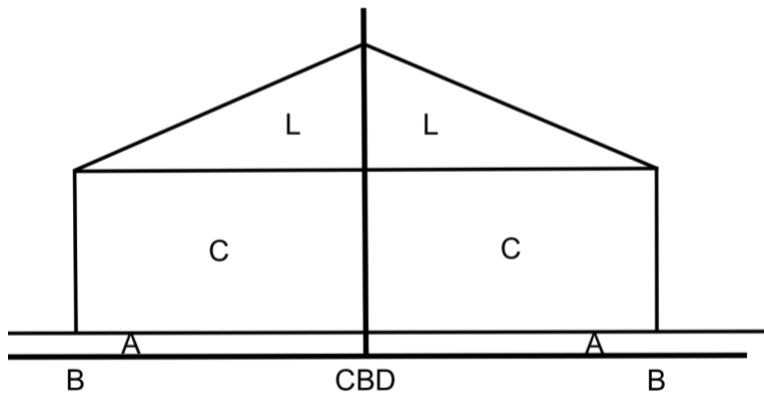
2.1 Urban economics

2.1.1 Lokaliseringsteori

Monosentrisk byteori

Klassisk monosentrisk byteori er en sentral teori om lokalisering. Teorien tar utgangspunkt i at tomtepriser er høyere jo nærmere sentrum man kommer. Monosentrisk byteori viser til sentrale faktorer som påvirker eiendomspriser i byer. Dette er en forenklet teori som tar utgangspunkt i en monosentrisk by, altså en by med kun ett sentrum midt i byen og en radius rundt dette. Det er videre tatt utgangspunkt i at alle husholdningene pendler inn til byens senter (CBD – Central Business District), og at transportkostnadene er en funksjon av avstanden fra innbyggernes boliger til CBD. I modellen er det forutsatt at alt areal kun brukes til boliger. Modellen anvendes ved å se på hvordan de fire faktorene befolkning,

transportkostnader, inntekt og byens areal påvirker eiendomsprisene (Geltner et al., 2014, s. 70). Dette oppsummeres i fire prinsipper som forklares nedenfor.



Figur 5: Monosentrisk byteori, modell etter Geltner, et al. (2014, s. 68, figur 4-3).

I følge Geltner et al. (2014, s. 68) består eiendomsprisene i denne modellen av tre ting: grunnleiepris for landareal (A), kostnaden/verdien av selve bebyggelsen (C) og lokasjonsbasert leiepris (L). Dette illustreres i Figur 5 hvor den horisontale akse viser avstand til CBD og den vertikale akse viser leieprisen.

Det første prinsippet ser på hva som skjer om befolkningen øker, og transportkostnader og tetthet holdes likt. I følge monosentrisk byteori vil dette resultere i at byen utvides og at prisene vil øke jevnt i hele byen - altså både i horisontal og vertikal retning på Figur 5 (Geltner et al., 2014, s. 70). Dette prinsippet kan kort forklares som at større byer har høyere priser enn mindre byer.

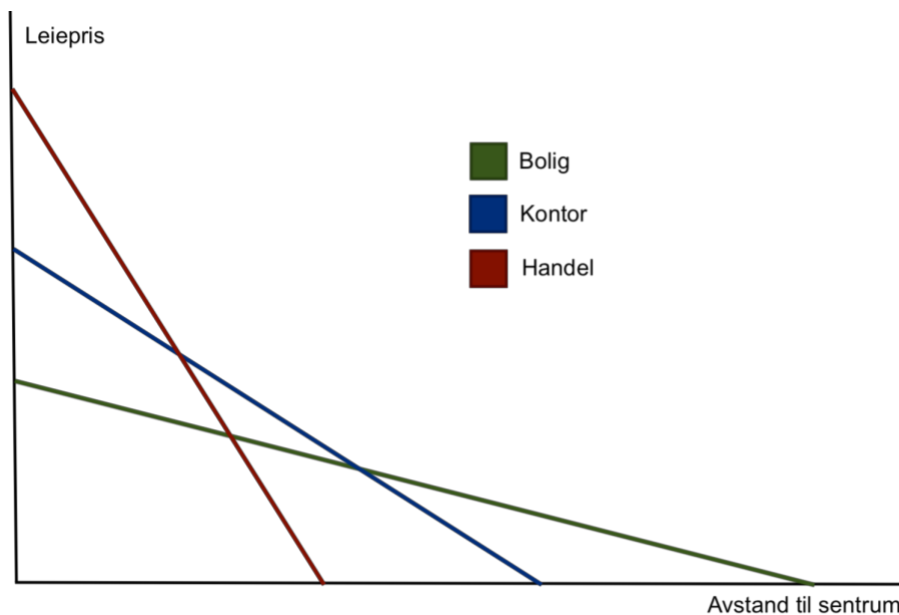
Prinsipp to viser at dersom byen vokser ved å kun øke byens areal, vil prisene jevne seg ut mellom de rurale og sentrale områdene i byen. Dersom byen derimot vokser ved fortetting av et konstant areal, vil prisene bli enda høyere nær CBD og forskjellen mellom det rurale og sentrale øke.

Det tredje prinsippet ser på reduksjon i transportkostnadene. Dersom arealet holdes likt i dette tilfellet, vil prisene nær CBD synke og forskjellene vil flate ut. Dersom arealet derimot ikke holdes likt, vil byen utvides samtidig som det vil være en reduksjon i priser nær CBD.

Det siste prinsippet viser at vekst i realinntekten til befolkningen vil resultere i at prisene jevnes ut, alt annet likt. Dette begrunnes i at betydningen av transportkostnadene reduseres.

Bid-rent-kurven

Bid-rent-kurven er en modell som viser sammenhengene mellom hvilken pris en bestemt leietaker er villig til å betale og avstanden til et gitt senter (Geltner et al., 2014, s. 65). I byer regnes ofte CBD som senter, og det er avstanden derfra som illustreres. Hvor sensitiv en leietaker er for avstanden til CBD avhenger av transportkostnadene. Størrelsen på kostnadene, og om det er snakk om penger eller tid, avhenger av hvilket segment man ser på.



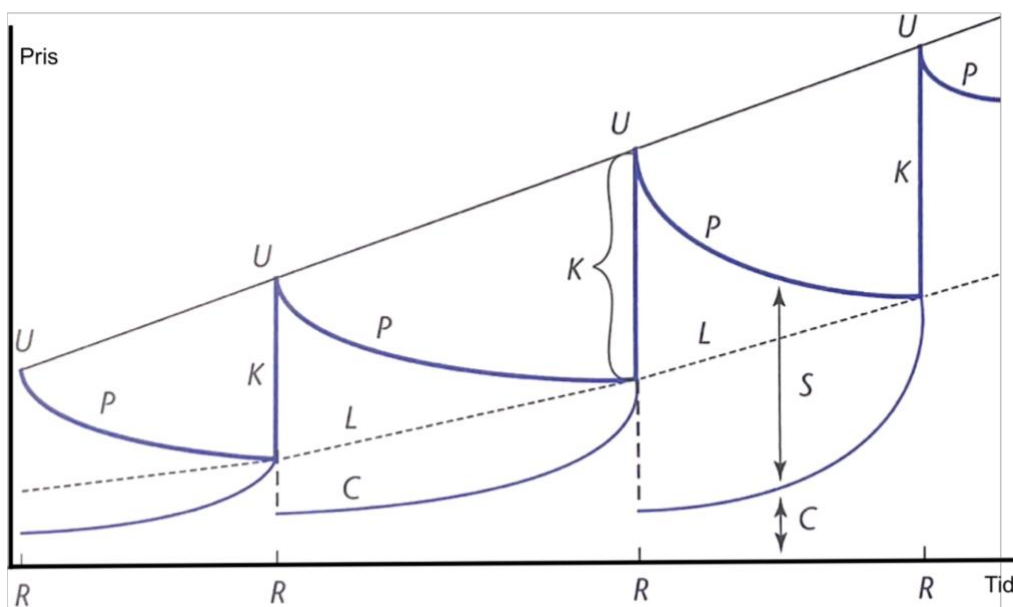
Figur 6: Bid-rent-kurven for handel, kontor og bolig. Modell etter Geltner et al. (2014, s. 66, figur 4-2).

Figur 6 viser ved en brattere helning på grafene, at segmentene handel og kontor er mer sensitive for transportkostnader enn segmentet for boliger. Dette betyr at avstand til CBD ikke er like avgjørende for prisene på boliger som for prisene for handels- og kontorarealer.

2.1.2 Livssyklus-teori

I følge Geltner et al. (2014, s. 95) er eiendomsverdi et resultat av to verdier – tomteverdi og strukturverdi. Strukturverdien er verdien av de bygningene som til enhver tid eksisterer på tomten. Det antas i teorien at tomteverdien ikke synker, og dette viser seg nær byer å være en realistisk antakelse da tomtepriser i disse områdene historisk sett har steget jevnt. Det vil si at det kun er den strukturelle verdien som kan redusere eiendommens verdi.

Reduksjonen i strukturell verdi skyldes i følge Geltner et al. (2014, s. 95), *avskrivninger*. Disse avskrivningene deles inn i *fysiske, funksjonelle og økonomiske* avskrivninger. De fysiske avskrivningene er et resultat av at bygningsstruktur slites over tid og ikke vedlikeholdes. De funksjonelle avskrivningene kommer av at bygninger over tid blir utdatert og at bygget ikke lenger er optimalt for det formålet det i sin tid ble bygget for. Disse avskrivningene krever gjerne større tiltak enn kun vedlikehold, og det vil være behov for å tilføre bygningen nye og økte kvaliteter for å tilfredsstille dagens behov. De økonomiske avskrivningene handler om at eiendommen ikke lenger oppfyller kravet om *highest best use* (HBU). Med dette menes at bygget som ble brukt i tråd med den beste kommersielle utnyttelsen på et tidligere tidspunkt, ikke lenger oppfyller dagens krav for HBU. I et slikt tilfelle kan det være mer lønnsomt å rive bygget for å gi plass til ny bebyggelse, eller totalrehabiliterer eksisterende bebyggelse til ny bruk.



Figur 7: Property Value Components. Modell etter Geltner et al. (2014, s. 95, figur 5-10).

For å illustrere en eiendoms livssyklus har Geltner et al. (2014, s. 95) utarbeidet et analyseverktøy som ser på eiendomsverdi over tid, se Figur 7. Bokstaven «U» viser eiendommens verdi etter enhver tids HBU. «R» viser tidspunkter for bygging eller totalrehabilitering for eiendommen. Gjennom «P» ser man hvordan eiendommens verdi faller fra tidspunkt R til den på nytt stiger når rehabilitering «K» finner sted i neste punkt R. Da vil igjen eiendommen oppnå HBU. «C» viser opsjonsverdien av tomten, og illustrerer verdien av å gjennomføre en rehabilitering til enhver tid. Denne stiger jo lenger tid det er siden forrige

rehabilitering. Dette kan sees på som en verdsetting av den realopsjonen som til enhver tid ligger i å rehabilitere. «L» viser tomtens konstante takst, og dermed hvordan variasjoner i tomteverdi ikke er like avgjørende for eiendomsverdien i korte perioder. Den siste bokstaven «S» viser verdien av strukturen på eiendommen, altså verdien av selve bygningsmassen. Man kan i denne modellen se at det mest lønnsomme tidspunktet for rehabilitering er der $C=L=P$. Altså der tomteverdien utgjør hele eiendomsverdien.

2.1.3 Forskningsspørsmål

På bakgrunn av teoriene om Urban Economics har følgende forskningsspørsmål blitt utledet:

1. *Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?*

2.2 Institusjonell teori

2.2.1 Hva er institusjoner?

Douglass North beskriver institusjoner som et samfunns regler, eller mer formelt som menneskelige utformede begrensninger som former menneskelig interaksjon (North, 1990, s. 3). Professor Czarniawska-Joerges ser institusjoner som et mønster for kollektiv handling og institusjoner er derfor et resultat av menneskers behov for å skape et mønster for sine handlinger (Eriksson et al., 2014, s. 247). Mennesker og institusjoner tilpasser sin oppførsel for å unngå kaos, derfor vil mennesker som inngår i en institusjon forsøke å finne ut hvordan man bør oppføre seg der. De ønsker å lære seg reglene som gjelder for den institusjonen de blir en del av. Dette gjør at institusjonene hjelper oss med å håndtere det usikre, men på samme tid begrenser alternative tolkninger av omverdenen (Eriksson et al., 2014, s. 248).

Institusjoner, sammen med begrensninger i økonomisk teori, fastsetter mulighetene i et samfunn. Organisasjoner opprettes for å dra fordel av disse mulighetene, og etter hvert som organisasjonene utvikler seg, endrer de institusjonene (North, 1990, s. 7). North (1990, s. 4) benytter en sportsmetafor for å forklare forskjellen på institusjoner og organisasjoner. Han sier at institusjonen kan sees på som «spillets regler», mens organisasjoner er «spillerne» og konteksten, eller «banen», der spillet skjer.

Sevatdal et al. (2003) beskriver institusjoner fra et eiendomsfaglig perspektiv som rammer, regler eller samfunnsmessige arrangement som styrer atferd. Reglene og rammene kan være juridiske, som lover, forskrifter, rettspraksis og formelle juridiske kontrakter. Institusjoner er også atferdsbestemmende normer, som kommer fra kulturelle forhold som tradisjon, skikk og bruk, religion eller moral (Sevatdal et al., 2003, s. 43). Sevatdal et al. (2003, s. 45) forklarer, med utgangspunkt i sportsterminologien til North (1990), at lovgivningen vil være institusjonen, og boligselskapet organisasjonen.

Sevatdal et al. (2003, s. 46) sier at *«eigendomsretten i seg sjølv og det offentlege sin lovbaserte rett til å gripe inn i denne ved regulering, er institusjonar.»* Det er derfor hensiktsmessig å kommentere det norske plansystemet og planprosessene i sammenheng med den institusjonelle teorien.

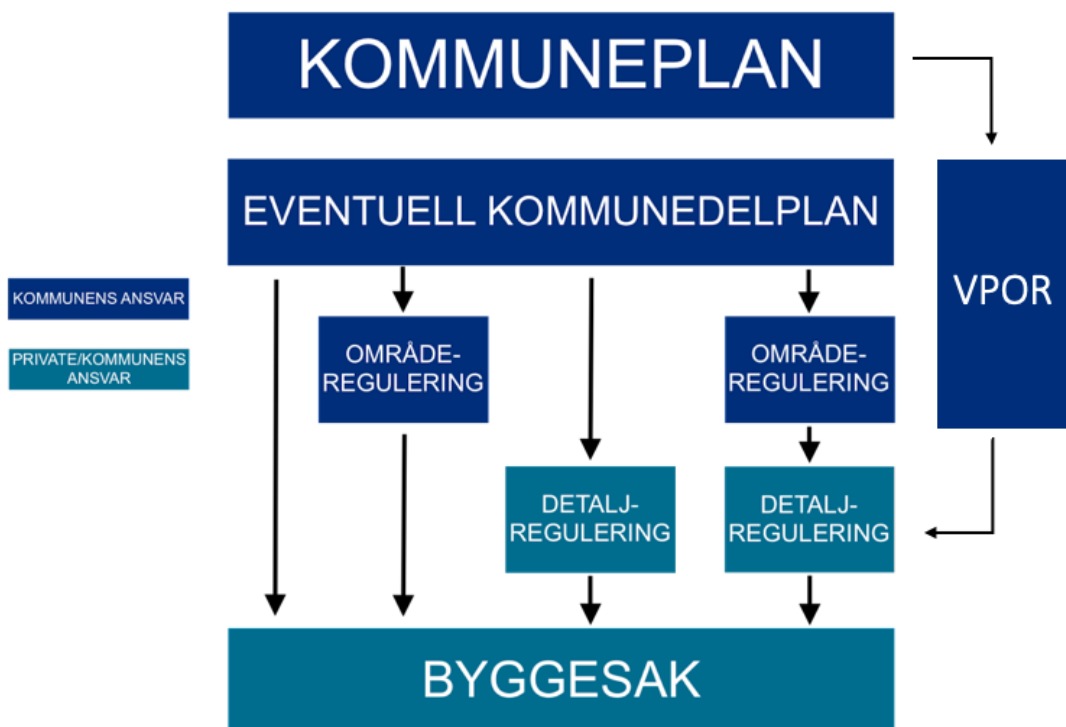
2.2.2 Plan og planprosesser

Regulerings- og planprosesser er ofte det største usikkerhetsmomentet ved eiendomsutvikling. For å skaffe en forståelse for hvilke planer som kan gjøre seg gjeldende i Groruddalen og i tillegg avdekke usikkerheter rundt regulering i området, er det viktig å ha forståelse for det norske plansystemet.

I Norge deles arealplanleggingen inn i tre nivåer – nasjonal, regional og kommunal planlegging. Dette fremkommer i plan- og bygningsloven § 3-2 (Holth & Winge, 2019). Den nasjonale planmyndigheten er staten ved kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). De har et ansvar for å sørge for at nasjonale og regionale interesser ivaretas i arealplanleggingen. Den regionale planmyndigheten er fylkeskommunen. De skal etter plan- og bygningsloven § 3-4 første ledd: *«stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region.»* (Plan- og bygningsloven, 2008). Den siste, og viktigste planmyndigheten er kommunen. De har hovedansvaret for forvaltningen av kommunens arealer og ressurser og har en avgjørende rolle for hvordan landets arealer forvaltes. Kommunene har ansvaret for å vedta kommuneplaner, eventuelle kommunedelplaner, områdereguleringer, detaljreguleringer og byggesøknader.

Med dette som utgangspunkt er det rimelig å si at de kommunale planene er mest førende for arealbruken i et bestemt område. I Oslo vil det være viktig å ha god kjennskap til kommuneplanen, både den juridiske arealdelen og den politisk retningsgivende samfunnsdelen. Det er også flere viktige dokumenter som kommunedelplaner, veiledende prinsipplan for offentlig rom (VPOR) og områdereguleringer man bør ha oversikt over før et detaljreguleringsforslag eller en byggesøknad fremmes.

Veiledende prinsipplan for offentlig rom - VPOR, er en del av den såkalte «Oslomodellen» for arealplanlegging. Dette er et politisk vedtatt dokument som er ment å være retningsgivende for utviklingen for et bestemt område. VPOR gir en tydeligere plan for kommunens meninger rundt infrastruktur, offentlige rom, parker etc. og bidrar til å skape en forutsigbarhet for utviklere hva gjelder rekkefølgebestemmelser, utnyttelsesgrader o.l. (Eriksen, 2019). Det er utarbeidet flere slike veiledende prinsipplaner som omfatter områder i Groruddalen. Stovner/Rommen, Trosterud/Haugerud, Breivoll, Haraldrud, Vollebakk, Bjerke og Løren/Økern er alle eksempler på områder som omfattes av VPOR.



Figur 8: Plansystemet på kommunalt nivå. Modell etter Ness og Øyasæter (2018, s. 130, figur 30).

Som det fremkommer av Figur 8 er det vanlig at detaljreguleringer initieres av private utbyggere. Denne praksisen bidrar til en økt usikkerhet og risiko for forslagstillere. Planprosessene er ofte tidkrevende da det er mye som skal avklares før planmyndighetene vil vurdere et innsendt forslag. I plan- og bygningslovens (2008) forskrift om behandling av private forslag til regulering, fremstilles det en rekke krav om hva som må være på plass før kommunen skal vurdere et forslag til detaljregulering. Reguleringsprosessen krever dermed kunnskap om store deler av utviklingsprosessen og det må legges betydelige ressurser i prosjektering og planlegging før forslaget i det hele tatt tas opp til behandling hos kommunen (Regjeringen, 2018). Dette resulterer i at slike forslag ofte initieres av profesjonelle utbyggere og arkitekter som besitter nødvendig kompetanse og ressurser til å gjennomføre slike forarbeider (Ness & Øyasæter, 2018, s. 133).

Et viktig poeng innen planprosessen er muligheten til å gå fra områderegulering direkte til byggesak. Områdereguleringer vil gjøre en planprosess mer forutsigbar for aktuelle aktører, som i denne sammenheng er utbygger og borettslag. Rapporten *Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder - Hvordan få til gode prosesser?* trekker frem områdereguleringer som en god løsning for å få til gode planprosesser (Føreland et al., 2019). Områdereguleringer initieres fra kommunen og kan avklare essensielle, overordnede føringer om arealutnyttelse, veistruktur, grøntarealer og arealformål. På den måten vil forutsetningene avklares tidlig for aktørene, samtidig som kommunen kan sette rammer som for er viktige å ivareta for dem. Føreland et al. (2019, s. 20) påpeker at en områderegulering kan gi byggehjæmmel for hele eller deler av området, slik at kommunen kan kontrollere prosessen underveis.

Ved å ha god oversikt over gjeldende kommuneplaner, kommunedelplaner og områdereguleringer vil et forslag til detaljregulering kunne gå raskere. I motsatt tilfelle vil forslagsstiller kunne bli møtt med innvendinger fra planmyndighetene, noe som vil forsinke reguleringsprosessen. Dette kan begrunnes i plan- og bygningslovens § 21-4 som sier at kommunen skal «gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven» (Plan- og bygningsloven, 2008).

2.2.3 Borettslag

Dette delkapittelet tar for seg hva et borettslag er, og hvordan et borettslag fungerer. Et borettslag defineres i henhold til borettslagsloven som et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (Borettslagslova, 2003). Et samvirkeforetaks hovedformål er å fremme medlemmenes/andelseiernes økonomiske interesser. Det er likevel slik at brukernytte og samarbeid er viktigere enn den økonomiske avkastningen til samvirkeforetaket (Altinn, u.å.).

Som teorien beskriver, finnes det normer og regler som danner en institusjon. Et borettslag er underlagt *borettslagslova* og tilhørende forskrifter. Videre vil borettslagets andelseiere ta med seg ulike tradisjoner og handlemåter som i mindre grad gjør hvert enkelt borettslag unikt. Loven gjenspeiles i ulike regelverk hos boligforvaltere som OBOS og USBL. Det er i henhold til borettslagslova kapittel 8 oppsatt en rekke bestemmelser om borettslagets styre. §§ 8-1 og 8-3 i borettslagslova oppstiller krav om at det skal opprettes et styre, og at styret velges for 2 år av gangen (Borettslagslova, 2003). Dette gjenspeiles i USBL sine standard vedtekter der det fremkommer av punkt 3.1 at styret velges for 2 år av gangen (USBL, 2022).

Normene og reglene som ligger til grunn for borettslagene, kan i stor grad knyttes opp mot Norths (1990) sportsterminologi. Borettslagene er «spillerne», eller organisasjonene som påvirkes av normene og reglene. Disse normene og reglene er «spilletts regler» eller institusjonen, i følge North (1990). Dette forteller oss at institusjonen er avgjørende for borettslagene, og at de er omfanget av lover, forskrifter og normer som i stor grad er styrende for hvordan de ulike borettslagene opererer.

I borettslag er det liten vilje blant beboere til å sette av midler til fremtidig oppgradering (Hauge et al., 2011, s. 30). Dette bunner ut i at personer som bor i borettslaget, eller sitter i styret ikke ønsker å bekoste boligen til fremtidige beboere. Problemet som er beskrevet finnes i større grad i borettslag hvor det er store utskiftninger i beboere. Personen som bor i borettslaget har ikke et langsiktig perspektiv, og ser i stor grad for seg at denne boligen ikke er stedet de vil «bosette» seg (Hauge et al., 2011, s. 30).

En sentral barriere for å få i gang oppgraderingsprosjekter i boligselskaper er lite kontinuitet i styret. Det vil si at det ofte er utskiftninger i styret, noe som gjør at oppgaver av større karakter er vanskelig å gjennomføre (Hauge et al., 2011, s. 29). Denne antakelsen viser seg ved smitteeffekten vellykkede oppgraderingsprosjekter i boligselskaper har. Har et nærliggende boligselskap gjennomført et vellykket prosjekt, mener informantene i et casestudie at det er lettere å gjennomføre et lignende prosjekt (Hauge et al., 2011, s. 33). Gjennomtrekk i boligselskapet oppfattes også som et problem for å gjennomføre prosjekter. Medlemmene/andelseierne har liten tilknytning til boligen sin, og ser ikke for seg en fremtid her. Dette gjør oppgraderingsprosjekter lite interessant for beboeren (Hauge et al., 2011, s. 33).

2.2.3 Forskningsspørsmål

På bakgrunn av den institusjonelle teorien har følgende forskningsspørsmål blitt utledet:

- 2. Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?*
- 4. Hvordan er holdningen til fortetting hos styret i borettslagene?*

2.3 Kalkylemetoder for eiendomsutviklingsprosjekter

Innen eiendoms- og boligutvikling er det store forskjeller mellom hvilke kalkyler som brukes i prosjektutviklingen. De aller fleste aktørene i eiendomsbransjen har egenutviklede regneark som er mer eller mindre komplekse (Leikvam & Olsson, 2014, s. 77). De fleste som driver innen nærings- og boligforvaltning har såkalte kontantstrømsanalyser hvor inntektene diskonteres år for år. Aktører som driver med boligutvikling anvender i stor grad enklere kalkyler som ikke diskonterer inntekten, såkalte Quick and Dirty (Q & D) kalkyler (Leikvam & Olsson, 2014, s. 78).

2.3.1 Residualverdimetoden

Residualverdimetoden er en kalkylemodell som brukes for å finne verdien av en tomt eller eiendom som er egnet for utbygging/transformasjon. Ved å sammenstille forventede salgsinntekter med kostnadene knyttet til gjennomføringen av prosjektet, kan man finne hvilken tomtebelastning prosjektet tåler, også kalt residualverdien. Prinsippene bak denne

metoden er svært intuitive, men det kreves god markedskunnskap og erfaring for å sikre at inngangsverdiene har rot i virkeligheten (TEGoVA, 2020).

Prosjektkalkyle eksempel		
Pr S-BRA:		
Salgsinntekt	kr	80 000,00
Pr S-BRA:		
Totalentreprise	kr	45 000,00
Finanskost	kr	3 500,00
Utbyggerbidrag	kr	4 000,00
Salg & markedsføring	kr	3 500,00
Risiko 4 %	kr	3 200,00
Dekningsbidrag 12 %	kr	9 600,00
Antall S-BRA		10000
Totale inntekter	kr	800 000 000,00
Totale kostander	-kr	688 000 000,00
Residualverdi tomt	kr	112 000 000,00

Figur 9: Eksempel på forenklet prosjektkalkyle basert på residualverdimetoden. Egen fremstilling.

Figur 9 illustrerer en forenklet residualverdikalkyle. Det er viktig å ha god oversikt over hvilke kostnader som gjør seg gjeldende ved prosjektet, og inkludere disse i modellen. Kostnader som rivekostnad, entreprisekostnad, finanskostnad, infrastruktur, salg og markedsføring er typiske tall som inkluderes i en slik modell. En annen viktig faktor er at utbyggers avkastningskrav, også kalt dekningsbidrag (DB), må regnes inn i modellen. Det samme må et eventuelt risikopåslag (TEGoVA, 2020).

De modellene som benyttes i dag er langt mer avanserte enn eksempelet over, men prinsippene er de samme. I et reelt marked vil et slikt prosjekt gjerne ta flere år og gjennomføres over flere byggetrinn. Dette gjør at inntektene og kostnadene må diskonteres og justeres for dagens verdi.

Dekningsbidraget som beregnes i en slik kalkyle er avkastningen på totalkapitalen, totalkapitalrentabilitet (TKR) (Sending, 2013). Dette avkastningskravet vil variere fra

prosjekt til prosjekt og er avhengig av hvilken risiko prosjekteier antar for prosjektet. I følge Cedell (2019) er det vanlig å regne 10-12 % for et slikt dekningsbidrag ved boligutvikling i Oslo.

2.3.2 Forskningsspørsmål

På bakgrunn av residualverdimetoden vil vi forsøke å svare på følgende forskningsspørsmål:

6. Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

2.4 Uteromskvalitet

Fortetting i eksisterende borettslag vil på en eller annen måte innebære nedbygging av etablerte parkeringsarealer, og/eller andre uteområder som gangveier, lekeplasser og grøntområder. Arealene med den formen den har, har en verdi for beboeren, hvor verdien blir til over tid. For at en slik fortetting skal kunne aksepteres av beboerne må verdien av fortettingen være høyere enn den verdien arealene har for beboeren i dag. Teorien som vil bli anvendt på feltet, vil i stor grad basere seg på boken *Livet mellom husene* (Gehl, 2003). Boken gir en redegjørelse på hva som er gode boområder, og hva som er mindre gode boområder basert på forskning og idéer.



Figur 10: Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom uteromskvalitet og uteaktiviteter (Gehl, 2003, s. 9). Egen fremstilling.

For å kunne kartlegge gode- og mindre gode uteområder har Gehl (2003, s. 7) valgt å se på mengden og type uteaktiviteter som forekommer. Aktivitetene er delt inn i nødvendige, valgfrie og følgeaktiviteter (sosiale aktiviteter). Nødvendige aktiviteter er det man kan kalle hverdagsaktiviteter, slik som å reise til jobb, butikken eller andre ærender. Denne formen for aktiviteter er i liten grad påvirket av de fysiske omgivelsene, og forekommer uavhengig av omgivelser og værforhold (Gehl, 2003, s. 7). Valgfrie aktiviteter er gruppen handlinger man kan foreta seg hvis man ønsker det. Dette er aktiviteter som å gå en tur, stå å nyte tilværelsen eller sitte ute og sole seg. Denne formen for aktiviteter forekommer kun når de fysiske omgivelsene og værforholdene er gode (Gehl, 2003, s. 9). Følgeaktivitetene (sosial aktiviteter) handler om aktiviteter som forutsetter tilstedeværelse av andre mennesker i fellesrommene. Dette er aktiviteter som lek mellom barn, hilsninger og samtaler, samt den mest vanlige følgeaktivitet, det å se og høre andre mennesker (Gehl, 2003, s. 10). Figur 10 viser sammenhengen mellom uteromskvalitet og hvor mye aktivitet som forekommer. Den viser at der uterommets kvalitet er god, vil det foregå mye aktivitet, mens på uteområder med dårlig kvalitet vil kun de nødvendige aktivitetene forekomme.

En rekke undersøkelser viser at mennesker ønsker å oppholde seg i nærheten av andre mennesker. Undersøkelser av barns lekevaner i boligområder viser at barna oppholder seg, og leker der hvor det foregår mest, eller hvor det er størst mulighet for at noe vil foregå. Både i parsell- og blokkbebyggelse leker barn mer på veiene, på parkeringsplasser og ved inngangspartier enn ved lekeplassene (Gehl, 2003, s. 23). En lignende studie av Lyle ved Tivoliet i København viser at folk ønsker å sitte der hvor det er mest trafikk (Lyle, 1966). Steder hvor det er lagt opp til at folk skal sitte, i parkanleggene på tivoliet, brukes i liten grad. Ganglinjene er derimot svært folksomme, nettopp fordi det skjer mest der. En tilsvarende studie av torgene i København bekrefter dette. Folk sitter vendt mot ganglinjene der folk ferdes, mens sitteplassene mot torgets grønne områder i mindre grad blir brukt (Gehl, 2003, s. 25). Sammenhengene mellom kvalitetsforbedring av uterom og bruken, bekreftes av en studie gjennomført av arkitektstudenter i Melbourne. Her økte man sittemulighetene i gågaten med 100 %, noe som resulterte i en økning på 88 % i sitteaktiviteter. Tilsvarende effekter er dokumentert i boligområder hvor det er blitt gjort trafikksanering, gårdssanering og andre uteromsforbedringer (Gehl, 2003, s. 31).

Det er ved hjelp av planlegging mulig å påvirke aktivitetsmønstrene på et uteområde, slik at aktivitetene til fots gis gode eller mindre gode vilkår. Videre beskrives to ytterpunkter i denne sammenhengen. På den ene siden har du steder med høye hus, parkeringskjellere, omfattende biltrafikk og store avstander mellom bygninger og funksjoner, noe man i stor grad ser igjen i modernistisk forstadsbebyggelse. Her ser du kun bygninger og biler, og ingen mennesker. Slike områder har store og upersonlige uteområder, hvor avstandene er store. Det gjør at begivenhetene er spredt i tid og rom, noe som fører til at folk heller oppholder seg inne enn ute i fellesarealene. På den andre siden finner du lav tettliggende bebyggelse, hvor en god del av trafikken foregår til fots. Her finnes gode uteoppholdsarealer langs gatene, og i tilknytning til boligene og tjenestene. Her ser man både bygninger og mennesker på utearealene fordi arealene er lett tilgjengelig og innbydende å oppholde seg på. Dette resulterer i levende rom (Gehl, 2003, 29).

Detaljutformingen av uterommene spiller en svært viktig rolle når det kommer til oppholdsmulighetene og aktiviteten i et rom. Øde og tomme rom der det ikke finnes benker, søyler, beplantning og trær, samtidig som fasadene er fattige på detaljer, gjør at det finnes svært få steder å oppholde seg på. Gode oppholdsrom har på den andre siden spennende fasader og et godt utvalg av støttepunkter i rommene (Gehl, 2003, s. 145). Det er på bakgrunn av det rimelig å tro at fortetting i Groruddalen er lettere å gjennomføre der hvor detaljene er færrest. Et livlig rom/gate vil i tillegg gi beskyttelse mot kriminalitet, nettopp fordi mange er til stede og det er mange som ser. Dette skaper en gjensidig beskyttelse. Dette belyses i ulykkesstatistikken i Venezia, hvor drukningsulykker nesten ikke forekommer på grunn av det høye aktivitetsnivået i gatene og rommene (Gehl, 2003, s. 163). Gehl sammenfatter tre hovedpunkter av fysiske grep for å skape aktivitet i rommene (Gehl, 2003, s. 176):

1. At det er en forbindelse mellom ute og inne.
2. At det finnes gode oppholdsarealer foran boligene.
3. At det er noe å gjøre, noe å jobbe med, umiddelbart foran boligene.

På bakgrunn av teorien på feltet er det fornuftig å anta at fortetting på dårlige uterom, altså uterom hvor programmeringen er lav, er lettere å gjennomføre enn fortetting på detaljutformede uterom. Her sier teorien til Gehl (2003) at uterommene brukes mindre, og på den måten vil beboerne i borettslag ha mindre tilknytning til utearealene. Fortetting på utearealer hvor beboere i borettslag har et positivt og sterkt forhold til utearealene vil være

vanskelig. Her kan beboerne både ha en emosjonell tilknytning til arealene, og oppleve en stor bruksverdi i arealene. På bakgrunn av dette og teorien på feltet, vil det være interessant å undersøke om kvaliteten og karakteren på uterommet spiller inn på muligheten for fortetting i de ulike borettslagene.

2.4.1 Forskningsspørsmål

På bakgrunn av teorier om kvalitet på uterom har følgende forskningsspørsmål blitt utledet:

- 3. Hvordan påvirker utearealenes kvalitet/karakter muligheten for fortetting i borettslagene?*

3. Metode

I dette kapitlet presenterer vi hvilke metoder som er anvendt for å besvare oppgavens to problemstillinger og seks forskningsspørsmål:

Hvordan kan ubebygde borettslagsareal i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?

og

Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?

1. Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?
2. Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?
3. Hvordan påvirker utearealenes kvalitet/karakter muligheten for fortetting i borettslagene?
4. Hvordan er holdningen til fortetting hos styret i borettslagene?
5. Hvordan er kommersielle utbyggers holdning til fortetting av eksisterende borettslagsareal?
6. Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

Forskningsdesign og undersøkelsesenheter presenteres først. Videre tar kapitlet for seg datainnsamlingen, forskningens kvalitet og til slutt noen forskningsetiske betraktninger.

3.1 Forskningsdesign

For å kunne svare på problemstillingene og forskningsspørsmålene i denne oppgaven er det valgt casestudie som forskningsdesign. Dette valget er gjort på bakgrunn av de spørsmål oppgaven søker å besvare, samt det teoretiske grunnlaget i oppgavens kapittel 2. Casestudier er særlig nyttige for å finne forklaringer på sosiale fenomener (Yin, 2018, s. 4).

En casestudie kan defineres som: «en grundig undersøkelse av et case for å skape en forståelse for en større gruppe av lignende case» (Gerring, 2004, s. 342). Dette kan i følge Yin (2018, s. 38) gjøres på tre måter - utforskende, beskrivende eller forklarende. Spørsmål som «hvordan» og «hvorfor», slik som i oppgavens problemstillinger og forskningsspørsmål,

er typiske for forklarende casestudier. Dette fordi slike spørsmål søker å se sammenhenger, og hvordan x påvirker y (Yin, 2018, s. 44). I denne studien vil det være et forklarende utgangspunkt som søker å belyse hvordan beliggenhet, kvaliteter på areal, profesjonalisering av prosesser og planmessige faktorer påvirker holdninger og muligheter rundt boligutvikling i eksisterende borettslag.

3.2 Valg av undersøkelsesenheter

En casestudie vil kreve omfattende undersøkelse. Det er derfor viktig å ikke favne for bredt ved valg av undersøkelsesenheter. Dette gjelder særlig med tanke på tids- og ressursbegrensningen knyttet til masteroppgaver. Det er dog viktig å undersøke et utvalg bredt nok til å kunne sammenligne og skape forståelse for borettslagene. Målet har vært å finne to relevante undersøkelsesenheter i hver av bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner.

For å finne relevante borettslag ble det etablert en rekke kriterier for valg av undersøkelsesenheter.

- Beliggenhet i Alna, Stovner, Bjerke eller Grorud
- Organisert som borettslag
- Selveiertomt*
- Innenfor 1,5 km til nærmeste T-banestasjon
- > 10 000 m² totalt areal på eiendommen
- Byggeår 1945-1985

* Et av borettslagene har festet tomt. Intervjuet ble foretatt med forutsetning om innløsning av tomten.

En annen sentral kilde er kartdata, primært i form av reguleringskart og ortofoto. Ved å studere ortofoto var det mulig å kartlegge hvor det finnes ubebygde arealer i Groruddalen, og derav undersøkelsesenheter som kan passe kriteriene. Videre har kartverkets tjeneste *se eiendom* (kartverket, u.å.) blitt benyttet for å bekrefte at eiendommene var organisert som borettslag, samt eiendommenes størrelse og byggeår.

Det har hovedsakelig blitt undersøkt i nærheten av kollektive knutepunkter med tilknytning til T-bane, da Oslo kommune trekker frem banebasert fortetting som en viktig strategi i kommuneplanen (Oslo Kommune, 2015).

3.3 Valg av datainnsamlingsmetoder

Det er benyttet såkalt «mixed methods» for datainnsamling bestående av både kvalitativ metode og kvantitativ metode, med hovedvekt på den kvalitative datainnsamlingen. Mixed methods kan gi forskningsteamet en mer komplett forståelse enn kvalitative eller kvantitative metoder kan tilby alene (Creswell, 2014, s. 264). Vi har valgt å innhente detaljert kvalitativ data gjennom en litteraturstudie, intervjuer og dokumentanalyse. Disse metodene vil redegjøres nærmere i delkapittel 3.3.1 - 3.3.3

For å kartlegge deler av de utfordringene problemstillingen belyser har det vært nødvendig med kvantitative data fra SSB, Oslo kommunes statistikkbank og Eiendomsverdi. Denne dataen har blitt benyttet i oppgavens eksperimenter, representert ved kalkylene i delkapittel [4.7](#).

3.3.1 Litteraturstudie

For å skaffe et teoretisk rammeverk for oppgaven og relevant bakgrunnsinformasjon for oppgavens problemstillinger, ble det gjennomført en litteraturstudie. Felles for mye av den eksisterende forskningen på fortetting i borettslag er at problemstillingen drøftes fra borettslagenes perspektiv. Ved å studere fortetting i borettslag fra en utviklers perspektiv, søker vi å fylle dette forskningsgapet.

Videre ble det gjennomgått et bredt utvalg faglitteratur som utgjør oppgavens teorikapittel og gir grunnlag for de senere analysene. Faglitteraturen ble funnet ved hjelp av pensumlitteratur fra tidligere fag på studiet, detaljerte søk via bibliotekets søketjeneste Oria, samt gode innspill fra veileder.

Ved litteratursøk i Oria ble det brukt ulike søkeord og kombinasjoner av disse for å finne relevant litteratur. Ved å starte med et bredt søk for så å snevre det inn, fikk vi en god oversikt over tilgjengelig litteratur. Søkeordene «fortetting» og «borettslag» ble i første

omgang benyttet hver for seg. Dette ga henholdsvis 783 og 803 treff. Ved å kombinere disse to søkeordene ble søket snevret inn til 16 treff, deriblant masteroppgaven til Salvesvold. Videre ble også disse søkeordene forsøkt kombinert med «Groruddalen», noe som resulterte i henholdsvis 29 og 19 treff. En kombinasjon av alle tre ordene resulterte i kun 4 treff.

3.3.2 Dokumentanalyse

Problemstillingene tar for seg et tema som i stor grad påvirkes av offentlige planer, dokumenter og statistikk. Det har derfor vært avgjørende med en grundig dokumentanalyse for å skaffe oversikt over hvilke betingelser som gjelder for valgt område, samtidig som denne informasjonen har blitt anvendt i både forberedelser til, og kontroll av gjennomførte intervjuer.

I denne forskningsstudien har vi undersøkt dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommuneplanens samfunnsdel, reguleringsplaner, saksinnsyn, områdeplaner og årsberetninger. Det har også blitt benyttet statistikk fra SSB, Oslo kommunes bydelsfakta og Eiendomsverdi.

Fordelen med informasjon fra offentlige registre, statistikk og dokumenter er at den er svært pålitelig. Denne er hovedsakelig basert på faglige vurderinger og er ofte presis, noe som gjør den svært anvendbar i forskningsøyemed.

3.3.3 Intervjuer

Informantene

Oppgavens problemstillinger belyser et omfattende tema som har resultert i at det er blitt gjennomført til sammen 12 intervjuer av informanter fra borettslag, plan- og bygningsetaten, eiendomsutviklere og byutviklingsutvalget. Syv av intervjuene var av styreledere og styremedlemmer i borettslagene Ammerudlia, Lohøgda, Linnerud II, Skauen, Flaen, Øvre Grorud og Haugenstua. Det ble også gjennomført et intervju med enhetsleder - Områdeutvikling øst i plan- og bygningsetaten, og et med en representant fra byutviklingsutvalget i Oslo. De tre siste intervjuene var med ulike eiendomsutviklere. Her ble daglig leder i Trym Bolig, prosjektleder for investering i OBOS Nye Hjem, og daglig leder og leder for næring og byutvikling i Vedal Utvikling intervjuet.

Vi valgte å gjennomføre semistrukturerte intervjuer av informantene. Dette er en av de vanligste intervjuformene i kvalitativ metode og den tilrettelegger for at informantene kan reflektere i større grad rundt holdninger, meninger og erfaringer relatert til problemstillingen (Tjora, 2017).

Forberedelser til intervjuer

I forkant av intervjuene utarbeidet vi egne intervjuguider til de ulike gruppene av informanter. Dette ble gjort for å kunne strukturere intervjuene og samtidig sikre at informantene ble stilt spørsmål som var relevante for problemstillingene. Det ble samtidig lagt opp til at intervjuene skulle være fleksible, slik at de kunne trekkes i ulike retninger etter informantenes svar.

Før intervjuene med representanten fra plan- og bygningsetaten var det viktig å skaffe oversikt over gjeldende planer i Oslo og Groruddalen, både juridisk bindende og politisk førende planer, samt aktuell reguleringsstatus på eiendommene til undersøkelsesenheter. På denne måten var det mulig å stille faglige relevante spørsmål samtidig som informantenes resonnementer var lettere å følge. Intervjuguide til plan- og bygningsetaten finnes i Vedlegg 3.

For å kartlegge de politiske holdningene rundt problemstillingen var det viktig å intervjuer politikere i Oslo kommune. Ved å sette oss inn i de eksisterende problemene med boligmangel i hovedstaden, samt se på reguleringstider, offentlige bidrag, utbyggerbidrag etc., ble det lagt et godt grunnlag til å kunne stille gode oppfølgingsspørsmål til politikerne. Det var et mål å intervjuer representanter fra hver sin side i det politiske landskapet for å kartlegge hvor det er enighet og uenighet i Oslo-politikken, men interessen hos forespurte politikere var dessverre lav. Det ble derfor kun gjennomført ett intervju med én politiker. Intervjuguide for intervjuet med politikerens finnes i Vedlegg 4.

I forkant av intervjuene med styreledere og styremedlemmer i borettslagene ble det gjort betydelige forberedelser for å ha en god forståelse for det enkelte borettslagets situasjon, og på den måten kunne følge informantenes resonnementer og komme med gode oppfølgingsspørsmål. Det ble i forbindelse med dette utarbeidet egne informasjonsplakater

tilhørende hvert av borettslagene. Disse inneholdt informasjon om beliggenhet, størrelse, byggeår, reguleringsstatus, tidligere salgsannonser etc. Intervjuguide for disse intervjuene kan finnes i vedlegg 5.

For å undersøke holdningene og mulighetene rundt den kommersielle delen av problemstillingen var det avgjørende å intervju eiendomsutviklingsrepresentanter i Oslo. Ved å utføre et grundig arbeid rundt undersøkelse av boligpriser, byggekostnader, reguleringsmessige faktorer o.l., ble det lagt et godt grunnlag for en god dialog rundt det kommersielle potensialet for oppgavens tema. I Vedlegg 6 finnes intervjuguiden som ble brukt i intervjuene med de ulike eiendomsutviklerne i Oslo.

Fortetting i eksisterende borettslag har vært gjort tidligere, også av en kommersiell aktør som en eiendomsutvikler. For å høre om erfaringer rundt dette var det ønskelig for oss å intervju et eiendomsutviklingsselskap som har vært gjennom en slik prosess. I forkant av dette intervjuet var det viktig å skaffe kunnskap rundt det aktuelle eksempelet og finne kunnskapshull rundt prosessen som krever erfaring for å besvare. Intervjuguide til eiendomsutvikler av eksempelcase finnes i Vedlegg 7.

Gjennomføring av intervjuer

Etter å ha skaffet de ulike informantene ble det satt i gang en prosess hvor målet var å gjennomføre samtlige intervjuer over en kort periode, og på denne måten frigjøre mye tid til etterbehandling og analyse. Det ble gjennomført både fysiske intervjuer og digitale intervjuer da dette ble mest hensiktsmessig både med tanke på tid, men også smittesituasjonen rundt Covid-19 på intervjutidspunktet. Fysiske intervjuer ble prioritert for informantene med profesjonelle roller, da disse ofte innehar betydelig kunnskap og oppfølgingsspørsmål var svært viktig her. Disse informantene hadde også tilgang til egnede lokaler, slik som møterom til å gjennomføre disse intervjuene. Intervjuene med styreledere i borettslag ble hovedsakelig gjennomført digitalt da dette gjorde det mer fleksibelt for informantene og var mindre tidkrevende.

I begynnelsen av samtlige intervjuer presenterte vi oss og ga en rask forklaring av problemstillingen og målet med oppgaven. Slik fikk informantene tidlig en forståelse av hva

forskningsprosjektet gikk ut på. De semistrukturerte intervjuene ble så gjennomført ved hjelp av intervjuguidene. Når intervjuene var ferdige ble informantene spurt om de hadde noe ytterligere de ønsket å tilføye.

Alle intervjuene ble tatt opp etter informantenes tillatelse. De fysiske intervjuene ble tatt opp via appen Nettskjema-diktafon og de digitale intervjuene ble tatt opp via NMBUs egen Teams-utgave.

Bearbeiding og analyse av intervjuer

Etter at intervjuene var gjennomført var det viktig å skaffe en oversikt over all innsamlet data. Først ble det valgt å transkribere intervjuene slik at informasjonen enklere kunne sorteres og anvendes i forskningen. Når transkriberingen var gjennomført ble datamaterialet sortert etter hvilken informantgruppe den tilhørte. På denne måten kunne vi enklere sammenligne og gjøre en analyse av de dataene som var samlet inn. Sitater fra informantene ble sendt til godkjenning før publisering av oppgaven.

3.3.4 Forskningsspørsmålene

For å undersøke de seks forskningsspørsmålene utledet i kapittel 2, ble det valgt ulike metodiske tilnærminger.

1. Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?

For dette forskningsspørsmålet har det vært viktig med en grundig dokumentanalyse med mye kvantitativ statistikk.

2. Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?

Forskingsspørsmålet har resultert i både dokumentanalyser i form av kommunale planer og veiledere, samt intervjuer med representanter fra kommunen.

3. Hvordan påvirker utearealenes kvalitet/karakter muligheten for fortetting i borettslagene?

For det tredje forskningsspørsmålet har litteraturstudien, sammen med intervjuer av borettslagsrepresentanter lagt grunnlaget for analysen.

4. Hvordan er holdningen til fortetting hos styret i borettslagene?

Forskningsspørsmålet omhandler holdninger og det har derfor vært avgjørende å gjennomføre intervjuer for å kunne besvare dette.

5. Hvordan er kommersielle utbyggers holdning til fortetting av eksisterende borettslagsareal?

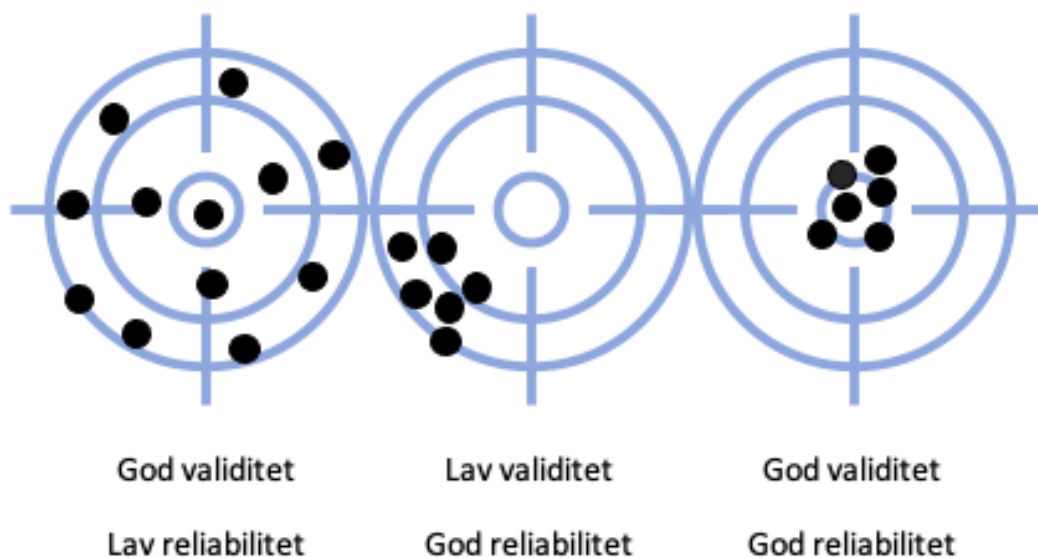
Forskningsspørsmålet omhandler også holdninger, og er derfor analysert på bakgrunn av intervjuer.

6. Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

Forskningsspørsmålet oppsummerer i stor grad de ovennevnte forskningsspørsmålet og er analysert på bakgrunn av både litteraturstudien, intervjuer og dokumentanalysen.

3.4 Validitet og reliabilitet

Datakvaliteten vil vurderes på bakgrunn av en evaluering av forskningens validitet og reliabilitet. Et kjent argument mot casestudie som forskningsdesign er at forskeren presenterer subjektive data, som i stor grad bekrefter forskerens forutinntatte meninger (Yin, 2018, s. 43).



Figur 11: Grafisk fremstilling av sammenhengen mellom validitet og reliabilitet. (Analyseskolen, 2022). Egen fremstilling.

Figur 11 viser en grafisk tilnærming til sammenhengen mellom troverdigheten til dataene og påliteligheten til dataene som er samlet inn. Er dataens reliabilitet og validitet god vil dataen ha liten spredning og treffe på det den ønsker å få frem i forskningen, representert i blinken til høyre i Figur 11. For at studiens validitet og reliabilitet skal bli tilstrekkelig god er det derfor gjort flere strategiske disposisjoner.

3.4.1 Validitet

Intern validitet

Intern validitet dreier seg om i hvilken grad den valgte metoden gir troverdig informasjon om årsakssammenhenger tilknyttet forskningsobjektet, og at effekter ikke skyldes andre faktorer som ikke har blitt tatt hensyn til i forskningen. Spuriøsitet og skjevhet svekker intern validitet. Spuriøsitet innebærer at en antatt kausal effekt av x på y egentlig skyldes andre bakenforliggende faktorer z som virker på y, eventuelt via x. Skjevhet i empiriske analyser følger gjerne av at datagrunnlaget er for lite, eller at sentrale variabler er utelatt, slik at resultatene gir et upresist og eventuelt feilaktig bilde av virkeligheten (Yin, 2018, s. 91). For å styrke validiteten er disse opplysningene derfor komplementert med andre kilder. Kilder som har vært brukt er blant annet statistikk, offentlige rapporter og dokumenter. På den måten har den interne validiteten til forskningen i større grad blitt ivaretatt.

Ekstern validitet

Ekstern validitet handler i stor grad om resultatene fra forskningen kan bli generalisert, eller overført til lignende begivenheter (Yin, 2018, s. 42). Dette innebærer at oppgaven vil se på relevante teorier og sammenligne dem mot de empiriske funnene i forskningen. Viser dette seg å stemme er det grunnlag for å generalisere andre områder enn det som eksplisitt studeres.

For å styrke dataenes eksterne validitet er det valgt å utføre mønstersammenligning (pattern matching). En mønstersammenligning handler om å sammenligne de empiriske dataene som er samlet inn, med predikerte data (Yin, 2018). De predikerte dataene som brukes i denne studien er offentlige arealplaner og dokumenter, statistikk fra statistisk sentralbyrå og eiendomsverdi. Hvis de empiriske og de predikerte dataene viser seg å samsvare vil det styrke den eksterne validiteten.

3.4.2 Reliabilitet

Furseth og Everett (2020, s. 143) beskriver reliabilitet som hvor pålitelige dataene er. Reliabiliteten til dataene handler hovedsakelig om at resultatet av forskningen kan gjentas med samme resultat. Hvis en annen forsker gjentar den samme forskningsprosedyren skal den forskeren få samme resultat om reliabiliteten er god (Yin, 2018, s. 46). Dette vil si i hvor stor grad dataene er troverdige, og repeterbare for en annen forsker.

Den metodiske tilnærmingen for forskningsstudien er forklart i foregående delkapitler. Vedlagt finnes også intervjuguider tilhørende de ulike informantgruppene, samt kriteriene for valg av informanter. Det er likevel vanskelig å repetere et casestudie (Yin, 2018, s. 46). Selv om intervjuene er gjennomført med en intervjuguide, var samtalen med intervjuobjektene likevel fleksibel, og hvert intervju unikt. Dette gjør at repetisjon av forskningen vil være vanskelig for andre forskere. Derfor er det vanskelig å ettergå casestudiens reliabilitet.

Det er imidlertid gjort noen strategiske valg for å gjøre forskningen mer repeterbar. For å minimere eventuelle forutinntatte holdninger er opptakene av intervjuene gjennomgått flere ganger. Intervjuene er gjennomgått med tilstrekkelig tid mellom gjennomgangene, slik at dataene presenteres på en mest mulig objektiv måte. En annen strategi er å være to som observerer og gjennomgår intervjumaterialet (Yin, 2018, s. 121-123), slik vi har gjort i dette arbeidet. Dette er en klar styrke i det å være to om oppgaven. For hvert intervju som er foretatt har begge forskerne observert og gjennomgått materialet, noe som gjør at to unike hjerner prosesserer materialet. Det er også opprettet en database for de semistrukturerte intervjuene. Dette er viktig for at dataene skal være lette å finne frem til og orientere seg i (Yin, 2018, s. 130-134).

3.5 Forskningsetiske betraktninger

Forskning som mennesker er involvert i fordrer en bevissthet rundt personvern. I forbindelse med menneskers rett over egne opplysninger er det derfor nødvendig å følge lover og normer som garanterer personvern (Furseth & Everett, 2020, s. 28). Det er derfor svært sentralt at personene som deltar gir et informert samtykke og ikke blir skadelidende fordi de deltar i forskningen (Furseth & Everett, 2020, s. 145). Intervjuene som er gjort i dette forskningsarbeidet inneholder personopplysninger som vil kunne identifisere informanten,

noe som er redegjort for i søknaden til NSD (Norsk senter for forskningsdata). Før datainnsamlingen fant sted ble NSDs vurdering av meldeskjema mottatt. NSDs vurdering av meldeskjema finnes i Vedlegg 1, med meldeskjema 614778.

Etter NSDs vurdering av meldeskjemaet var mottatt ble utviklerne, styreleder og styremedlemmer i borettslagene, planmyndighetene, politikeren og utbyggeren som har gjort tilsvarende prosjekt kontaktet per e-post. Informantene som stilte seg positive til å delta ble deretter tilsendt en e-post med et informasjonsskriv og samtykkeskjema, Jf. Vedlegg 2. Informasjonsskrivet redegjør for prosjektets innhold, hvem som er ansvarlig for prosjektet, hvorfor informanten er relevant for prosjektet, hvordan personopplysninger oppbevares og brukes, samt informantens rettigheter. Informasjonsskrivet vil på den måten gi informanten god informasjon og oversikt slik at valget om å stille i prosjektet er veloverveid.

Når informantene hadde underskrevet og returnert samtykkeskjemaet, ble intervjuene gjennomført fortløpende. Det ble brukt ulike plattformer for intervjuene, avhengig av hva informanten ønsket, og/eller hadde mulighet til grunnet den pågående Covid-19 pandemien. For ni av informantene ble det gjennomført et videointervju ved hjelp av NMBUs versjon av Teams. Videointervjuene ble tatt opp via opptaksfunksjonen i Teams og lagret på en fysisk, ekstern harddisk uten tilkobling til internett, for å bedre sikkerheten til informantene. For tre av informantene ble det gjennomført fysiske intervjuer. De fysiske intervjuene ble tatt opp ved hjelp av appen Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitetet i Oslo. Appen krever innlogging via Feide, noe som sikrer informasjonssikkerheten (UiO, u.å.).

4. Resultat og analyse

I denne delen av oppgaven vil funnene fra casestudien presenteres. Funnene tar utgangspunkt i statistikk og funn fra dokumentanalysen og litteraturstudien, samt intervjuene som er gjennomført med styreledere og styremedlemmer i de aktuelle borettslagene, eiendomsutviklere, politikere og plan- og bygningsetaten.

Innledningsvis vil de aktuelle borettslagene presenteres for å skape et grunnlag for å forstå funnene som fremlegges senere i kapitlet. Informasjon om bydelstilhørighet, størrelse, andeler, forretningsfører, byggeår og avstand til T-bane vil her gjøres rede for, og er sentralt for å forstå både potensialet og konteksten til de valgte borettslagene. Videre vil funnene presenteres med utgangspunkt i forskningsspørsmålene, og analyseres fortløpende ved hjelp av teoriene presentert i [kapittel 2](#).

4.1 Presentasjon av borettslagene

Undersøkelsesenheter i denne oppgaven er syv borettslag i Groruddalen i Oslo. En av de mest sentrale datakildene i oppgaven har vært intervjuer med styreledere og styremedlemmer i borettslagene. Alle de fire bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner er representert.

De undersøkte borettslagene har mange likhetstrekk og er alle bygget mellom 1947 og 1969. Kriteriene for valg av undersøkelsesenheter er oppfylt for alle borettslagene med unntak av eierstrukturen for tomt i Øvre Grorud Borettslag. Figur 12 viser hvilke bydeler i Oslo casestudien har tatt for seg, samt nøkkelinformasjon for undersøkelsesenheter i tabell 1.



Figur 12: Kart over bydelene i Oslo kommune. Bydelene i Groruddalen er markert med farger. Egen fremstilling.

Borettslag	Bydel	Byggeår	Forretningsfører	Andeler	Tomtestørrelse (m ²)	Avstand T-bane
Lohøgda	Alna	1965	OBOS Eiendomsforvaltning	777	100 020	500 m
Linderud II	Bjerke	1962	Nordberg Eiendom	344	36 519	250 m
Skauen	Bjerke	1955	Boligbyggelaget USBL	264	39 780	1500 m
Ammerudlia	Grorud	1967	OBOS Eiendomsforvaltning	984	66 421	450 m
Øvre Grorud	Grorud	1961	OBOS Eiendomsforvaltning	546	94 540	550 m
Flaen	Grorud	1947	OBOS Eiendomsforvaltning	198	42 546	250 m
Haugenstua	Stovner	1969	OBOS Eiendomsforvaltning	882	125 274	250 m *Tog

Tabell 1: Oversikt over undersøkelsenhetene fra casestudien med tilhørende nøkkelinformasjon. Egen fremstilling.

4.2 Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?

Innenfor eiendom og eiendomsutvikling er beliggenheten en avgjørende og sentral faktor. Hva som ligger i begrepet beliggenhet har ulik betydning, avhengig av hvilken kontekst man befinner seg i. Miles et al. (2015, s. 58) snakker om at markedspotensialet, eller den kommersielle gjennomførbarheten innen eiendom og eiendomsutvikling, er direkte tilknyttet beliggenheten eller lokasjonen til tomten. Med dette menes det at beliggenheten ikke kan forandres, noe som er ulikt andre investeringsmuligheter som aksjer og obligasjoner. Børrud og Røsnes (2016, s. 79) sier at beliggenhet kan forstås som samlebetegnelse for hvordan tilgjengeligheten til en rekke karakteristikk av et område er med på å avgjøre hva som kan være attraktive byggetomter for potensielle prosjekter.

Beliggenheten til en eiendom er av den grunn priggitt sin lokasjon hvorvidt fortetting lar seg gjennomføre. Dette være seg både den kommersielle gjennomførbarheten og den fysiske. I følge monosentrisk byteori, jf. delkapittel [2.1.1](#) vil eiendomsprisene stige desto nærmere sentrum (CBD) man kommer. Med denne antakelsen vil den kommersielle gjennomførbarheten til fortettingsprosjekter øke jo nærmere sentrum prosjektområdet befinner seg.

For å forsøke å svare på forskningsspørsmålet “*Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?*” vil det i delkapittel [4.2.1](#) presenteres data for eiendomspriser i de ulike bydelene og i nærområdet rundt de ulike borettslagene. I delkapittel [4.2.2](#) vil det presenteres demografisk data for de ulike bydelene. Videre vil delkapittel [4.2.3](#) ta for seg strukturverdien av eiendommene. Avslutningsvis vil delkapittel [4.2.4](#) bestå av en oppsummering av de foregående delkapitlene.

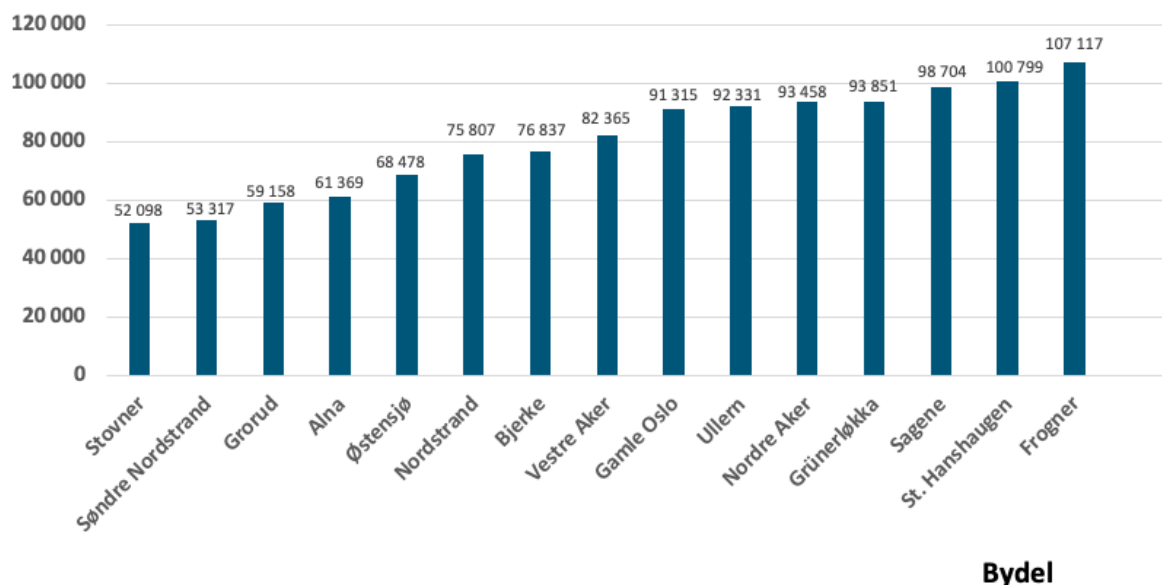
4.2.1 Boligpriser

Dette delkapittelet består av en analyse av boligpriser og faktorer som påvirker prisene i Oslo kommune, og for caseområdene. Dette for å belyse hvordan priser er med på å avgjøre hvorvidt boligfortetting er kommersielt gjennomførbart. Første del av delkapittelet vil analysere boligpriser på bydelsnivå og faktorer som påvirker prisene, etterfulgt av analyser av de ulike borettslagene. Det er utelukkende tatt utgangspunkt i leilighetspriser da dette gir det

mest relevante sammenligningsgrunnlaget for borettslag. Bydelsfakta viser at 76,2 % av Oslos befolkning bor i blokk (Oslo kommune, 2022b).

Bydelsnivå

Leilighetspris kr/m²

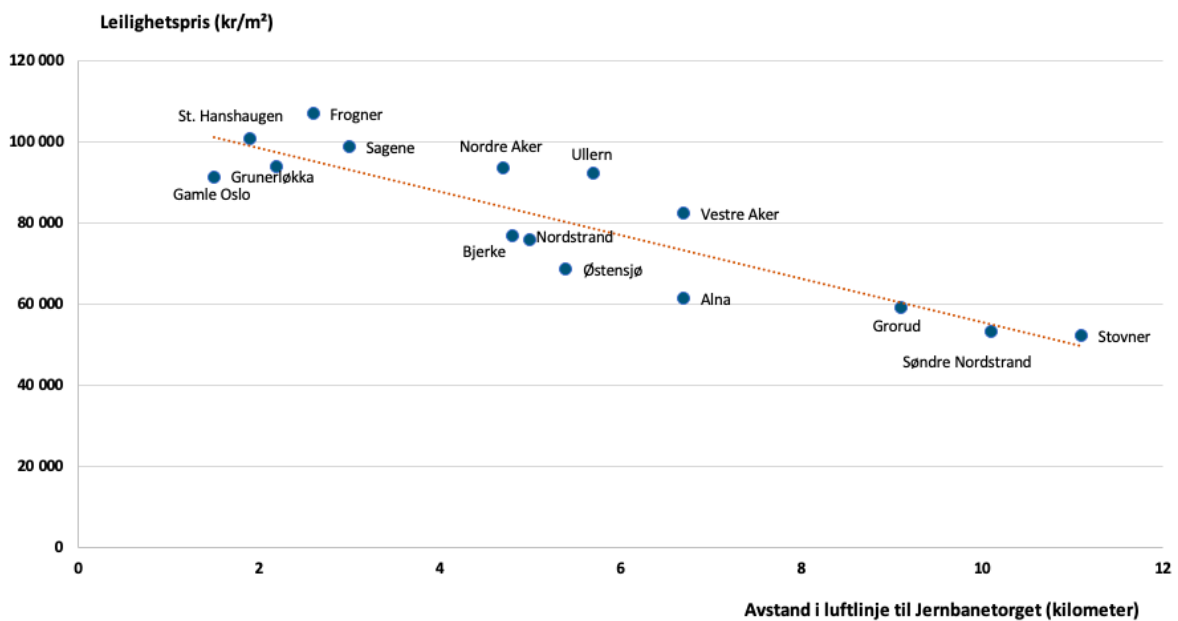


Figur 13: Eiendomspriser for leiligheter på bydelsnivå i Oslo kommune (Eiendomsverdi, u.å.). Egen fremstilling.

Figur 13 viser gjennomsnittlige leilighetspriser i de ulike bydelene i Oslo. Alle tall er hentet fra omsatte leiligheter de siste 6 månedene (Eiendomsverdi, u.å.). Et av prinsippene med monosentrisk byteori er at eiendomsprisene øker hvis byen øker i befolkning, mens transportkostnader og arealet holdes konstant. Dette kan uten videre drøftelse sies å være tilfellet i Oslo, da byen har en strengt beskyttet markagrense og grense mot sjø, noe som gjør arealekspansjon tilnærmet umulig, med mindre flytting av markagrensa blir vurdert. Konsekvensen av dette har vært stigende boligpriser jevnt over hele byen (Krogsveen, u.å.).

Eiendomsprisene i en monosentrisk by består av tre deler (se Figur 5, delkapittel [2.1.1](#)): grunnleie for landarealet, verdien av bebyggelsen og en lokasjonsbasert leiepris. I all hovedsak kan man for Oslos del konstatere at den landbaserte leien er konstant, mens verdien av bebyggelsen vil variere i noen grad avhengig av kvaliteten på bygget boligen befinner seg i. Den største variasjonsfaktoren er den lokasjonsdefinerte leieprisen.

Oslo har historisk sett vært en klassesdelt og segmentert by (Hagen et al., 1994), noe som gjenspeiles i leilighetsprisene. Prisene har vært, og er betydelig høyere vest for Akerselva, riktignok med noen unntak. Dette er fortsatt tilfellet. Bydeler i vest som Frogner, St. Hanshaugen, Nordre Aker, Ullern og Vestre Aker befinner seg på eller over snittet. Bydeler i øst er under snittet. Unntaket er Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo hvor prisene relativt sett er høye. Dette kan blant annet forklares med nærheten til CBD, og en gentrifisering som har gjort at mer ressurssterke personer har valgt å bosette seg i bydelene. Bydeler i øst som Stovner, Søndre Nordstrand, Grorud og Alna har betydelig lavere leilighetspriser enn vest. Den største motsetningen bevises med prisen på Frogner, hvor det koster ca. kr 107 000,- per m² P-rom, mens prisen per m² P-rom til sammenligning er kr 52 000,- på Stovner (Eiendomsverdi, u.å.).

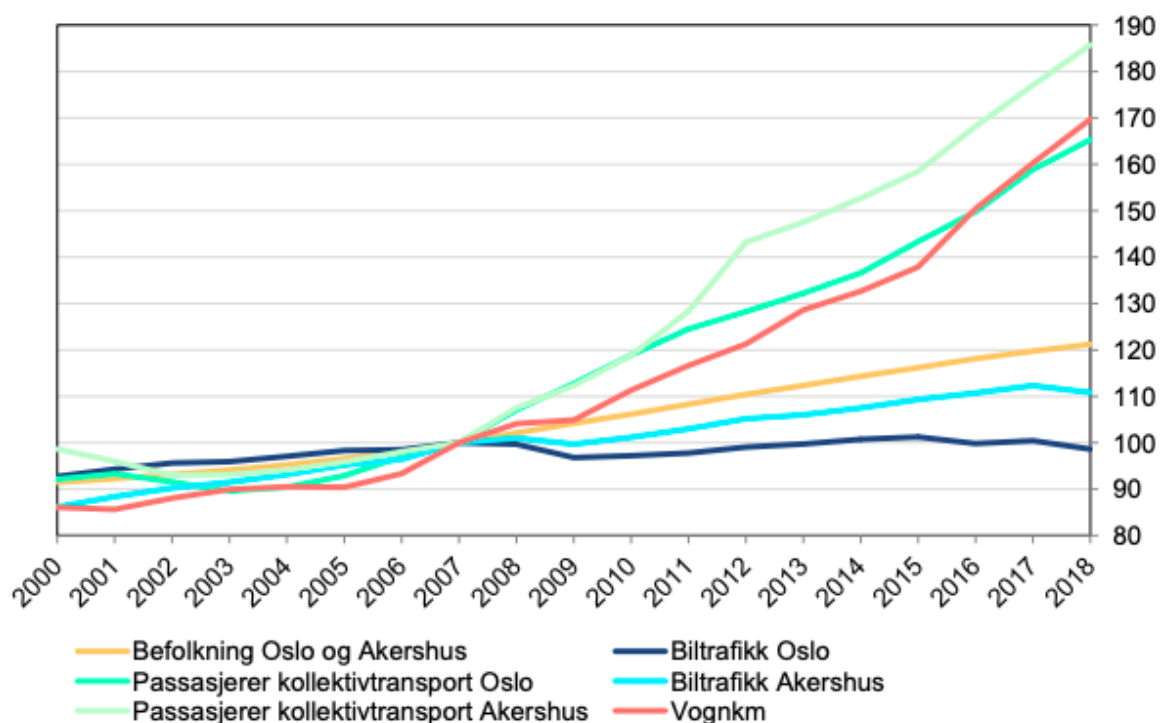


Figur 14: Sammenhengene mellom leilighetspriser og avstand i luftlinje til Jernbanetorget (Google maps, u.å.) (Kommunekart, u.å.). Egen fremstilling.

Figur 14 viser en klar sammenheng mellom avstand til Jernbanetorget og leilighetspriser. Dette samsvarer med antakelsen presentert i monosentrisk byteori (Geltner et al., 2014). Det er valgt å måle avstand i luftlinje for å teste teorien kun basert på avstand, slik at infrastrukturelle forskjeller ikke påvirker resultatet. Bydelene som er nærmest Jernbanetorget har de høyeste eiendomsprisene. Bydelene som befinner seg lengst vekk fra sentrum har betydelige lavere eiendomspriser. Dette forteller oss at markedet implisitt priser boligene på

bakgrunn av avstand til sentrum. Regresjonslinjen (markert i oransje) i Figur 14 viser en nærmest perfekt regresjonslinje, noe som styrker antakelsen om at leilighetsprisene i Oslo faller desto lengre fra Jernbanetorget boligen befinner seg.

Det finnes likevel klare unntak fra dette mønsteret. Innledningsvis ble det klare øst-vest-skille presentert. Dette er et fenomen som viser seg ved alle større byer på den nordre halvkule. Historisk kan dette fenomenet dokumenteres og forklares på bakgrunn av den industrielle revolusjon. Forklaringen til det er industrirøyken som er en negativ faktor for boligstandarden, og siden vindretningen i hovedsak blåser øst hadde dette en negativ konsekvens for boligprisene på østkanten. Denne sammenhengen viser seg klart i Figur 14. Ser man eksempelvis på bydelen Alna og Vestre Aker som har samme avstand fra sentrum, er forskjellen på leilighetsprisene betydelig. Alna har leilighetspriser rett over kr 60 000,- per m², mens Vestre Aker har leilighetspriser rett over kr 80 000,- per m².



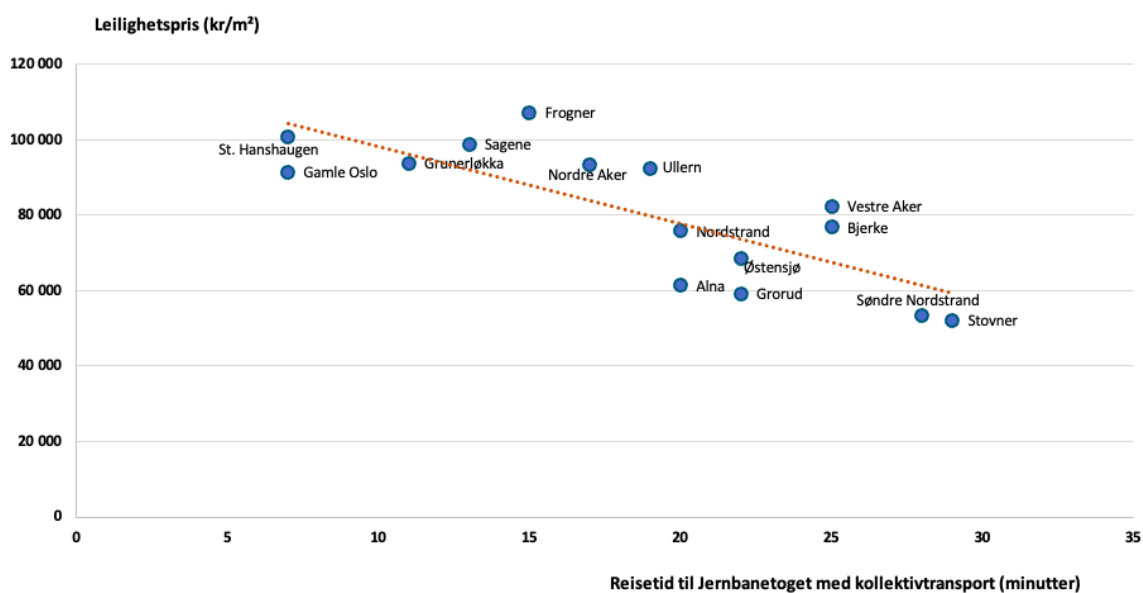
Figur 15: Vekst i biltrafikk og kollektivtrafikk i Oslo og Akershus sammenlignet med befolkningsveksten (Oslo kommune, 2019, s. 134).

Figur 15 viser veksten for henholdsvis kollektivtrafikk, biltrafikk og befolkningsutvikling i Oslo og Akershus. Det er et faktum at kollektivtrafikken utgjør en betydelig og økende del av persontrafikken, og utgjør 29 % (per 2018) av persontrafikken i Oslo kommune (Oslo

kommune, 2019, s. 135). Dette gjør at tiden det tar å transportere seg til sentrum med kollektivtransport er vel så viktig å analysere som avstanden i luftlinje. Figur 15 viser en klar økning i kollektivtrafikken, noe som tilsier at flere tar i bruk buss, trikk og T-bane for å forflytte seg. T-bane har siden midten av 2014 vært kollektivalternativet flest bruker (Oslo kommune, 2019, s. 136). Biltrafikken har en svak nedgang, noe som samsvarer med kommunens målsetninger (Oslo kommune, 2018). Dette gjør at mobilitetsmuligheter med kollektivtransport er et viktig kriterium ved valg av bosted.

Betydningen av transportkostnadene er riktignok ikke like avgjørende for bolig som den er for andre segmenter. Bid-rent-kurven beskriver sensitiviteten til ulike eiendomssegmenter for transportkostnader i tid og penger (Geltner et al., 2014). Teorien sier at segmenter som handel og kontor er langt mer sensitive for avstand enn hva boliger er. Dette bekreftes av tall fra UNION hvor leieprisene for kontor i CBD er mer enn 3 ganger høyere enn for kontor beliggende i ytre øst/nord (Union, 2022). Differansen mellom boligprisene i Oslo er langt mindre noe Figur 14 viser.

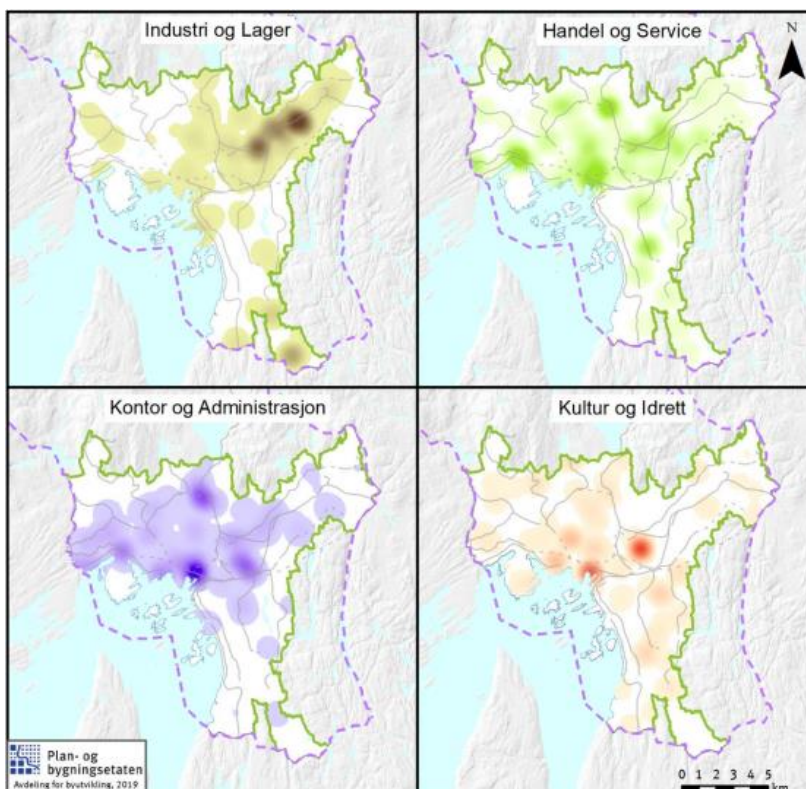
Mobiliteten kan tenkes å bli viktigere med årene da det er en nedgang i biltrafikken. Det innebærer at flere ser på kollektivtransport som eneste aktuelle transportmiddel, og på den måten øker verdien på lokasjoner med god kollektivdekning. Dette samsvarer med Geltner et al. (2014) sin teori om at verdien på en eiendom øker med lavere transportkostnader i tid og penger.



Figur 16: Sammenhengen mellom leilighetspriser og reisetid i minutter til Jernbanetorget (Google maps, u.å.) (Kommunekart, u.å.) (Ruter, u.å.). Egen fremstilling.

Figur 16 viser sammenhengen mellom leilighetspriser og tiden det tar å reise kollektivt fra bydelenes senter til Jernbanetorget. Tiden i Figur 16 er estimert på bakgrunn av raskeste kollektivtransport i Ruter reiseplanlegger (Ruter, u.å.). Figur 16 viser en klar sammenheng mellom antall minutter i reisetid og kvadratmeterprisen. Det er en klar negativ sammenheng mellom avstand fra Jernbanetorget og hva leiligheten er verdt i kroner. Bydelene som har kortest reisetid til Jernbanetorget har i hovedsak de høyeste leilighetsprisene. Dette funnet samsvarer i stor grad med Figur 14. En interessant forskjell er at Bydel Bjerke befinner seg over regresjonslinjen. Prisene for leilighetene der er ifølge Figur 16 høyere enn hva tiden det tar til sentrum skulle tilsi, og er sammen med bydel Sagene (deler av bydelen er vest for Akerselva) de eneste bydelene øst for Akerselva som befinner seg over regresjonslinjen.

Som Figur 14 og Figur 16 viser kan ikke avstandsmåling til et gitt sentrum alene beskrive en lokasjons boligpris. Det finnes andre stedsspesifikke faktorer, som sammen med avstand i større grad kan forklare hvorfor boligprisene er som de er. Eiendomsmeglere beskriver utsikt mot fjorden og havet som et viktig kriterium for boligkjøpere i Oslo, samt hvilken type bebyggelse som omkranser boligen. Det er rimelig å konkludere med at de færreste ønsker å bo i nærheten av industri og andre plasskrevende og støyende næringskategorier.

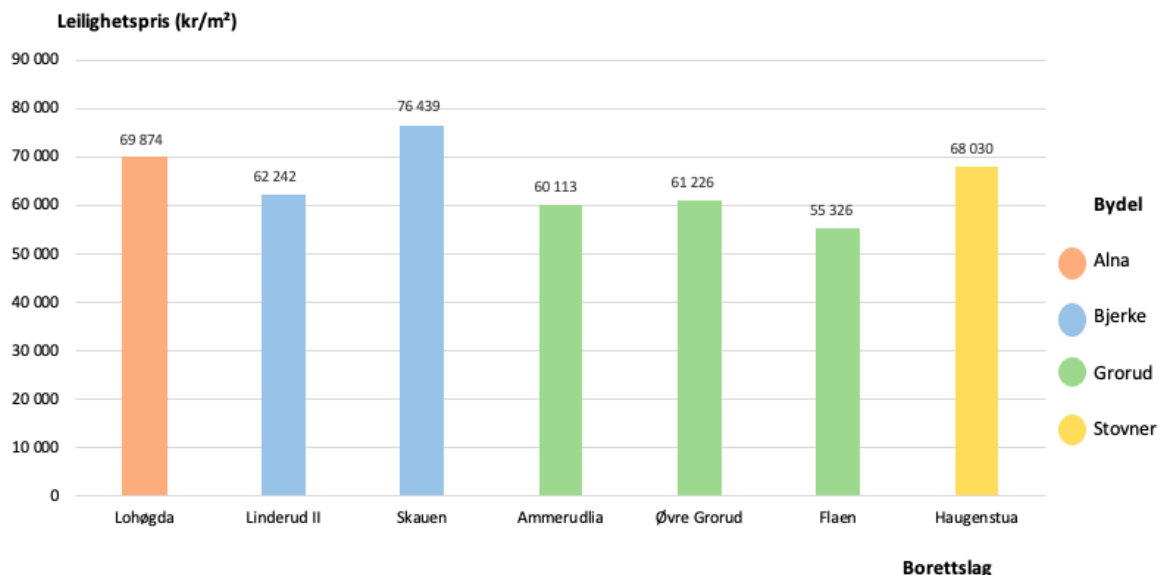


Figur 17: Utbyggingsmønster i Oslo kommune (2000-2018) (Oslo kommune, 2019, s. 130).

Figur 17 viser utbyggingen innen ulike næringssegmenter i Oslo kommune de siste 18 årene. Sammenligner man Figur 17 og Figur 13 ser man et klart mønster. Der hvor utbyggingen av industri og lager er størst finner man også de laveste boligprisene. Industri og lager har i hovedsak blitt utbygget i Groruddalen, til dels Søndre Nordstrand. Dette kan være med på å forklare de lave boligprisene, vurdert mot andre bydeler i kommunen.

Figur 16 viste at Bjerke befant seg over regresjonslinjen. Figur 17 kan være en forklaringsfaktor på dette. Industri og lager gir en negativ påvirkning på boligprisene. Det meste av ny industri- og lagerbebyggelse er utbygget mot dalsøkket av Groruddalen. Bjerke på sin side befinner seg på nordvest-siden av Groruddalen, noe som gjør at den negative påvirkningen for Bjerke er mindre enn for de tre resterende Groruddal-bydelene. Likeså kan utbyggingsmønsteret forklare oss hvorfor Grorud, Alna og Søndre Nordstrand befinner seg under regresjonslinjen. Her har den største forekomsten av nybygget industri og lager skjedd (Oslo kommune, 2019), noe som gjør at det er rimelig å si at industri- og lagerbebyggelse har en negativ innvirkning på leilighetsprisene i de nærliggende områdene.

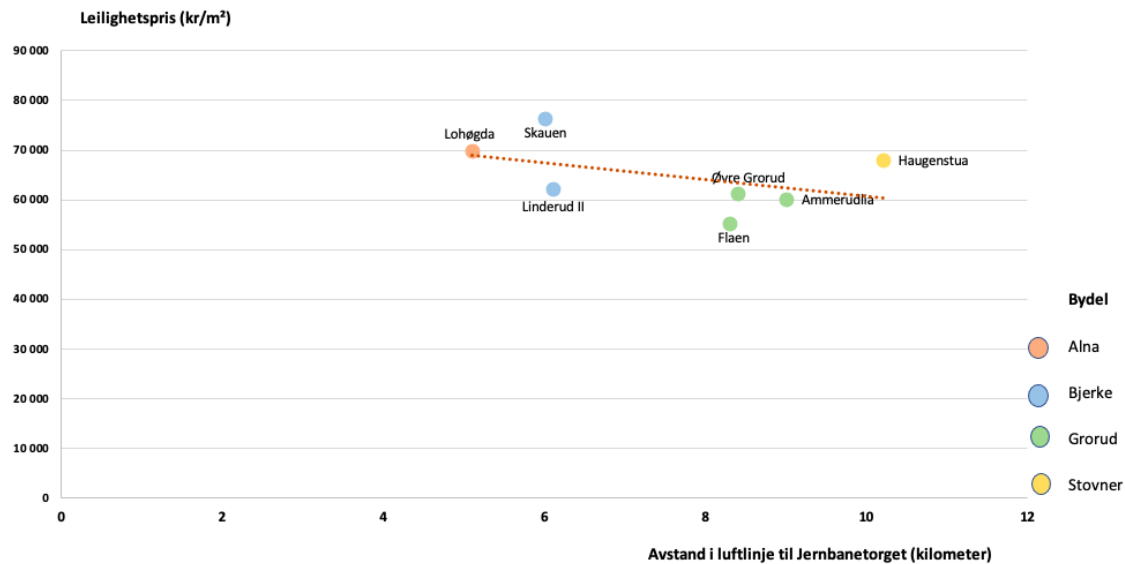
Borettslagsnivå



Figur 18: Oversikt over kvadratmeterprisen for brukte leiligheter i området rundt borettslagene (Eiendomsverdi, u.å.). Egen fremstilling.

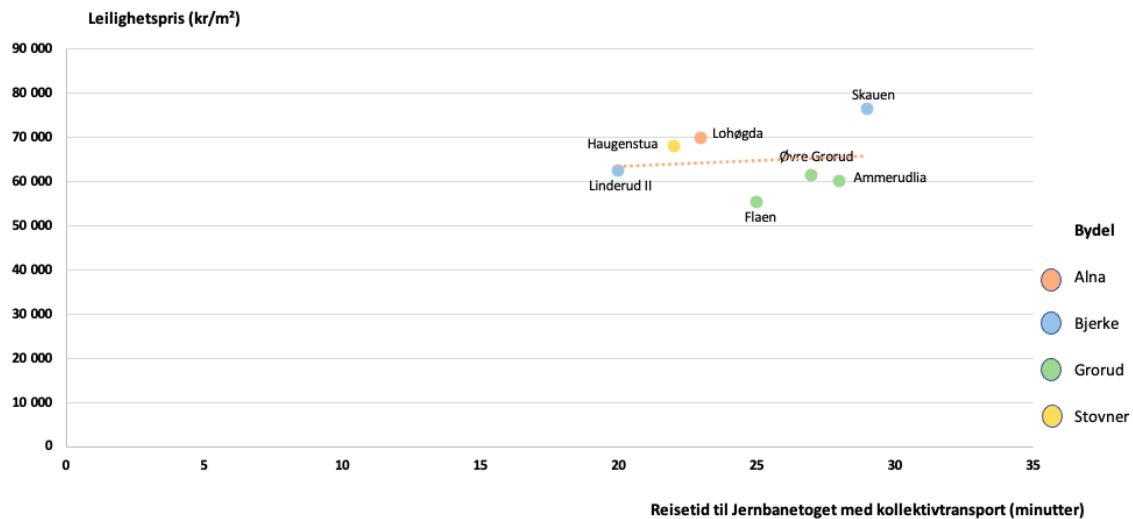
Figur 18 viser kvadratmeterprisen for leiligheter innenfor postnummeret de ulike borettslagene befinner seg i. Tallene er basert på leiligheter bygget mellom 1900-1985 omsatt

det siste året, og viser stor spredning i pris per m² (Eiendomsverdi, u.å.). Det er likevel et mer homogent utvalg sammenlignet med resultatet på bydelsnivå. Ser man bort fra Skauen borettslag, er det grunn til å si at standardavviket er mindre mellom borettslagene enn hva tilfellet er på bydelsnivå.



Figur 19: Sammenhengen mellom avstand i luftlinje fra Jernbanetorget og kvadratmeterpriser i caseområdene (Google maps, u.å.) (Kommunekart, u.å.) (Eiendomsverdi, u.å.). Egen fremstilling.

Figur 19 viser sammenhengen mellom kvadratmeterprisene i postnummeret i de ulike borettslagene og avstanden borettslaget befinner seg i luftlinje fra Jernbanetorget. Figuren viser en klar negativ sammenheng mellom avstanden borettslaget befinner seg fra Jernbanetorget og kvadratmeterprisen for leilighetene. Resultatet i Figur 19 samsvarer i stor grad med resultatene for de ulike bydelene i Figur 14. En interessant observasjon er at det er store individuelle forskjeller mellom borettslagene internt i bydelene. Borettslaget Skauen og Linderud II har forskjeller i kvadratmeterpris på over kr 10 000,- som kan kategoriseres som betydelig. Store forskjeller finner man også internt på Grorud hvor prisene i ytterpunktene varierer med tilsvarende sum som på Bjerke. Haugenstua avviker fra regresjonslinja, noe Figur 20 kan forklare.

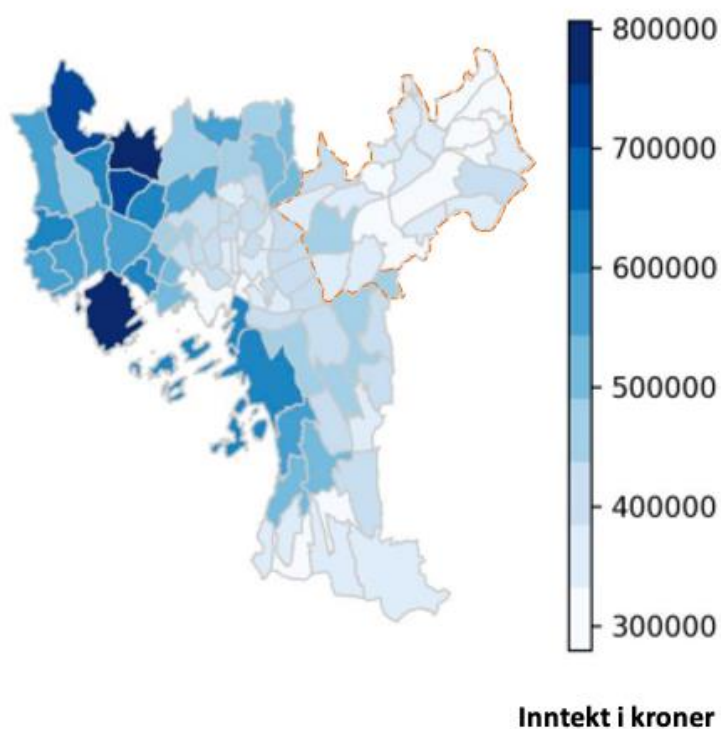


Figur 20: Sammenhengen mellom reisetid med kollektivtransport til Jernbanetorget og kvadratmeterpris (Google maps, u.å.) (Kommunekart, u.å.) (Eiendomsverdi, u.å.). Egen fremstilling.

Figur 20 viser sammenhengen mellom reisetid med kollektivtransport til Jernbanetorget og kvadratmeterpriser for leiligheter i borettslagene. Figur 20 gir oss et overraskende funn. Det er i følge regresjonslinjen en positiv sammenheng mellom avstand i reisetid til Jernbanetorget og kvadratmeterpris, noe som er motsatt av hva Figur 16 for bydelene beviste. Dette sier oss at desto lengre unna Jernbanetorget i reisetid borettslagene befinner seg, desto høyere leilighetspriser. Monosentrisk byteori kan ikke forklare dette forholdet noe som gjør at vi i større grad må se på andre forklaringsfaktorer, som individuelle kvaliteter, type bebyggelse og omdømme.

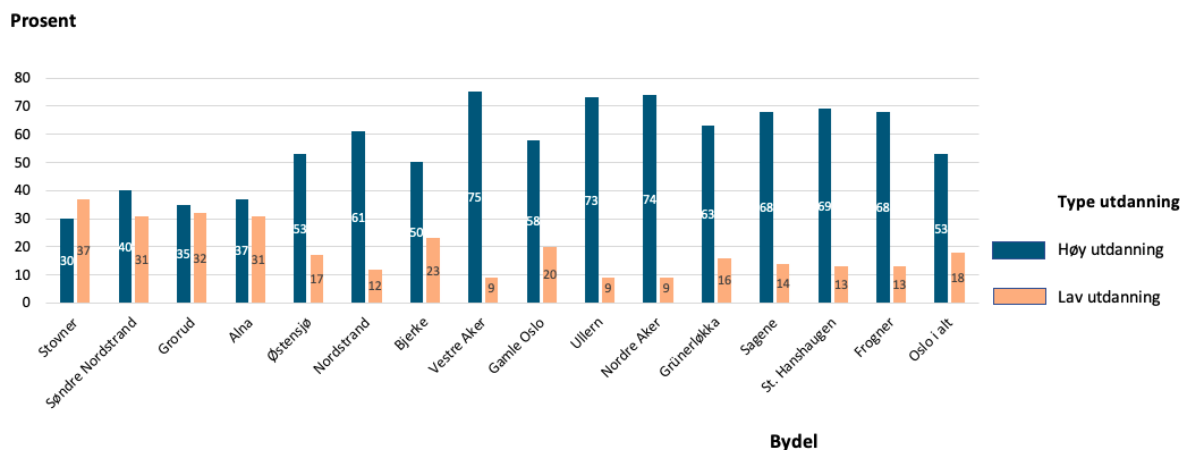
4.2.2 Demografi

Demografi er et viktig mål på et områdes levestandard og attraktivitet, og man kan med demografiske variabler forklare varierende boligpriser.



Figur 21: Inntekt etter skatt per forbruksenhet per delbydel (Oslo kommune, 2019, s. 41). Egen fremstilling.

Figur 21 viser inntekt etter skatt per forbruksenhet. Det vil si hva hvert husstandsmedlem har i disponibel inntekt etter faste utgifter er betalt. Gromuddalen med bydelene Bjerke, Alna, Stovner og Grorud er avgrenset med en stiplet oransje linje. Figur 21 viser en klar forskjell mellom den østlige og vestlig delen av Oslo. De høyeste inntektene finner man vest for Akerselva sammen med bydel Nordstrand. De laveste inntektene finner man i Gromuddalen og Søndre Nordstrand. Det er derfor nærliggende å tro at det er sammenheng mellom lavere inntekt og lavere boligpriser. På bakgrunn av Figur 21 vil vi kunne si at der boligprisene er lavest befinner også de med lavest inntekt seg, og motsatt. Figuren viser også klare forskjeller innad i bydelene.



Figur 22: Utdanningsnivå per bydel i Oslo (Oslo kommune, 2019, s. 27). Egen fremstilling.

Figur 22 viser utdanningsnivået i de ulike bydelene i Oslo. Bydelene er sortert etter leilighetspriser fra lavest til høyest. De demografiske variablene i figuren er basert på hele befolkningen, og det er viktig å være klar over at en sammenstilling av demografiske data med priser for kun en boligtype vil kunne gi et misvisende bilde av sammenhengen i noen bydeler.

Fremstillingen viser en klar korrelasjon mellom utdanningsnivå og boligpriser. Bydelene med høyest boligpriser innehar det høyeste utdanningsnivået. Det forekommer et klart skille fra Alna til Østsjø. Figur 21 viser lavere inntekter i Groruddalen og Søndre Nordstrand enn resten av Oslo, dette gir grunn til å trekke slutninger om sammenhengen mellom utdanningsnivå i regionen, inntekt og boligpriser.

Innledningsvis ble det historiske øst-vest-s skillet i Oslo introdusert (Hagen et al., 1994). Figur 21 og 22 beviser i stor grad at dette skillet fortsatt er til stede. Figur 21 viser en betydelig lavere kjøpekraft på østkanten, sammenlignet med vestkanten. Figur 22 kan påvise en klar forskjell i utdanningsnivå mellom øst og vest. Dette er faktorer som er helt sentrale når man skal se på ulikheter i en populasjon. På bakgrunn av dette er det rimelig å tro at dette vil være en negativ implikasjon for boligprisene øst i byen.

4.2.3 Strukturverdi

I kapittel [2.1.2](#) ble livssyklusteori presentert. Teorien sier at en eiendoms verdi kan deles opp i strukturverdi og tomteverdi. Strukturverdien er verdien av bygningene på tomten, og det er rimelig å anta at denne delen av eiendommen kun synker, eller avskrives så lenge bygningene ikke vedlikeholdes. Denne reduksjonen i strukturverdi skyldes avskrivninger og kan deles i fysiske, funksjonelle og økonomiske avskrivninger (Geltner et al., 2014).

Prisdifferanse Nybolig - Bruktbolig						
Bydel	Prosjekt	Salgsstart prosjekt	Pris prosjekt	Pris bruktbolig prosjektområde	Prisforskjell i kr	Prisforskjell i %
Grorud	Ammerud Stasjon	Q1 2021	83 043	57 882	25 161	43 %
Alna	Lavransvei 1	Q2 2018	75 698	54 438	21 260	39 %
Bjerke	Årvollveien 23	Q4 2018	72 145	56 066	16 079	29 %
Grünerløkka	Løkka Botaniske: Trinn 1	Q4 2021	109 550	89 647	19 903	22 %
Sagene	Torshovhøyden: Trinn 3 - Admblokka	Q3 2019	99 131	86 417	12 714	15 %
Gamle Oslo	Sørlihaven: Trinn 1	Q3 2020	81 848	76 853	4 995	6 %
Frogner	Bygdøy Allé 14: Trinn 1	Q4 2019	114 173	84 554	29 619	35 %
St. Hanshaugen	Fagerborgtoppen	Q2 2020	96 402	90 184	6 218	7 %

Tabell 2: Prisdifferanse nybolig - bruktbolig utvalgte bydeler Oslo (Eiendomsverdi, u.å.). Egen fremstilling.

For å kunne skape et bilde av strukturverdiene innad i Oslo er det valgt å se på prisdifferanse mellom brukt- og nyboligpris. Denne forskjellen kan si noe om standarden på bebyggelsen alt annet likt. Tabell 2 viser prisdifferansen mellom ny- og bruktleilighet i ulike bydeler i Oslo. Tabellen ser på forskjell i salgspriser mellom et tilfeldig valgt nyboligprosjekt i en bydel i Oslo og bruktboligpriser i området på salgstidspunktet.

Tabellen gir et bilde av at forskjellene i pris er større i mindre sentrale områder, enn i de mest sentrale bydelene. Dette kan skyldes at bebyggelsen i de mindre sentrale områdene er dårligere vedlikeholdt enn hva tilfellet er for mer sentrale bydeler. For eldre boligbebyggelse i Groruddalen er det rimelig å anta at de fysiske avskrivningene i form av slitasje på bygningsmassen utgjør den største avskrivningen. Funksjonelle avskrivninger kan også være årsak til verdireduksjon i noen borettslag der det f.eks. ikke er etablert heis eller annen form for universell utforming. Det er derimot tenkelig at boligformål fortsatt vil være det mest lønnsomme her, og økonomiske avskrivninger grunnet HBU utgjør dermed ikke en vesentlig del av avskrivningene.

4.2.4 Oppsummering

En eiendoms beliggenhet påvirker kvadratmeterprisen for boliger i Oslo. Dette bevises i delkapittel [4.2.1](#) og [4.2.2](#). På bydelsnivå ser man en klar sammenheng mellom både avstand i luftlinje og avstand i tid til Jernbanetorget og kvadratmeterpriser. Prisene for boliger øker desto nærmere sentrum man kommer. Dette samsvarer med teorien om en monosentrisk by. Det er i stor grad den lokasjonsbaserte faktoren og strukturverdien på bebyggelsen som forandres, noe prisdifferansen mellom brukt- og nybolig viser.

For borettslagene ser man den samme konsekvensen når det kommer til avstand i luftlinje. Borettslagene som befinner seg nærmest Jernbanetorget har i stor grad de høyeste leilighetsprisene, og lokasjoner med lengre avstand fra Jernbanetorget har lavere kvadratmeterpriser, med unntak av Haugenstua. For de utvalgte borettslagene er det derimot en positiv sammenheng mellom avstand i reisetid og kvadratmeterpris. Regresjonslinja viser at borettslagene som bruker lengst tid til Jernbanetorget har de høyeste leilighetsprisene. Dette samsvarer ikke med tallene på bydelsnivå, og denne sammenhengen kan i stor grad forklares av stedsspesifikke egenskaper ved de ulike borettslagene.

På bakgrunn av det ovenstående kan man si at det på bydelsnivå i Oslo er større mulighet for fortetting på de mest sentrale borettslagene. Her er eiendomsprisene høyere, og derav fortjenesten bedre. Forutsetningene for å drive kommersiell boligfortetting er dermed bedre, desto nærmere CBD borettslaget befinner seg.

4.3 Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?

Kommunene er styrende myndighet for arealplanleggingen i Norge (Holth & Winge, 2019, s. 53). Det er derfor viktig å se på hvordan kommunens arealplanlegging kan legge til rette for fortetting i eksisterende borettslag. I dette delkapittelet vil data fra intervjuene med planmyndigheter og politikere presenteres og analyseres på bakgrunn av presentert teori. Det ble gjennomført et intervju med Enhetsleder - Områdeutvikling øst i plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og et medlem av byutviklingsutvalget i Oslo kommune.

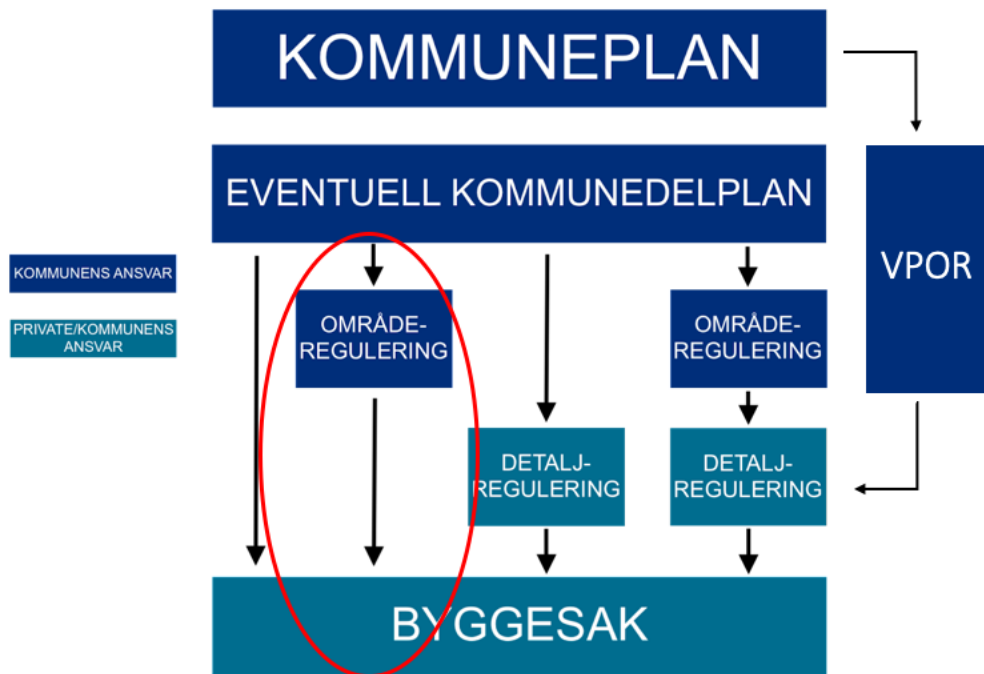
4.3.1 Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Oslo er fra 2015, og er det overordnede juridiske dokumentet for arealplanleggingen i Oslo kommune. Planen setter rammene for den fremtidige arealdisponeringen i kommunen og skal «sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter.» (Oslo kommune, 2015). Kommuneplanens arealdel er under revisjon og det er anslått at nytt forslag til arealdelen vil bli sendt på høring i løpet av 2023.

Kommuneplanens arealdel er som nevnt en overordnet plan og innehar sjeldent et detaljnivå tilstrekkelig for å gå i gang med byggesak uten videre detaljreguleringer. Slike reguleringsprosesser er som oftest privat initiert og innebærer ofte stor usikkerhet og risiko for forslagsstiller (Ness & Øyasæter, 2018). Kommunen har dog et verktøy som kan bidra til å forenkle denne prosessen for private initiativtakere og minimere deres risiko, nemlig områdereguleringer.

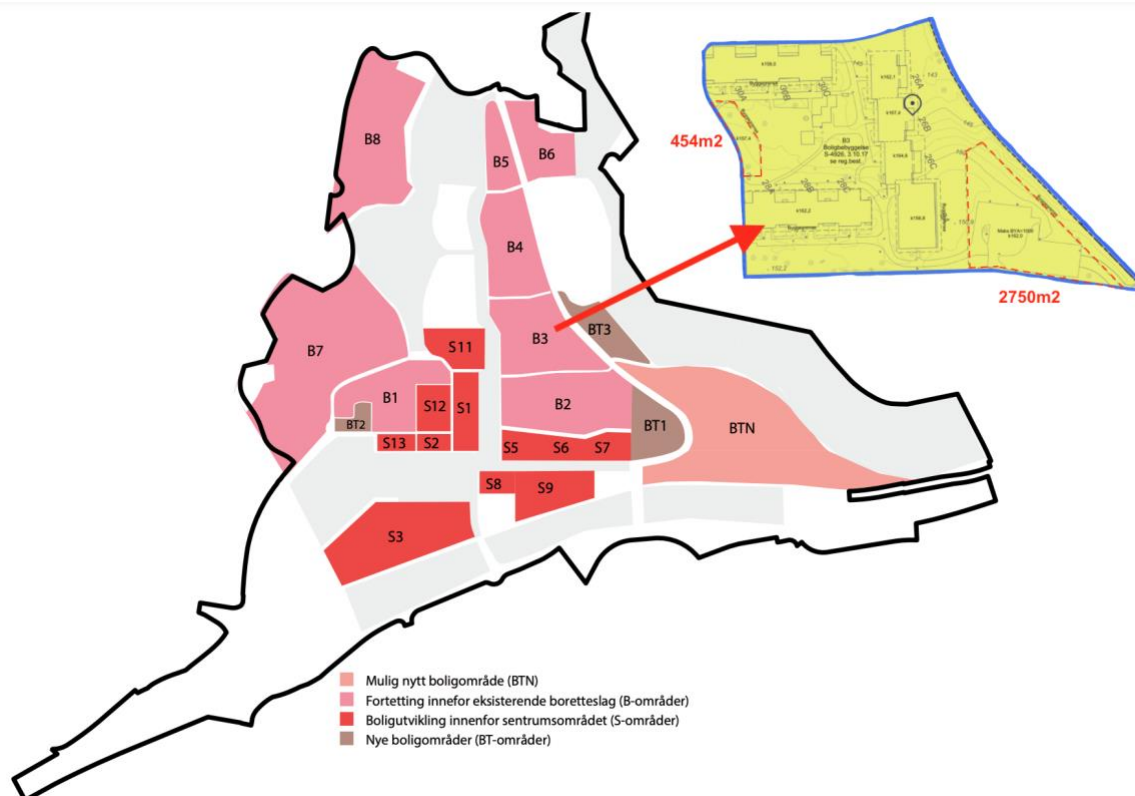
4.3.2 Områdereguleringer

Plan- og bygningslovens § 12-2 gir kommunene lov til å utarbeide såkalte områdereguleringer der det er et «behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken» (Regjeringen, 2018). Målet med en områderegulering er ofte å sette rammer for utvikling av et større område med flere tomter, og gjerne flere grunneiere. En områdeplan har som oftest mer detaljerte bestemmelser enn det som fremkommer i kommuneplanen, men kan også være mindre detaljert enn typiske detaljreguleringer. Dette gjør at områdereguleringer ofte kan plasseres mellom kommuneplanens arealdel og detaljreguleringer i planhierarkiet. Noen ganger er derimot områdeplanene detaljerte nok til at man kan gå rett på byggesak der plangrepet er i tråd med bestemmelsene i områdereguleringen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 130).



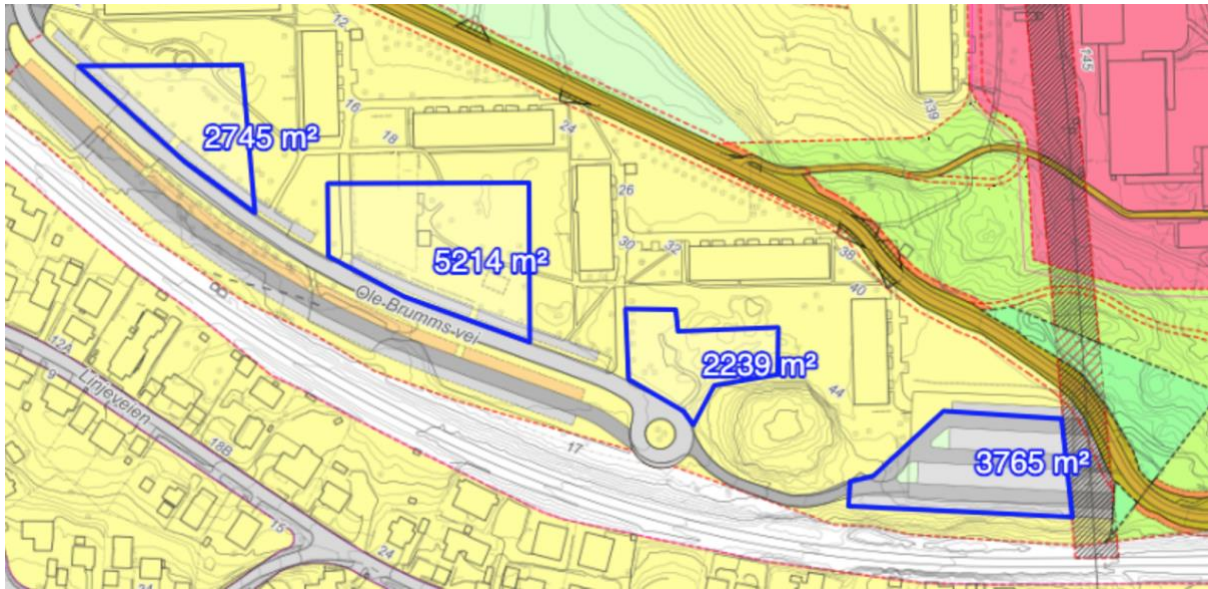
Figur 23: Mulig virkning av detaljert områderegulering (Næss og Øyasæter, 2018, s. 130, figur 30). Egen fremstilling.

Figur 23 illustrerer mulig virkning av tilstrekkelig detaljerte områdereguleringer. Et eksempel på en slik områderegulering er *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset* (Oslo kommune, 2014). Denne områdereguleringen er svært relevant for oppgavens problemstillinger da den inkluderer flere eksisterende borettslag og legger opp til fortetting i noen av disse. Det er her lagt opp til mulig fortetting i seks av åtte eksisterende borettslag og det er fremstilt tydelige krav til plassering og type bebyggelse, noe som kan tale for å gå rett på byggesak. Det er per dags dato ikke fremmet noen konkrete forslag om fortetting på disse arealene, men usikkerheten rundt prosessen er vesentlig lavere for en eventuell forslagsstiller. Det er derimot igangsatt utvikling av 660 nye boliger på området som er satt av til ny boligbebyggelse i denne områdereguleringen, se felt BTN i Figur 24. Dette vil være et av de største boligutviklingsprosjektene i Groruddalen på mange år, og det kan tyde på at en forutsigbar områderegulering bidrar til å fremme boligutvikling i Groruddalen.

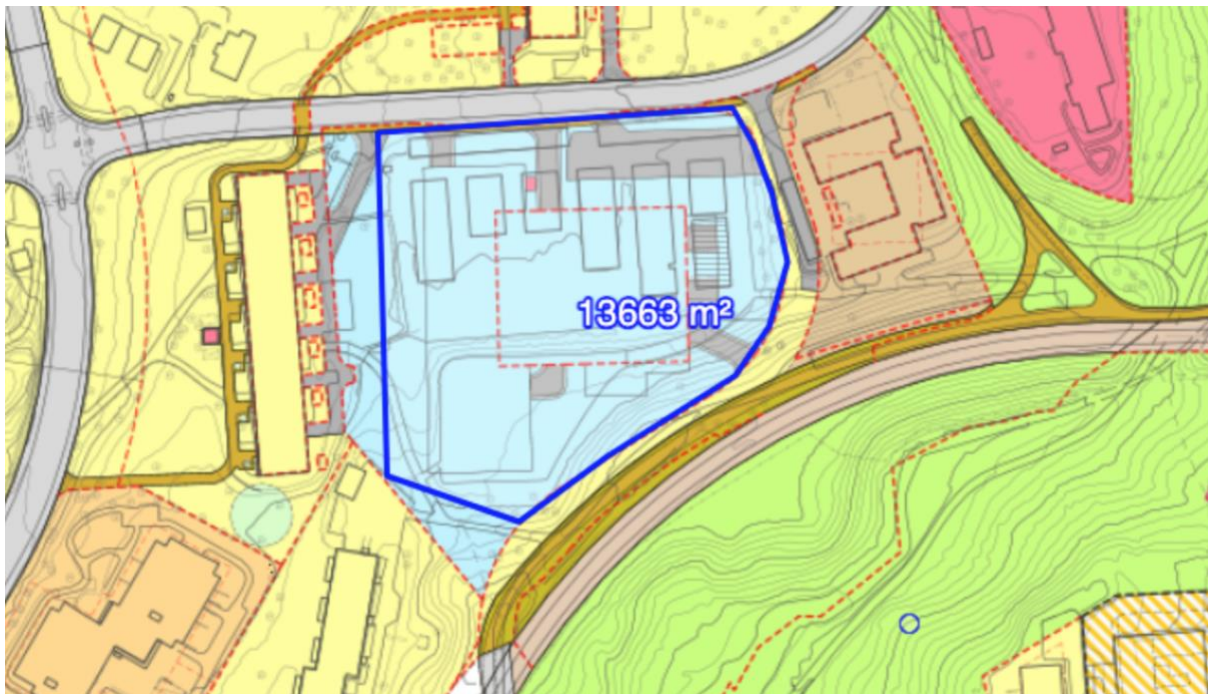


Figur 24: Områderegulering Furuset, regulering med byggesoner for B3 fremhevet (Oslo kommune, 2014). Egen fremstilling.

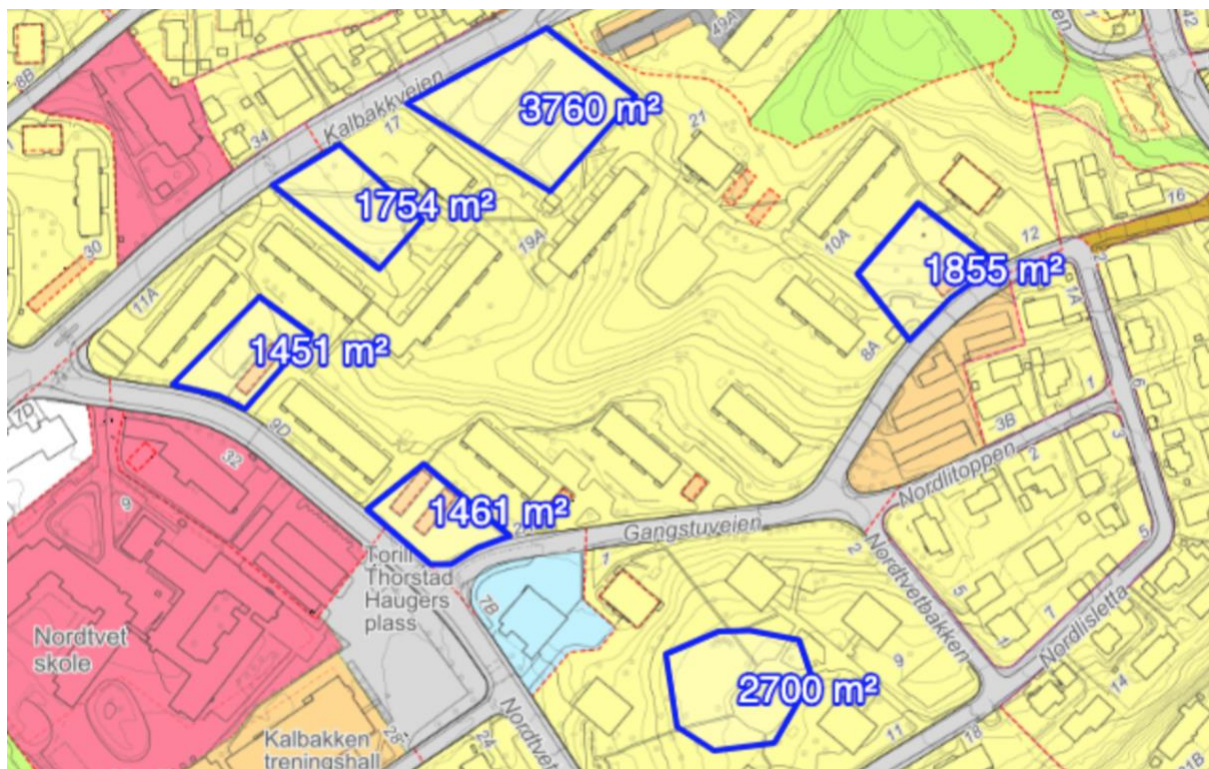
Arealene B1-B8 i Figur 24 illustrerer eksisterende borettslag der kommunen mener det er egnede arealer for fortetting. Hvis vi ser nærmere på arealene som er regulert i områdereguleringen ser vi at det er relativt små arealer sammenlignet med tilgjengelige arealer hos flere av borettslagene i denne oppgaven. I Figur 24 er det vist et eksempel med områder satt av til fortetting i borettslag B3 i områdereguleringen, sammenlignet med eksempler på tilsvarende egnede arealer i Haugenstua Borettslag (Figur 25), Ammerudlia Borettslag (Figur 26) og Øvre Grorud Borettslag (Figur 27).



Figur 25: Eksempel på arealer egnet for fortetting i Haugenstua borettslag (Oslo kommune, 2022c).



Figur 26: Eksempel på parkeringsareal tilhørende Ammerudlia borettslag egnet for boligfortetting (Oslo kommune, 2022c).



Figur 27: Eksempel på arealer egnet til boligfortetting i Øvre Grorud Borettslag (Oslo kommune, 2022c).

Som figurene 25-27 viser er det store tilgjengelige arealer i de undersøkte borettslagene. Det kan tenkes at kommunen vil kunne stille seg positive til en videre fortetting i disse borettslagene hvis man trekker en parallell til arealene fra områdereguleringen på Furuset. Det er derimot mindre tenkelig at kommunen vil gjennomføre slike områdereguleringer for arealene vi har undersøkt. I følge informantene er slike områdereguleringer svært tid- og ressurskrevende, samtidig som funn gjort av Salvesvold (2021) sier at planmyndighetene måles på antall utviklede boliger og at områdereguleringer sjeldent er det mest «effektive» virkemiddelet for å nå disse målene.

Til tross for at kommunen mener det ikke er hensiktsmessig å bruke ressurser på å utvikle flere områdereguleringer i Groruddalen, kan det tenkes at dette er det beste og mest effektive verktøyet de kan bruke. Slike reguleringer svarer på en del av problemstillingene som ytres blant utviklerne og vil gjøre en utviklingsprosess mer forutsigbar.

4.3.3 Andre virkemidler

I intervjuene med planmyndighetene og politikeren fikk informantene spørsmål om det kunne være realistisk med noen form for insentiver for å få fart på boligutviklingen i Groruddalen. Det ble her gitt eksempler som raskere behandlingstid, kutt av utbyggerbidrag o.l.

Informanten fra plan- og bygningssetaten var klar på at de ikke har noe rom for å gi prioritet eller andre fordeler ved saksbehandling. Hun påpeker at saksbehandlingen er en satt prosess og sier at «... for vår del er systemet litt rett frem. Vi får en reguleringsplan eller ikke, og den kommer når den kommer ...». Hun påpekte videre at utbyggerbidragene hensyntar området prosjektet tilhører og forklarer at dette bidraget vil være betydelig lavere ved utvikling i Groruddalen sammenlignet med prosjekter sentralt i Oslo.

Politikeren som ble intervjuet deler planmyndighetenes syn på at det ikke er rom for å prioritere eller på annen måte gi fordeler for utviklere som ønsker å utvikle i Groruddalen. Informanten forteller at dersom man skal begynne å gi prioritet i forbindelse med saksbehandling, vil mange andre typer prosjekter enn boligutvikling kunne tenkes å være «først i køen». Han trekker her frem skoler, omsorgssentre, idrettsanlegg og andre offentlige tilbud som typiske prosjekter som heller ville blitt prioritert.

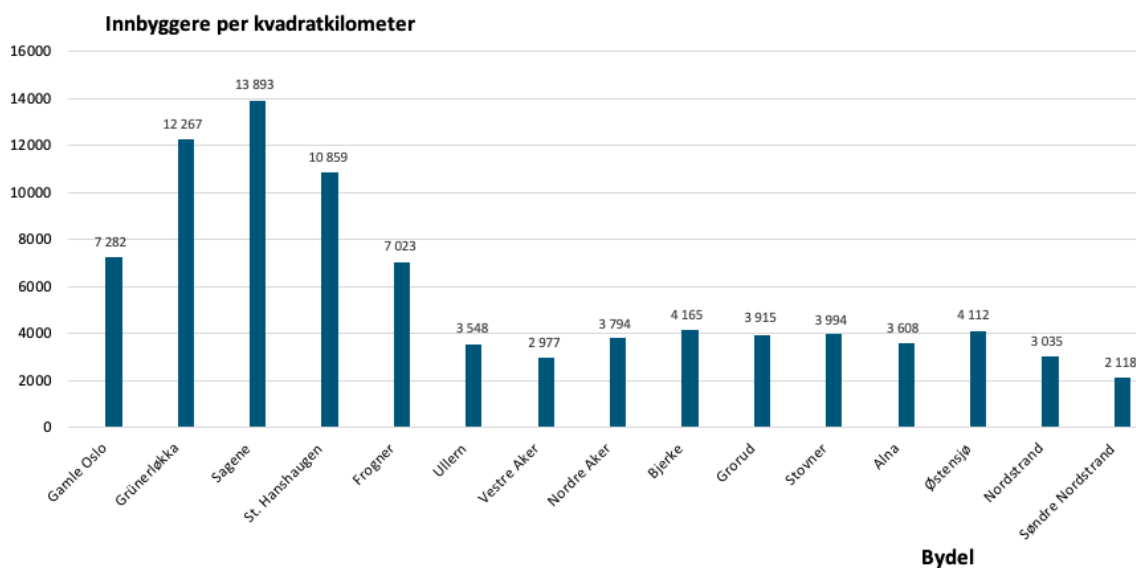
4.4 Hvordan påvirker utearealenes karakter/kvalitet muligheten for fortetting i borettslagene?

I dette delkapittelet vil mulighetene for fortetting på eksisterende uteareal analyseres med bakgrunn i arealenes kvalitet og karakter. Her vil analysen baseres på informantenes uttalelser sett opp mot statistikk og teoriene til Gehl (2003). Dette for å forsøke å belyse hvilke arealer det er fysisk mulig å gjennomføre boligfortetting på. Analysen vil også baseres på utnyttelsen til de ulike borettslagene.

4.4.1 Utearealenes karakter

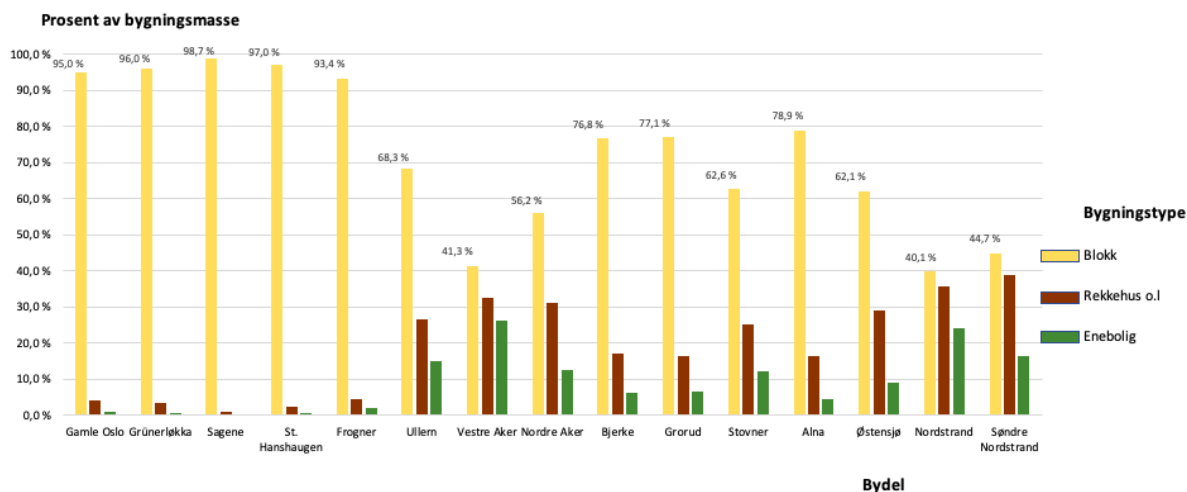
Innledningsvis i dette delkapittelet vil det komme en oversikt over hva som kjennetegner utearealenes karakter på bydelsnivå. Her vil arealtettheten analyseres i de ulike bydelen, og hva som kjennetegner de ulike områdenes karakter. Videre vil analysene basere seg på borettslagene. Analysene av hva som karakteriserer utearealene til borettslagene vil bli gjort

med utgangspunkt i en kvantitativ vurdering av tomtens tetthet sammen med funnene fra intervjuene. Arealene vil også vurderes på bakgrunn av kartdata.



Figur 28: Antall innbyggere per kvadratkilometer (Oslo kommune, 2022b). Egen fremstilling.

Figur 28 viser hvor mange mennesker det bor per kvadratkilometer i de ulike bydelene. Sentrumsbydelene med Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen og Frogner har en markant høyere befolkningstetthet enn de andre bydelene i Oslo. Lavest tetthet finner man i bydel Søndre Nordstrand. Foruten de nevnte bydelene har de resterende bydelene en relativ jevn befolkning per kvadratkilometer. Vest for Akerselva er det store villaområder, noe som viser seg ved lav tetthet på blant annet Ullern og Vestre Aker. I Groruddalen er det derimot store områder med spredt blokkbebyggelse. Felles for alle bydeler er at arealene er gjort beslag på av privatpersoner, selskaper og organisasjoner som boligselskaper og borettslag. Dette gjør at en eventuell fortetting som fører til endret bruk av et område vil ha innvirkning på ulike interessenter. Generelt kan man konkludere med at tettheten i Oslo er slik som for andre større byer; desto nærmere sentrum - desto høyere er arealutnyttelsen.



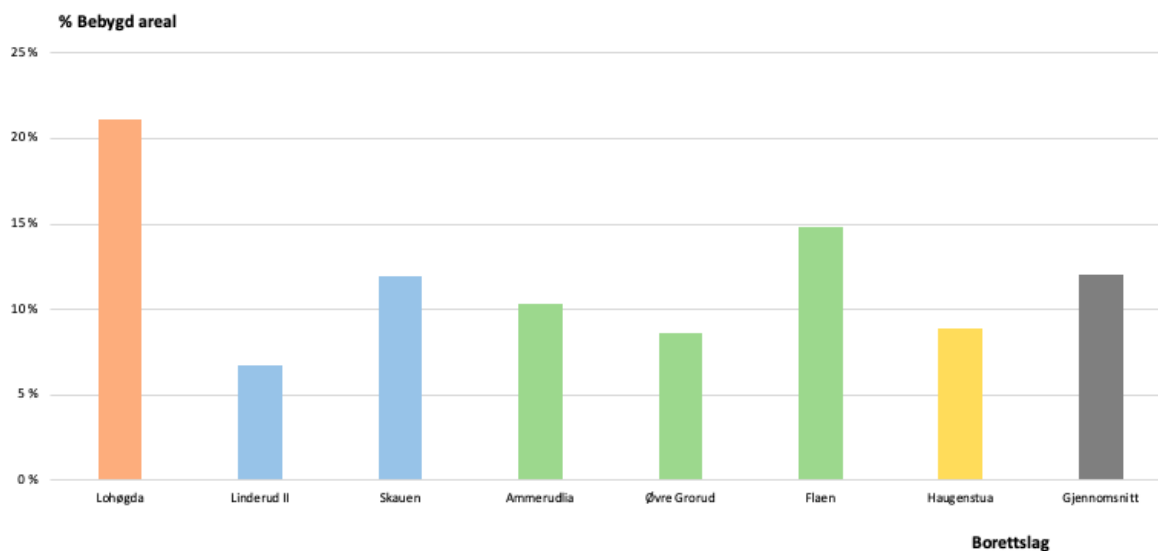
Figur 29: Prosentvis andel av bygningstypologien per bydel (Oslo kommune, 2022b). Egen fremstilling.

Figur 29 viser hvilken type bebyggelse som befinner seg innenfor hver bydel.

Sentrumsbydelene innehar den høyeste blokkandelen som varierer fra 93,4 % til 98,7 %.

Minst blokkbebyggelse av total bygningsmasse finner man på Nordstrand og Vestre Aker.

Her preges arealene av typisk villabebyggelse, og har av den grunn stor eneboligandel sammenlignet med andre bydeler i Oslo. Groruddalen preges av spredt blokkbebyggelse, og til dels villabebyggelse. Dette er noe som var typisk i etterkrigstiden, hvor tilgangen på areal var betydelig større enn hva tilfellet er i dag. Dette gjør at bebyggelsen i drabantbydelene på østkanten oppleves som svært homogen, og uten store planmessige ulikheter.



Figur 30: Prosent bebygd areal (BYA %) for hvert borettslag (Oslo kommune, 2022c). Egen fremstilling.

Figur 30 viser de ulike borettslagenes bebygde areal. Det er i denne utregningen ikke medregnet garasje- og parkeringsareal. Dette er gjort på bakgrunn av en antakelse om at det er nettopp disse arealene som har det største potensialet for boligfortetting. Det forutsettes at parkeringsarealene får erstatningsarealer. Dette behandles ytterligere i kapittel [4.5](#) og [4.7](#). Fremstillingen viser at det er relativt lik utnyttelse hos borettslagene, med unntak av Lohøgda som har en betydelig høyere andel bebygde areal. Dette samsvarer med teorien om en monosentrisk by, der utnyttelsen av en tomt øker desto nærmere sentrum en gitt lokasjon befinner seg. Borettslagene har lav utnyttelse sammenlignet med resten av den bebygde byen. Den lave utnyttelsen av tomten skyldes blant annet høy bebyggelse hos noen av borettslagene. Ammerudlia har eksempelvis 14. etasjer i sin bebyggelse. Linderud II har også høyblokker som bebyggelse, noe som har en sammenheng med den lave utnyttelsesgraden man finner i disse borettslagene. På den andre siden finner du Flaen som har den nest høyeste utnyttelsesgraden, likevel et lavt antall andeler. Grunnen til dette er en langt lavere bebyggelse, hvor blokkene består av 3 etasjer, og kan minne mer om flermannsboligbebyggelse, enn typisk blokkbebyggelse.

Uteområdene i borettslagene følger i stor grad den samme utformingen som er typisk for den modernistiske blokkbebyggelsen i Groruddalen. Dette gjenspeiler også informantenes opplevelse av arealene i intervjuene, hvor det i stor grad beskrives store og romslige grøntarealer. Det er store parkeringsarealer på borettslagenes eiendom, og de fleste har garasjebebyggelse. Samtlige borettslag opplyser at det har blitt et voksende parkeringsbehov internt på borettslagenes arealer. Flere refererer til omgjøringen til beboerparkering som den klare grunnen for dette. Skauen borettslag peker også på anleggelse av nye sykkelveier som en årsak. Informantene opplever dette som et problem for beboerne. En av informantene mener likevel at behovet for egen bil vil reduseres i fremtiden, og kommer med et interessant utsagn i den sammenhengen:

«Vi har jo satset på noe som heter Zipcar, så vi har jo to biler stående fast i borettslaget som beboerne kan leie via en app. Så det tror jeg nok blir mer fremtiden enn at vi bygger ut masse parkeringsplasser, for det blir vel ikke aktuelt at alle sitter på hver sin bil fremover»

Styreleder, Ammerudlia Borettslag

Som Figur 30 viser er det et fysisk potensiale for fortetting i de utvalgte borettslagene. Beboerne har store ubebygde områder rundt seg, og man bor spredt. Likevel er den

gjennomgående holdningen blant informantene at de ikke har arealer som egner seg til fortetting. Styrelederne og styremedlemmene i de utvalgte borettslagene har en tvilende holdning til å fortette på egen tomt. På spørsmål om de mener de har arealer som egner seg til fortetting, svarer flere av styrelederne at en av grunnene til at de trives, er nettopp de store avstandene mellom bebyggelsene. På spørsmål om hvordan det er å bo der drar en av informantene følgende parallell:

“Å bo her er kjempeflott. Vi har store flotte grøntområder slik som på Lambertseter og Manglerud”

Styreleder, Lohøgda Borettslag

Et av hovedfunnene i vår forskning peker i retning av at informantene er fornøyde med sine uteområder. Likevel er det ingen av informantene som peker på uteområdene som grunn for at de valgte å bosette seg der. De aller fleste opplyser pris, og et ønske om å komme inn på boligmarkedet som begrunnelse for å velge borettslaget som bosted. Grøntarealene er høyt verdsatt, og alle informantene tror annen bruk/forandring av slike arealer ikke vil kunne la seg gjøre. Borettslagenes utearealer består også av store parkeringsarealer. I intervjuene med informantene kommer det frem at disse arealene ikke har den samme verdien for beboerne, slik som grøntarealene har. Informantene sier at disse arealene er viktig fordi de er nødvendig. På spørsmål om hvordan de tror boligutvikling på slike arealer vil bli tatt i mot på en generalforsamling, mener flere av informantene at så lenge de får beholde parkeringsplassene vil ikke motstanden bli like stor som det ville vært om det var grøntarealene det var snakk om.

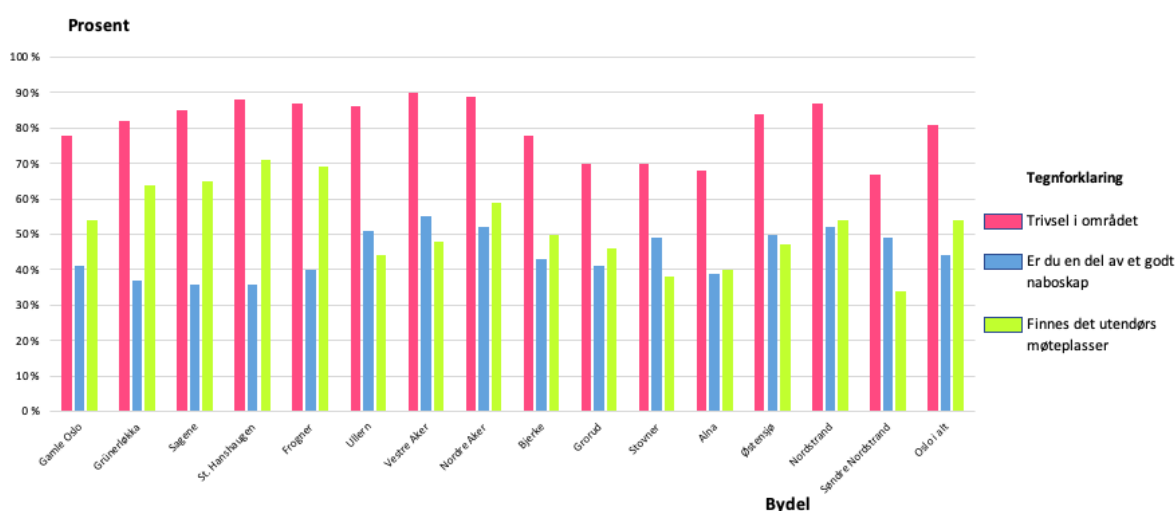
Styreleder i Lohøgda borettslag har noen interessante synspunkter vedrørende fortetting på parkeringsareal. Informanten verdsetter borettslagets grøntområder høyt, men har i mindre grad en «vernet» tilnærming vedørende parkeringsarealene:

«Akkurat det området hadde ikke vært noe problem. Akkurat det parkeringsområdet, for det ligger litt sånn på siden av borettslaget. Problemet vårt ville vært at vi hadde mistet en betydelig andel av parkeringsarealet vårt, så da måtte det kommet i stand en avtale med utbygger om at vi kunne leie en andel av det nye parkeringshuset.»

Styreleder, Lohøgda Borettslag

4.4.2 Utearealenes kvalitet

Det er grunn til å tro at det er større rom for forandring av uterom med dårligere kvalitet, enn god kvalitet. Dette gjelder forandringer av uterommet i form av mindre forbedringer, eller fortetting i form av boligbebyggelse. Det er vanskelig om ikke umulig å gjøre en objektiv vurdering av et uteområdes kvalitet. Hvordan et uteområde oppleves er en subjektiv oppfatning i likhet med opplevelsen av arkitektur. Det er likevel mulig å måle et uteareals bruk, og på den måten si at alt annet likt vil uteområder som brukes mest være uteområder med bedre kvalitet (Gehl, 2003). Faktorer som trivsel, trygghet og naboskap kan også forklare noe om uteområdets kvalitet.



Figur 31: Sammenstilling av innbyggernes oppfatning av trivsel, naboskap og møteplasser (Oslo kommune, 2019, s. 45). Egen fremstilling.

Figur 31 viser en sammenstilling fra en innbyggerundersøkelse i 2018 om trivsel i bydelen, hvor godt naboskapet er og om det finnes møteplasser. Lengst til høyre er et gjennomsnitt for Oslo som helhet. Jevnt over trives folk i bydelen sin. Høyest trivsel finner man vest for Akerselva sammen med Nordstrand og Østensjø. Groruddalen sammen med Søndre Nordstrand har lavest trivsel blant innbyggerne. Innbyggerne i sentrumsbydelene har minst med naboene å gjøre. Flest møteplasser mener innbyggerne i sentrumsbydelene at de har, mens bydelene Stovner, Alna, Grorud og Søndre Nordstrand mener de har færrest møteplasser.

Figur 31 viser at folk som bor i den tette byen, altså sentrumsbydelen trives bedre i området enn gjennomsnittet i Oslo. Informantene i borettslagene hadde en gjentakende holdning om at

de ikke ønsket fortetting da dette vil gå utover trivselen blant beboerne. Dette funnet motstrider innbyggerundersøkelsen som viser at folk trives bedre i byen enn hva tilfellet er i drabantbybebyggelsen. Selv om årsakene til trivselen kan være mange, kan nettopp byens uteromskvalitet være en forklaringsfaktor på den opplevde trivselen. Andre faktorer som den demografiske situasjonen er også sammenlignbar i delbydeler i Gamle Oslo og Groruddalen. Dette gjør uteromskvalitet mer interessant.

Gehl (2003) sier at livlige utearealer med mye aktivitet vil gi en beskyttelse mot kriminalitet. Dette fordi det er mange som er tilstede og mange som ser, noe som skaper en gjensidig beskyttelse. En av informantene fortalte at de har hatt problemer med kriminalitet på sine utearealer. Som en følge av dette har de måttet fjerne vegetasjon på utearealene for å øke overvåkingen og på den måten forhindre kriminalitet. Dette har ført til mindre programmerte utearealer, som i følge Gehl (2003) skaper et dårligere uteareal.

De aller fleste informantene i borettslagene er fornøyd med kvaliteten til utearealene sine. Selv om spørsmålene som ble stilt i intervjuene ikke eksplisitt går på uteromskvalitet, er det grunn til å tro at den overordnede konsensusen er tilfredshet med uterommene. Gehl (2003) argumenterer likevel for at arealer med høye hus og store avstander mellom bebyggelsen fort kan virke upersonlige og forblåste. Dette resulterer i lite mennesker, på grunn av noe han mener er dårlige vilkår for gåtrafikken, og i så måte uterommets attraktivitet (Gehl, 2003, s. 29). Et annet viktig poeng i hans betraktninger er antall oppganger. Han mener at høyblokker med få inn- og utganger gir svært lite aktivitet mellom husene, og i stor grad vanskeliggjør uteopphold foran boligene (Gehl, 2003, s. 176). Bebyggelsen og uterommene i borettslagene samsvarer i stor grad med det Gehl (2003) beskriver.

4.4.3 Oppsummering

Det er grunnlag for å påstå at et uteareals karakter er med på å avgjøre om det er mulig og fortette et areal. Arealene i en typisk drabantbyutbygging innehar store områder uten bebyggelse, noe som viser seg i arealtettheten, uttalelser fra informanter og besiktigelse av områdene. Likevel virker det vanskelig å gjøre noe med grønne områder, som informantene setter pris på. Derfor er det ikke grunn til å tro at store grøntområder uten bebyggelse gir gode muligheter for fortetting. Drabantbybebyggelsen ble bygget ut i en tid der bilen hadde førsteprioritet. Konsekvensen av dette har som Gehl (2003) påpeker blitt dårligere vilkår for

den myke trafikanten, og mindre aktivitet på uteområdene. Dataen som er samlet inn viser at det er en tendens til at parkeringsarealer kan forandres, så lenge borettslagene ikke mister parkeringsplasser.

Teorien om opplevd kvalitet på uteområder stemmer i varierende grad overens med virkeligheten. Den opplevde kvaliteten blant informantene er god, til tross for begrenset kontakt mellom beboere. Gehls (2003) idéer bygger på at aktivitet på et område samsvarer med god uteromskvalitet. Informantenes uttalelser indikerer at det er rom for å forbedre kvaliteten på uteområdet ytterligere.

4.5 Hvordan er holdningen til fortetting hos styret i borettslagene?

I dette delkapittelet vil intervjuene med styreledere og styremedlemmer i borettslagene behandles. For at en fortetting skal kunne finne sted er man avhengig av å ha med seg generalforsamlingen i borettslaget. Det er derfor viktig å undersøke holdningene rundt oppgavens tema blant styreledere og styremedlemmer i borettslagene. Alle informantene er styreledere eller styremedlemmer i sitt borettslag og fungerer dermed som «ambassadører» for borettslaget. Det er lite trolig at beboere som trives i mindre grad vil påta seg verv i styret, og det er derfor viktig å ta dette i betraktning når borettslagets holdninger drøftes.

Hvordan borettslaget fungerer som institusjon er også viktig når styreledere og styremedlemmers holdninger belyses. Institusjonell teori sier at man søker å unngå kaos og store forandringer i en institusjon og at man som medlem vil søke å følge de normer og regler som gjelder i institusjonen (Eriksson et al, 2014, s. 248). Dette taler for at informantene vil være forsiktige med store endringer som påvirker hele borettslaget. Spesielt om det ikke finnes gode eksempler på nærliggende borettslag som har gjennomført slike endringer på en vellykket måte (Hauge et al., 2011, s. 33).

Et annet sentralt punkt er gjentakende funn i tidligere forskning knyttet til usikkerheten borettslagene opplever ved å gjennomføre en slik fortetting i egen regi (Salvesvold, 2021). Det har derfor også vært viktig å undersøke hvorvidt holdningene til fortetting påvirkes dersom man legger til grunn et premiss om at fortettingsprosessen utføres av en profesjonell utvikler, ikke borettslaget selv.

4.5.1 Informantenes holdning til fortetting i eget borettslag

Intervjuene med informantene ble innledet med spørsmål om hvordan de opplever å bo i borettslaget og hva som gjorde at de valgte å bosette seg akkurat der. Samtlige informanter ga uttrykk for at de trivdes med å bo i borettslaget, samtidig som flertallet begrunnet valget av bosted med lave boligpriser. Videre ble informantene spurt om deres tanker om fortetting i borettslaget, og den umiddelbare reaksjonen fra samtlige informanter bar preg av et negativt syn på fortetting. Figur 32 viser noen sitater fra umiddelbare reaksjoner hos informantene.

“...jeg tror det vil forringe verdien på eiendommen vår ved at vi mister de grøntområdene rundt oss...”

“... det er det mange synes er så fint her oppe; at det ikke er så tett.”

“Det er noe jeg ikke ønsker, for jeg mener det forringer verdien av boligen”

“...vi ønsker ikke å beslaglegge mer arealer enn høyst nødvendig.”

“Nei”

“...Bare du skal fjerne en busk så er det oppstandelse her..”

“...jeg tror ikke beboerne hadde vært positive til det...”

“Ja. Sånn som folk gjør det i dag er det helt uaktuelt»

Figur 32: Sitater fra styreledere i borettslag rundt temaet fortetting. Egen fremstilling.

Som Figur 32 viser er ikke informantene i utgangspunktet positive til fortetting. Styreledere i flere av borettslagene påpeker at de mener det vil «... forringe verdien av boligene.», og at det vil gå ut over de kvalitetene beboerne setter pris på i dag. Flere viser også til at de setter stor pris på at det er store grøntarealer i borettslagene og luftig mellom blokkene. Grøntarealene i borettslagene fremstilles som svært viktige for alle informantene i denne oppgaven. Noen forteller av gressplenene er «hellig grunn» og informantene i Skauen borettslag kunne f.eks. fortelle at et prosjekt som innebar å beslaglegge kun 60 m² med gressplen ble slått hardt ned i generalforsamlingen.

Et av de mest interessante funnene rundt dette er verdien informantene setter på sine utearealer sett opp mot hva teoriene til Gehl (2003) forteller oss. Utearealene i borettslagene består i stor grad av store, åpne gressplener med svært lite programmerte arealer. Gressplener

på størrelse med fotballbaner, med kun et par benker og kanskje en liten lekeplass er typisk. Dette er de samme arealene informantene trekker frem som svært verdifulle. Ser vi derimot på Gehls teorier om kvalitet på uterom mener han at store åpne rom, med lite detaljer i programmeringen gjør at folk i mindre grad ønsker å oppholde seg der (Gehl, 2003, s. 145). Han beskriver typiske modernistiske forsteder som prakt eksempel på dette, noe alle borettslagene i denne oppgaven kan sies å være.

Et annet tema som trekkes frem av informantene er behovet for parkering. Samtlige borettslag viser til at det enten er ventelister eller at borettslagets parkeringsplasser er tilnærmet fullt utleid. Disse parkeringsplassene beslaglegger store arealer hos de fleste borettslagene og består både av asfalterte, åpne parkeringsplasser og eldre frittstående garasjebebyggelse. Til tross for den høye etterspørselen etter disse arealene, er ikke informantene like negative til fortetting her. Informantene mener imidlertid at nedbygde parkeringsarealer eventuelt må erstattes med tilsvarende antall plasser i parkeringskjeller, da parkeringsplasser i følge flere av informantene er det «mest prekære».

Når intervjuene beveger seg inn på hva en fortetting vil innebære for borettslagene, kommer det frem at det er en tydelig misoppfatning blant informantene om hva en realistisk fortetting i borettslaget vil medføre. Det fremkommer av områdereguleringen på Furuset at fortetting i eksisterende borettslag trolig vil dreie seg om bebyggelse mellom 2 og 5 etasjer med klare begrensninger i BYA og BRA (Oslo kommune, 2014). Flere av informantene uttrykker at de ser for seg en fortetting med høyblokkbebyggelse som ligner den som ble bygget på 60-tallet. Denne frykten for ny bebyggelse på 10-15 etasjer vitner om at informantene er dårlig informert om hva en realistisk fortetting vil innebære. Dette kan også være en tydelig forklaringsfaktor for hvorfor de stiller seg negative til fortetting i utgangspunktet.

Det ble i intervjuene etter hvert forsøkt å illustrere hva en mulig fortetting faktisk vil bety for de ulike borettslagene og hva de kunne få igjen for et fortettingsprosjekt. Her ble det forespeilet typisk moderne leilighetsbebyggelse med parkeringskjeller, hvor eksisterende parkeringsarealer ble brukt som utgangspunkt. Kanskje det mest interessante funnet som ble gjort rundt borettslagenes holdninger, var hvordan flere av informantene umiddelbart ble mer positive til fortetting etter en rask forklaring av hva dette reelt sett vil innebære.

Styreleder i Ammerudlia borettslag uttalte i denne sammenheng «*ut i fra scenarioet ville det vært en annen setting, men vi må jo ha 2/3-dels flertall for å vurdere noe som helst. Men det er jo klart at å få bygd ned parkeringsarealet og få noen pene, ikke så høye blokker på toppen kan jo gjøre området penere enn det en åpen parkeringsplass gjør*». Det var også en lignende reaksjon fra styreleder i Lohøgda borettslag.

En av informantene som stilte seg positiv til en fortetting på eksisterende parkeringsarealer var styreleder i Haugenstua borettslag. Han fortalte at borettslaget har et kommende rehabiliteringsprosjekt av fasadene som vil koste 80-100 millioner kroner, og mener et fortettingsprosjekt i stor grad vil kunne hjelpe borettslaget med denne kostnaden. Han forteller derimot at generalforsamlingen har stilt seg negativ til slike forslag tidligere, men sier videre at «*... jeg tenker at når beboerne får høre på generalforsamlingen hva denne nødvendige rehabiliteringen/oppgraderingen kommer til å koste må de ta en avgjørelse og kanskje må bite i det sure eplet og akseptere det ...*». Han legger også til at selve ordet «fortetting» oppleves som negativt ladet da det består av «for» og «tett», noe som umiddelbart vekker negative assosiasjoner. Han mener det ville vært lettere å selge inn en fortetting dersom man kaller det f.eks. utvidelse av borettslaget.

I intervjuene ble informantene også spurt om hva de ville benyttet en inntekt fra fortetting til. Det ble gitt en oppgave om å rangere følgende seks punkter:

1. *Nedbetaling av fellesgjeld*
2. *Anleggelse av parkeringskjeller*
3. *Bærekraftig oppgraderinger av fasade*
4. *Universell utforming av bygg og utearealer*
5. *Oppgradering av uteområdene*
6. *Etablering og/eller opprustning av innomhus fellesareal*

Informantene hadde varierende meninger om hva en slik inntekt burde brukes til. De tre øverste punktene var utvilsomt de viktigste hos de fleste. Punkt 1 om nedbetaling av fellesgjeld ble rangert høyt hos samtlige informanter. En slik bruk av inntekten vil umiddelbart merkes på beboernes utgifter og vil dermed kunne være et godt argument for

fortetting overfor beboere. Punkt 2 om anleggelse av parkeringskjeller ble også et viktig punkt da premisset om å fortette på eksisterende parkeringsarealer gir behov for nye parkeringsplasser grunnet den høye etterspørselen etter parkering. For flere av borettslagene var også punkt 3 viktig. Flere informanter opplyste om kommende oppgraderingsbehov på fasade og mente dermed en slik inntekt burde brukes til dette for å hindre store låneopptak. Punkt 4 om universell utforming var ikke så viktig for borettslagene da de fleste mente de allerede oppfylte disse kravene. Det var derimot et større behov for dette der det ikke finnes heis i borettslaget, slik som i f.eks. Skauen Borettslag. Som tidligere nevnt mener alle informantene at de har gode utearealer, noe som kan forklare hvorfor punkt 5 ikke ble prioritert. Det siste punktet ble heller ikke prioritert av informantene. Flere opplyste at slike oppgraderinger ofte innebar mindre kostnader og dermed allerede var blitt utført.

4.5.2 Hvordan påvirkes holdningen til fortetting av at prosessen er styrt av profesjonelle eiendomsutviklere?

Et av de viktigste funnene fra litteraturstudien er at borettslagene opplever en stor risiko tilknyttet fortetting i egen regi. Dette begrunnes med at borettslagene ikke besitter den kompetansen og erfaringen som kreves, og usikkerheten forbundet med den investeringen som må gjøres (Salvesvold, 2021). Derfor har det vært viktig å kartlegge hvordan holdningen til fortetting påvirkes av at prosessen utføres av en profesjonell eiendomsutvikler.

For å finne ut av dette spurte vi informantene om hvilke risikoer de mener er forbundet med et slikt fortettingsprosjekt utført av en profesjonell (kommersiell) aktør. Den umiddelbare responsen var hos flere informanter at de ikke ønsket fortetting og fokuserte i større grad på å presisere dette, enn å svare på det faktiske spørsmålet. Det ble dermed forsøkt å grave litt dypere inn i spørsmålets innhold og vi gjorde her et interessant funn. Samtlige informanter hadde nemlig lagt til grunn – mot våre forventninger – at et slikt prosjekt ikke skulle gjennomføres i regi av borettslaget, men av en profesjonell utvikler. Det ble trukket frem viktigheten av gode «avtaler» med de som fortetter og hvilken mulighet borettslaget har til å påvirke deres prosjekt. Styreleder i Haugenstua borettslag fortalte at de allerede hadde vært i kontakt med flere profesjonelle utviklere. Det var ingen av informantene som nevnte noe om å styre prosessen selv, og det kan tenkes at et slikt premiss ved den tidligere forskningen har bidratt til å trekke frem usikkerhet rundt en slik prosess hos informantene.

4.5.3 Oppsummering

Informantenes holdning til fortetting på borettslagets arealer kan utvilsomt sies å være en av de største utfordringene ved oppgavens tema. Våre funn viser at grøntarealer er «hellig grunn» for informantene og at stor avstand mellom bebyggelse og luftige utearealer er høyt verdsatt hos de fleste. Det er derimot en annen holdning til parkeringsarealene, og det kan tenkes at fortetting må finne sted på disse arealene dersom det skal være mulig å få 2/3-dels flertall i generalforsamlingen. Dette forutsetter at nye parkeringsarealer anlegges under bakken.

Det er også en tydelig oppfatning blant informantene om at fortetting innebærer høy og tett bebyggelse, noe som ikke stemmer overens med hva kommunen vil tillate. Dette taler for at det vil være behov for god kommunikasjon og visuelle beskrivelser ved fremleggelse av et fortettingsprosjekt for en generalforsamling. Eiendomsutvikling er en kompleks prosess og det er en selvfølge for borettslagene at en slik prosess må utføres av profesjonelle aktører - ikke borettslagene selv. Dette kan være med på å forklare funnene Salvesvold (2021) har gjort rundt opplevd risiko forbundet med fortetting i borettslag.

4.6 Hvordan er kommersielle utbyggeres holdning til fortetting av eksisterende borettslagsarealer?

For at kommersiell fortetting i eksisterende borettslag skal kunne skje, er det avgjørende at det er positive holdninger til en slik utvikling blant profesjonelle boligutviklere. I dette delkapittelet vil derfor datagrunnlaget fra intervjuene med informantene i denne kategorien sammenstilles, for å forsøke å danne et bilde av hvordan utbyggere stiller seg til fortetting i eksisterende borettslag.

4.6.1 Informantene

Vi gjennomførte intervjuer med fire informanter som representerer tre utviklere i Norge. Den første informanten er daglig leder for Trym Bolig. Denne utvikleren jobber primært i Trondheimsregionen, men er svært interessant da de har gjennomført et fortettingsprosjekt i et eksisterende borettslag på Valentinlyst i Trondheim. Videre ble det gjennomført et intervju med en prosjektleder for investering i OBOS Nye Hjem. OBOS er den største boligutvikleren i Oslo og har god kjennskap til Groruddalen gjennom forvaltning for mange av borettslagene.

Det var også OBOS som i sin tid bygde de fleste borettslagene her. Til slutt ble det gjennomført et intervju med to representanter fra Vedal Utvikling, daglig leder og leder for næring og byutvikling. Vedal Utvikling er en mindre eiendomsutvikler som har spesialisert seg i byutviklingsprosjekter fremfor stor boligutvikling, og kan med dette bidra med andre perspektiver enn en stor aktør som OBOS.

Eiendomsutvikler	Forretningsområde	Hovedfokus	Nye boliger pr år
Trym Bolig 	Trondheim og omeng	Boligutvikling	150-200
OBOS Nye Hjem 	Hele Norge, størst i Oslo	Boligutvikling	1500-2000
Vedal Utvikling 	Aksen Drammen-Gardermoen	Byutviklingsprosjekter	Ca. 50

Figur 33: Nøkkelforo for de intervjuede eiendomsutviklerne Egen fremstilling.

4.6.2 Generell holdning til boligutvikling i Groruddalen

Ingen av utviklerne hadde gjennomført boligutvikling i Groruddalen i nyere tid. Utviklerne som holder til i Oslo trekker frem den samme hovedutfordringen som forklaring på dette, nemlig lave boligpriser. Som det fremkommer i delkapittel 4.2 er boligprisene i bydelene i Groruddalen blant Oslos laveste og med økte byggekostnader har ikke utviklerne funnet det lønnsomt å gå i gang med utvikling her, og dermed prioritert steder med høyere boligpriser.

En utfordring som er direkte knyttet opp mot fortjenesten er byggekostnadene. Flere av utviklerne opplyser at disse har økt betraktelig den siste tiden og at forskjellen på å bygge i de ulike delene i Oslo ikke er like stor som forskjellene i boligprisene. OBOS Nye Hjem forteller at byggekostnaden for dem er tilnærmet lik om man bygger på Frogner eller i Groruddalen. Vedal Utvikling opplyser på den andre siden at de opplever en variasjon i byggekostnader ut fra prosjektens beliggenheten. Dette begrunnes med at det er høyere krav til standard når det bygges boliger som selges til kr 150 000,- per m² enn boliger til kr 80 000,- per m². Videre påpeker Vedal Utvikling at dersom de skulle utviklet boliger i Groruddalen ville måtte tenkt mye mer kostnadseffektivt i utforming og standard enn det de har gjort ved tidligere prosjekter i f.eks. Bjørvika og på Smestad.

En siste sentral utfordring som nevnes er mengden plangrep som etableres fra kommunens side i Groruddalen. Områdeplaner, VPOR, kommunedelplaner etc. gjør prosesser tidkrevende og utløser ofte tiltak rundt infrastruktur og andre rekkefølgekrav som kan være tunge for en utvikler. Dette underbygges også av Ness og Øyasæter (2018, s. 130) og deres fremstilling av planhierarkiet. Leder for næring og byutvikling i Vedal Utvikling sier at «... for å få en god områdeutvikling og stedsutvikling så må man ha en overordnet plan; ja, men det må ikke være så tungt at du mister motivasjonen ...». Han trekker frem at en noe enklere og «rett på mål» planprosess med tilrettelagte infrastrukturmodeller som er mer forutsigbare, ville økt interessen fra boligutviklere og investorer.



Figur 34: Dagens hovedutfordringer ved boligutvikling i Groruddalen (egen fremstilling).

Figur 34 illustrer hovedutfordringene ved boligutvikling i Groruddalen. Til tross for dagens utfordringer har utviklerne tro på at det vil komme en utvikling i Groruddalen i årene fremover. Trym Bolig påpeker at noen av de største tomtebankene for fortetting i sentrale områder ofte ligger i områder med borettslag etablert på 60- og 70-tallet, og at dette gjelder nesten alle større byer i Norge. Flere av utviklerne viser også til at en fortetting ofte begynner i de mest sentrale områdene i en by, for så å flytte seg lenger ut fra bykjernen. Med utviklingen vi har sett i den siste tiden på steder som Ulven og Vollebekk, tror de at utviklingen snart også vil nå Groruddalen.

«... det kommer til å skje på et eller annet tidspunkt, det bare tar litt tid ...»

Prosjektleder investering, OBOS Nye Hjem AS

4.6.3 Utbyggenes holdning til fortetting i eksisterende borettslag

Det er bred enighet blant utviklerne om at fortetting på eksisterende borettslagsareal er en god idé med et stort potensiale, og det er tro på at dette er en løsning man på sikt må se på i Oslo. Det vekker dog umiddelbart tanker rundt de utfordringene som vil kunne gjøre seg gjeldende ved en slik boligutviklingsmodell.

Den største utfordringen som trekkes frem er utvilsomt det å skulle overbevise en generalforsamling i et borettslag om en fortetting på deres arealer. Et slikt vedtak vil kreve 2/3-dels flertall og det vil være krevende å få gjennomslag. Figur 35 illustrerer den umiddelbare responsen blant utviklerne når temaet om overbevisning og medvirkning ble tatt opp under intervjuene.

- “...du må helt ned på detaljnivå for å få gjennom vedtaket ditt i borettslaget...”
“...du må være villig til å legge ned litt innsats i et innsalg...”
- “...det fordrer at det er et styre som har litt pondus...”
“...alle fokuserer på ulempene, så du må fokusere på å redusere effekten eller virkningen av de.”
- “...du er avhengig av å ha med det styret og at de er positive. Har du ikke med deg de får du ikke lagt frem noe på generalforsamlingen...”
“...tilfør dem et godt nok beslutningsgrunnlag og forklar hva konsekvensen av det er.”
- “...de som selger må være villige til en fortetting, det er veldig mange å forholde seg til og det er veldig mye regler. Så det er veldig mange kaffekopper som skal drikkes for å få til et flertall i sameiet for å gjøre et grep...”
- “...den gevinsten man får skal deles på hver enkelt andelseier og de må føle at den betyr noe...”
- “... det er nok viktig at du også klarer å tilføre området noe mer så de som bor der kan føle at det øker verdien på den boligen de har der, ikke at det går motsatt vei...”
- “... de må akseptere utviklingsgrepet og du må sikre at de du kjøper av ikke blir ditt største problem etterpå...”
“...nimby-begrepet er jo kjemperelevant i dette caset...”
“...jeg tror de fleste vil ha en “helst ikke”-holdning...”
“... kanskje man skulle gitt de forkjøpsrett på de nye boligene...”

Figur 35: Ordsky med sitater fra intervjuer med utviklere. Egen fremstilling.

Utviklerne har inntrykk av at de fleste beboere vil ha et negativt utgangspunkt til fortetting, og det velkjente «NIMBY-fenomenet» (Not In My Back Yard) blir blant annet nevnt i denne sammenhengen. Viktigheten av et positivt innstilt styre trekkes frem og at det antakelig vil være avgjørende med erfarne stabile styrer som har god kjennskap til borettslaget og dets beboere. Uten et positivt innstilt styre vil nemlig ikke forslaget engang nå en generalforsamling. Dette underbygges av Hauge et al. (2011, s. 29) sine teorier om kontinuitet i styrer.

Dersom man møter et positivt innstilt styre og får lagt forslaget frem på en generalforsamling, mener utviklerne det er svært mange faktorer som må tas hensyn til videre. Det viktigste de trekker frem er god informasjon til beboerne for å minimere usikkerheten rundt forslaget og legge frem de positive sidene, slik at ulempene får mindre fokus. Daglig leder i Vedal Utvikling sier «... på sånne prosjekter må du bruke enormt mye midler i starten på animasjoner, visualiseringer og synliggjøringer på alle måter for å skape et engasjement. Det er helt avgjørende for å lykkes med dette her.». Det understrekes også av flere av de andre informantene at noen enkle tegninger ikke er nok i en slik overbevisningsprosess. Ved å skape et slikt engasjement som nevnes over, vil det også være mulig å svare på problemer Hauge et al. (2011) fremstiller rundt beboeres tilhørighet.

En annen viktig del av fortettingsprosessen i eksisterende borettslag er medvirkning. Ved boligutvikling vil naboer få klageadgang og det er derfor viktig at de som allerede bor i borettslaget er på lag med utviklingen som skal skje der. Det er derimot delte meninger blant utviklerne om graden av medvirkning de mener borettslaget må ha. I den ene enden av skalaen mener Vedal Utvikling at man må «... kjøre idémyldring, få inn beboerne og diskutere grep for da får de et eierskap, du bygger en relasjon og skaper en form for tillit og så får du forhåpentligvis nok engasjement på den andre siden til å få de som medspillere.». Trym Bolig forteller at de i stor grad setter medvirkning høyt og at borettslaget var involvert og informert hele veien i deres prosjekt i Nye Valentinlyst. Dette betød blant deltakelse på styremøter og møterett for borettslaget i møter med planmyndigheter. OBOS Nye Hjem uttaler derimot at de ville vært avhengige av å kunne kjøre prosessen på egenhånd uten for mye medvirkning fra borettslaget. Det skal naturligvis informeres hele veien, men avgjørelsene må OBOS Nye Hjem kunne ta alene uten borettslaget etter at vedtaket er fattet i en generalforsamling.

Grad av medvirkning fra borettslaget



Figur 36: Utviklernes tanker om grad av medvirkning fra borettslaget under utviklingsprosessen. Egen fremstilling.

4.6.3 Oppsummering

Det er en positiv holdning blant utviklerne til fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen. Oslo har et stort boligbehov og utviklerne mener borettslagsarealer kan være med å dekke dette i fremtiden. Utviklerne har noen markedsmessige bekymringer rundt lønnsomhet i disse bydelene, grunnet lave boligpriser, høye byggekostnader og omfattende bruk av arealplaner. Videre er utviklerne enige om at denne typen utvikling vil være tid- og ressurskrevende i forbindelse med overbevisning av generalforsamlingen. Visualisering av prosjektet ved hjelp av digitale verktøy som f.eks. Spacemaker, vil trolig være viktig for å vise beboere hva forslaget faktisk innebærer. Det er derimot ulike tanker rundt hvor stor medvirkning borettslagene skal ha gjennom en slik prosess. Noen trekker frem viktigheten av å ha beboere på lag med prosjektet, mens andre mener det er viktig med full kontroll selv.

4.7 Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

Dette delkapittelet tar for seg den kommersielle gjennomførbarheten til de ulike borettslagene. Her vil det i hovedsak gjennomføres en markedsvurdering basert på bruktboligpriser, sammen med nyboligpriser. Det vil også bli foretatt en tomteanalyse for å se hva det fysiske potensialet for fortetting er. Analysene vil ikke ta hensyn til holdningene styrelederne og styremedlemmene har vedrørende fortetting. Målet med delkapittelet er å teste den økonomiske gjennomførbarheten i de ulike borettslagene.

4.7.1 Forutsetninger

Det vil være individuelle forutsetninger for de ulike borettslagene, disse vil bli redegjort for i dette delkapittelet. Følgende forhold vil forutsettes i prosjektkalkylene:

- Tomt
- Marked
- Entreprise
- Finans
- Andre kostnader
- Programmering

Hvert av disse forholdene vil bli redegjort for under, sammen med relevante nøkkeltall for borettslagene.

Tomt

For å estimere hvor mye som kan fortettes i de ulike borettslagene er det viktig å gjøre en vurdering av tomtene. Dette er gjort ved å kartlegge tomtens størrelse og karakter, dagens utnyttelse i form av BYA % og BRA, samt hvilke retningslinjer som er gjeldende for området i kommuneplanen og andre arealplaner. En sammenligning med forholdene som ligger til grunn i områdereguleringen på Furuset har også bidratt til å gi en realistisk beregning av utnyttelse.

Vi forutsetter at de boligene som tilføres ved fortetting blir en del av det eksisterende borettslaget, slik som ved Trym Boligs prosjekt Nye Valentinlyst. Ved å gjøre det på denne måten vil de nye boligene kunne benytte de eksisterende utearealene i borettslaget, og det vil være enklere å oppfylle kommunens krav til MUA (minste uteoppholdsareal).

Både kommuneplanen og nyere boligutviklingsprosjekter i bydelene gir grunnlag for å anta at det vil være fornuftig med en total utnyttelsesgrad rundt 125 % BRA for leilighetsprosjekter som bygges nær kollektivknutepunkter i Groruddalen (Oslo kommune, 2015). Dette er en utnyttelse for hele tomter og den viser seg å være svært mye høyere enn det som er dagens utnyttelse i borettslagene, med unntak av Ammerudlia Borettslag med 145 % BRA. I Ammerudlia er derimot fortettingsområdet en egen tomt med utelukkende parkering, og egner seg derfor til fortetting til tross for høy utnyttelse i borettslaget ellers. Det er tydelig at det er rom for fortetting i borettslagene på bakgrunn av utnyttelsesmessige hensyn.

Ved beregning av utnyttelse på parkeringsområdene som her er satt av til fortetting, har områdereguleringen på Furuset vært et viktig verktøy. I denne reguleringen har kommunen lagt opp til en fortetting på 167-400 % BRA i avsatte byggeområder og disse gir borettslagene en total økning i BRA % mellom 12 % - 30 % (Oslo kommune, 2014). Det er med bakgrunn i dette gjort en vurdering om at utnyttelsen i oppgavens borettslag ikke skal øke med mer en 30 % BRA, da dette er i tråd med kommunens vurderinger på Furuset.

Parkeringsarealene i Lohøgda og Flaen er små, spredte arealer som i stor grad ligner på de avsatte byggeområdene i områdereguleringen på Furuset. Det er derfor valgt en vesentlig høyere utnyttelse for disse arealene, da de ikke er større enn den typiske BYA til eksisterende

bebyggelse på tomten. Det er i utnyttelsen tatt høyde for bebyggelse av lik karakter og høyde som den eksisterende i borettslaget og den totale økningen i BRA % er fortsatt godt under den satte grensen på 30 %.

Arealutnyttelse Borettslagene					
Borettslag	M ² tomt til fortetting	Utnyttelsesgrad	Nye SBRA	Parkeringsplasser	Økning BRA % total
Lohøgda	1 925	225%	3 609	100	4%
Linderud II	5 203	150%	6 504	150	21%
Skauen	4 316	150%	5 395	120	16%
Ammerudlia	16 113	125%	16 784	297	30%
Øvre Grorud	4 194	150%	5 243	122	7%
Flaen	1 451	285%	3 446	37	10%
Haugenstua	9 293	150%	11 616	200	11%

Tabell 3: Valgt arealutnyttelse ved fortetting i borettslagene. Egen fremstilling.

Marked

Marked er forutsetningenes mest utfordrende område. Det vil for hvert borettslag beregnes en potensiell salgspris per SBRA. Salgsprisen vil vurderes på bakgrunn av bruktboligpriser og nyboligpriser, som vil gi en estimert salgspris. Det er dog viktig å presisere at dette er en estimert pris. En utbygger vet ikke med sikkerhet hvordan et marked vil respondere på prisen på et gitt prosjekt, og prosjektet i sin helhet. Prisen er, uavhengig sin usikkerhet, helt avgjørende for at eiendomsutviklingsprosjektet lar seg gjennomføre.

Estimert salgspris per m ² SBRA: Borettslagene					
Borettslag	Referanse prosjekt	Salgspris pr SBRA referanse prosjekt	Salgsstart referanseprosjekt	Prosentvis økning i boligpriser siden	Estimert salgspris
Lohøgda	Lavransvei 1	75 698	Q2 2018	25,1 %	94 673
Linderud II	Passasjen: Trinn 2 - Hus 2 og 3	84 215	Q2 2021	6,1 %	89 391
Skauen	Årvollveien 23	72 145	Q4 2018	35,7 %	97 925
Ammerudlia	Ammerud Stasjon	83 043	Q1 2021	5,6 %	87 666
Øvre Grorud	Hellumhjørnet	72 908	Q4 2020	5,5 %	76 941
Flaen	Hellumhjørnet	72 908	Q4 2020	-3,4 %	70 398
Haugenstua	Lørenskog Stasjonsby: Silkeføret D og E	68 756	Q3 2020	32,6 %	91 144

Tabell 4: Estimert salgspris per SBRA i de ulike borettslagene.

Tabell 4 viser borettslagenes estimerte salgspriser per SBRA. Prisene er beregnet med utgangspunkt i et referanseprosjekt. Referanseprosjektet er det nærmeste nyboligprosjektet til hvert av borettslagene. Det er hentet leilighetspriser for boliger solgt siste året i samme postnummer som referanseprosjektet, oppført mellom 1900-1985.

X = Estimert salgspris for fortettingsprosjekt
X₁ = Salgspris postnr referanseprosjekt v/ referanseprosjekts salgsstart
X₂ = Salgspris referanseprosjekt ved salgsstart
Y₁ = Salgspris postnr borettslag pr. 2022
Y₂ = Salgspris postnr referanseprosjekt pr. 2022
Z₁ = Prisendring

$$Z_1 = (Y_1/Y_2-1) + (Y_2/X_1-1)$$

$$X = X_2 * Z_1$$

*Salgspriser representerer leiligheter oppført 1900-1985

**Priser hentet for ett års intervall

Figur 37: Utregningsformell for estimerte salgspriser. Egen fremstilling.

Figur 37 viser utregningsformelen for estimerte salgspriser for fortettingsprosjektene. For å finne et borettslags estimerte salgspris er det funnet et intervall mellom bruktboligpriser i området til referanseprosjektet og for borettslagets postnummer i samme tidsintervall. Denne prisforskjellen, lagt sammen med prisutviklingen siden referanseprosjektets salgsstart, multiplisert med salgspriser for referanseprosjektet, gir oss en estimert pris for fortettingsprosjektet som vil anvendes i kalkylene.

Entreprise

OBOS Nye Hjem bygger med relativt lik standard uavhengig av beliggenhet, og entreprisekostnaden er dermed tilnærmet lik i hele Oslo. Vedal Utvikling sier derimot at de bygger med forskjellig standard avhengig av beliggenhet. De opplyser om at prisen per SBRA varierer mellom kr 47 000,- og kr 57 000,- per SBRA. Markedsmessige forhold er relativt like i Groruddalen, og det vil i kalkylen derfor brukes den samme entreprisekostnaden. På bakgrunn av opplysninger fra Vedal Utvikling må boligstandarden være relativt konservativ, også for entreprisen. Derfor vil kostnaden befinne seg på nedre halvdel av det presenterte prisintervallet. Ved at prosjektene gjennomføres med totalentreprise vil gjennomføringsrisikoen i byggefasen reduseres (Ness & Øyasæter, 2018, s. 249). Totalentreprisekostnaden vil på bakgrunn av det ovenstående bli satt til ca. kr 50 000,- per SBRA.

Den reelle entreprisekostnaden vil variere med bakgrunn i hvor mange parkeringsplasser som beslaglegges og dermed må anlegges i parkeringskjeller. Forholdet mellom antall beslaglagte parkeringsplasser og størrelsen på området satt av til fortetting varierer i de ulike borettslagene, og er årsaken til variasjonen i entreprisekostnader. Kostnadene er også illustrert per SBRA og vil dermed påvirkes av hvor mange SBRA som bygges. Jo flere SBRA som bygges per parkeringsplass beslaglagt, jo lavere entreprisekostnad vil oppnås per SBRA.

Finans

Ved utvikling av eiendom er det svært vanlig å låne deler av kapitalen i prosjektet (Miles et al., 2015). Lånte penger medfører en finanskostnad knyttet til renteutgifter til lånet. Belåningsgraden i anvendte kalkyler er vurdert med bakgrunn i tall fra utviklere, og finanskostnadene er satt til 4 % av totalkapitalen. De senere årene har det vært historisk lave rentenivåer i Norge og lånekostnader har derfor vært lave. Det er tenkelig at finanskostnadene i eiendomsutviklingsprosjekter vil øke fremover grunnet sentralbankens planlagte rentehevinger (Norges Bank, 2022). Dette er ikke hensyntatt i beregningen da samtlige tall i anvendte kalkyler representerer situasjonen Q1/Q2 2022.

Andre kostnader

I en eiendomsutviklingsprosess dukker det opp mange andre ulike kostnader knyttet til utviklingen, og disse er samlet under *andre kostnader*. I kalkylene som er benyttet for beregningene i denne oppgaven er kostnader til rådgivertjenester, prosjektledelse, salg og markedsføring, gebyrer og avgifter, infrastrukturkostnader, garantiavsetninger og uforutsette kostnader tatt med i beregningen. Disse utgiftspostene er alle mindre utgifter i et utviklingsprosjekt, men samlet utgjør de rundt 15 % av totalkapitalen og er dermed svært viktig å ta med i beregningen. Det er i oppgaven benyttet normtall hentet fra utviklere for alle disse utgiftspostene, og det er viktig å være klar over at disse kostnadene reelt sett vil variere fra prosjekt til prosjekt. Det har ikke vært tilgjengelig ressurser for å beregne disse kostnadene for hvert borettslag.

Programmering

Faktorer som antall boliger, størrelse på boligene, parkeringsplasser, boder, sykkelplasser, tekniske rom etc. blir tatt hensyn til. Det vil i samtlige borettslag tas utgangspunkt i en

gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 kvadratmeter. Antall parkeringsplasser vil beregnes på bakgrunn av minste antall parkeringsplasser i henhold til Oslo kommune sin midlertidige parkeringsnorm (Oslo Kommune, 2017), i tillegg til erstatning av eksisterende parkeringsplasser som vil bli fjernet ved prosjektet. Sykkelparkering vil følge Oslo kommunes bestemmelser, og er prosjektert anlagt i parkeringskjeller. Arealer til boder og tekniske rom følger bestemmelser i TEK17 og normtall fra utvikler.

4.7.2 Kalkyler

Det vil i dette delkapittelet vises resultater for borettslagene basert på forutsetningene som er tatt i delkapittel [4.7.1](#). Resultatene vil først fremlegges borettslag for borettslag ved hjelp av et sammendrag av kalkylene. Sammendraget etterfølges av sammensatte tabeller for å tydeliggjøre funnene som er gjort i kalkylene.

Kalkylene er utarbeidet med residualverdien av tomten som ukjent faktor, og denne illustreres i kalkylene ved «tomtekostnad». Det vil si at avkastningen på totalkapitalen (totalkapitalrentabiliteten) er målsøkt. I disse kalkylene er avkastningskravet satt til 12 %, noe som vil si at resultat som overstiger 12 % tilfaller tomtekostnaden. Dette vil si hva utbygger sitter igjen med som resultat for prosjektet. 12 % er et typisk avkastningskrav for utbyggere (Cedell, 2019). Avkastningskravet vil kunne si om et prosjekt er kommersielt gjennomførbart fra utbyggerens side. Kalkylene er beregnet med gjengivelse av tapte parkeringsplasser, noe som resulterer i at entreprisekostnaden viser seg som høyere enn hva forutsetningen tilsier. Dette fordi totalentreprisen inneholder kostnaden av ekstra parkeringsplasser.

Sammendrag av kalkyle: Lohøgda					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	3 609	94 673	6 627 110	341 710 359	100 %
Nåverdi av latent skatt	3 609	0	0	0	0 %
Entreprenskostnader	3 609	64 667	-4 526 667	-233 406 250	68 %
Rådgivertjenester	3 609	2 638	-184 625	-9 519 727	3 %
Prosjektledelse	3 609	3 407	-238 468	-12 296 000	4 %
Salg og markedsføring	3 609	1 875	-131 250	-6 767 578	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	3 609	940	-65 800	-3 392 813	1 %
Infrastrukturkostnader	3 609	1 800	-126 000	-6 496 875	2 %
Garantiavsetninger og uforutsette kostnader	3 609	2 675	-187 250	-9 655 078	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	3 609	16 672	1 167 050	60 176 039	18 %
Forberedelseskostnader	3609	500	-35 000	-1 985 157	0,60%
Tomtekostnad	3 609	974	-71 713	-3 517 225	1,40%
Resultat før finans	3 609	15 148	1 273 763	54 673 658	16 %
Finanskostnader	3 609	3 787	-265 084	-13 668 414	4 %
Resultat før skatt	3 609	11 361	795 253	41 005 243	12 %

Tabell 5: Sammendrag av kalkyle for Lohøgda Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 5 viser sammendrag av kalkyle for Lohøgda Borettslag. Kalkylen gir en residualverdi på kr 3 517 225,-, samtidig som utbygger oppnår sitt avkastningskrav og borettslagene får erstattet tapte parkeringsplasser.

Sammendrag av kalkyle: Linderud II					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	6 504	89 391	6 257 370	581 376 716	100 %
Nåverdi av latent skatt	6 504	0	0	0	0 %
Entreprenskostnader	6 504	62 176	-4 352 292	-404 374 528	70 %
Rådgivertjenester	6 504	2 638	-184 625	-17 153 641	3 %
Prosjektledelse	6 504	1 891	-132 342	-12 296 000	2 %
Salg og markedsføring	6 504	1 875	-131 250	-12 194 531	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	6 504	940	-65 800	-6 113 525	1 %
Infrastrukturkostnader	6 504	1 800	-126 000	-11 706 750	2 %
Garantiavsetninger og uforutsette kostnader	6 504	2 582	-180 711	-16 789 982	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	6 504	15 491	1 084 350	100 747 760	17 %
Forberedelseskostnader	6 504	500	-35 000	-3 577 063	0,6%
Tomtekostnad	6 504	714	-49 980	-4 642 366	1,4%
Resultat før finans	6 504	14 227	1 172 816	92 528 331	16 %
Finanskostnader	6 504	3 500	-245 000	-22 763 125	4 %
Resultat før skatt	6 504	10 727	750 884	69 765 206	12 %

Tabell 6: Sammendrag av kalkyle for Linderud II Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 6 viser sammendrag av kalkyle for Linderud II Borettslag. Borettslaget vil få erstattet tapte parkeringsplasser, samtidig som utbygger vil oppnå ønsket avkastningskrav. Videre viser kalkylen en residualverdi på kr 4 642 366,-.

Sammendrag av kalkyle: Skauen					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	5 395	97 925	6 854 750	528 305 375	100 %
Nåverdi av latent skatt	5 395	0	0	0	0 %
Entreprisekostnader	5 395	61 774	-4 324 167	-333 269 702	63 %
Rådgivertjenester	5 395	2 638	-184 625	-14 229 313	3 %
Prosjektledelse	5 395	2 279	-159 540	-12 296 000	2 %
Salg og markedsføring	5 395	1 875	-131 250	-10 115 625	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	5 395	940	-65 800	-5 071 300	1 %
Infrastrukturkostnader	5 395	1 800	-126 000	-9 711 000	2 %
Garantavsetninger og uforutsette kostnader	5 395	2 567	-179 656	-13 846 364	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	5 395	24 053	1 683 712	129 766 071	25 %
Forberedelseskostnader	5 395	550	-38 500	-2 967 250	0,6%
Tomtekostnad	5 395	7 835	-548 450	-42 269 961	8,4%
Resultat før finans	5 395	15 668	2 270 664	84 528 860	16 %
Finanskostnader	5 395	3 917	-274 190	-21 132 215	4 %
Resultat før skatt	5 395	11 751	822 570	63 396 645	12 %

Tabell 7: Sammendrag av kalkyle for Skauen Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 7 viser sammendrag av kalkyle for Skauen Borettslag. Utbygger oppnår sitt avkastningskrav på 12 %. Borettslaget vil få erstattet tapte parkeringsplasser, samtidig oppnå en tomtegevinst på kr 42 269 961,-.

Sammendrag av kalkyle: Ammerudlia					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	16 784	87 666	6 136 620	1 471 400 755	100 %
Nåverdi av latent skatt	16 784	0	0	0	0 %
Entreprisekostnader	16 784	59 202	-4 144 167	-993 662 629	68 %
Rådgivertjenester	16 784	2 638	-184 625	-44 268 240	3 %
Prosjektledelse	16 784	733	-51 282	-12 296 000	1 %
Salg og markedsføring	16 784	1 875	-131 250	-31 470 313	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	16 784	940	-65 800	-15 777 117	1 %
Infrastrukturkostnader	16 784	1 800	-126 000	-30 211 500	2 %
Garantavsetninger og uforutsette kostnader	16 784	2 470	-172 906	-41 458 390	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	16 784	18 008	1 260 590	302 256 567	21 %
Forberedelseskostnader	16 784	550	-38 500	-9 231 292	0,6%
Tomtekostnad	16 784	3 439	-240 730	-57 712 601	4,4%
Resultat før finans	16 784	14 020	1 539 786	235 312 674	16 %
Finanskostnader	16 784	3 500	-245 000	-58 744 583	4 %
Resultat før skatt	16 784	10 520	736 394	176 568 091	12 %

Tabell 8: Sammendrag av kalkyle for Ammerudlia Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 8 viser sammendrag av kalkyle for Ammerudlia Borettslag. Borettslaget vil få erstattet tapte parkeringsplasser og oppnå en tomtegevinst på kr 57 712 601,-. Utbygger oppnår sitt avkastningskrav.

Sammendrag av kalkyle: Øvre Grorud					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	5 243	76 941	5 385 870	403 363 193	100 %
Nåverdi av latent skatt	5 243	0	0	0	0 %
Entreprenskostnader	5 243	62 336	-4 363 542	-326 798 103	81 %
Rådgivertjenester	5 243	2 638	-184 625	-13 827 094	3 %
Prosjektledelse	5 243	2 345	-164 181	-12 296 000	3 %
Salg og markedsføring	5 243	1 875	-131 250	-9 829 688	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	5 243	940	-65 800	-4 927 950	1 %
Infrastrukturkostnader	5 243	1 800	-126 000	-9 436 500	2 %
Garantiansetninger og uforutsette kostnader	5 243	2 588	-181 133	-13 565 554	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	5 243	2 419	169 339	12 682 305	3 %
Forberedelseskostnader	5 243	550	-38 500	-2 883 375	1%
Tomtekostnad	5 243				
Resultat før finans	5 243	1 869	207 839	9 798 930	2 %
Finanskostnader	5 243	3 078	-215 435	-16 134 528	4 %
Resultat før skatt	5 243	-1 209	-84 595	-6 335 598	-1,6 %

Tabell 9: Sammendrag av kalkyle for Øvre Grorud Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 9 viser sammendrag av kalkyle for Øvre Grorud Borettslag. Utbygger får en negativ avkastning på 1,6 %. Dette vil i realiteten si at borettslaget ikke vil få erstattet samtlige tapte parkeringsplasser. Det er ikke overskudd til tomtegevinst for borettslaget.

Sammendrag av kalkyle: Flaen					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	3 446	70 398	4 927 860	242 600 308	100 %
Nåverdi av latent skatt	3 446	0	0	0	0 %
Entreprenskostnader	3 446	56 872	-3 981 042	-195 988 103	81 %
Rådgivertjenester	3 446	2 638	-184 625	-9 089 155	4 %
Prosjektledelse	3 446	3 568	-249 765	-12 296 000	5 %
Salg og markedsføring	3 446	1 875	-131 250	-6 461 484	3 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	3 446	940	-65 800	-3 239 358	1 %
Infrastrukturkostnader	3 446	1 800	-126 000	-6 203 025	3 %
Garantiansetninger og uforutsette kostnader	3 446	2 383	-166 789	-8 211 085	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	3 446	323	22 590	1 112 098	0 %
Forberedelseskostnader	3 446	550	-38 500	-1 895 369	1 %
Tomtekostnad	3 446				
Resultat før finans	3 446	-227	61 090	-783 271	0 %
Finanskostnader	3 446	2 816	-197 114	-9 704 012	4 %
Resultat før skatt	3 446	-3 043	-213 025	-10 487 283	-4,3 %

Tabell 10: Sammendrag av kalkyle for Flaen Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 10 viser sammendrag av kalkyle for Flaen Borettslag. Kalkylen viser at Flaen ikke oppnår noen tomtegevinst. Utbygger får en negativ avkastning på 4,3 %. Borettslaget vil i ikke kunne få erstattet samtlige tapte parkeringsplasser.

Sammendrag av kalkyle: Haugenstua					
	Areal	Pris per BRAs	Pris pr enhet	Total	Andel
Salgsinntekter	11 616	91 144	6 380 080	1 058 751 490	100 %
Nåverdi av latent skatt	11 616	0	0	0	0 %
Entreprenskostnader	11 616	61 549	-4 308 417	-714 966 359	68 %
Rådgivertjenester	11 616	2 638	-184 625	-30 637 859	3 %
Prosjektledelse	11 616	1 059	-74 096	-12 296 000	1 %
Salg og markedsføring	11 616	1 875	-131 250	-21 780 469	2 %
Gebyrer og avgifter (inkl prosjektintern infra)	11 616	940	-65 800	-10 919 275	1 %
Infrastrukturkostnader	11 616	1 800	-126 000	-20 909 250	2 %
Garantiansetninger og uforutsette kostnader	11 616	2 558	-179 066	-29 715 301	3 %
Operasjonelt resultat uten tomt	11 616	18 726	1 310 827	217 526 977	21 %
Forberedelseskostnader	11 616	550	-38 500	-6 388 938	0,6%
Tomtekostnad	11 616	3 593	-251 510	-41 737 801	4,4%
Resultat før finans	11 616	14 583	1 600 840	169 400 238	16 %
Finanskostnader	11 616	3 646	-255 203	-42 350 060	4 %
Resultat før skatt	11 616	10 937	765 610	127 050 179	12 %

Tabell 11: Sammendrag av kalkyle for Haugenstua Borettslag. Egen fremstilling.

Tabell 11 viser sammendrag av kalkyle for Haugenstua Borettslag. Borettslaget vil få erstattet tapte parkeringsplasser og oppnå en tomtegevinst på kr 41 737 801,-. Utbygger oppnår et avkastningskrav på 12 %.

4.7.3 Oppsummering

Sammendragene av kalkylene viser at utbyggerne i fem av syv borettslag oppnår ønsket avkastning på totalkapitalen tilsvarende 12 %. Unntakene befinner seg i borettslagene Øvre Grorud og Flaen, hvor totalavkastningen for utbygger er negativ. Borettslagene får erstattet samtlige parkeringsplasser, og flertallet oppnår i tillegg en tomtegevinst. Unntakene her er det samme som ved avkastningskravet, Øvre Grorud og Flaen.

Residualverdebetraktning: Case m/parkering							
Borettslag	Nye SBRA	Økning BRA % total	Salgspris m ²	Byggekost m ² (inkl. P-kjeller)	Totalkapitalavkastning %	Residualverdi tomt	Per andel
Lohøgda	3 609	4%	94 673 kr	78 001 kr	12,00%	3 517 225 kr	4 527 kr
Linderud II	6 504	21%	89 391 kr	73 900 kr	12,00%	4 642 366 kr	13 495 kr
Skauen	5 395	16%	97 925 kr	73 872 kr	12,00%	42 269 961 kr	140 900 kr
Ammerudlia	16 784	30%	87 666 kr	69 658 kr	12,00%	57 712 601 kr	58 651 kr
Øvre Grorud	5 243	7%	76 941 kr	74 522 kr	-1,60%	0 kr	0 kr
Flaen	3 446	10%	70 398 kr	70 075 kr	-4,30%	0 kr	0 kr
Haugenstua	11 616	11%	91 144 kr	72 418 kr	12,00%	41 737 801 kr	47 322 kr

Tabell 12: Sammenstilling av tomtekostnad og avkastning per borettslag med parkering. Egen fremstilling.

Tabell 12 viser en sammenstilling av de ulike borettslagenes tilførte SBRA, økning i BRA % total, salgspris, byggekostnad, totalkapitalavkastning, residualverdi og hva residualverdien gir

hver enkelt andelseier. Denne tabellen representerer tall som inkluderer bygging av parkeringskjeller for de tapte parkeringsplassene som følge av fortettingsprosjektet.

Residualverdibetraktning: Case u/parkering							
Borettslag	Nye SBRA	Økning BRA % total	Salgspris m ²	Byggekost m ²	Totalkapitalavkastning %	Residualverdi tomt	Per andel
Lohøgda	3 609	4%	94 673 kr	59 320 kr	12,00%	61 293 008 kr	78 884 kr
Linderud II	6 504	21%	89 391 kr	59 320 kr	12,00%	91 939 967 kr	267 267 kr
Skauen	5 395	16%	97 925 kr	59 320 kr	12,00%	112 436 272 kr	374 788 kr
Ammerudlia	16 784	30%	87 666 kr	59 320 kr	12,00%	231 226 417 kr	234 986 kr
Øvre Grorud	5 243	7%	76 941 kr	59 320 kr	12,00%	16 503 234 kr	30 226 kr
Flaen	3 446	10%	70 398 kr	59 320 kr	6,90%	0 kr	0 kr
Haugenstua	11 616	11%	91 144 kr	59 320 kr	12,00%	190 104 799 kr	215 538 kr

Tabell 13: Sammenstilling av tomtekostnad og avkastning per borettslag uten parkering. Egen fremstilling.

Tabell 13 viser samme informasjon som tabell 12, men er beregnet uten erstatning for tapte parkeringsplasser. Tabellen gir dermed høyere residualverdi for tomten, og lavere byggekostnad. Den gir et godt bilde på kostnaden ved erstatning av parkeringsplasser. Her vil Øvre Grorud oppnå et positivt resultat hva gjelder utbygger og borettslaget. Flaen vil her kunne erstatte parkeringsarealene, men utbygger når fortsatt ikke avkastningskravet.

5. Diskusjon

Kapittel 4 viser at de fysiske forutsetningene som kreves for boligfortetting i eksisterende borettslagsareal i Groruddalen, eksisterer i dag. Det er tilstrekkelig areal tilgjengelig, uten at en potensiell fortetting i særlig grad vil gå utover boligstandarden på eksisterende bebyggelse. Likevel viser casestudien at interessen for slik fortetting er lav blant borettslagene. Flere av informantene frykter at fortetting på egen grunn vil forringe boligverdiene til borettslaget. Nyboligpriser i Groruddalen er relativt høye, og det er grunn til å tro at det i dag er mulig å drive kommersiell boligfortetting i regionen. Private utbyggere er i utgangspunktet positive til nye forretningsområder og tror boligfortetting på eksisterende borettslagsgrunn er en god forretningsmulighet.

Diskusjonskapittelet tar utgangspunkt i funnene fra kapittel 4. Delkapittel 5.1 omhandler borettslagene i casestudien. Her vil holdningene til borettslagene, og utfordringer modellen fører med seg drøftes. Dette etterfølges av delkapittel 5.2 som handler om boligtilførselen modellen kan føre til. Her vil også kommunens rolle diskuteres. Avslutningsvis vil den kommersielle gjennomførbarheten drøftes i delkapittel 5.3. Dette innebærer boligpriser og betydningen av dem, kalkylene og realismen i dem, samtidig som delkapittelet vil berøre holdninger hos de ulike informantene i studien.

5.1 Borettslagene

Casestudien viser at informantene i borettslagene i utgangspunktet er negative til fortetting i sine borettslag. Det er kartlagt flere faktorer som kan forklare denne holdningen. Et av de mest interessante funnene er hvordan informantene verdsetter sine utearealer. Med teoriene om uterom som utgangspunkt ville det vært tenkelig at utearealene til borettslagene i casestudien ikke var så høyt verdsatt, da de representerer det Gehl kategoriserer som uterom av dårligere kvalitet (Gehl, 2003). Likevel trekker samtlige informanter frem uterommene som noe av den viktigste årsaken til at de trives i borettslaget. Flere forteller også at store deler av utearealene ikke benyttes i særlig grad, men holder likevel fast på at disse arealene er viktige.

«Idealiseringen» av egne utearealer kan virke å være en reaksjon på de utearealene man ser i moderne boligbygging. Flere av informantene viser til utbyggingsområder som Løren og

Ulven, og omtaler dette som skrekkeeksempler på dårlige uterom. Dette til tross for at disse uterommene i større grad kan minne om det Gehl (2003) kategoriserer som attraktive uteområder. Det viser seg også at informantene har en misoppfatning av hva fortetting i deres borettslag trolig vil innebære. Frykten for flere høyblokker og en tetthet nær den man ser på Løren o.l., viser at informantene i stor grad har et svartmalt bilde av fortetting. Dette kan være en forklaringsfaktor for hvorfor denne idealiseringen av grøntarealene finner sted; nemlig en frykt for hva som kan erstatte disse arealene ved fortetting.

Et annet interessant funn var derimot hvordan flere av informantene umiddelbart viste en endring rundt disse holdningene når de fikk presentert hva fortetting reelt sett vil kunne innebære. Med utgangspunkt i et scenario hvor ny bebyggelse vil komme på eksisterende parkeringsarealer og bestå av mindre blokker på 3-5 etasjer med parkeringskjeller, viste informantene en helt annen interesse. Dette indikerer at mangel på informasjon i stor grad kan sies å være en av de største utfordringene rundt viljen blant styret til boligfortetting i borettslaget. Til tross for en holdningsendring blant informantene etter en slik forklaring, var samtlige fortsatt fast bestemte på at grøntarealene ikke var aktuelle for fortetting. En forklaring på dette kan være at grøntarealene ikke vil få erstatningsarealer på samme måte som parkeringsarealene får ved parkeringskjeller.

Holdningsendringen som er kartlagt i casestudien forteller viktigheten av informasjon ved et eventuelt innsalg av et slikt fortettingsprosjekt. Alle de intervjuede utviklerne mente at det vil være svært viktig å legge ned betydelige ressurser i visualisering og inkludering i et slikt prosjekt. Trym Bolig fortalte at dette kanskje var den største jobben da de utviklet Nye Valentinlyst. Holdningsendringen opplevd i intervjuene med styrelederne og styremedlemmene, tyder på at det kan være mulig å overbevise en generalforsamling om et slikt prosjekt dersom man legger ned nok ressurser i nettopp dette.

En annen faktor som kan bidra positivt til denne holdningsendringen er gode eksempler fra andre prosjekter. Institusjonell teori forklarer at institusjoner er mer tilbøyelige til å gjennomføre større tiltak dersom det finnes gode nærliggende eksempler på andre som har gjort lignende (Hauge et al., 2011). Dersom det gjennomføres et vellykket fortettingsprosjekt i Groruddalen, vil det trolig være enklere å få andre borettslag med på det samme. Dette kan resultere i en «snøballeffekt» hvor det blir flere og flere slike prosjekter.

Beslutningsprosessene i slike institusjoner er lange (Hauge et al., 2011). Ved å skape oppmerksomhet rundt temaet kan man sørge for at idéen modnes hos de aktuelle borettslagene. Dette vil igjen kunne gjøre beslutningsprosessen raskere når konkrete forslag fremlegges for borettslaget. Snøballeffekten kan også overføres ved at vellykkede prosjekter på parkeringsarealer kan føre til velvilje til boligfortettingsprosjekter på grøntområder.

Det er også viktig å kunne illustrere hva beboerne i borettslaget får igjen av et eventuelt fortettingsprosjekt, dersom man skal klare å overbevise en generalforsamling. Ved erstatning av parkeringsarealer vil det være enkelt å vise at parkeringsplassen vil flyttes i en oppvarmet moderne parkeringskjeller, men det er også viktig å få frem hva beboerne får igjen utover en dette. I Ammerudlia Borettslag og Haugenstua Borettslag ser vi i delkapittel [4.7.2](#) at hver enkelt andelseier kan sitte igjen med en fortjeneste på rundt kr 50-60 000,- i tillegg til parkeringskjeller, eller hele kr 215-235 000,- dersom det ikke anlegges parkeringskjeller. Dette er beløp som kan dekke store rehabiliteringsprosjekter eller sletting av en betydelig andel fellesgjeld for beboerne, alt ettersom hva det er behov for. Fortettingen i disse eksemplene er i tillegg tenkt på parkeringsarealer, godt distansert fra eksisterende bebyggelse, og vil derfor ha liten innvirkning på bokvalitet for dagens andelseiere.

Fordeling av overskuddet blant andelseiere vil også kunne sies å være positivt i form av sosial bærekraft. Det fremkommer i delkapittel [4.2.2](#) at det er store forskjeller innad i Oslo hva gjelder lønns- og utdanningsnivåer, og bydelene i Groruddalen skiller seg negativt ut på disse statistikkene (Oslo kommune, 2019). Ved at verdier på flere hundre tusen kroner tilfaller andelseiere i borettslagene i Groruddalen, vil de økonomiske forskjellene kunne reduseres. En fortetting vil kunne bidra med flere boligtyper og boligstørrelser, noe det er behov for i Groruddalen. Nye boliger i Groruddalen har samtidig en vesentlig høyere pris enn brukte boliger, og det er tenkelig at det vil være mer økonomisk ressurssterke mennesker som kjøper disse boligene, enn de som bor i borettslagene i dag. Disse faktorene vil kunne resultere i et områdeløft som gir andelseierne ytterligere økonomiske og sosiale goder, men dette kan være tema for videre forskning utover denne oppgaven.

5.2 Fortetting på eksisterende borettslagsareal vil tilføre Oslo et betydelig antall boliger

I delkapittel [4.7](#) ble det kartlagt et potensiale på 52 597 SBRA i borettslagene, noe som gir hele 751 nye boliger. Dette til tross for en moderat fortetting hvor kun arealer som i dag benyttes til parkeringsplasser ble tatt med i beregningen. I tillegg til parkeringsarealene, er det betydelig tomtereserver i de resterende parkeringsplassene, og ikke minst grøntområdene som omkranser borettslagene. Store deler av disse arealene er relativt flate områder som trolig vil by på få byggetekniske utfordringer, og således egne seg godt til boligfortetting.

751 nye boliger tilsvarer omtrent 25 % av den årlige tilførselen av nye boliger i Oslo (Oslo kommune, 2022a), noe som må kunne sies å være betydelig. Det er vanskelig å kartlegge hvor mange borettslag det er i Groruddalen, men det finnes statistikk på antall borettslagsboliger. I casestudien tilføres det ca. 0,18 nye boliger per eksisterende bolig i borettslagene. Hvis vi multipliserer denne faktoren med antall borettslagsboliger i Groruddalen, ser vi at dette gir et potensial på nesten 6 000 nye boliger. Det indikerer at moderat fortetting, utelukkende på parkeringsarealer, kan bidra til å dekke ca. to års boligbehov for hele Oslo (Oslo kommune, 2022a). Det er viktig å påpeke at dette tallet kun er en pekepinn og at det er mange andre faktorer som vil påvirke dette potensialet. Nå som store satsningsområder som Ensjø, Bjørvika og Løren nærmer seg ferdig utbygget er det behov for nye utbyggingsområder. Utbygging på etablerte borettslagsområder i Groruddalen vil både kunne gi Oslo flere boliger og samtidig fornye bydelene i regionen, noe som kan bidra til et etterlengtet områdeløft for de fire bydelene.

I intervjuene med politikerene i byutviklingsutvalget og enhetslederen i plan- og bygningssetaten, kom det frem at det ikke vil være aktuelt med noen form for ekstra insentiver eller prioritet for slik boligutvikling i Groruddalen. Likevel var begge informantene positive til fortetting i eksisterende borettslag, og kommunens områderegulering på Furuset bekrefter at kommunen er positivt innstilt til slik fortetting. Arealberegningene gjort i denne oppgaven tar utgangspunkt i den utnyttelsesgraden kommunen har lagt opp til i områdereguleringen på Furuset (Oslo kommune, 2014). Med den grad av fortetting som utgangspunkt, kan det fortsatt antas at Groruddalen samlet sett har en enorm boligreserve. Ved å holde seg til denne utnyttelsesgraden vil utbyggere trolig kunne få godkjent rammetillatelse, dersom kommunen utarbeider lignende områdereguleringer flere steder i Groruddalen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 130). Dette fører til at utbyggere kan spare tid og ressurser ved at de slipper å utarbeide

detaljreguleringer, samtidig som usikkerheter rundt reguleringsprosessen reduseres. På denne måten kan kommunens arealplanlegging bidra til å fremme boligfortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen, og tilføre et vesentlig antall nye boliger i Oslo.

5.3 Den kommersielle gjennomførbarheten

Om det skal være kommersielt gjennomførbart å drive boligutvikling på eksisterende borettslagsarealer er man avhengig av en beliggenhet hvor prisen på boliger er høy nok. Boligprisstatistikk på bydels- og for borettslagsnivå viser at prisene på boliger i Oslo har store variasjoner. Oslo er en segmentert by med et klart øst-vest-skill (Hagen et al., 1994), i tillegg til høyere pris desto nærmere sentrum man kommer, i tråd med monosentrisk byteori (Geltner et al., 2014). På bakgrunn av det kan man konkludere med at alt annet likt vil forutsetningen for kommersiell boligutvikling ligge bedre til rette i sentrale områder og på Oslos vestkant. Likevel viser delkapittel [4.2.1](#) at andre stedlige faktorer kan telle positivt og negativt for boligprisene (Oslo kommune, 2019).

I casestudien ble syv borettslag undersøkt. De fire bydelene i Groruddalen er representert, noe som gjør at prisene mellom borettslagene varierer. Det er også store prismessige variasjoner mellom i bydelene. Prisene innad i bydel Grorud varierer med opp mot kr 10 000,- per m², noe som gjør at potensialet for kommersiell fortetting er ulikt, og avhengig av beliggenheten innad i bydelen.

Utbyggere har sagt at boligutvikling i Groruddalen er utfordrende å gjennomføre på grunn av lave boligpriser, noe som også fremkommer av intervjuene i denne studien. I delkapittel [4.2.3](#) ble strukturverdien til en eiendom analysert. Hvis man ser på bruktboligprisene i Groruddalen virker denne antakelsen fornuftig. Et interessant funn i den forbindelse er at strukturverdien på boliger i Groruddalen virker betydelig lavere enn hva tilfellet er for de andre eksempelbydelene (Geltner et al., 2014). Forskjellen mellom brukt- og nyboligpris er betydelig høyere, noe som kan indikere et vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen i Groruddalen. Dette kan bety at den generelle boligprisprediksjonen i Groruddalen er kunstig lav. De få nyboligprosjektene som eksisterer på Grorud og Alna har høye salgssummer, noe som taler for at det er kommersielt gjennomførbart å drive boligutvikling i Groruddalen.

Man er avhengig av en effektiv dialog med borettslaget og planmyndighetene

Et viktig funn er utbyggernes positive holdning til modellen. Ingen av utbyggerne har tidligere drevet boligfortetting på eksisterende borettslagsgrunn i Oslo, men synes idéen er god. Trym Bolig kan også vise til suksess med dette i Trondheim. Utbyggerne uttaler at så lenge det er et markedsmessig grunnlag i bydelen, vil en slik forretningsmodell være interessant. Likevel ytrer de skepsis med tanke på implikasjoner en slik modell medfører. Da det er snakk om eiendomsutvikling hvor du får med en tredjepart i form av borettslagene, tror utbyggerne at prosessen blir tids- og ressurskrevende. Utallige møter med beboere og representanter fra borettslagene, sammen med møter med planmyndighetene kan gjøre prosessen uhåndgripelig for mange utviklere.

Det å ha forutsigbare planer for området løftes frem som en viktig forutsetning for utvikling i Groruddalen. Klare rammer og planer som ikke er for detaljerte tror en av utbyggerne kan være et suksesskriterium for at utviklingen skal skyte fart. Planmyndighetene på sin side argumenterer for at det er lite man kan gjøre utover de lover og forskrifter de allerede må forholde seg til. De har likevel anledning til å foreta områdereguleringer, noe som gjør at utbyggere kan gå rett på byggesak, jf. [4.3.2](#). Slike områdereguleringer, noe områdereguleringen på Furuset illustrerer, kan virke attraktive for utbyggere da reguleringsrisikoen reduseres ved at man «vet» hva man kan forvente ved et prosjekt (Ness & Øyasæter, 2018). På den måten kan flere prosjekter fremmes, og man vil forenkle prosessen i eksisterende borettslag.

Realismen i kalkylene

Et avgjørende aspekt å diskutere i denne oppgaven er kalkylene, tallene i dem og hva disse gir borettslagene og utbyggerne. Dersom tallene ikke representerer realistiske verdier, vil ikke modellen fungere med dagens forutsetninger. I delkapittel [4.7](#) ble kalkylene for de ulike borettslagene presentert. Verdiene i kalkylene viser at utbygger i fem av syv borettslag oppnår en totalavkastning på 12 %, som er satt som et krav for å gå i gang med et eiendomsutviklingsprosjekt (Cedell, 2019). I de samme borettslagene vil tapte parkeringsarealer erstattes med oppvarmet parkeringskjeller og det vil oppnås en tomtegevinst i varierende størrelse. I samme drøftelse er holdningene til aktørene viktig å vektlegge, da velvilje til å gjennomføre et slikt prosjekt er avgjørende om modellen vil la seg gjennomføre.

Det vil foretas en kort diskusjon for hvert borettslag. Diskusjonen vil resultere i en delkonklusjon som gir en antakelse om prosjektets gjennomførbarhet. For samlede nøkkeltall i prosjektet se Tabell 3. Prismodellen følger av Tabell 4.

Lohøgda

Lohøgda borettslag befinner seg på Tveita hvor det har blitt ferdigstilt et nyboligprosjekt like i nærheten. Dette gjør at prisestimering og salgbarhet vurderes som relativt treffsikker.

Prosjektet solgte godt, noe som indikerer et attraktivt boligområde. Det er i delkapittel [4.7.1](#) prosjektert 3 609 nye SBRA i borettslaget, på en tomt på ca. 2 000 m². Tomten er en skjermet parkeringsplass, noe som gjør at beboere er mindre utsatt i byggeperioden. Det er prosjektert med en salgspris på ca. kr 94 000,- per SBRA etter prismodellen i Tabell 4. Dette er høyt for området, likevel viser delkapittel [4.2.3](#) at det er store forskjeller mellom brukt- og nybolig i bydel Alna.

Kalkylen gir byggherren et resultat på ca. kr 41 000 000,-. Resultatet er solid, med tanke på prosjektets størrelse. Et boligprosjekt av denne størrelsen vil kunne passe for mellomstore aktører, og det er tenkelig at slike aktører kan vurdere dette som et attraktivt forretningsområde.

Styreleder i borettslaget opplyser i intervjuet at borettslaget er fremoverlent, og villig til å utføre store prosjekter. Dette bevises ved et stort solcelleprosjekt i borettslaget. Styreleder mente også at nettopp det aktuelle tomteområdet ikke var høyt verdsatt hos beboerne isolert sett, hvis parkeringsplassene ble erstattet, noe kalkylen hensyntar. I tillegg vil borettslaget få en beskjedne tomtegevinst på ca. kr 3 500 000,-. Dette er riktignok en lav sum, som ikke vil ha stor betydning for opp mot 800 andelseiere. Hvis man ser på en potensiell tomtegevinst uten parkeringskjeller er resultatet ca. kr 61 000 000,- noe som er solid med tanke på tomtens størrelse, og tilsvarer rett under kr 80 000,- per andel.

Delkonklusjon: Prosjektet er realistisk med forutsetningen som er tatt. Tallene er tilfredsstillende for alle aktører. Tomteområdet er skjermet, og vil i liten grad ha negative konsekvenser for beboerne. Prosjektet vil tjene aktørenes interesser.

Linderud II

Linderud II borettslag ligger på Linderud, rett i nærheten av Linderudsenteret og riksvei 4. Prosjektprisen for området er satt til rett under kr 90 000,- per SBRA og er optimistisk, likefullt usikker. Det er et lite sammenligningsgrunnlag, hvor referanseprosjektet befinner seg på Vollebakk, et sted som ikke nødvendigvis har store likheter med beliggenheten til Linderud II, utover relativt kort avstand. Prosjektet tilfører borettslaget 6 504 SBRA, på sjenerte deler av tomten som kun blir benyttet til parkering.

På bakgrunn av forutsetningene som er satt, er prosjektet lønnsomt for byggherre og resulterer i et resultat på ca. kr 70 000 000,-. Styreleder har opplyst at Citycon har et ønske om ekspansjon av Linderudsenteret, noe som kan føre til konkurranse for en eventuell utbygger. At et handelskonsept er HBU på eiendommen kan være tenkelig på bakgrunn av beliggenheten, og nærhet til eksisterende senterbebyggelse.

Styreleder i borettslaget har en negativ holdning til fortetting generelt, noe som kan tyde på at en fortetting på disse arealene er utfordrende på nåværende tidspunkt. Styreleder var kritisk til tilbudet fra kjøpesenter-konsernet, uten at størrelsen på denne summen ble diskutert. Likevel vil prosjektet tilføre andelseierne betydelige ressurser i form av parkeringskjeller, og en liten tomtegevinst på ca. kr 4 500 000,-.

Delkonklusjon: Tallene i kalkylen viser et lønnsomt prosjekt for både utbygger og borettslag. Det er på den andre siden noe tvilsomt om salgsprisen er mulig å oppnå. Dette på bakgrunn av stedlige faktorer som trafikkstøy og intern beliggenhet, og nærhet til støyende næringskategorier, jf. Figur 17. Holdningen til styreleder vil også vanskeliggjøre prosjektet.

Skauen

Borettslaget har den minst sentrale beliggenheten sett mot reisetid med kollektivtransport, likevel de desidert høyeste bruktboligprisene. Dette har utvilsomt en sammenheng med stedlige faktorer, i form av nærhet til marka, sammen med et omdømme og demografi som skiller seg fra resterende borettslag i oppgaven. Området preges heller ikke av næringskategorien industri og lager. Arealet som er beregnet i oppgaven er et etablert parkeringssameie, som kan gjøre et eventuelt prosjekt mer komplisert. Likevel vil disse

parkeringsplassene erstattes med oppvarmet parkeringskjeller, noe som kan virke positivt for en generalforsamling. Arealene befinner seg i tillegg utenfor selve bebyggelsen, noe som vil telle positivt. Det er beregnet en salgspris på rundt kr 98 000,- per SBRA, noe som ikke skiller seg særlig fra bruktboligprisene.

Prosjektet vil gi utbygger et solid resultat på i overkant av kr 63 000 000,-. I likhet med flere av borettslagene er det typisk mellomstore utviklere som vil kunne ta tak i et slikt prosjekt. Prosjektet vil tilføre 5 395 nye SBRA. Dette gjør at borettslaget ikke vil bli for stort ved utførelse av prosjektet. Det har vært lite boligutvikling i området, samtidig som det som befinner seg der selger godt. Dette kan føre til en økt attraktivitet på nyboligprosjekter, og minimere markedsrisikoen i prosjektet.

Borettslag vil potensielt kunne sitte igjen med en oppvarmet parkeringskjeller, samtidig oppnå en tomtegevinst på ca. kr 42 000 000,-. Holdningen blant styret var negativ, og det var ikke noe ønske om fortetting i borettslaget. Dette kan ha en sammenheng med at det kun var grøntarealene som ble diskutert, og det aktuelle prosjektområdet ikke ble vurdert. Beløpet er stort, fordelt på relativt få andeler, noe som kan gjøre at holdningen blant styret og generalforsamling endres hvis en slik sum presenteres.

Delkonklusjon: Prosjektet har realistiske forutsetninger. Utfordringen i dette borettslaget er kompleksitet ved tomten, og overbevisning av en generalforsamling som kan virke fornøyd med tingenes tilstand. På den andre siden vil prosjektet tilføre borettslaget store midler og bedre boligstandard, noe som burde telle positivt. Prosjektet vil kunne tjene partenes interesser.

Ammerudlia

Ammerudlia er det eneste borettslaget hvor det foregår boligutvikling i umiddelbar nærhet. Prosjektet *Ammerud stasjon* er under oppføring og har gode salgstill. Salgstallene avviker stort fra bruktboligprisene, noe som indikerer at nybolig er attraktivt i området. En annen forklaringsfaktor på den store forskjellen er store strukturelle avskrivninger på bebyggelsen i området, noe som kan tyde på vedlikeholdsetterslep på eksisterende bebyggelse. Prosjektet vil tilføre borettslaget 16 784 nye SBRA, noe som må betegnes som et stort prosjekt. Tallet

tilsvarende omtrentlig 240 nye boliger. Prosjekttomten befinner seg på en egen parkeringstomt noe som vil minimere ulempen for beboere i borettslaget under prosjektperioden.

Prosjektet i Ammerudlia er det største av de undersøkte borettslagene. Prosjektet vil gi byggherren en avkastning på ca. kr 176 500 000,-. Dette indikerer at prosjektet passer til større utviklere, som stiller krav til at prosjekter de går inn i er av en viss størrelse. På bakgrunn av salgstillene til det nylige prosjektet ved Ammerud stasjon, antas markedsrisikoen lavere for utbygger. Tomten har ingen bebyggelse i dag, og bruken av den begrenser seg til parkering noe som kan gjøre at innvendinger mot prosjekt blir færre.

Styreleder var i utgangspunktet kritisk til fortetting frem til prosjektområdet med parkeringsarealet ble diskutert. Styreleder skiftet så holdning og så en moderat fortetting på disse arealene som noe positivt for området karakter. I tillegg til dette vil borettslaget få parkeringskjeller sammen med en tomtegevinst på ca. kr 58 000 000,-. Dette er isolert sett en betydelig sum, men borettslaget er stort noe som gjør at gevinsten ikke nødvendigvis oppleves som betydelig for den jevne andelseier. Gevinsten for tomten uten erstatning av parkeringsarealer beløper seg til ca. kr 230 000 000,-. Dette er utvilsomt en solid ressurs for borettslaget og vil gi ca. kr 235 000,- til hver andel, noe som kan tilsvare en fullstendig baderomsoppgradering.

Delkonklusjon: Prosjektet har realistiske forutsetninger. Tomten er et svært aktuelt byggeområde, og sammen med en realistisk pris gjør det prosjektet kommersielt gjennomførbart. I tillegg til prosjektets størrelse og en noe positiv styreleder er det grunn til å tro at alle parter kan se seg tjent med et slikt prosjekt.

Øvre Grorud

Fortettingsområdet i borettslaget befinner seg på en ekstern parkeringsplass, festet av borettslaget. For at fortetting på dette borettslaget skal kunne la seg gjøre må borettslaget kjøpe eiendommen av BaneNor etter tomtefestelovens bestemmelser. Prisen for prosjektet vurderes som lav. Borettslaget har relativt like bruktpriiser som Ammerud, men med «Hellumhjørnet» som referanseprosjekt, og høyere bruktpriiser i referanseområdet enn fortettingsområdet, når ikke Øvre Grorud opp til et økonomisk gjennomførbart prosjekt.

Borettslaget er ett av to borettslag hvor utbygger ikke vil oppnå en avkastning på 12 %. Resultatet er negativt, noe som gjør at utbygger taper penger med de forutsetningene som er satt i kalkylene. På bakgrunn av dette vil ikke prosjektet være kommersielt gjennomførbart med de forutsetninger som er tatt. Resultatet uten gjengivelse av parkering viser at utbygger oppnår avkastningskravet på 12 %, men residualverdien er likevel lav, og det er tvilsomt at en generalforsamling vil godta et slikt prosjekt.

Styreleder har en positiv holdning til fortetting, noe som styrker muligheten for et fortettingsprosjekt. Prosjektet vil erstatte tapte parkeringsplasser for borettslaget, men oppnår ingen tomtegevinst. Ser man på prosjektet uten erstatning for tapte parkeringsplasser vil borettslaget oppnå en tomtegevinst på kr 16 500 000,-. Dette er etter vårt skjønn en ubetydelig sum for borettslaget, og det er tvilsomt om dette vil friste en generalforsamling i stor grad. Likevel oppfattes prosjekttomten som optimal, da den er skjermet fra resterende bebyggelse og vil ikke i stor grad påvirke beboerne i en eventuell byggeperiode.

Delkonklusjon: Prosjektet har en relativt lav prosjektpris, og det kan tenkes at denne burde vært nærmere de andre prosjektene. Likevel konkluderes det på bakgrunn av de forutsetninger som er tatt. Det er lite trolig at dette er et prosjekt som både utbygger og borettslaget vil se seg tjent med, noe som fører til at det ikke er gjennomførbart med dagens forutsetninger.

Flaen

Flaen borettslag er det siste av borettslagene som ikke oppnår et positivt resultat for utbygger. Dette gjør at prosjektet er vanskelig å realisere med de forutsetninger som er tatt. De aktuelle tomtene består av flere mindre områder, i motsetning til de andre borettslagene. Dette gjør at prosjektet i større grad er spredd og det antas at dette kan øke entreprisekostnaden. Likevel vil en slik form for fortetting virke fornyende for borettslaget, og tilføre borettslaget en nyere bebyggelse noe som kan styrke borettslagets uttrykk.

Prosjektet gir utbygger et negativt resultat, noe som fører til at det ikke er interessant for en potensiell utbygger. Selv uten gjengivelse av parkeringsplasser vil ikke prosjektet gi utbygger

mer enn 6,9 % avkastning, noe som er mindre enn praksis blant kommersielle utbyggere i Oslo.

Informanten i borettslaget var kritisk til fortetting i borettslaget, og mente de ikke hadde arealer som egner seg til dette formålet. En slik holdning vil vanskeliggjøre en slik fortettingsmodell. Borettslaget vil få dekket sine parkeringsarealer, riktignok med et negativt resultat for utbygger. Dette vil i realiteten si at det ikke er rom for å erstatte parkeringsarealene for beboerne. På bakgrunn av det er det lite trolig at en generalforsamling vil se seg tjent med et slikt fortettingsprosjekt.

Delkonklusjon: Prosjektet vil hverken gi utbygger eller borettslaget nok verdier for at partene skal se seg tjent med prosjektet. Forutsetningene er ikke tilstede for at kommersiell boligfortetting lar seg gjøre på nåværende tidspunkt.

Haugenstua

Fortettingsområdet befinner seg på parkeringsområder uten bebyggelse. Dette gjør at prosjektet vil virke skånsomt for andelseierne, og teller i så måte positivt for prosjektets gjennomførbarhet. Borettslaget befinner seg i luftlinje lengst vekk fra CBD, men har kortere reisetid enn de fleste andre på grunn av god togforbindelse. Salgsprisen for prosjektet er høy, beregnet med utgangspunkt i et referanseprosjekt på Lørenskog. Dette fordi det ikke har vært leilighetsprosjekter på Stovner på lang tid. Fortettingsområdet består av 9 293 m² og vil tilføre borettslaget 11 616 SBRA, tilsvarende omtrentlig 166 boliger.

Prosjektet tilfredsstillende avkastningskravet til utbygger på 12 % tilsvarende kr 127 000 000,-. Dette er et solid resultat, noe som borger for at det er større utbyggere som kan ta hånd om et slikt prosjekt.

Borettslaget vil få erstattet sine parkeringsarealer, og samtidig oppnå en tomtegevinst på rett under kr 42 000 000,-. Styreleder opplyser i intervjuet at borettslaget planlegger et fasadeprosjekt som kan beløpe seg til opp mot 100 millioner kroner. Videre har styreleder en positiv holdning til fortetting, noe som vil gjøre prosjektgjennomførbarheten større.

Delkonklusjon: Prosjektet har antatt fornuftige forutsetninger. Prosjektet vil gi borettslaget parkeringskjeller og en tomtegevinst som langt på vei kan dekke den planlagte fasadeoppgraderingen til borettslaget. Utbygger vil oppnå et solid resultat. På bakgrunn av dette konkluderes det med at prosjektet er noe begge parter vil se seg tjent med.

Det presiseres at resultatet for både utbygger og borettslag er beregnet før en eventuell skattekostnad i alle kalkyler.

Generelle betraktninger

På bakgrunn av det ovenstående kan vi si at det er realisme i modellen. Fem av syv borettslag tilfredsstiller de krav en potensiell utbygger vil stille, samtidig som borettslagene får kvaliteter i form av moderne bebyggelse og kapital. Fortetting i borettslag vil by på byråkratiske utfordringer, noe som gjør at prosjektene kan dra ut i tid. Dette vil føre til en lavere verdsetting av prosjektene da en krone i dag er verdt mer enn en krone i morgen (Norges Bank, 2011). Det er også kun parkeringsarealer som er vurdert, noe som er avgjørende om en slik fortetting skal kunne skje. Fortetting på grøntarealer virker umulig med informantenes holdninger.

Selv om det er økonomisk realisme i fem av syv borettslag, skiller et av borettslagene seg noe ut fra de andre borettslagene. I Skauen Borettslag er boligprisene nemlig vesentlig høyere enn de andre borettslagene, jf. delkapittel [4.2.1](#). Dette resulterer i at de som flytter til dette borettslaget ofte er mer ressurssterke enn i de andre borettslagene, og derfor ikke har det samme behovet for de økonomiske insentivene ved en fortetting. Uten et behov for økonomisk gevinst, vil kjernen av overbevisningsgrunnlaget falle vekk. Dette vil føre til at det blir tilnærmet umulig å få gjennomslag på en generalforsamling. Tilbakemeldingene fra informantene i Skauen Borettslag var også svært tydelige og underbygger at viljen til fortetting her er bortimot fraværende. Det er likevel verdt å nevne at selv ved bygging av parkeringskjeller, vil hver andel i Skauen Borettslag kunne få over kr 140 000,- fra et slikt prosjekt. Det kan være at en generalforsamling vil kunne forandre sin mening når de får presentert de faktiske tallene, men dette er mer usikkert der behovet for pengene ikke er like stort.

6. Konklusjoner og avsluttende refleksjoner

Oppgavens mål er å kunne svare på problemstillingene:

Hvordan kan ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?

og

Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?

For å kunne konkludere på bakgrunn av problemstillingene vil vi forsøke å besvare de seks forskningsspørsmålene som har fungert som en rød tråd gjennom hele oppgaven. Deretter vil en oppsummerende konklusjon av hovedproblemløsningene foretas.

6.1 Hvordan påvirker beliggenheten muligheten for kommersiell fortetting i Groruddalen?

For at boligfortetting på eksisterende borettslagsarealer skal kunne skje er man avhengig av en pris som gir kommersielt gjennomførbare kalkyler for utbygger, og som kan gi ressurser og inntekter borettslaget vurderer som tilstrekkelig. For å oppnå en slik pris er man avhengig av en sentral beliggenhet, noe monosentrisk byteori sier (Geltner et al., 2014). Denne teorien underbygges av prisstatistikken på bydelsnivå, som viser sammenhengen mellom avstand i luftlinje til Jernbanetorget og leilighetspriser. Innhentet prisstatistikk for borettslagene kan påvise det samme.

Denne sammenhengen viser seg ikke ved å se på avstand i reisetid og leilighetspriser på borettslagsnivå, jf. Figur 20. Dette forteller oss at det må være andre stedlige faktorer som påvirker leilighetsprisene. Sammenhengen mellom reisetid med kollektivtransport og leilighetspriser på bydelsnivå viser at bydel Bjerke ligger godt over regresjonslinjen, selv om bydelen er øst for Akerselva. Ser man på utbyggingen av næringssegmenter i Oslo kan en sammenheng mellom utbyggingen av industri og lager, og lavere leilighetspriser konstateres. Dette kan forklare store individuelle forskjeller i Groruddalen, da spesielt tydelig i bydel Bjerke sammenlignet med de andre bydelene. Dette forteller oss at en sentral beliggenhet, sammen med et område som ikke preges av industri og lager gir best forutsetninger for kommersiell boligutvikling.

6.2 Hvordan kan Oslo kommunes arealplanlegging bidra til å øke mulighetene for fortetting i borettslag?

Det er begrenset hvor mange verktøy kommunen har som kan fremme fortetting i eksisterende borettslag, og det er ingen rom for prioritering eller insentiver knyttet til dette. Kommunen har derimot en mulighet til å fremme slik fortetting ved å benytte seg av planverktøyet *områderegulering* (Ness og Øyasæter, 2018). Ved en områderegulering som legger opp til fortetting, slik som på Furuset, vil usikkerheten rundt hva en utbygger og et borettslag kan forvente reduseres. Usikkerhet er en av de største bekymringene både for beboere og utviklere, og ved å minimere denne kan kommunen bidra til fortetting i eksisterende borettslag.

Føreland et al. (2019) trekker også frem områderegulering som et verktøy som kan gi gode planprosesser. Dette gir forutsigbarhet for kommersielle aktører, samtidig som kommunen kan styre utviklingen av et større område. På den måten kan områdereguleringer bidra til utvikling av etablerte boligområder i Groruddalen. På den andre siden er det et ressurskrevende verktøy for kommunen, noe som er utfordrende i en presset kommuneøkonomi.

6.3 Hvordan påvirker utearealenes kvalitet/karakter muligheten for fortetting i borettslagene?

Teorien sier at det er lite aktivitet på uteområder med høy blokkbebyggelse og store uprogrammerte grøntarealer (Gehl, 2003). Likevel verdsettes grøntområdene i borettslagene høyt av informantene i denne studien. Fortetting på grøntarealer vil ikke være mulig å gjennomføre med dagens holdning blant informantene. Parkeringsarealer har ikke den samme verdien for informantene, og det bemerkes en annen holdning til forandret bruk av slike arealer. På bakgrunn av dette kan man konkludere med at utearealenes karakter er avgjørende for muligheten til fortetting. Fortetting på grå arealer som parkeringsplasser er mer realistisk enn fortetting på grønne arealer, slik som grøntområder.

6.4 Hvordan er informantenes holdning til fortetting i eget borettslag?

Målet med dette forskningsspørsmålet var å svare på et problem kartlagt i tidligere forskning, nemlig usikkerheten rundt å føre en fortetting i regi av borettslaget (Salvesvold, 2021). Det viser seg derimot at det er en selvfølge blant informantene at en slik prosess må gjennomføres av en profesjonell aktør. utfordringene rundt holdningene til fortetting handler ikke om hvem som gjennomfører tiltaket, men hva tiltaket innebærer. Det er i dag en klar misoppfatning av hva fortetting vil innebære og dermed et stort behov for god informasjon i forkant av et slikt prosjekt. Ved å informere beboerne gjennom visualisering o.l. viser det seg at man kan oppnå en holdningsendring hos borettslagene og dermed øke muligheten for å få gjennomslag for en fortetting i en generalforsamling.

6.5 Hvordan er kommersielle utbyggers holdning til fortetting i eksisterende borettslagsareal?

Eiendomsutviklerne som er intervjuet i denne oppgaven er alle positive til konseptet om å fortette i eksisterende borettslag, men har også markedsmessige bekymringer knyttet til dette. Det er bred enighet om at dette vil være en krevende prosess som vil koste mye i form av tid og ressurser til overbevisning av en generalforsamling. Flertallet av utviklerne har derimot tro på at man ved å legge ned tilstrekkelige midler i visualisering og inkludering av borettslaget, kan oppnå resultater i form av en positiv innstilt generalforsamling.

6.6 Er fortetting i de valgte borettslagene kommersielt gjennomførbart?

Kalkylene viser at fortetting er kommersielt gjennomførbart i fem av syv borettslag. Her vil utbygger oppnå et avkastningskrav som er akseptert blant eiendomsutviklere i Oslo (Cedell, 2019). I tillegg vil borettslagene oppnå ressurser i form av parkeringskjeller og inntekter. Disse ressursene vil riktignok variere fra borettslag til borettslag. Dette gjør at man kan konkludere med at det er kommersielt gjennomførbart å drive eiendomsutvikling med de forutsetninger som er satt, i 70 % av de undersøkte borettslagene.

6.7 Konklusjon av problemstillinger

Målet med denne studien har vært å tette «hull» i den tidligere forskningen og undersøke det kommersielle perspektivet ved boligfortetting i borettslag. Deler av den tidligere forskningen viser at hovedutfordringen ved fortetting i borettslag er usikkerheten og risikoen ved at

borettslagene skal utføre en slik fortetting selv (Salvesvold, 2021), og det er kartlagt et behov for å teste modellen fra et kommersielt perspektiv (Schmidt, 2014). Det har samtidig blitt undersøkt om en slik fortettingsmodell kan være et bidrag til den høye boligetterspørselen i Oslo.

6.7.1 Hvordan kan ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?

Ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen kan bidra til å dekke boligbehovet i Oslo ved å fortette på eksisterende parkeringsarealer. Studien i denne oppgaven viser at man ved en moderat fortetting på de arealene informantene i borettslagene mener er aktuelle, vil kunne oppnå flere boliger og en større variasjon i boligmassen. Med bakgrunn i forutsetningene tatt i denne oppgaven, vil slik fortetting i de syv borettslagene kunne bidra med 52 597 SBRA, ca. 751 boliger. Dette utgjør om lag 25 % av det totale årlige boligbehovet i Oslo (Oslo kommune, 2022a) og indikerer et enormt utbyggingspotensiale i borettslagsarealer i Groruddalen.

6.7.2 Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?

Studien viser at fortetting av eksisterende borettslagsarealer kan være en økonomisk bærekraftig modell som bidrar til å dekke deler av boligbehovet i Oslo. For at en slik fortetting skal være kommersielt gjennomførbar er det flere kriterier som må være oppfylt. Borettslaget må ha en beliggenhet som gir salgspriser høye nok for å oppnå positivt resultat. Dette viser seg å være mulig flere steder, da nyboligprisene i Groruddalen er vesentlig høyere enn bruktboligprisene. Det må også være tilstrekkelig tilgjengelig arealer i borettslaget, slik at det er mulig å tilføre et høyt nok volum, som gir et budsjett med rom for et vederlag av betydning for borettslaget. Arealene må også være av en karakter borettslaget er villig til å gi slipp på, eller kunne få erstatningsarealer for, noe studien viser er parkeringsarealer.

Selv om modellen er økonomisk bærekraftig, er det fortsatt utfordringer knyttet til den. Studien viser at informantene i borettslagene er negative til fortetting i sine borettslag. Til tross for en opplevd holdningsendring ved nærmere beskrivelse av hva fortetting vil innebære, er det fortsatt en stor jobb som gjenstår hos utviklere for å overbevise 2/3-dels

flertall for et slikt prosjekt i en generalforsamling. Uten en positivt innstilt grunneier - her representert ved borettslagene - vil ikke en utvikler få gjennomført et fortetningsprosjekt.

6.8 Implikasjoner

6.8.1 Teoretiske implikasjoner

Funnene fra intervjuene viser motsetninger mellom teori og praksis. Et godt eksempel på dette er Gehls (2003) teorier om verdien av uterom og borettslagenes egne verdsettelse av disse. Der teorien beskriver uterommene vi finner i casestudien som mindre gode utearealer (Gehl, 2003, s. 29), mener informantene at de samme arealene har stor verdi for beboerne. Dette fører til at informantene har en holdning om at disse arealene er uaktuelle for fortetting. Dette kan virke som en idealisering av egne utearealer, og en reaksjon på dagens boligbygging, da dette trekkes frem av flere informanter.

Det er også kartlagt interessante avvik mellom en av teoriene til Geltner et al. (2014) om beliggenhetens betydning for boligpriser, og de faktiske boligprisene i de ulike borettslagene i studien. Det viser seg at avstanden til sentrum påvirker, men ikke er avgjørende for leilighetsprisene. Dette indikerer at det i oppgavens geografiske område også er stedlige faktorer som påvirker eiendomsprisene, og teorien om monosentrisk byteori (Geltner et al., 2014, s. 67) er dermed ikke direkte overførbart til oppgavens virkelighet. Vi ser en sammenheng mellom leilighetspriser og tidligere utbygging av industri og lagerbebyggelse. Leiligheter i Groruddalen som befinner seg i nærheten av disse områdene har lavere priser enn andre steder i Groruddalen.

6.8.2 Praktiske implikasjoner

Ved fortetting i eksisterende borettslag vil utbygger måtte bruke mye tid på visualisering og møtevirksomhet med borettslag. Dette er både tid- og ressurskrevende arbeid, noe som kan gjøre en slik prosess uhandgripelig for mange utviklere. For at boligfortetting i eksisterende borettslag skal kunne la seg gjennomføre er utvikler avhengig av tålmodighet, og evne til å gi andelseiere i borettslagene mulighet til å medvirke i prosessen.

Politikere og planmyndigheter kan spille en avgjørende rolle for å legge til rette for boligfortetting i eksisterende borettslag. Ved å benytte områdereguleringer for flere

geografiske områder i regionen kan reguleringsprosessen gjøres enklere for utbyggere, og planmyndighetene kan på den måten bidra til utvikling i et område som har hatt lite boligutvikling siden drabantbyutbyggingen i etterkrigstiden. Samtidig vil kommunen kunne styre utviklingen, og ivareta kvalitetene de anser som viktige å videreføre i Groruddalen.

Boligfortetting i Groruddalen viser seg å være økonomisk bærekraftig i flertallet av de undersøkte borettslagene, gitt oppgavens forutsetninger. Dette vil gi borettslagene og andelseierne betydelige inntekter som kan bidra til nedbetaling av fellesgjeld eller vedlikehold og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Dette vil gi borettslagene et økonomisk løft, og bidra til å løfte strukturverdien av eiendommen. Et fortettingsprosjekt vil riktignok føre til midlertidig byggearbeid, og kan redusere bokvaliteten i en begrenset periode. Likevel vil andelseierne kunne få en fornyelse av borettslaget, parkeringskjeller, godt programmerte utearealer og oppnå en bredere boligmiks.

6.9 Kritikk av eget arbeid

Casestudien i denne masteroppgaven har forsøkt å svare på et «hull» i tidligere forskning, og det er derfor lite kunnskap om temaet som kan nyansere funnene gjort i denne oppgaven. Det er underveis i arbeidet med studien kartlagt nye utfordringer ved problemstillingene det kunne vært interessant å undersøke nærmere, men det har ikke vært rom for å ta tak i alt innenfor oppgavens rammer.

En svakhet med oppgaven er det lave utvalget av undersøkelsesenheter. Det blir forsøkt å trekke generelle slutninger basert på syv undersøkelsesenheter, noe som kan sies å være et lite utvalg. I tillegg er det kun undersøkt holdninger blant styreledere og styremedlemmer. For å kartlegge den faktiske holdningen i borettslagene, kunne en kvantitativ undersøkelse blant beboerne blitt gjennomført. Dette kunne gitt bedre svar på den faktiske holdningen i en generalforsamling til et eventuelt forslag om fortetting. Det kunne også vært interessant å forsøke å visualisere en fortetting for informantene, og undersøkt om dette bidrar til større holdningsendringer enn det som er kartlagt i studien.

Casestudien i denne oppgaven tar for seg et svært avgrenset geografisk område. Dette gjør at funnene gjort i studien ikke kan sies å være direkte overførbare til andre områder. Ved å

undersøke flere områder i flere byer kunne det vært mulig å kartlegge likheter og ulikheter mellom områdene, og se hvordan beliggenhet og planmyndigheters betydning varierer fra sted til sted og påvirker problemstillingen. På denne måten kunne det vært mulig å trekke mer generelle slutninger om temaet fortetting i eksisterende borettslag.

I løpet av skriveperioden har det blitt klart for oss at det ville vært nyttig å snakke med noen av beboerne i Valentinlyst i Trondheim, for å undersøke deres erfaringer med fortetting i borettslaget. Ved å snakke med beboere som har vært gjennom en slik prosess kunne man kartlagt hva som fungerer og ikke fungerer i en slik prosess, og på denne måten kommet med en bedre anbefaling rundt hvordan utviklere bør forholde seg til borettslagene. Dette ble dessverre ikke gjort da dette kom frem for sent i prosessen.

Oppgaven gir i stor grad et overordnet bilde. Oppgavens tema er svært vidt og det er derfor vanskelig å unngå å favne for bredt når det gjelder hva som tas med i oppgaven og ikke. Dette har resultert i at testingen av den kommersielle gjennomførbarheten er mer overordnet enn hva et reelt mulighetsstudie ville vært for hvert enkelt borettslag. Dette gjør at resultatene i denne studien i større grad er indikasjoner på den kommersielle gjennomførbarheten, og det vil være nødvendig med grundigere undersøkelser og utregninger for å kunne konkludere med en sikker lønnsomhet i de ulike borettslagene. Det må samtidig nevnes at en grundig mulighetsstudie av en eiendom kunne vært en masteroppgave i seg selv. Det har hele veien blitt forsøkt å gjøre klare avgrensninger for oppgaven, og noen av disse er samlet i neste delkapittel som forslag til videre forskning.

6.10 Forslag til videre forskning

Denne studiens problemstillinger kunne vært testet med et større utvalg undersøkelsesenheter, en annen geografisk avgrensning og kvantitative undersøkelser blant beboere, for å gi bredere kunnskap om temaet fortetting i eksisterende borettslag. Oppgaven fokuserer på det kommersielle perspektivet ved boligfortetting i borettslag, og det konkluderes i stor grad på bakgrunn av tall. Ved et fortettingsprosjekt i et borettslag er det mange andre faktorer som gjør seg gjeldende og som kunne vært interessante å undersøke nærmere.

En av de største utfordringene som er kartlagt i denne oppgaven handler om å overbevise en generalforsamling. Det kunne vært interessant å se videre på de psykologiske faktorene som spiller inn i en slik prosess og undersøke hvilke virkemidler som er mest hensiktsmessig for å overbevise en institusjon som dette. Her kunne det vært en idé å visualisere fortetting for borettslagene, og undersøkt holdningene til temaet etter dette. Det kan også være interessant å se om det store kulturmangfoldet i Groruddalen endrer disse forutsetningene og om mennesker fra ulike kulturer har ulik tilnærming til temaet.

Et annet interessant spørsmål rundt temaet er de juridiske rammene som ligger til grunn, og hvordan man best kan løse disse. Nærmere undersøkelser rundt hva som er beste avtaleform, oppgjørsmetode og eierstruktur under en slik utviklingsprosess vil kunne svare på viktige spørsmål forbundet med fortetting i borettslag, også utover denne oppgavens geografiske begrensning.

Vi tror at en fortetting i eksisterende borettslag kan resultere i høyere boligpriser på den eksisterende bebyggelsen, da borettslaget får økte kvaliteter ved en fortetting i form av programmerte uterom, parkeringskjeller, bredere boligmiks etc. Det kunne vært interessant å undersøke nærmere om denne hypotesen stemmer ved å se på priser i borettslag som har blitt fortettet, slik som f.eks. Valentinlyst i Trondheim.

Til slutt kan det være interessant å undersøke hvilke effekter slik fortetting kan få for Groruddalen som område. Det er både i denne studien og tidligere forskning kartlagt et sosialt og økonomisk skille mellom øst og vest i Oslo. Dette taler for at oppgavens tema kan bidra med spennende utvikling til en region som Groruddalen. Denne studien nevner noen faktorer som kan komme ved en slik utvikling, men et grundig studie av hvordan fortetting kan bidra i form av sosial bærekraft, mangfold, ringvirkninger på områdepriser og samlet gi Groruddalen et områdeløft, kunne vært interessant.

Referanser

- Altinn. (u.å.). *Samvirkeforetak*.
<https://www.altinn.no/starte-og-drive/starte/valg-av-organisasjonsform/samvirkeforetak/> (lest 20.01.22)
- Analyseskolen. (2022). *Validitet og reliabilitet*.
<https://analyseskolen.dk/validitet-og-reliabilitet/> (lest 24.01.2022)
- Burettslagslova. (2003). *Lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39)*. Lovdata.
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>
- Børrud, E. & Røsnes, A. (2016). *Prosjektbasert byutvikling*. (1. utg.). Fagbokforlaget.
- Cedell, P. (2019). *Forelesning i EIE310, NMBU*. Ås (07.10.2020).
- Creswell, J.W. (2014). *Research design : qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4. utg.). SAGE.
- Eiendom Norge. (2021). *Sykepleierindeksen*.
<https://eiendommenorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021> (lest 28.02.2022)
- Eiendomsverdi. (2022)
<https://portal.eiendomsverdi.no/ManualValuation/Home#/frontpage> (lest 04.05.2022)
- Eriksen, M. B. (2019). *I hvilken grad vil planleggingen av utviklingsområder ved bruk av planprogram med VPOR etter Oslomodellen, avvike fra de prosesser som er definert i plan og bygningsloven?* [Masteroppgave]. NMBU - Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2629584/Masteroppgave_Mona%20Bj%c3%b8rkli%20Eriksen_2019_pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Eriksson, Z. U., Kalling, T., Styhre, A., Woll, K. (2014). *Organisasjonsteori* (1. utg.). Cappelen Damm akademisk.
- Estate nyheter. (2020). *Det bygges for lite i Oslo*.
<https://www.estatenyheter.no/aktuelt/det-bygges-for-lite-i-oslo/273353> (lest 04.05.2022)
- Finansavisen. (2020). *Boligmangel*.
<https://finansavisen.no/nyheter/bolig/2020/10/09/7575285/selvaag-bolig-sjefen-om-boligmangel-i-oslo-det-er-en-kraftig-flaskehals> (lest 28.02.2022)
- Furseth, I. & Everett, E.L. (2020). *Masteroppgaven : hvordan begynne - og fullføre* (3. utg.). Universitetsforlaget.
- Føreland, J.W., Frøyseth, V., Totland, E., Lislevand, A.S., Nordahl, B.I., Ruud, M.E. (2019). *Fortetting i sentrumsnære bebygde områder - Hvordan få til gode planprosesser?* (Rapport fra NIBR & WSP.) Norsk institutt for by- og regionforskning & WSP.
https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/1281/20190201_Fortetting%20og%20transformasjon%20i%20sentrumsn%c3%a6re%20bebygde%20omr%c3%a5der%20%28002%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gehl, J. (2003). *Livet mellom husene. Udeaktiviteter og udemiljøer*. (7. utg.). Arkitektens Forlag

- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate: analysis and investments*. (3. utg.). OnCourse Learning.
- Gerring, J. (2004). *What Is a Case Study and What Is It Good for?*. The American Political Science Review (98) s. 341-354.
- Google maps. (u.å.). *Veibeskrivelse*.
<https://www.google.com/maps> (lest 04.05.2022)
- Guttu, J., Havnen, E. & Koppen, G. (2008). *Kartlegging av boligmassen i Groruddalen*. (NIBR-rapport 2008:7) Norsk institutt for by- og regionforskning.
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5658/2008-7.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hagen, K., Djuve, A., & Vogt, P. (1994). *Oslo - den delte byen?* (FAFO-rapport 161). Forskningsstiftelsen FAFO.
https://www.faf.no/media/com_netsukii/161.pdf
- Hauge, Å. L., Mellegård, S. E. & Amundsen, K. H. (2011). *Beslutningsprosesser i borettslag og sameiere. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?* (978-82-536-1233-1). SINTEF akademisk forlag. <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2424973/SB%2bprapp%2b82.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hauge, Å. L. (2015). *Få oppslutning om oppgradering! Veileder for styrer i borettslag og sameier* (978-82-536-1445-8). SINTEF akademisk forlag/ NBBL.
https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2378592/Veileder_oppgradering_i_borettslag_BESLU TT.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Holth, F. & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett*. (2. utg.). Universitetsforlaget.
- Kartverket. (u.å.). *Se eiendom*.
<https://seeiendom.kartverket.no/> (lest 15.03.2022)
- Kommunekart. (u.å.) *Kommunekart*.
<https://kommunekart.com/> (lest 04.05.2022)
- Krogsveen. (u.å.). *Prisstatistikk Oslo*.
<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo> (lest 20.03.2022)
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling* (1. utg.). Fagbokforlaget.
- Lyle, J. (1966). *Tivoli* (studierapport). Kunstakademiets Arkitektskole.
- Miles, M., Berens, G., Weiss, M., & Urban Land Institute. (2015). *Real estate development : Principles and process* (5. utg.). Urban Land Institute.
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling - fra planlegging til ferdigstillelse*. (1. utg.). Universitetsforlaget.
- Norges Bank. (2011). *Bruk av modeller og økonomisk teori i Norges Bank*. Norges Bank.
<https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Foredrag-og-taler/2011/08092011-Schweigaard-forelesningen/>
- Norges Bank. (2022). *Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet* (Norges Bank rapport 2022:01). Norges Bank.
<https://www.norges-bank.no/>

bank.no/contentassets/b3ee6e75f0a8406ea80e1ca624b6140b/ppr_1-22.pdf?v=04/01/2022141201&ft=.pdf

North, D.C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press.

Oslo kommune. (2014). *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset. Planbestemmelser*. Vedtatt av Oslo bystyre 16.11.2016.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016062971&fileid=6340992>.

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

Oslo kommune. (2017). *Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker*. Vedtatt av Oslo bystyre 21.06.2017.
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13345740-1608207374/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Bygge saksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Parkering%20-%20bystyrevedtak%20om%20midlertidig%20parkeringsnorm%202017.pdf>

Oslo kommune. (2018). *Vår by, vår framtid. Kommuneplan for Oslo 2018*. Vedtatt av Oslo bystyre 30.01.2019. <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%20E2%80%93%20utskriftvennlig.pdf>

Oslo kommune. (2019). *Oslotrender 2019*.
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13346363-1572856400/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Oslotrender%202019.pdf>

Oslo kommune. (2022a). *Byggevirkosomhet*.
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirkosomhet-arbeids-og-naringsliv/byggevirkosomhet/#gref> (lest 20.04.2022)

Oslo kommune. (2022b). *Bydelsfakta*.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/> (lest 04.05.2022)

Oslo kommune. (2022c). *Planinnsyn*.
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/> (lest 15.03.2022)

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Lovdata.
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=pbl>

Regjeringen. (2018). *Reguleringsplanveileder*. Regjeringen.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/>

Ruter. (u.å). *Ruter reiseplanlegger*.
<https://ruter.no/reiseplanlegger/> (lest 04.05.2022)

Ruud, M. E., Holm-Hansen, J., Nenseth, V. & Tønnesen, A. (2011). *Midtveisevaluering av Groruddalssatsingen*. (NIBR/TØI 2011:1), Norsk institutt for by- og regionforskning.

- <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5575/Midtveisevaluering%20Goruddalssatsinge n%20NIBR-T%c3%98I-2011%20%281%29.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Salvesvold, I. (2021). *Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag*. [Masteroppgave]. NMBU - Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*. (NIBR-rapport 2014:12). Norsk institutt for by- og regionforskning.
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5912/2014-12-web.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Sending, A. (2013). *Økonomistyring 1* (2. utg.). Fagbokforlaget.
- Sevatdal, H., Sky, P. K., Berge, E. (2003). *Eigedomsteori. Innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges Landbrukshøgskole.
- Simonsen, L. (2019). *Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side* [Masteroppgave]. NTNU - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
<https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2621272/no.ntnu%3ainspera%3a2524215.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- SSB. (2022). *Boforhold, registerbasert*.
<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert> (lest 15.02.2022)
- TEGoVA. (2020). *EUROPEAN VALUATION STANDARDS* (9. utg.). The European Group of Valuers' Associations.
- Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (3. utg.). Gyldendal akademisk.
- UiO. (u.å.). *Diktafon*.
<https://www.uio.no/tjenester/it/adm-app/nettskjema/hjelp/diktafon.html> (lest 24.01.2022)
- Union. (2022). *Leiemarkedet*.
<https://m2.union.no/leiemarked> (lest 21.04.2022)
- Usbl. (u.å.). *Vedtekter og regler*.
<https://www.usbl.no/om-oss/vedtekter-og-regler> (lest 02.03.2022)
- Yin, R.K. (2018). *Case study research and applications : design and methods* (6. utg.). SAGE.
- Aamodt, C. (2015). *Bærekraftig oppgradering av borettslag - Hvordan kan man motivere borettslag til å gjennomføre en ambisiøs oppgradering av bygningsmassen?* [Masteroppgave]. NTNU - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2357703/2015_ORD_Masteroppgave_Christian%20Aamodt.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vedlegg

- Vedlegg 1.....Meldeskjema NSD
- Vedlegg 2.....Informasjonsskriv og samtykkeerklæring
- Vedlegg 3.....Intervjuguide til plan- og bygningsetaten
- Vedlegg 4.....Intervjuguide til politiker
- Vedlegg 5.....Intervjuguide til styreledere/styremedlemmer i borettslag
- Vedlegg 6.....Intervjuguide til eiendomsutviklere i Oslo
- Vedlegg 7.....Intervjuguide til eiendomsutvikler eksempelcase
- Vedlegg 8.....Nyboligprosjekter i Groruddalen

Vedlegg 1**NSD** NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

Meldeskjema

Referansenummer

614778

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videoopptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person
- Politisk oppfatning

Beskriv hvilke bakgrunnsopplysninger du skal behandle

Arbeidssted, stilling, politisk verv, utdannelse, bosted

Prosjektinformasjon

Prosjekttittel

Fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen

Prosjektbeskrivelse

Det er ingen tvil om at det er en boligmangel i Oslo pr i dag. Boligprisene er høye og utbyggingen av nye boliger holder ikke følge med befolkningsveksten i hovedstaden. Formålet med prosjektet er å undersøke om mulighetene for fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen kan bidra til å møte dette behovet for flere boliger i Oslo. Mange borettslag i Groruddalen har store utearealer og/eller parkeringsarealer som er dårlig utnyttet og som kan egne seg for utbygging av nye boliger. Ved utbygging på disse arealene kan det også frigis økonomiske midler for f.eks. oppgradering av eksisterende bebyggelse eller nedbetaling av fellesgjeld.

Dersom opplysningene skal behandles til andre formål enn behandlingen for dette prosjektet, beskriv hvilke

Opplysningene vil lagres av Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i 5 år for videre forskning, dersom informanter samtykker til dette.

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

For å kunne besvare problemstillingene i oppgaven er det viktig å hente informasjon, meninger, erfaringer og kunnskap som kun informantene besitter grunnet deres yrke eller verv.

Ekstern finansiering**Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Jonas Solheimsnes, jonas.solheimsnes@nmbu.no, tlf: 95995046

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

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

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Knut Boge, knut.boge@nmbu.no, tlf: 45065261

Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

Styreledere/styremedlemmer i borettslag

Rekruttering eller trekking av utvalget

Utvalget velges ut fra aktuelle borettslag funnet i Groruddalen. Utvalget kontaktes via epost eller telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 1

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videoopptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 1

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

Ansatte i plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Rekruttering eller trekking av utvalget

Undersøke hvilke personer som innehar relevante stillinger via Oslo kommunes hjemmesider. Kontaktes via epost eller telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videooptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 2**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 3

Beskriv utvalget

Politikere

Rekruttering eller trekking av utvalget

Undersøke hvilke politikere som har innehar verv som er relevante for prosjektet. Kontaktes via epost eller telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 3

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videoopptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person
- Politisk oppfatning

Hvordan samler du inn data fra utvalg 3?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Grunnlag for å behandle særlige kategorier av personopplysninger

Uttrykkelig samtykke (art. 9 nr. 2 bokstav a)

Redegjør for valget av behandlingsgrunnlag

Informantene innehar verv i utvalg for byutvikling på vegne av et kjent politisk parti.

Informasjon for utvalg 3**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 4

Beskriv utvalget

Eiendomsutvikler i Oslo

Rekruttering eller trekking av utvalget

Finne eiendomsutvikler i Oslo som har kunnskap og erfaring om utførelse av boligprosjekter i Oslo kommune. Kontaktes via epost eller telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 4

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videoopptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 4?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 4**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 5

Beskriv utvalget

Representant for utvikler som har gjennomført sammenlignbart case i annen by.

Rekruttering eller trekking av utvalget

Undersøke hvilken utvikler som har gjennomført lignende case i annen by og finne kontaktinformasjon til relevant person på hjemmesider. Kontaktes via epost eller telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 5

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Bilder eller videoopptak av personer
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 5?

Personlig intervju

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 5

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Tredjepersoner

Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Manuelt (papir)
- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Kontaktinformasjon til ansvarlig studenter og veileder er opplyst i informasjonsskriv. Dersom en respondent ønsker å trekke tilbake samtykke kan vedkommende gi beskjed til en av de ansvarlige.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

Respondentene kan be om å få lese gjennom oppgave før den leveres, og få høre/se gjennom eventuelle lyd- og videoopptak av seg selv.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Behandling

Hvor behandles opplysningene?

- Maskinvare tilhørende behandlingsansvarlig institusjon
- Ekstern tjeneste eller nettverk (databehandler)
- Private enheter

Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?

- Prosjektansvarlig
- Student (studentprosjekt)
- Databehandler

Hvilken databehandler har tilgang til opplysningene?

OneDrive (NMBU er behandlingsansvarlig, Microsoft er databehandler).

Appen "Nettskjema-diktafon" vil benyttes under intervjuene (Behandlingsansvarlig NMBU, databehandler UiO).

Teams i tilfelle nett-/videointervju (NMBU er behandlingsansvarlig, Microsoft er databehandler).

Zoom i tilfelle nett-/videointervju (NMBU er behandlingsansvarlig, Uninett er databehandler).

Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

Sikkerhet

Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?

Ja

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Adgangsbegrensning

Varighet

Prosjektperiode

01.01.2022 - 30.06.2022

Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?

Ja, data med personopplysninger oppbevares til: 30.06.2027

Til hvilket formål skal opplysningene oppbevares?

Forskning

Hvor oppbevares opplysningene?

Internt ved behandlingsansvarlig institusjon

Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?

Ja

Begrunn

De vil identifiseres dersom de har samtykket til dette. Deres stillinger og verv i borettslag, arbeidssted eller komité vil bidra til at det relativt enkelt er mulig å identifisere de registrerte selv om de ikke navngis direkte i oppgaven.

Tilleggsopplysninger

Vedlegg 2

Vil du delta i forskningsprosjektet

”Fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt i forbindelse med en masteroppgave hvor formålet er å undersøke muligheter og utfordringer knyttet til fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Det er ingen tvil om at det er en boligmangel i Oslo pr i dag. Boligprisene er høye og utbyggingen av nye boliger holder ikke følge med befolkningsveksten i hovedstaden. Formålet med prosjektet er å undersøke om mulighetene for fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen kan bidra til å møte dette behovet for flere boliger i Oslo. Mange borettslag i Groruddalen har store utearealer og/eller parkeringsarealer som er dårlig utnyttet og som kan egne seg for utbygging av nye boliger. Ved utbygging på disse arealene kan det også frigis økonomiske midler for f.eks. oppgradering av eksisterende bebyggelse eller nedbetaling av fellesgjeld. Det er tatt utgangspunkt i følgende foreløpige problemstillinger for å forsøke å belyse det aktuelle temaet:

“Hvordan kan ubebygde borettslagsarealer i Groruddalen bidra til å dekke boligbehovet i Oslo?”

“Hvordan kan profesjonelle utbyggere drive lønnsom boligutvikling på slike arealer?”

Dette forskningsprosjektet er en masteroppgave ved studiet master i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du har fått spørsmål om å delta i denne undersøkelsen da dine tanker og meninger som styreleder/styremedlem i et aktuelt borettslag kan gi et inntrykk av gjennomførbarheten av et slikt prosjekt. Slike prosjekter krever 2/3 av stemmene i et borettslag for å kunne gjennomføres, og beboernes holdninger og tanker er derfor avgjørende å kartlegge.

De aktørene vi har valgt å intervju i denne studien er styreledere/styremedlemmer i slike borettslag, planmyndighet, politikere, eiendomsutviklere og utviklere som har gjennomført lignende case.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du stiller i et intervju. Det vil ta deg ca. 45-60 minutter. Intervjuet inneholder spørsmål om hvem du er og dine holdninger/tanker rundt temaet i studien. Det vil bli tatt lydopptak av intervju dersom du samtykker til dette i samtykkeskjemaet. Dine svar fra intervjuet blir registrert elektronisk i form av dette lydopptaket.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

- Personer som vil ha tilgang til innsamlet datamateriale og dine opplysninger ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) vil være Hans Haugerud Brenni (student), Jonas Solheimsnes (student) og Knut Boge (veileder og prosjektansvarlig).
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til dine personopplysninger, vil alle dokumenter som inneholder navn og kontaktopplysninger lagres separat fra resten av materialet i oppgaven.
- Intervjuene vil tas opp, gitt at du gir samtykke til dette, ved hjelp av smarttelefon-appen, Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitetet i Oslo. Dette sikrer at data ikke kommer på avveie ved at lydfilen lagres og krypteres på Nettskjemas server, der det kun er mulig å logge inn med studentenes FEIDE-profil.
- Dersom intervjuene må gjennomføres digitalt, vil det gjøres videoopptak i Zoom/Teams dersom du samtykker til dette.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes juni 2022. Dersom du tillater det, vil data (lydopptak og eventuelle dokumenter) bli lagret på NMBUs server slik at data kan brukes til videre forskning i inntil 5 år. Dersom du ikke tillater lagring av data for bruk i videre forskning, vil alle lydopptak og eventuelle dokumenter som inneholder personopplysninger bli slettet. Det er kun vår veileder, Knut Boge, som vil ha tilgang på datamaterialet. Alt datamateriale vil slettes innen 30.06.2027.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Dr. Oecon Knut Boge, Førsteamanuensis/Associate Professor - Institutt for eiendom og juss.
Tlf: +47 450 65 261
E-post: knut.boge@nmbu.no
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen
Tlf:+47 402 81 558
E-post: personvernombud@nmbu.no

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Knut Boge
(Prosjektansvarlig/veileder)

Hans Haugerud Brenni & Jonas Solheimsnes
(Studenter)

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det gjøres lydopptak av intervju
- at det gjøres videoopptak av digitalt intervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes, herunder navn, alder, bosted, stilling etc.
- at mine personopplysninger lagres etter prosjektslutt for eventuell videre forskning ved NMBU.

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

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3

Intervjuguide - Planmyndigheter

Om informanten

1. Kan du fortelle litt om utdanningen din, yrkeserfaringen din og hvilken rolle du har i dag?
2. Hvor lenge har du jobbet i plan- og bygningsetaten?
3. Hva er din motivasjon til å jobbe i plan- og bygningsetaten?

Om prosjektet

4. Hvilke planer finner man for utvikling av Groruddalen? Her tenker jeg på Groruddalssatsingen, eventuelle VPOR og områdereguleringer.
5. Kan du si noe mer om plan- og bygningsetatens vurderinger av muligheten for fortetting i eksisterende borettslag i Groruddalen?
6. De ubebygde arealene i eksisterende borettslag er ofte regulert til boligformål. Tror du dette kan bidra til å skape kortere behandlingstid for slike fortettingsprosjekter?
7. Det kan tenkes at det er behov for noen insentiver som gjør utvikling i denne bydelen mer lønnsom for utviklere. Hvilke insentiver tror dere kan virke fremmende for privates utvikling i Groruddalen?
8. Tror du et lavere utbyggingsbidrag fra utvikler kan være et realistisk insentiv for å legge opp til mer utvikling i Groruddalen?
9. Det er tydelig en strategi at parkeringsareal skal anlegges under bakken iht arealplanen. Mener du at fortetting på eksisterende parkeringsareal kan bidra til en bærekraftig utvikling, og kommer dette frem i noen av PBE's planer?
10. Hva tenker du om at en eventuell fortetting skjer på grøntareal borettslagene besitter?
11. Hva tenker du om at fortettingsprosjekter gjennomføres i regi av en profesjonell utvikler, fremfor at borettslagene skal stå for gjennomføringen selv?

Avslutende refleksjoner

12. Har du noen refleksjoner rundt problemstillingen som ikke er behandlet til nå? Har du noen personer du anbefaler oss å ta kontakt med?

Vedlegg 4

Intervjuguide - Politikere

Introduksjon

1. Kan du si litt om din utdanning og arbeidserfaring, samt hvilken rolle du har i dag?
2. Har du eller ditt parti sett på muligheten for fortetting i Groruddalen?

Fortetting i Groruddalen

Det snakkes mye om at det må bygges flere boliger i Oslo. Groruddalen har, sammen med Søndre Nordstrand den laveste befolkningstettheten i Oslo kommune. Arealene i Groruddalen er i all hovedsak eid av borettslagene selv. Det vil si at en stor del av en eventuell fortetting trolig vil skje på borettslagenes eiendommer.

3. Hvordan stiller du deg til fortetting på eksisterende borettslagsarealer?
4. Hvilke muligheter og utfordringer ser du for deg ved fortetting i eksisterende borettslagsarealer?
5. Har du noen tanker om hvilke politiske virkemidler som kan være effektive for at en slik fortetting skal kunne fremmes, i så fall hva?
6. Saksbehandlingstiden hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune er en kjent utfordring for boligutviklere i Oslo. Tror du det kan være rom for å gi prioritert behandling/lavere behandlingstid for slike prosjekter som et insentiv ovenfor utbygger?
7. Hvis vi tar en forutsetning om at boligutvikling i Groruddalen i utgangspunktet ikke er bærekraftig for en kommersiell eiendomsutvikler. Tror du det kan være velvilje blant politikere i Oslo med subsidieordning, slik at Groruddalen gis et sosialt løft?
8. En tredje boligsektor har blitt hett debattert den siste tiden. Tror du det kan være rom for å etablere et samarbeid mellom utvikler og kommunen for etablering av en slik sektor i Groruddalen?

Avslutende refleksjoner

9. Har du noen refleksjoner rundt problemstillingen som ikke er behandlet til nå, og har du noen personer du vil anbefale oss å ta kontakt med?

Vedlegg 5

Intervjuguide - Styreleder

Om informanten og borettslaget

1. Kan du kjapt fortelle hvor gammel du er, hva du jobber med og hvor lenge du har bodd i dette borettslaget?
2. Hvor lenge har du sittet i styret, og hvor lenge har du vært styreleder?
3. Hvorfor valgte du å bosette deg akkurat her?
4. Kan du beskrive litt om hvordan det er å bo her?
5. Hvordan vil du beskrive naboskapet og grad av sosial kontakt mellom beboerne?
6. Har du noen tanker om hvordan borettslaget kan tilrettelegge for mer sosial kontakt mellom beboerne?
7. Hva er det felleskostnadene i borettslaget dekker? Og mener du at felleskostnadene gjenspeiler hva du som beboer får fra den kostnaden?
8. Føler du i den forbindelse at felleskostnadene i borettslaget er for høye?

Borettslagets uteområde

9. Kan du forklare hvordan du opplever de eksisterende uteområdene? Er du fornøyd med disse, eller er du mindre fornøyd med arealene?
10. Benytter du deg av uteområdene i borettslaget?
11. Hvilken del av uteområdene benytter du deg mest av? Det jeg tenker på da grøntområdene, parkeringsplassene, gangveien, lekeplassene eller andre uteområder i borettslaget?
12. Hvilken del av uteområdene mener du benyttes minst?
13. Mener du at dere har utearealer som egner som til boligfortetting?

Bebyggelse

14. Kan fortelle meg litt om hvordan du opplever standarden til bebyggelsen, og mener du at bebyggelsen har behov for oppgradering?
 - Hvis JA
 - Hvilke oppgraderinger mener du det er behov for?
15. Hvor viktig er det med parkering i borettslaget?
16. Opplever du som beboer at det ville vært stor risiko ved et fortettingsprosjekt utført av en profesjonell aktør?
 - Hvis JA
 - Hvilke risikoelementer ser du for deg?

Preferanser ved salg av arealer

17. Hvis borettslaget hadde solgt deler av sin eiendomsmasse, hva mener du inntekten som genereres burde anvendes til?

18. Kan du rangerer følgende bruksområder for den hypotetiske inntekten?

1. Nedbetaling av fellesgjeld
2. Anleggelse av parkeringskjeller
3. Bærekraftig oppgraderinger på fasade
4. Universell utforming av bygg og utearealer
5. Oppgradering av uteområdene
6. Etablering og/eller opprustning av innomhus fellesareal

19. Hvordan stiller du deg, som representant for beboerne, til fortetting i

- i) borettslaget
- ii) området generelt

19. Hvilke fordeler og ulemper ser du ved fortetting?

Avslutende refleksjoner

20. Har du noen refleksjoner rundt problemstillingen som ikke er behandlet til nå? Og har du noen personer du vil anbefale oss og ta kontakt med?

Vedlegg 6

Intervjuguide - Utbygger

Om informanten og selskapet

1. Kan dere fortelle litt om din utdanning og arbeidserfaring, og hvilken rolle dere har i dag?
2. Kan dere prøve å beskrive et typisk prosjekt dere utvikler?
3. Hvor mange boliger bygger dere i Oslo i løpet av et år?
4. Har dere tidligere gjennomført boligprosjekter i Groruddalen?
 - Hvis JA
 - Hvilke utfordringer vil du trekke frem her, sett mot andre prosjekter dere har gjennomført?
 - Hvis NEI
 - Hvorfor ikke?
5. Hvilke utfordringer kan du tenke deg ved boligutvikling i Groruddalen, vurdert opp mot mer sentrale deler av Oslo?

Utviklers tanker om fortetting i borettslag

Opgaven vi skriver handler om fortetting av bolig i eksisterende borettslag i Groruddalen. Så her kommer en del spørsmål som i større grad retter seg mot problemstillingen.

6. Har dere vurdert muligheten for oppkjøp og utvikling av allerede eksisterende borettslagsareal?
 - Hvis JA
 - Hvorfor har ikke dette prosjektet blitt videreført/gjennomført hittil?
7. Hva tror dere er hovedutfordringen ved en slik modell?
8. Hvordan tror du holdningen blant beboere og styret er for en slik fortetting?
9. Hva slags arbeid mot beboere og styret i de forskjellige borettslagene tror du skal til for at en slik fortetting skal kunne gjennomføres?

Utbyggere mener at boligbygging i Groruddalen ikke har vært kommersielt bærekraftig. En utbygger peker på at prisforventninger for tomt blant grunneiere er for høye i deler av Groruddalen.

10. Tror du boligbygging i er kommersielt gjennomførbart med dagens boligpriser i Groruddalen?
11. Groruddalen er stort, og det er ikke homogene priser. Vet du hva slags priser man kan forvente seg pr m² i Groruddalen?
12. Tror du oppkjøp av eksisterende arealer i borettslag ved hjelp av opsjonsavtaler vil gi en lavere tomtebelastning, kontra oppkjøp av hele, eller flere hele tomter?

Avslutende refleksjoner

13. Har du noen refleksjoner rundt problemstillingen som ikke er behandlet til nå, og har du noen anbefalinger om personer vi burde kontakte i forbindelse med prosjektet?

Vedlegg 7

Intervjuguide - Eksempelcase

Om informanten og selskapet

1. Kan du fortelle litt om din utdanning og arbeidserfaring, og hvilken rolle du har i dag?
2. Kan du kort forklare hva slags prosjekter dere til vanlig utvikler?

Om prosjektet - Nye Valentinlyst

3. Hvor kom inspirasjonen til å satse på utviklingen på allerede bebygd grunn?
4. Hvordan vil du beskrive området tomten dere utvikler ligger i, sett fra et markedsmessig ståsted?
5. Kan du sammenligne lønnsomheten til dette prosjektet mot andre prosjekter dere har gjennomført, eventuelt fra tidligere erfaring?
6. Hva i dette prosjektet vil du trekke frem som det mest omfattende/utfordrende?
7. Kan du si hva tomtebelastningen for dere var, og på hvilken måte tomtekostnaden for dere gagnet borettslaget?
8. Vil du si at prisen dere betalte for tomten i dette prosjektet er lavere enn for kjøp av andre tomter?
9. Hva er hovedforskjellene mellom boligutviklingsprosjekter på eksisterende borettslag, kontra vanlige praksis?
10. Hvordan opplevde dere dialogen med planmyndighetene?

Tidligere forskning viser at styreledere i borettslag er skeptisk til at fortetting på allerede bebygd grunn skal kunne skje. Styrelederne viser til usikkerhet knyttet til å få flertall blant beboerne.

11. Hvordan jobbet dere, og klarte dere å skaffe nødvendig flertall, slik at fortettingen kunne gjennomføres?

Avslutende refleksjoner

12. Har du noen refleksjoner rundt problemstillingen som ikke er behandlet til nå, og har du noen personer du vil anbefale oss å ta kontakt med?

Vedlegg 8

Nyboligprosjekter - Groruddalen

Nyboligprosjekter: Grorud, Stovner, Alna, Bjerke (eksl Løren)									
Prosjektnr	Prosjekt	Bydel	Type prosjekt	Antall boliger	Postnummer	Adresse	Salgsstart	Gj. snitt m2 SBRA	Eierform
1	Ammerudgrenda	Grorud	Leilighet	30	0958	Ammerudveien 99-103	mai.17	67 769	Selveier
2	Aluntoppen	Grorud	Enebolig	9	0957	Alunsjøveien 55-63	jun.21	42 508	Selveier
3	Hukenveien 27 og 29	Grorud	Rekkhus	8	0958	Hukenveien 27 og 29	feb.22	58 620	Selveier
4	Ammerud Stasjon	Grorud	Leilighet	59	0958	Ammerudveien 19	feb.21	83 043	Selveier
5	Bogneruds Hage	Grorud	Rekkehus	8	0956	Kristian Bogneruds vei 21	sep.18	61 716	Selveier
6	Hellumhjørnet	Grorud	Leilighet	14	0951	Kalbakkstubben 14	okt.20	72 908	Selveier
7	Lavransvei 1	Alna	Leilighet	36	0670	Lavrans vei 1	mai.18	75 698	Selveier
8	Trolldalstunet	Alna	Enebolig	7	0672	Trolldalsveien 44	jan.22	85 185	Selveier
9	Årvollveien 23	Bjerke	Leilighet	12	0590	Årvollveien 23	des.18	72 145	Selveier
10	Lunden 25: Tun 1 - Bygg A, B, C, D	Bjerke	Leilighet	72	0598	Lunden 35	mar.17	71 239	Selveier
11	Lunden 25: Tun 2 - Bygg I, J, K	Bjerke	Leilighet	40	0598	Lunden 35	mar.17	72 473	Selveier
12	Lunden 25: Tun 3 - Bygg H	Bjerke	Leilighet	20	0598	Lunden 35	jun.18	68 683	Selveier
13	Lunden 25: Tun 3 - Bygg E	Bjerke	Leilighet	17	0598	Lunden 35	des.18	68 275	Selveier
14	Lunden 25: Tun 3 - Bygg G	Bjerke	Leilighet	18	0598	Lunden 35	aug.19	67 653	Selveier
15	Passasjen: Trinn 1 - Hus 1	Bjerke	Leilighet	47	0598	Vollebekkeveien 2	mar.21	81 083	Selveier
16	Passasjen: Trinn 2 - Hus 2 og 3	Bjerke	Leilighet	69	0598	Vollebekkeveien 2	mai.21	84 215	Selveier
17	Vollebekk: Trinn 1 - Bygg C og D - Bekketrappa	Bjerke	Leilighet	56	0598	Brobekkveien 52	apr.17	69 415	Borettslag
18	Vollebekk: Trinn 2 - Bygg A og B - Bekketrappa	Bjerke	Leilighet	71	0598	Brobekkveien 52	jun.17	69 850	Borettslag
19	Vollebekk: Trinn 3 - Bygg E - Blomstertrappa	Bjerke	Leilighet	41	0598	Brobekkveien 52	sep.17	67 346	Borettslag
20	Vollebekk: Trinn 4 - Bygg F - Blomstertrappa	Bjerke	Leilighet	41	0598	Brobekkveien 52	okt.17	70 750	Borettslag
21	Vollebekk: Trinn 5 - Hus B og D - Fiolen	Bjerke	Leilighet	54	0598	Brobekkveien 52	okt.18	71 865	Borettslag
22	Vollebekk: Trinn 5 - Hus A - Fiolen	Bjerke	Leilighet	38	0598	Brobekkveien 52	des.18	68 851	Borettslag
23	Vollebekk: Trinn 6 - Hus H - Bilen	Bjerke	Leilighet	53	0598	Brobekkveien 52	mai.19	74 418	Borettslag
24	Vollebekk: Trinn 7 - Hus G - Bilen	Bjerke	Leilighet	63	0598	Brobekkveien 64	sep.19	75 515	Borettslag
25	Vollebekk: Humla - Trinn 1	Bjerke	Leilighet	44	0598	Brobekkveien 64	jul.20	77 698	Borettslag
26	Vollebekk: Humla - Trinn 2	Bjerke	Leilighet	70	0598	Brobekkveien 64	sep.20	77 468	Borettslag
27	Vollebekk: Humla - Trinn 3	Bjerke	Leilighet	38	0598	Brobekkveien 64	jan.21	80 489	Borettslag
28	Vollebekk: Humla - Trinn 4	Bjerke	Leilighet	27	0598	Brobekkveien 64	mai.21	86 803	Borettslag
29	Vollebekk: Torgkvartal - Trinn 1	Bjerke	Leilighet	51	0598	Brobekkveien 64	jan.22	95 018	Borettslag
30	Ulvenparken Brl: Trinn 1	Bjerke	Leilighet	141	0581	Ulvenveien	jun.18	60 229	Borettslag
31	Ulvenparken Brl: Trinn 2	Bjerke	Leilighet	95	0581	Ulvenveien	sep.18	65 073	Borettslag
32	Ulvenparken Brl: Trinn 3	Bjerke	Leilighet	52	0581	Ulvenveien	nov.20	86 930	Borettslag
33	Ulvenparken Brl: Trinn 4	Bjerke	Leilighet	55	0581	Ulvenveien	jan.21	87 528	Borettslag
34	Ulven T: Trinn 1 - Hus A, B, C	Bjerke	Leilighet	74	0581	Selma Ellefsens vei 11	mai.19	70 617	Borettslag
35	Ulven T: Trinn 2 - Hus D, E, F	Bjerke	Leilighet	93	0581	Selma Ellefsens vei 11	sep.19	81 686	Borettslag
36	Nybyen Økern: Hus F	Bjerke	Leilighet	69	0580	Økern Torgvei	jun.17	78 026	Selveier



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway